



AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaná výroční zpráva 2019

Úvodní slovo jediného člena představenstva

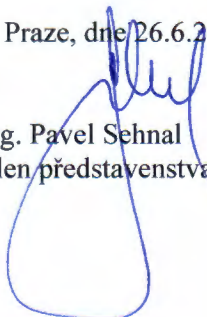
Vážení přátelé,

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

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

V Praze, dne 26.6.2020

Ing. Pavel Sehnal
Člen představenstva



I. Předmět činnosti společnosti

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

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

Dle živnostenského rejstříku se jedná o tyto oprávnění:

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

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

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

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

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

II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, *1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

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

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

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

Průběh tržeb r. 2019 kopíroval opět průběh tržeb r. 2018. Celkové tržby v tomto období stouply, což přičítáme změnám ve vývoji cestovního ruchu, celkové ekonomické situace rodin a dalšímu postupnému zatraktivnění atrakcí a služeb v průběhu roku 2019. V r. 2020 očekáváme mírný nárůst tržeb v důsledku cíleného marketingu a propagace nových služeb – zejména produktů spojených s virtuální realitou, profesionalizaci provozu, zlepšení cenové politiky a neméně také zrychlující se reakční doby na přání zákazníků, vyplývající z lepší informovanosti díky novým technologiím a aplikovaným IT systémům.

V hotelu v r. 2019 došlo opět k nárůstu tržeb proti roku 2018, především díky růstu cen i při nevýznamnému poklesu obsazenosti hotelu. V následujících letech předpokládáme růst tržeb související již s tím, že hotel je plně zaveden na trhu a Aquapark přichází s novými atrakcemi a vylepšením provozu. Vytížení kapacit hotelu je dosahováno tím, že v pracovní dny probíhají v hotelu konference spojené s ubytováním a stravováním, naopak o víkendech a prázdninách se ubytovávají především návštěvníci Aquaparku.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. měla k 31.12.2019 tři zaměstnance, kteří působí ve společnostech v rámci výše uvedeného koncernu.

Skupina vykázala za rok 2019 ztrátu po zdanění ve výši 258,485 mil. Kč při tržbách 567,536 mil Kč, přičemž ztráta ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv činila 385,620 mil. Kč. Celková aktiva jsou ve výši 4,287 mld. Kč, přičemž reálná hodnota stanovená na základě ocenění nemovitostí včetně technologií a vybavení Aquaparku a Hotelu je ve výši 4,075 mld. Kč.

Společnost zatím dočerpala část bankovního úvěru ve výši 80 mil. a celková nesplacená jistina k 31.12.2019 činí 1 030 mil. Kč. Společnost vyplatila v roce 2019 dividendu ve výši 280 mil. Kč schválenou úvěrujícími bankami.

IV. Charakteristika společností v konsolidaci

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

GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

Tato společnost je provozovatelem Aquaparku, který má v nájmu.

Rok 2019 byl nejúspěšnějším rokem v historii provozu Aquapalace Praha. Základy úspěšného rozvoje byly položeny již v předchozím jubilejním roce 2018, kdy největší sportovně-relaxační komplex v ČR oslavil 10 let od svého otevření. V tomto roce proběhly významné opravy a sanace, např. podlah Vodního světa, rekonstrukce sprch, toalet, instalace nových vířivek v Saunovém i Vodním světě. Významně se investovalo do oprav a servisu technologií a vytvořily se tak základy pro další udržitelnost stávajících atrakcí do dalších let.

V průběhu roku 2019 se podařilo oslovit veřejnost zvýšenou atraktivitou areálu i uvnitř poskytovaných služeb. Mnoho novinek a inovací, které byly uvedeny do života, umožnily nadále udržet Aquapalace Praha v top zájmu návštěvníků a v první pětce nejnavštěvovanějších turistických cílů v České republice. Návštěvnost vzrostla meziročně o 1,4%.

Nejvýznamnější novinkou roku byla beze sporu světová unikátní atrakce Virtuální realita na tobogánu Magic Tube, která byla zprovozněna před Jarní kampaní 2019 a setkala se s velkým ohlasem. Z dalších novinek roku 2019 stojí za zmínku instalace několika workoutových prvků nad koryto pomalé řeky. Investováno bylo i do zvýšení atraktivity areálu např. instalací mnoha ostrůvků živé zeleně v palácích Vodního světa a zatraktivnění designu potápěčské jámy, ale i investicí do nových uniforem pro zaměstnance či zvýšením estetického vzhledu celého areálu za pomoci re-designu, výmalby a nových forem in-house propagace např. formou projekce.

V Saunovém světě byla revitalizována Velká parní lázeň v novém moderním designu, Římský bazén byl obohacen o podvodní relaxační hudbu, došlo též rozvoji dalších služeb spojených s řízenou relaxací jako je Muzikoterapie, Saunové rituály relaxační i divadelní. Úroveň Saunového světa dosahuje světové špičky, včetně úrovně Sauna Masterů, kteří obsadili nejvyšší příčky na světových soutěžích v saunérských dovednostech.

Po stránce ICT inovací došlo od 1.1.2019 k upgradu páteřního softwaru, který nově plní nejen přísné požadavky GDPR, ale umožňuje jednodušší provozní odbavení klientů a managementu poskytuje lepší zpětnou vazbu formou detailnějšího reportingu. V průběhu roku 2019 došlo též k výměně vstupních terminálů na všech střediscích, které výrazně napomáhají při kontrole plateb při odbavování klientů. Velmi posílena byla i provozní bezpečnost, především pak kamerový systém pro ostrahu a všechna stanoviště plavčků, což má za důsledek minimalizaci úrazů a škod v areálu.

Provozně významnou změnou byl též přechod na nový software skladového hospodářství a pokladen na všech střediscích Aquapalace Praha, který umožnil přesnější nastavení a řízení nákladů formou kalkulací a sledování spotřeby zboží a materiálu. Stabilitu provozu garantuje investice do nového serveru v hodnotě 0,88 mil Kč, která bude dokončena v prvních měsících roku 2020.

V oblasti kogenerace dodávala společnost v roce 2019 přebytky elektrické energie do veřejné sítě jen ve výjimečných případech z důvodu častých poruch. Investice do kogenerací jsou z tohoto důvodu naplánována na rok 2020.

V oblasti lidských zdrojů došlo k zefektivnění pracovních činností a správné alokaci pracovní síly s výsledkem snížení přesčasových hodin a lepšímu řízení osobních nákladů. Grantové zdroje byly využity k celoročnímu intenzivnímu školení personálu v oblasti Hard a Soft Skills.

Tržby společnosti v roce 2019 vzrostly o 16.007 tis. Kč na celkovou hodnotu 378.490 tis. Kč, tj. bylo dosaženo meziročního nárůstu tržeb o 4,4 %. Hlavním zdrojem růstu bylo středisko vodní svět a gastro provozy.

V roce 2019 byl při výši realizovaných tržeb vytvořen výsledek hospodaření za účetní období ve výši 13.337 tis. Kč, což představuje oproti roku 2018 růst o 13.157 tis. Kč, který lze přičíst efektivnímu řízení nákladů a aktivnímu klientskému přístupu.

REDVALE a.s.

Tato společnost je provozovatelem **** hotelu „Aquapalace Hotel Prague“, který má v nájmu.

Hospodaření společnosti v roce 2019 reflektuje změny v poptávce a částečně odráží i vývoj cestovního ruchu v ČR. Pozitivní byl růst domácí poptávky spojený se zlepšující se ekonomickou situací v České republice i v okolních státech. Stabilní poptávku po ubytování individuální klientely doplnil významný růst F&B a objemu prodeje balíčků služeb.

Roční výsledky v porovnání s rokem 2019 významně pozitivně ovlivnil výsledek F&B, které meziročně vzrostlo o 3.701 tis. Kč. Naopak pokles tržeb za ubytování ve výši 1.070 tis. Kč byl způsoben zejména snížením celkové obsazenosti hotelu o 1,4%. Na druhou stranu se nám podařilo nepatrně navýšit ceny ubytování a tím vyvážit mírný pokles v četnosti přenocování. Konverzní poměr CZK/EUR byl částečně zajištěn syntetickým forwardem prostřednictvím Unicredit Bank ČR.

Tyto významné skutečnosti se projevily v meziročním růstu tržeb. Celkové tržby dosáhly v roce 2019 hodnoty 233.650 tis. Kč, což znamená meziroční růst tržeb o 15.046 tis. Kč. Při uvedených tržbách jsme vytvořili hospodářský výsledek (zisk) ve výši + 2.800 tis. Kč, t.j. o 5.242 tis. Kč lepší výsledek než hospodářský výsledek za rok 2018. Hlavní příčinou pozitivního hospodářského výsledku bylo přecenění finančních derivátů k rozvahovému dni, který kompenzoval propad tržeb v květnu a září a dále efektivní řízení nákladů. Nejvýznamnější pozitivní vliv v úrovni klientských segmentů byl identifikován v růstu prodeje MICE (konference/ubytování a ostatní služby), což mělo za následek i růst tržeb v segmentu F&B. Veškeré platby nájemného, management fee a stejně tak i další provozní závazky společnosti byly v průběhu celého roku placeny včas a společnost nemá významné závazky po splatnosti.

Kromě mírného poklesu tržeb v oblasti ubytování došlo k meziročnímu mírnému poklesu i u ostatních nefinančních ukazatelů. Celkový počet pokojonocí poklesl o 1.190 a to na 53.793 v roce 2019. Průměrná obsazenost hotelu v roce 2019 byla 63,8 % tj. o 1,4% nižší oproti roku 2018. Předběžné hodnoty pro Prahu za rok 2019 predikují růst obsazenosti o 1,8% (zdroj: STR report 11/2019). Naopak i přes posilování kurzu koruny (zdražení pro zahraniční klientelu) vzrostla nepatrně i průměrná cena pokoje v roce 2019 na 2.364 Kč. Hodnota RevPAR (revenues per available room) také zůstala téměř na stejné úrovni na hodnotě 1.532,- Kč.

Investice a opravy v roce 2019 směřovaly do projektů investičních a regeneračních. V průběhu roku byly postupně uváděny do provozu nové DESIGN suite pokoje.

V roce 2019 nebyla řešena žádná vážná provozní událost či havárie.

Od 1.10. došlo ke změně na pozici ředitele hotelu. Prodejní činnost jsme koncem roku zaměřili na klientské segmenty s vyšším potenciálem růstu, na firemní a MICE klientelu, která doplňuje segmenty turistické. Skvělé výsledky začátku roku 2020 dokládají správnost těchto kroků. Tržby i GOP v lednu i v únoru překonaly hodnoty z roku 2019 i plán 2020. Bohužel v březnu naši ekonomiku zbrzdila vládní opatření a COVID-19. Nadále se soustředíme na firemní klientelu, protože okolní firmy indikují zájem o ubytovací služby. Předpokládáme omezení zahraničního cestování, a proto se zaměřujeme na české rodiny a letos nabízíme „mořskou“ rekreaci u nás. Očekávání výsledků 2. poloviny roku 2020 jsou mírně optimistická.

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

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

V. Informace o hospodářských výsledcích

Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s.

<i>Obchodní firma:</i>	AQUAPALACE, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00
<i>Internetová webová adresa:</i>	www.aquapalace.cz
<i>IČ</i>	291 41 729
<i>DIČ:</i>	CZ 291 41 729
<i>LEI:</i>	315700YM1VSZT398QZ88
<i>Datum založení</i>	28.11.2012
<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	8.1.2013
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví a daňové zákony

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

Předmět podnikání

Předmětem podnikání společnosti je:

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

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

Aquapark se rozkládá na ploše cca 13.000 m² (z toho je 2.500 m² 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 whirpoolů. Ve venkovním areálu mohou návštěvníci Aquaparku vyzkoušet divokou řeku a k dispozici je zde řada odpočinkových ploch. Celý komplex je doplněn fitness centrem, wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí Aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů, které bylo v roce 2017 rozšířeno o venkovní parkoviště vybudované na pozemku naproti parkovacím domům.

V roce 2019 navštívilo Aquapark cca. 832.441 návštěvníků. Aquapark patří k předním nejnavštěvovanějším místům v ČR. (Aquapark byl v roce 2018 vyhodnocen jako první nejnavštěvovanější turistický cíl v ČR v kategorii zábavní turistické cíle a i jako první nejnavštěvovanější turistický cíl celkově v rámci Středočeského kraje (zdroj: agentura CzechTourism).

Hotel je vybudován na pozemku o zastavěné ploše 2.800 m² a je přímo propojen krytým průchodem s budovou Aquaparku. Jeho celková kapacita je 231 pokojů. Standard Hotelu je 4* a jeho součástí jsou i prostory pro stravování a konferenční prostory. Největší konferenční sál má plochu 500 m² s kapacitou až 600 osob. Hotel dále disponuje podzemním parkovištěm s parkovacími místy pro 118 osobních automobilů s tím, že další parkovací místa jsou pro hotel vyhrazena v parkovacích domech Aquaparku.

Obsazenost hotelu v roce 2019 byla o 1,4% nižší než v 2018.

V roce 2019 společnost uvedla postupně na trh další renovované pokoje pod označením „DESIGN SUITE“.

Aquapark s hotelem



AQUAPALACE, a.s. vlastní níže uvedené nemovitosti:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m ²)	Druh pozemku	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
st. 464	10	zast. plocha a nádvoří	bez čp / č. ev., stavba technického vybavení	
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 2019 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 nejen z důvodu rostoucí životní úrovně obyvatel ČR. Na území České republiky se nachází přibližně 10 aquaparků s návštěvností vyšší jak 160 tis. osob/ročně, jež jsou zařazeny v této kategorii, a tvoří tak konkurenci aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Tyto aquaparky jsou převážně situovány mimo území hlavního města Prahy a jsou převážně ve vlastnictví obcí. Za konkurenci z hlediska dosažené roční návštěvnosti je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci, Aqualandia Pasohlávky, Aquapark Kladno, Vodní svět Kolín, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj.

Vzhledem k velikosti Aquaparku v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 1.000 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 (m ²)	Atrakce	Tobogán	Další vybavení	Kontakt
AQUAPALACE PRAHA Čestlice	2.500	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	www.aquapalace.cz
Aquapark Slaný	1.500	tobogán, divoké koryto, protiproud	87 m	pára, whirlpool,	http://www.vshslany.cz/aquapark

Babylon Liberec	700	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	80 m	wellness a fitness, 3 sauny, restaurace	www.centrumbabylon.cz
Tipsport Laguna Beroun	661	2 tobogány dvojskluzavka	78 m	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	www.tipsportlaguna.cz
Aquapark Kladno	550	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	solárium, občerstvení	https://samk.cz/aquapark-kladno
Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	370	tobogán, trampolína,	86 m	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	www.letnanylagoon.cz
Aquadream Barrandov Praha 5	322	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	www.aquadream.cz
Aquapark Olomouc	1.125,5	Tobogán, divoká řeka, spacebowl	123,2 m	masážní bazén, tepidárium, parní lázeň, beach volejbal	www.aqua-olomouc.cz
Aquapark Pasohlávky (od 1.8.2013)	3.000	20 tobogánů, divoká řeka, supercrater	143 m	Sauny, římské lázně, kryokomora	www.aqualand-moravia.cz
Jedenáctka Chodov Praha 11	N/A	Plavecký bazén 25x10,5m, 4x dětský bazén, vodní svět	42 m	<ul style="list-style-type: none"> dětské brouzdaliště s vodní skluzavkou a vodním hřibem proud divoké řeky s dvěma vodními chrliči tobogán Kanab dlouhý 42 metrů s otevřeným tubusem a převýšením 4,5 m. Dojezdová rovinka tobogánu měří 7 metrů. vodní vířivka 4 perličková masážní vodní lehátka vodní číše 	https://jedenactka-vodni-svet.cz/

Aquacentrum Šutka	N/A	Plavecký bazén 50 m	74 m	2x tobogány (73 m a 74 m), 3x skluzavka, divoká řeka s vlnobitím, vodopádem, vířivko, relaxačním bazénem, brouzdalištěm, venkovní terasa, sauny, parní lázně	https://www.sutka.eu/
-------------------	-----	---------------------	------	---	---

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, sauny, spinning, fitness, restaurace, kina, muzea a podobně.

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

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

Mezi krajská města s ambicí vlastního akvaparku se nově přiřadily i České Budějovice, které zvažují výstavbu akvaparku v místě bývalého vojenského cvičiště Čtyři Dvory. Pardubice zvažují rozšíření stávajícího akvaparku o další 25m bazén za cca 50 mil. Kč, další investice v objemu 70 mil. Kč zvažuje i Uherský Brod, Písek pak investici v objemu 250 mil. Kč a i Aqualandia Moravia v Pasohlávkách zvažuje rozšíření kapacity o polovinu s investicí ca. 250 mil. Kč při stávající návštěvnosti cca 712 tis. osob/rok. V r. 2021 by měla být dokončena výstavba aquaparku v Brně-Židenicích s rozpočtem 250 mil. Kč. (Zdroj: <https://brnenska.drba.cz/z-kraje/brnensko/11957-v-zidenicich-vznikne-vodni-svet-a-bazen-za-ctvrt-miliardy.html>)

Trh s hotelovými službami

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

Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
ČR	15 587 076	17 195 550	18 388 853	20 000 561	21 247 150	21 984 598
Praha	6 096 015	6 605 776	7 070 054	7 652 761	7 892 184	8 029 110

Zdroj: Český statistický úřad: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_afz=statistiky&katalog=30838#katalog=31743

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. Za rok 2019 se ubytovalo v Praze celkem 8 029 110 hostů s celkovým počtem 18 465 261 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 6 786 151 zahraničních hostů, což je téměř 6x více než hostů domácích. Čisté využití lůžek v pražských hotelech dosáhlo 68,38% a pokojů 70,13%. (zdroj: Český statistický úřad)

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2019 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, USA a Velké Británie. (zdroj: Český statistický úřad)

V hotelech čtyřhvězdičkové kategorie se ubytovalo v celé ČR celkem 6 998 418 hostů což je vůči předchozímu roku o cca. 3,96% lepší výsledek. (zdroj: Český statistický úřad)

V roce 2019 došlo ve srovnání s loňským rokem k růstu počtu ubytovaných hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 3,47% a počet přenocování o 2,69%.(zdroj: Český statistický úřad)

V ČR se konalo za rok 2019 celkem 14 379 konferencí s celkem 1 406 683 účastníky, z toho v hotelech 4* pak 9 328 konferencí s celkem 916 680 účastníky. (zdroj: Český statistický úřad)

V roce 2020 bude další vývoj v hotelnictví i nadále ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. Zásadní pro vývoj výsledků Hotelu jsou stěžejní trhy CZ/DE/AT a Izrael. Hotelový trh může být trochu brzděn posilující korunou po ukončení intervencí ČNB.

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

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

Název hotelu	Kategorie	Ubytování	Kongresy	Další služby	Web
AQUAPALACE HOTEL	4*	231 pokojů 791 lůžek	11 sálů s celkovou kapacitou až 648 osob	2 Restaurace, bar, parkoviště s kapacitou 118 míst, přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	https://www.aquapalacehotel.cz/
Hotel Floret Průhonice, Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice	3*	47 pokojů 94 lůžek	kongresový sál - 350 osob, malý sál 90 osob	restaurace, sauna, solárium, parkoviště	https://www.floret.cz/
Top hotel Praha, Blažimská 4, 149 00 Praha 11	4*	810 pokojů	Top Congress Hall pro 2000 osob, další 4 konferenční sály a 16 salónek pro dalších 3000 osob	restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, kasino, japonská zahrada, tenisové kurty, parkoviště	https://www.tophotel.cz/cs/
Diplomat Hotel, Evropská 15, 160 41 Praha 6	4*	398 pokojů	22 zasedacích místností pro 1050 osob	restaurace, wellness, parkoviště	https://www.viennahouse.com/cz/diplomat-prague/hotel/vitejte.html
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	https://www.viennahouse.com/cz/andel-s-prague/hotel/vitejte.html

Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9	4*	559 pokojů 1148 lůžek	29 salónků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	https://www.clarioncongresshotelprague.com/cs/
Hotel Panorama, Milevská 7, 140 63 Praha 4 – Krč	4*	440 pokojů, 10 apartmánů, 1x prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180 míst, 5 salónků s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	https://www.panoramahotelprague.com/cs/dom/
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,	https://www.corinthia.com/prague/
Cubex Centrum Praha, Na Strži 2097/63, Praha 4, 140 00			Kongresové prostory pro až 1.700 účastníků	8 sekcí, 4x foyer, 2 bary	https://www.cubexcentrum.cz/

Zdroj: internetové stránky uvedených hotelů

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

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

Organizační struktura

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

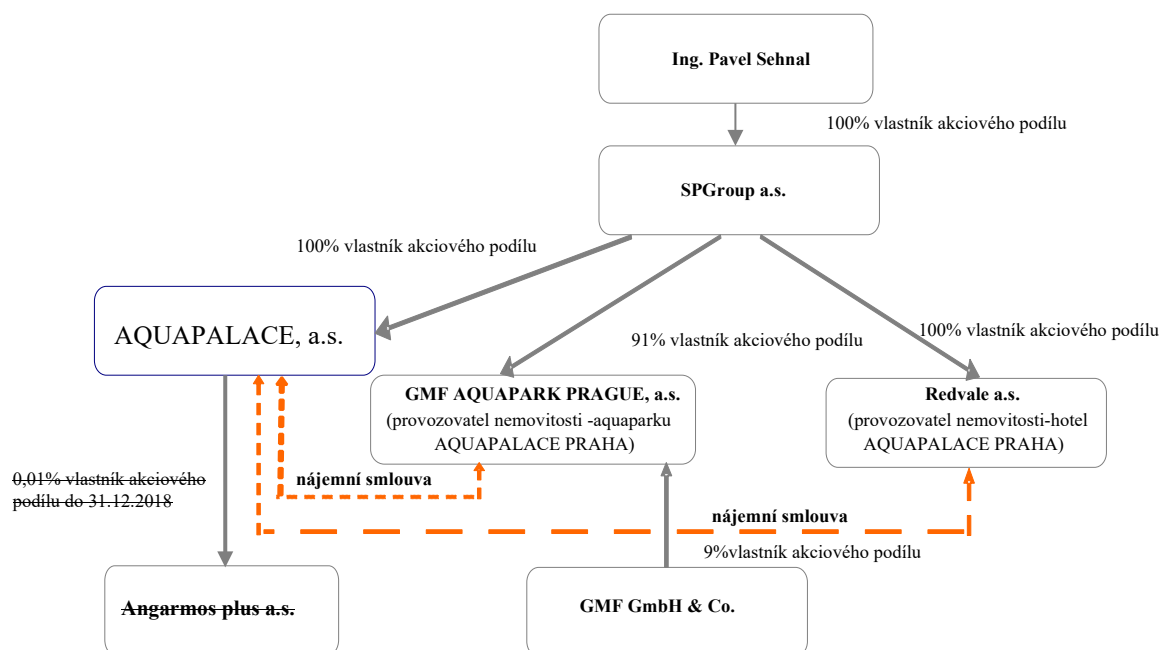
V květnu 2013 schválila SPGroup a.s. jako jediný akcionář společností GREENVALE a.s. a společností AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE,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

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

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

SPGroup a.s. vlastnila k 31.12.2019 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 31.12.2019:



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

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

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

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

Správní, řídicí a dozorčí orgány

Představenstvo

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

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

Vzdělání a praxe

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

Členství v orgánech jiných společností:

Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 26.6.2012; Předseda představenstva REDVALE a.s. od 27.6.2012; Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 27.9.2016; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 26.10.2016; Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2016; Předseda představenstva ABF, a.s. od 30.6.2016; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 8.7.2015; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 16.7.2014; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2015; Předseda představenstva Elektroporcelán, a.s. od 16.7.2015; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 15.8.2014; Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 24.6.2014; Předseda představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 13.8.2014; Předseda představenstva New Property Management a.s. od 22.5.2013; Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2012; Předseda představenstva OTK GROUP, a.s. od 10.6.2016; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 30.6.2016; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 19.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Prague Project Developers

a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2015; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva No Limits Design a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2013; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2016; Předseda představenstva Lázně Praha, a.s. od 24.2.2015; Jednatel Anylopex plus s.r.o. od 5.1.2012; Jednatel REX FACTUM s.r.o. od 6.5.2011; Předseda představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Jednatel Grimenol plus s.r.o. od 11.3.2011; Jednatel EPL Group EU s.r.o. od 27.4.2011; Jednatel AAA REAL s.r.o. od 20.5.2013; Předseda představenstva M.I.P.Group, a.s. od 19.12.2013; Člen představenstva Angarmos plus a.s. od 16.12.2013; Předseda předsednictva Spolek zábavní a obchodní zóna Čestlice od 24.11.2014; Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014; Jednatel Super Noty, s.r.o. od 16.11.2015; Jednatel Golden Apple Hotels, s.r.o. od 11.6.2015; Jednatel BenScio s.r.o. od 13.7.2016; Předseda představenstva KOVOPETROL, akciová společnost, v likvidaci od 6.6.2016; Statutární ředitel a předseda správní rady OTHAZ Management a.s. od 28.11.2016; Člen představenstva Montresor, a.s. od 22.9.2017; Člen představenstva Středočeská rozvojová a.s. od 7.11.2017; Jednatel ABF EXPO PRAHA s.r.o. od 3.7.2018; Jednatel Kvintum s.r.o. od 1.11.2018; Jednatel Maverick I s.r.o. od 6.12.2018; Člen představenstva Mimoňská Buildings a.s. od 1.1.2019; Jednatel Wellness Hotel Svornost Harrachov s.r.o. od 26.8.2019; Jednatel Společnost pro rozvoj kolejové dopravy s.r.o. od 14.11.2019;

Politicky exponovaná osoba – předseda předsednictva politické strany Občanská demokratická aliance.

Dozorčí rada Emitenta

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

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

Členem dozorčí rady k 31.12.2019 je:

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

Ing. Pavel Balák - Vzdělání a praxe

Pavel Balák vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Po absolvování školy pracoval v pozici obchodníka ve společnostech ČKD Naftové motory a následně ve společnosti Strojimport, a.s. od roku 1990 začal pracovat na pozicích finančního managementu a poradenství v různých společnostech. Od roku 1994 pracoval na pozici finančního ředitele a člena úvěrového výboru ve Velkomoravské bance, a.s. a zastával funkci člena dozorčí rady investiční společnosti Rosenthal a.s. Od roku 1996 pracoval pro skupinu kolem společnosti Skloexport Group, a.s. a v řídicích funkcích nebo v představenstvech a dozorčích radách významných sklářských společností jako Sklářny Kavalier, a.s., Sklo Bohemia Světlá nad Sázavou, a.s., Kavalier Glasexport apod. V letech 1999-2004 pracoval v oblasti finančního poradenství, pro státní Úřad pro dohled nad družstevními záložnami jako nucený správce problematických spořitelních družstev, jako správce konkursní podstaty a likvidátor. Zároveň pracoval

jako poradce v auditorské společnosti HZ Praha, s.r.o. Od roku 2004 pracoval 8 let v pozici finančního ředitele významné developerské skupiny FINEP, zde byl zároveň členem představenstva mateřské společnosti a ve statutárních orgánech řady dceřiných společností. Od roku 2011 do roku 2016 pracoval pro investiční společnost České spořitelny a.s. v rámci správy jejích vybraných realitních projektů, byl členem statutárních orgánů jako jednatel nebo předseda představenstva dceřiných společností a rovněž pracoval v pozici výkonného ředitele obecně prospěšné společnosti Dobrá rodina. Zkušenosti pana Baláka spadají zejména do oblasti top managementu a řízení, řízení a správy realitních projektů, do oblasti finančního řízení a managementu a rovněž do oblasti krizového řízení společností a kapitálových investic. Od roku 2017 pracuje na pozici provozního ředitele SPGroup a.s. Od roku 2018 je členem dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. a zároveň zastává funkce člena statutárního orgánu v řadě dalších společností spadajících do skupiny SPGroup, a.s.

Ing. Pavel Balák - členství v orgánech jiných společnostech k 31.12.2019:

Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 15.2.2017; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 1.7.2017; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 1.11.2017; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 1.8.2017; Člen představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.9.2017; Jednatel Golden Apple Hotels, s.r.o. od 19.2.2018; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 1.8.2017; Člen představenstva M.I.P. Group, a.s. od 1.11.2017; Člen dozorčí rady Montresor, a.s. od 7.11.2017; Člen dozorčí rady No Limits Design a.s. od 1.11.2017; Člen dozorčí rady Plzeň Project Developers a.s. od 1.11.2018; Člen dozorčí rady Prague Construction a.s. od 7.6.2018; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 1.11.2018; Člen představenstva Redvale a.s. od 1.8.2017; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 1.11.2017; Místopředseda představenstva Spolek obchodní a zábavní zóna Čestlice od 1.8.2017; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 7.6.2018; Likvidátor Templářské sklepy, spol. s r.o. v likvidaci; Likvidátor Dodge, s.r.o. v likvidaci; Likvidátor TERRENO spol. s r.o. v likvidaci; Likvidátor RIKI-MIKEL, s.r.o.; Likvidátor E.V. REAL s.r.o. „v likvidaci“; Likvidátor MEDIPHARM PRAHA a.s. v likvidaci; Likvidátor TOPCAD s.r.o. v likvidaci; Likvidátor MAVKOS, s.r.o. „v likvidaci“; Likvidátor TREK s.r.o. v likvidaci; Člen dozorčí rady Mimoňská Buildings a.s. od 1.1.2019; Jednatel Wellness Hotel Svornost Harrachov s.r.o. od 26.8.2019; Jednatel Společnost pro rozvoj kolejové dopravy s.r.o. od 14.11.2019;

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

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

Hlavní akcionář

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

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

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

Finanční údaje (konsolidované)

Základní finanční údaje dle IFRS za rok 2019 jsou následující:

Tržby	568 mil. Kč
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	185 mil. Kč
Osobní náklady	140 mil. Kč
Odpisy	98 mil. Kč
Reklamní náklady	28 mil. Kč
Ostatní provozní náklady	4 mil. Kč
Ostatní provozní výnosy	2 mil. Kč
Ztráta ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv	-386 mil. Kč
Finanční náklady	58 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	-335 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	-258 mil. Kč
Základní kapitál zapsaný	1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál	2 205 mil. Kč
Výše bankovních půjček včetně leasingu	1 030 mil. Kč
Emitované dluhopisy	400 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce za rok 2019 a v příložené samostatné účetní závěrce za rok 2019.

Státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti k 31.12.2019 společnost neneviduje.

Základní kapitál

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2019 činí 1 702 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 1 702 000 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč každá. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

S akciemi jsou spojena tato práva:

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

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

	2013 při vzniku	31.12.2013 (po fúzi s GREENVALE a.s.)	1.1.2014 - 31.12.2019
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702

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

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

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

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

Významné smlouvy

AQUAPALACE, a.s. má uzavřeny smlouvy ve znění pozdějších dodatků, které by v případě, že by byly společností AQUAPALACE, a.s. nebo příslušnou smluvní protistranou hrubě porušeny, mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku člena skupiny a mohly by mít tak podstatný vliv na schopnost AQUAPALACE, a.s. plnit závazky z emitovaných dluhopisů. Všechny níže uvedené smlouvy jsou na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u společnosti SPGroup a.s. na adrese Praha 4, Pacovská 2104/1, PSČ: 140 00.

Významné smlouvy jsou následující:

(a) Smlouva o nájmu

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

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(b) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu byla uzavřena dne 18.11.2008 mezi GREENVALE a REDVALE a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 287 99 667. Předmětem této smlouvy je pronájem

pozemku a stavby sloužících k provozování Hotelu. Délka trvání smlouvy je 15 let od data převzetí. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

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

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(c) Smlouva o řízení s SPGroup a.s.

Smlouva o řízení, byla uzavřena dne 31. prosince 2007 mezi Emitentem (objednatel) a SPGroup a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo náměstí 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 630 78 571 (poskytovatel). Předmětem této smlouvy je řízení společnosti v úseku ředitele, ekonomické poradenství, právní poradenství a vedení administrativy. Tato smlouva byla ukončena a nahrazena od 1.12.2016 novou smlouvou o řízení Společnosti. Dodatkem č. 1 ze dne 1.2.2018 byla snížena smluvní odměna o 50% zpětně s účinností od 1.1.2017. Dodatkem č. 2 ze dne 31.1.2019 byla snížena smluvní odměna zpětně s účinností od 1.1.2018.

Podmínky ukončení Smlouvy o řízení

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

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

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

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

(e) Koncernová smlouva

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

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

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

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

(f) Úvěrová a zástavní smlouva s Unicredit Bank

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

K načerpání první tranše úvěru ve výši 1 mld. Kč došlo 28.12.2016. Úvěr byl v objemu 800 mil. použit na splacení závazků vůči stávajícím věřitelům, částka ve výši 200 mil. Kč byla vyplacena formou zálohy na dividendy za rok 2016 akcionáři SPGroup a.s. Dne 18.10.2017 byl uzavřen Dodatek č. 1 ke Smlouvě o úvěru upravující některé podmínky smlouvy v oblasti odstranění technických závad popsanych smlouvou a s tím souvisejícího financování, tvorby rezervních účtů a ukazatelů (CAPEX a LTV). Část tranše B ve výši 120 mil. Kč byla následně čerpána 21.12.2017, z toho 22 mil. Kč za účelem doplnění rezervních fondů a 98 mil. Kč na refinancování nákupu k areálu přiléhajících pozemků prostřednictvím sesterských společností Montresor, a.s. a Středočeská rozvojová a.s. formou poskytnutí zápůjčky společnosti Středočeská rozvojová a.s. ve výši 97,7 mil. Kč na základě Smlouvy o poskytnutí zápůjčky z 14.12.2017.

(g) Smlouvy o konzultačních službách

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

(h) Smlouvy o poskytnutí zápůjčky

V souvislosti s poskytnutím části úvěru tranše B ze strany bank za účelem refinancování nákupu pozemků přiléhajících k areálu aquaparku prostřednictvím sesterských společností Montresor, a.s. a Středočeská rozvojová a.s. byla poskytnuta dne 19.4.2017 zápůjčka společnosti Středočeská rozvojová a.s. ve výši 97,7 mil. Kč na základě Smlouvy o poskytnutí zápůjčky ze dne 14.12.2017. Dodatkem ze dne 31.12.2018 se prodloužila splatnost zápůjčky, která byla plně včetně úroků splacena v dubnu 2019. 30.12.2019 byla poskytnuta akcionářem zápůjčka ve výši 450 tis. EUR (11,457 mil. Kč) na úhradu úrokového kupónu za rok 2019 z emitovaných dluhopisů z důvodu maximálního plnění finančních kovenantů bankovního úvěru.

Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

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

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

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

VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2020

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2020 tržby ve výši 186 mil. Kč, z toho:

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

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

- investiční výdaje běžné na Aquapark – 3,4 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel – 1,7 mil. Kč

Očekávané finanční náklady

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá dosažení hospodářského výsledku ve výši 13 mil. Kč.

Provozovatel GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 319 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši -12 mil. Kč.

Provozovatel Redvale a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 121 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši -46 mil. Kč.

Z výše uvedeného lze očekávat roční konsolidovaný hospodářský výsledek rovněž na úrovni cca -45 mil. Kč.

V roce 2020 očekáváme vzestup návštěvnosti i tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2020 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2020 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.

Onemocnění COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení Skupiny pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost společnosti AQUAPALACE, a.s. a jejích dceřiných společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (provozovatel aquaparku) a Redvale a.s. (provozovatel hotelu).

▪ Aquapark (GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.)

Výsledky za období roku 2020 do 10. 3. byly velmi dobré a došlo k výraznému růstu tržeb i výsledku ve srovnání s rokem 2019 i plánem pro rok 2020. Nařízením Vlády ČR ze dne 10. 3. 2020 o zákazu shromažďování více jak 100 osob byl provoz všech středisek areálu aquaparku postupně tlumen,

příčemž na základě usnesení vlády ČR ze dne 12. 3. 2020, kdy byl vyhlášen nouzový stav, byl ukončen provoz všech fitness, wellness, saun a bazénů. Doba uzavírky však byla využita k velkým a dlouho odkládaným opravám bazénů, technologií a výměně povrchů. Tyto opravy by znamenaly za běžné situace celoročního fungování významné omezení provozu a diskomfort pro návštěvníky. Z tohoto důvodu bylo využití uzavírky a připravenost oprav (schválené rozpočty, dokončená výběrová řízení na dodavatele atd..) velkou výhodou a mohly být urychleně v průběhu dubna a května provedeny. V souvislosti s uvolňováním epidemiologických opatření došlo k postupnému otevírání jednotlivých provozoven s tím, že nejzásadnější změnou bylo kompletní otevření vodního a saunového světa 25.5.2020. Původní hygienická omezení jsou postupně rozvolňována, průběžně je zvyšován povolený počet návštěvníků a v tuto chvíli jsou bez omezení v provozu veškeré atrakce a saunové ceremoniály. Dá se tedy říci, že provoz je v plném rozsahu a AQUAPALACE nabízí plnohodnotnou záruku zábavy a relaxace, navíc v dokonale čistém prostředí s důrazem na antibakteriální a antivirovou ochranu vody i povrchů v celém areálu. Omezení počtu zahraničních návštěvníků přitom není pro výsledky skupiny významné. Od obnoveného otevření postupně stoupá na všech střediscích počet návštěvníků a s tím i tržby společnosti. V druhé polovině června se již návštěvnost blíží situaci ve srovnatelném období loňského roku. Vše nasvědčuje tomu, a společnost je v tomto směru optimistická, že začátkem prázdnin budou jak návštěvnost, tak tržby minimálně na loňské úrovni. Nadále platí, že globální hrozba dalšího šíření onemocnění a též možné dlouhodobější omezení přeshraničního cestování může mít v roce 2020 vliv na zvýšenou poptávku po domácím cestovním ruchu a tím i trávení letních dovolených v českých vodních parcích a bazénech.

▪ Hotel (Redvale a.s.)

Koncem roku 2019 byla prodejní činnost zaměřena na klientské segmenty s vyšším potenciálem růstu, konkrétně na firemní a konferenční klientelu, která vhodně doplňuje segmenty turistické. Skvělé výsledky začátku roku 2020 dokladují správnost těchto kroků. Tržby i provozní výsledek v lednu i v únoru překonaly hodnoty z roku 2019 i plán 2020. Vládní opatření přijatá v březnu s ohledem na šíření onemocnění COVID-19 dopadla i na ubytovací a konferenční služby, kdy došlo k omezení provozu. Během měsíců dubna a května byla cílem firemní klientela, protože okolní firmy měly zájem o ubytovací služby a současně většina rezervovaných konferenčních akcí byla přesunuta do podzimních termínů. Rozhodnutím státních orgánů byl provoz hotelu obnoven 25.5.2020 s mírnými omezeními, z nichž většina již není v tuto chvíli aktuální. Počet rezervací na letní měsíce stoupá a společnost eviduje výraznou poptávku jak z tuzemska, tak ze zahraničí, nicméně stále platí, že lze předpokládat omezení zahraničního cestování (v letošním roce), a proto je aktuálně kampaň zaměřená na české rodiny. Cílem je připravit náhradu za zahraniční dovolené a nabídnou tzv. „mořské“ rekreace v areálu AQUAPALACE. S ohledem na aktuální čísla rezervací se tato strategie jeví jako správná. Společnost Redvale a.s. tedy předpokládá, že nadále bude v letošním roce klesat podíl zahraničních turistů z důvodu pokračujícího omezení, který by však měl být z větší části kompenzován zvýšeným zájmem českých turistů o tuzemskou rekreaci.

VII. Doplnující informace

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

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

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

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

c) *principy odměňování osob s řídicí pravomocí*

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

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

V souvislosti s ověřením individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2019 náleží auditorovi odměna ve výši 190 tis. Kč a 80 tis. Kč (2018: 190 tis. Kč a 80 tis. Kč). V letech 2018 a 2017 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

Za dceřinou společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. v souvislosti s ověřením individuální účetní závěrky za rok 2019 náleží auditorovi odměna v celkové výši 209 tis. Kč (2018: 200 tis. Kč) a za dceřinou společnost Redvale a.s. v souvislosti s ověřením individuální účetní závěrky za rok 2019 náleží auditorovi odměna v celkové výši 178 tis. Kč (2018: 170 tis. Kč). V letech 2019 a 2018 obě dceřiné společnosti nečerpaly od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

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

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

f) *informace o omezení převoditelnosti cenných papírů*

Převoditelnost akcií není stanovami nijak omezena.

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

Společnost má jediného akcionáře.

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

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

i) *informace o omezení hlasovacích práv*

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

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

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

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

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

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

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

m) *informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání 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.

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

Žádné takové aktivity společnost neprovádí.

r) *Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí*
Účetní jednotka nemá v zahraničí žádnou organizační složku ani majetkovou účast.

VIII. Auditori společnosti

Audit individuální a konsolidované závěrky a výroční zprávy společnosti AQUAPALACE za rok 2019 provedla společnost EURO-Trend Audit, a.s. a audit dceřiných společností provedla opět společnost BDO Audit s.r.o.

IX. Další informace

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

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

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

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

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

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

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

které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví

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

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

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

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

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. vede podvojný účetnictví za účetní jednotku dle závazných mezinárodních standardů IFRS vydaných Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií (EU) a vede dále evidenci pro daňové účely dle českých účetních standardů (ČÚS). Účetnictví i evidence pro daňové účely je zpracováno programem Aconto Corporate společnosti PCS - Software, spol. s r.o., Darwinova 553/12, 143 00 Praha 12. Program má modulární strukturu a společnost využívá pouze moduly nezbytné pro správnou evidenci.

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

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

Všechny společnosti skupiny vedou podvojný účetnictví za účetní jednotku jako celek, účetní období se u všech společností shoduje s kalendářním rokem. Zaúčtovány jsou jednotlivé prvotní doklady, každý doklad musí být odsouhlasen dle platné podpisové směrnice. Oběh dokladů daný směrnicí jednoznačně stanovuje předávání dokladů, vymezuje oprávnění a odpovědnost jednotlivých osob za ověření věcné a formální správnosti a uvádí návaznost pracovních postupů. Směrnicí jsou povinni se

řídít a dodržovat její ustanovení všichni zaměstnanci, kteří z titulu své pracovní náplně mají za povinnost se podílet na vystavování, schvalování a oběhu dokladů.

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

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

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

Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady

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

Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta

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

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

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

Výbor pro audit

Společnost má zřízen Výbor pro audit v následujícím složení:

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

Rozsah působnosti Výboru pro audit je následující:

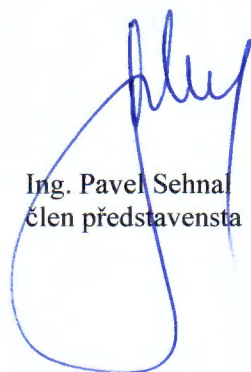
- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,

- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný předpis EU upravující specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu jinak, řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- vyjadřuje se k ukončení smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1 zákona o auditorech,
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- informuje kontrolní orgán o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje kontrolní orgán, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
- vykonává další působnost podle tohoto zákona nebo přímo použitelného předpisu EU upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu,
- je oprávněn nahlížet do dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, v rozsahu nezbytném pro výkon činnosti výboru pro audit,
- postoupí na vyžádání dodatečnou zprávu auditora pro výbor pro audit vhodnou formou bez zbytečného odkladu
 - dozorčí radě,
 - představenstvu,
 - České národní bance
 - Radě, v případě subjektu veřejného zájmu,
- jednou ročně vyhotoví zprávu o činnosti, ve které zhodnotí svoji činnost ve vztahu k předchozím činnostem uvedeným a poskytne ji Radě pro veřejný dohled nad auditem

X. Prohlášení oprávněných osob

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

V Praze dne 26.6.2020



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

XI. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou AQUAPALACE, a.s. za rok 2019

I. Struktura vztahů:

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

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

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 9, Letňany, Velešínská 334, ovládal k **31. 12. 2019** tyto společnosti (ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo) ¹²⁾	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) ¹⁾	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 79 992	Kapitálová společnost
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) ⁴⁾	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	471 16 072	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
Total Brokers a.s. (TB) ⁵⁾	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	274 13 934	Realitní činnost. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Plzeň 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 ¹⁾ 100% maj. účast CMC
Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA) ¹⁰⁾	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související ¹⁾ 68,4% maj. účast CMC ⁸⁾ 7,3% maj. účast NPM ⁹⁾ 8,1% maj. účast LIMITRANA 16,2% maj. účast SPG
BIZ DATA a.s. (BD)	Plynárenská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	618 58 757	Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software

Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) ⁶⁾	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. (ROOO SPG)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
ABF, a.s. ⁷⁾	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	630 80 575	Veletržní činnost ¹⁾ 100% maj. účast CMC
PVA a.s.	Praha - Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PSČ 199 00	256 58 484	Pronájem nebytových prostor a pozemků ⁷⁾ 28,57% maj. účast ABF ¹¹⁾ 71,43% maj. účast PVA EXPO
PVA EXPO, a.s. ¹¹⁾	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	275 62 913	Pronájem nebytových prostor a pozemků ¹⁾ 100% maj. účast CMC
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Leninskij prospekt, budova 2A, kancelář 5C, Petrohrad, 196066, Rusko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba ³⁾ 100% maj. účast OTKG
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Construction a.s. (PC)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	276 42 127	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Newvale a.s. (NV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ¹⁾ 100% maj. účast CMC
New Property Management a.s. (NPM) ⁸⁾	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
PVA EURO EXPO, a.s.	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	278 88 550	Veletržní činnost
Redvale a.s. (RV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnářská činnost
No Limits Design a.s.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	282 01 264	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Black Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Elektroporcelán a.s. ²⁾	Postoloprtská 2951, 440 01 Louny	282 03 101	Výroba izolátorů ⁴⁾ 91,2% maj. účast BSKT

Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) ⁹⁾	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingsová společnost
Lázně Praha, a.s. (LP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních ¹⁾ 100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP) (insolvenční řízení skončeno 27.4.2016)	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ³⁾ 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 ²⁾ 17% maj. účast Elektroporcelán
OTK – Ukrajina (OTK Ukrajina)	Majdan Puťatynskij, budova 2, kancelář 322-2, Žytomyr, 10002 Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků ³⁾ 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 ¹⁾ 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 ⁶⁾ 91% maj. účast ROZ ¹⁾ 9% maj. účast CMC
AQUAPALACE, a.s. (AQP)	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
OTK GROUP, a.s. (OTKG) ³⁾	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	276 28 116	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
M.I.P. Group, a.s.	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	256 66 703	Veletržní činnost ¹⁾ 100% maj. účast CMC
AMONEUS s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	284 64 311	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Golden Apple Hotels, s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha	041 58 792	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Super Noty, s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	045 68 672	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Slavia partner s.r.o.	Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1	047 57 416	Zprostředkovatelská činnost v pojišťovnictví dle zák. č. 38/2004 Sb., ¹⁰⁾ 100% maj. účast Slavia pojišťovna

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
SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH	Teinfaltstraße 8/4,1010 Wien	xxx xx xxx	Holdingská společnost
Montresor, a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	065 85 507	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ABF EXPO PRAHA s.r.o.	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7	148 88 939	Veletržní činnost ⁷⁾ 100 % maj. účast ABF
Kvintum s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	272 30 830	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem
Maverick I s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	073 98 344	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ¹²⁾ 100% maj. účast PoKo
Od 1.1.2019 Mimoňská Buildings a.s.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	020 27 275	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. ¹⁾ 100% maj. účast CMC
Od 7.8.2019 Wellness Hotel Svornost Harrachov s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	080 17 476	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Od 14.11.2019 Společnost pro rozvoj kolejové dopravy s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	086 88 575	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

I. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

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

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

Mezi ovládající osobou a spol. AQUAPALACE, a.s. nebyla uzavřena žádná smlouva. Mezi společnostmi SPGroup a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byl uzavřen dodatek č. 2 a 3 ke smlouvě o řízení společnosti a smlouva o zápůjčce. Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. Angarmos plus a.s. vystupovaly společně jako účastníci smlouvy o spolupráci s obcí Čestlice a smlouvy o společném postupu s firmou JTH Epsilon. Mezi společnostmi AQUAPALACE, a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byl uzavřen dodatek č. 16 ke smlouvě o nájmu. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a z těchto smluv nevznikla ovládané osobě újma

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění

Nebylo poskytnuto žádné plnění.

Ostatní plnění mezi propojenými osobami

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, za řízení společnosti.

Společnost SPGroup a.s. uhradila společnosti AQUAPALACE, a.s. prostředky za akcii.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. prostředky za přefakturaci plnění souvisejících s pořízením investic a služeb.

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

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. No Limits Design a.s. prostředky za plnění spojená s pořízením investic.

Společnost OTHAZ Management a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za prodej drobného majetku.

Společnost AAA Realitní fond, a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za prodej drobného majetku.

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

Společnost Montresor, a.s.(dříve Středočeská rozvojová a.s.) uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. úrok.

IV. Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládacích a ovládaných osob

Žádné právní úkony nebyly učiněny.

Opatření přijatá ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládacích osob

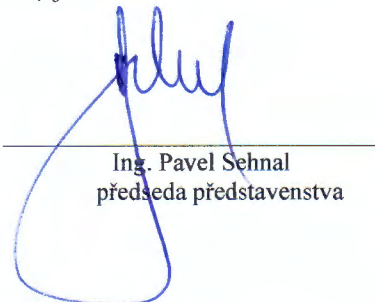
Žádná opatření nebyla přijata.

V. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů

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

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

V Praze dne 6.2.2020



Ing. Pavel Sehnal
předseda představenstva

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě
společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2019**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: AQUAPALACE, a.s.

IČ: 291 41 729

Sídlo: Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

Předmět auditu: Ověření konsolidované účetní závěrky a ostatních informací
uvedených ve výroční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s.
za rok 2019

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019

Rozvahový den: 31. prosince 2019

Datum podepsání zprávy: 26. června 2020

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

Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě
společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2019**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Jedinému akcionáři společnosti AQUAPALACE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. (dále „účetní jednotka“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2019, z konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu, konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny AQUAPALACE, a.s. k 31. 12. 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Upozorňujeme na bod 9. „Události po rozvahovém dni“ přílohy konsolidované účetní závěrky, ve kterém vedení účetní jednotky upozorňuje na současné i potenciální dopady na finanční, majetkovou a důchodovou situaci Skupiny způsobené epidemií COVID 19, přičemž tyto dopady nejsou v současnosti plně kvantifikovatelné.

Jak je uvedeno ve výše zmíněném bodu přílohy konsolidované účetní závěrky, tyto události a podmínky spolu se záležitostmi popsány v dalších bodech přílohy ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost Skupiny či jednotlivých společností Skupiny nepřetržitě trvat. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 1 % ze základny „Celková výše aktiv“ upravené o rozdíly z přecenění dlouhodobého majetku. Rozvahová položka „Pozemky, budovy a zařízení“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím skupina generuje převažující část výnosů.

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

- **Výnosy (tržby)**

Převažující část výnosů souvisí s ubytovacími službami nebo s poskytováním služeb aquaparku (viz body 4.1 a 5.15 přílohy konsolidované účetní závěrky).

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

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

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje převažující část výnosů a její popis je uveden v bodu 5.1 přílohy konsolidované účetní závěrky. V konsolidované účetní závěrce je z pohledu mateřské společnosti komplex nemovitostí v Čestlicích součástí užívaného majetku v rámci provozování aquaparku a hotelu a z tohoto důvodu

se vykazují tato aktiva v položce „Pozemky, budovy a zařízení“ v konsolidovaném výkazu finanční situace. Související výnosy z provozování aquaparku a hotelu se vykazují v položce „Tržby“ v konsolidovaném výkazu úplného výsledku.

Kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“ se oceňuje v konsolidované účetní závěrce ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Tato aktiva jsou odepisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti. Z rozdílu mezi účetní hodnotou a daňovou zůstatkovou cenou je vykázána odložená daň, jejíž výši jsme také ověřili (podrobnější informace k odložené dani jsou uvedeny v bodu 5.20 přílohy konsolidované účetní závěrky).

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Byla ověřována správnost výše pořizovacích nákladů, zejména pořízení nového zařízení či provedení technického zhodnocení budov v roce 2019. Dále byla prověřena odhadovaná doba použitelnosti aktiv a z toho vyplývající způsob a metoda odepisování těchto aktiv.

Posuzovali jsme také, zda nedochází ke snížení hodnoty aktiv z důvodů znehodnocení, protože v roce 2019 existovaly indikátory rizika znehodnocení rozvahové položky „Pozemky, budovy a zařízení“. Společnost testovala v této souvislosti účetní hodnotu těchto aktiv se zpětně získatelnou částkou za tato aktiva (reálná hodnota stanovená podle znaleckého posudku). V rámci tohoto testu bylo identifikováno snížení hodnoty aktiva ve výši 385.620 tis. Kč a toto bylo proúčtováno na vrub výsledku hospodaření a souběžně byla v příslušné výši upravena také odložená daň. Podrobný popis k této záležitosti je uveden v bodech 3.2, 5.1 a 5.20 přílohy konsolidované účetní závěrky.

- **Financování Skupiny**

Skupina je financována emitovanými dluhopisy přijatými na Burze cenných papírů v Praze a významným bankovním úvěrem, jak je popsáno v bodech 5.9 a 5.10 přílohy konsolidované účetní závěrky.

V rámci auditu jsme se zaměřili na ověření existence, správnost a úplnost úrokových nákladů a zhodnotili míru rizika likvidity (viz bod 7.5 přílohy konsolidované účetní závěrky). Ověřili jsme výši bankovních úvěrů na konfirmační dopisy a existenci dluhopisů jsme ověřili v centrálním depozitáři cenných papírů. Dále jsme ověřili úrokové náklady na výpisy z účtů a vlastní auditorské odhady.

- **Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace)**

Zaměřili jsme se na ověření správného nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných účetních závěrek společností ve Skupině a použití odpovídající konsolidační účetní metody.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva, dozorcí rady a výboru pro audit společnosti AQUAPALACE, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy

představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší

povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

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

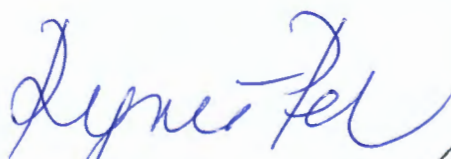
Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti AQUAPALACE, a.s., kterou jsme dne 25. 6. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

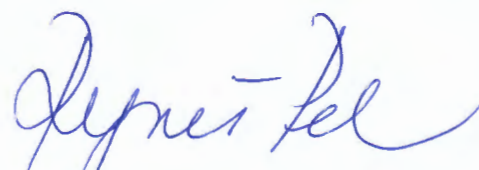
Praha, 26. června 2020



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



Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, statutární ředitel



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

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2019**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	4
Konsolidovaný výkaz úplného výsledku	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	6
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	7
1 Obecné informace	8
2 Podstatná účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	11
2.3 Konsolidační postupy	11
2.4 Pozemky, budovy a zařízení	11
2.5 Nehmotná aktiva	11
2.6 Snížení hodnoty nefinančních aktiv	12
2.7 Dotace	12
2.8 Zásoby	12
2.9 Leasingy (od roku 2019)	12
2.10 Leasingy (do konce roku 2018)	13
2.11 Rezervy	13
2.12 Zaměstnanecké požitky	14
2.13 Výpůjční náklady	14
2.14 Finanční aktiva	14
2.15 Finanční závazky	15
2.16 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	15
2.17 Dividendy	15
2.18 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví	15
2.19 Uznání výnosů	16
2.20 Finanční výnosy a finanční náklady	16
2.21 Daně ze zisku	16
2.22 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	17
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	17
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	17
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	18
4 Provozní segmenty	19
4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů	19
4.2 Aktiva a závazky dle segmentů	20
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	21
5.1 Pozemky, budovy a zařízení	21
5.2 Nehmotná aktiva	22
5.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu	23
5.4 Pohledávky z derivátových operací	23
5.5 Zásoby	24
5.6 Obchodní a jiné pohledávky	24
5.7 Poskytnuté půjčky	25
5.8 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	25
5.9 Emitované dluhopisy	26
5.10 Úvěry a zápůjčky	26
5.11 Závazky z derivátových operací	27
5.12 Obchodní a jiné závazky	27
5.13 Vložený kapitál	28
5.14 Kumulovaný ostatní úplný výsledek	28

5.15	Tržby	28
5.16	Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	28
5.17	Osobní náklady	29
5.18	Správa a vedení podniku, poradenské služby	29
5.19	Finanční náklady	29
5.20	Daně ze zisku	29
5.20.1	Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	29
5.20.2	Odložená daň ve výkazu finanční situace	30
5.21	Odměny statutárního auditora	30
6	Transakce se spřízněnými stranami	30
6.1	Osoba ovládající	30
6.2	Dceřiné společnosti	30
6.3	Transakce se spřízněnými stranami	31
6.4	Odměny klíčového vedení	32
7	Řízení finančního rizika	32
7.1	Kategorie finančních nástrojů	32
7.2	Úvěrové (kreditní) riziko	33
7.3	Úrokové riziko	33
7.4	Měnové riziko	33
7.5	Riziko likvidity	34
7.6	Vývoj závazků z financování	35
7.7	Oceňování reálnou hodnotou	35
7.8	Řízení kapitálu	36
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	36
9	Události po rozvahovém dni	36
10	Schválení účetní závěrky	38

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2019	31/12/2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	5.1	4 075 965	4 491 212
Nehmotná aktiva	5.2	4 129	4 870
Práva k užívání aktiv	5.3	581	-
Odložená daňová pohledávka	5.20	-	840
Pohledávky z derivátových operací	5.4	6 157	7 130
Dlouhodobá aktiva celkem		4 086 832	4 504 052
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.5	9 293	8 716
Obchodní a jiné pohledávky	5.6	36 494	73 546
Poskytnuté půjčky	5.7	-	99 828
Pohledávky z derivátových operací	5.4	833	-
Náklady příštích období		2 857	2 767
Peněžní prostředky	5.8	150 260	178 961
Krátkodobá aktiva celkem		199 737	363 818
Aktiva celkem		4 286 569	4 867 870
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.13	1 934 726	1 932 604
Nerozdělené výsledky		204 802	759 411
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	5.14	4 988	5 776
		2 144 516	2 697 791
Nekontrolní podíly		60 379	44 255
Vlastní kapitál celkem		2 204 895	2 742 046
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	5.9	399 568	399 537
Úvěry a zápůjčky	5.10	968 936	940 203
Odložený daňový závazek	5.20	552 212	637 978
Závazky z derivátových operací	5.11	2 004	4 811
Dlouhodobé závazky celkem		1 922 720	1 982 529
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.12	82 029	86 683
Úvěry a zápůjčky	5.10	70 034	55 370
Závazek ze splatné daně z příjmu		6 891	902
Závazky z derivátových operací	5.11	-	340
Krátkodobé závazky celkem		158 954	143 295
Závazky celkem		2 081 674	2 125 824
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 286 569	4 867 870

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Tržby	5.15	567 536	551 127
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	5.16	-184 648	-184 674
Osobní náklady	5.17	-139 979	-132 510
Odpisy	5.1 / 5.2 / 5.3	-98 056	-104 801
Ztráta ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv		-385 620	-
Reklamní náklady		-27 628	-26 734
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.18	-8 476	-6 776
Prodané zboží		-1 389	-2 040
Ztráta ze snížení hodnoty finančních aktiv	5.6	-2 160	-1 573
Ostatní provozní výnosy		1 996	1 454
Ostatní provozní náklady		-3 554	-5 307
Provozní výsledek hospodaření		-281 978	88 166
Úrokové výnosy	5.7	1 203	2 093
Zisk (Ztráta) z přecenění derivátů		3 981	-5 151
Finanční náklady	5.19	-58 476	-49 391
Ztráta / Zisk před zdaněním		-335 270	35 717
Daň ze zisku	5.20	76 785	-27 847
Ztráta / Zisk po zdanění za rok		-258 485	7 870
Ostatní úplný výsledek			
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků	5.14		
<i>Zisk z přecenění</i>		3 466	3 633
<i>Recyklace přecenění do výsledku hospodaření</i>		-4 439	-1 414
		-973	2 218
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	5.20	185	-422
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-788	1 797
Celkový úplný výsledek za rok		-259 273	9 667
Ztráta / Zisk připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		-274 609	10 095
Nekontrolním podílům		16 124	-2 225
Ztráta / Zisk po zdanění za rok		-258 485	7 870
Celkový úplný výsledek připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		-275 397	11 892
Nekontrolním podílům		16 124	-2 225
Celkový úplný výsledek po zdanění za rok		-259 273	9 667

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Peněžní toky z provozních činností			
Ztráta / Zisk za rok		-258 485	7 870
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.20	-76 785	27 847
Odpisy	5.1 / 5.2 / 5.3	98 056	104 801
Ztráta ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv		385 620	-
Úrokové výnosy	5.7	-1 203	-2 093
Úrokové náklady	5.19	54 981	45 103
Ztráta z přecenění derivátu	5.10	-3 981	5 151
Kurzová ztráta související s peněžními prostředky		241	611
		<u>198 444</u>	<u>189 290</u>
Zvýšení zásob		577	-27
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		36 963	-11 377
Zvýšení obchodních a jiných závazků		-8 718	12 179
		<u>227 265</u>	<u>190 065</u>
Placené daně ze zisku		-2 388	-124
Čisté peníze z provozních činností		224 877	189 941
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv	5.1 / 5.2	-62 187	-23 691
Poskytnutá půjčka	5.7	-	-97 735
Splacení poskytnuté půjčky	5.7	97 735	-
Přijaté úroky	5.7	2 867	-
Čisté peníze (použité v) generované z investiční činnosti		38 415	-120 538
Peněžní toky z financování			
Příjmy z úvěrů a zápůjček	7.6	89 600	-
Splátky bankovních úvěrů	7.6	-53 311	-56 909
Splátky závazků z finančního leasingu	5.12	-1 730	-697
Placené úroky		-48 418	-36 157
Vklad mimo základní kapitál	6.3	2 122	-
Placené dividendy	6.3	-280 000	-
Čisté peníze použité ve financování		-291 737	-93 763
Čisté (snížení) zvýšení peněžních prostředků		-28 445	-24 360
Peněžní prostředky na počátku roku		178 961	203 932
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		-256	-611
Peněžní prostředky na konci roku	5.8	150 260	178 961

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků	Vlastní kapitál přiřaditelný mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2018	1 702 000	230 604	749 316	3 979	2 685 899	46 480	2 732 379
Změny v roce 2018							
Celkový úplný výsledek	-	-	10 095	1 797	11 892	-2 225	9 667
Zůstatek k 31/12/2018	1 702 000	230 604	759 411	5 776	2 697 791	44 255	2 742 046
Změny v roce 2019							
Vklad mimo základní kapitál (5.13)	-	2 122	-	-	2 122	-	2 122
Dividendy	-	-	-280 000	-	-280 000	-	-280 000
Celkový úplný výsledek	-	-	-274 609	-788	-275 397	16 124	-259 273
Zůstatek k 31/12/2019	1 702 000	232 726	204 802	4 988	2 144 516	60 379	2 204 895

1 Obecné informace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za společnost AQUAPALACE, a.s. (dále jen „AQUAPALACE“ nebo „Společnost“) se sídlem Na struze 227/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město (do 4. 3. 2020 sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5 – Smíchov), Česká republika a.s. a její plně ovládané dceřiné společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. (dále jen „Skupina“). Skupina provozuje zábavní areál aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“, přičemž Společnost vlastní nemovitosti a její dvě dceřiné společnosti provozují v těchto nemovitostech aquapark, resp. hotel.

Společnost AQUAPALACE, a.s. sestavuje k 31. 12. 2019, resp. za rok 2019 taktéž samostatnou účetní závěrku v souladu s IFRS, která je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. V samostatné účetní závěrce spočívá obchodní činnost Společnosti v pronájmu držených nemovitostí, a tedy v prezentaci investic do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, zatímco v konsolidované účetní závěrce jsou nemovitosti součástí užívaného majetku v rámci provozování aquaparku a hotelu.

2 Podstatná účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2019 a které s výjimkou první novelizace s dopadem na zveřejnění neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2018:

- IFRS 16 *Leasingy* vydaný v lednu 2016 přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahradil IAS 17 a od 2019 poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přinesl pro nájemce, který nově již nerozlišuje finanční a operativní leasing, přičemž většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot, pokud nájemce využije výjimku) vede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako probíhá u pořízení majetku na úvěr. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel však nadále rozlišuje leasingové smlouvy na finanční a operativní leasing, tj. účetní pravidla se pro pronajímatele nemění.

Dopad přijetí IFRS 16 na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny k 1. 1. 2019 byl vyhodnocen jako nevýznamný, neboť Skupina operuje zejména s vlastními aktivy. V rámci nájemních smluv uzavřených k 1. 1. 2019 Skupina využívá osobní automobily, kopírky a obdobná kancelářská zařízení. Smlouvy byly do konce roku 2018 považovány za operativní leasing. Nájem kopírek byl vyhodnocen jako leasing aktiv malých hodnot, navíc výše nájemného je spíše variabilní a odvíjí se od využívání zařízení. Nájem osobních automobilů byl vyhodnocen jako leasing s dopadem do výkazu finanční situace a Skupina uznala k 1. 1. 2019 závazky z leasingu ve výši 2 324 tis. Kč a ve stejné výši práva k užívání. Uzavřená smlouva je na období 16 měsíců a změni charakter dopadu leasingu do výsledku hospodaření, v němž místo nákladů na leasing (2019: 1 800 tis. Kč) budou vykazovány odpisy (2019: 1 743 tis. Kč) a úrokové náklady (2019: 70 tis. Kč). Hodnota provozního zisku před odpisy se tak za rok 2019 zvýší o 1 800 tis. Kč. K 1. 1. 2019 nebyl zachycen žádný dopad do nerozdělených výsledků v rámci vlastního kapitálu.

- IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* vydaná v červnu 2017 se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Skupiny vyhodnotilo úpravu vyplývající z nové interpretace k 1. 1. 2019, přičemž si není vědomo žádných nejistot, které

by vytvářely daňové riziko a které by v kontextu nové úpravy měly být promítnuty do účetních výkazů. Nelze však vyloučit, že v budoucnu nedojde ke změně současného postojení vedení Skupiny.

- Novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* vydaná v říjnu 2017 vyjasňuje použití IFRS 9 *Finanční nástroje* na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného podniku). Skupina nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto prvotní přijetí této novelizace nemělo žádný dopad na výkaznictví Skupiny k 1. 1. 2019.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydaný v prosinci 2017 zahrnoval novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady*. Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecenění dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací nemá dopad na výkaznictví Skupiny od roku 2019, přičemž vedení Skupiny nová pravidla vnímá a zohlední v budoucnu, pokud dojde k transakci či události, která spadá do rozsahu přijatých novelizací.
- Novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* vydaná v únoru 2018 upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a týká se změn penzijních plánů uskutečněných v roce 2019 a později. Skupina nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nemá vliv na výkaznictví Skupiny.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonost neovlivní.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priori netýká výkaznictví Skupiny v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Skupiny.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Skupina bude reflektovat úpravu definice ve svých případných budoucích transakcích, avšak jejich realizace je vzhledem k činnosti Skupiny spíše nepravděpodobná.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně

více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- V září 2019 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2020 a později). IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěre. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážít, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatелеm později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Skupina neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Skupiny.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Skupina posoudí úpravu vyplývající z novelizaci a zváží případný dopad do účetní závěrky roku 2020.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* (vydaná v květnu 2020)

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

2.3 Konsolidační postupy

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

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

2.4 Pozemky, budovy a zařízení

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

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

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

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

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

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

2.5 Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a

všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití.

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

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

Skupina nevykazuje žádné výdaje na výzkum a vývoj.

2.6 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

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

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

2.7 Dotace

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

2.8 Zásoby

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

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

2.9 Leasingy (od roku 2019)

Od roku 2019 Skupina, jeli v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a již nerozlišuje operativní a finanční leasing. V důsledku nových pravidel Skupina vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Skupina prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

S ohledem na nová pravidla Skupina rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Skupinou. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Skupina právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Skupiny, nelze-li implicitní určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Skupina stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Skupina aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasingy aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Skupina též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

Je-li Skupina v postavení pronajímatele, postupuje dle pravidel popsanych v části 2.10 „Skupina jako pronajímatel“.

2.10 Leasingy (do konce roku 2018)

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

Skupina jako nájemce

Skupina zachytí předmět leasingu, je-li ten vyhodnocen jako finanční leasing, jako aktivum na počátku doby trvání leasingu v jeho reálné hodnotě, případně v současné hodnotě minimálních leasingových plateb, je-li ta nižší s navýšením o vedlejší přímo přiřaditelné náklady. Při výpočtu současné hodnoty je uvážena implicitní úroková sazba pronajímatele, případně výpůjční úroková sazba Skupiny, není-li implicitní známa. Každý předmět leasingu je dle svého charakteru zahrnut mezi položky kategorie pozemky, budovy a zařízení, případně nehmotná aktiva a je odpisován po odhadovanou dobu použitelnosti stejně jako vlastněná aktiva, případně po dobu trvání leasingu, je-li ta kratší a předmět leasingu nepřechází do vlastnictví Skupiny na konci leasingu.

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

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

Skupina jako pronajímatel

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

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

2.11 Rezervy

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

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

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

2.12 Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

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

Náklady na důchodové požitky

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

2.13 Výpůjční náklady

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

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

2.14 Finanční aktiva

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

Obchodní pohledávky

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

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

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

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

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

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

Poskytnuté půjčky

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

2.15 Finanční závazky

S výjimkou derivátů Skupina prezentuje pouze finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou, které zahrnují obchodní závazky, emitované dluhopisy, bankovní úvěry. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

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

2.16 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

2.17 Dividendy

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

2.18 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví

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

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

Zajištění reálné hodnoty

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

Zajišťovací účetnictví je ukončeno, pokud Skupina ukončí zajišťovací vztah, tj. doběhne doba, na kterou byl zajišťovací nástroj sjednán nebo byl prodán, byl předčasně ukončen, anebo se Skupina rozhodne nadále zajišťovací účetnictví neaplikovat, i když vlastní derivátový nástroj vykazuje nadále. Rozdíl mezi reálnou hodnotou

a zůstatkovou hodnotou zajišťované položky z titulu zajišťovaného rizika je amortizována do výsledku od data ukončení zajišťovacího účetnictví.

Zajištění peněžních toků

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

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

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

Deriváty nevyomezené jako zajišťovací nástroje

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

2.19 Uznání výnosů

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

Výnosy z poskytovaných služeb

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

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

Výnosy z prodeje zboží

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

2.20 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.21 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

2.22 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

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

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

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

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

3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech**3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. S výjimkou níže uvedeného posouzení znehodnocení dlouhodobých aktiv nebyl uskutečněn žádný další zásadní úsudek ohledně použití

účetních pravidel, který by měl významný dopad na informace prezentované v této konsolidované účetní závěrce za rok 2019.

Posouzení znehodnocení dlouhodobých aktiv

K 31. 12. 2019 Skupina přistoupila ke znehodnocení dlouhodobých aktiv využívaných k provozování akvaparku a hotelu, a to na základě podnětu reálného ocenění investic do nemovitostí, které bylo stanoveno pro účely samostatné účetní závěrky Společnosti. Reálná hodnota nemovitostí byla vyčíslena v hodnotě výrazně nižší vůči poslednímu ocenění k 31. 12. 2018 a tato skutečnost byla uvážena jako indikace znehodnocení dlouhodobých aktiv i pro účely této konsolidované účetní závěrky. Reálné ocenění bylo stanoveno na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků plynoucích z činnosti akvaparku a hotelu, tj. činnosti Skupiny, byla výsledná hodnota uvážena též jako hodnota z užívání pro účely posouzení ocenění majetkových položek v kategorii Pozemky, budovy a zařízení v této konsolidované účetní závěrce.

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Snížení hodnoty dlouhodobých aktiv

K 31. 12. 2019 Skupina uznala ve výsledku hospodaření ztrátu ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv ve výši 385 620 tis. Kč, čímž zásadně ovlivnila výsledek hospodaření Skupiny za rok 2019. Ztráta vychází z porovnání účetní hodnoty dlouhodobých aktiv s jejich hodnotou z užívání stanovenou ve výši současné hodnoty očekávaných peněžních toků, které Skupina odhaduje z provozování akvaparku a hotelu. Ztráta je dána řadou proměnných, které byly odhadnuty k 31. 12. 2019, např. zejména projekce čistého peněžního toku v následujících letech a diskontní sazba. Bližší informace k výpočtu jsou zveřejněny části 5.1. Budoucí vývoj činnosti Skupiny upraví pohled na projekci peněžních toků a ekonomický vývoj, přístup České národní banky ovlivní další vývoj diskontní sazby, proto ztráta ze znehodnocení může být v dalších letech eliminována nebo též prohloubena.

Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv

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

Opravné položky k pohledávkám

Pohledávky Skupiny jsou v rámci modelu očekávaných ztrát průběžně hodnoceny v rozsahu jejich úvěrového rizika, aby bylo včas identifikováno případné zvýšení úvěrového rizika. Vzhledem ke skutečnosti, že velkým objem výnosových transakcí je hrazen peněžní platbou při poskytnutí služby nebo je dokonce předplacen prostřednictvím tzv. elektronických peněžen, je úvěrové riziko na nízké úrovni. Další faktor potvrzující tuto skutečnost je velký podíl na celkovém zůstatku nevyrovnaných pohledávek vůči spřízněným stranám (mateřské společnosti SPGroup nebo sesterským společnostem ve skupině SPGroup). Proto výše opravných položek nedosahuje významných hodnot a ani v minulosti Skupina neodpisovala významné hodnoty evidovaných pohledávek. Pokud by došlo k nárůstu úvěrového rizika, je Skupina připravena tuto skutečnost promítnout do svého výkaznictví.

Reálná hodnota derivátových nástrojů

Skupina oceňuje deriváty uzavřené v souvislosti s úrokovým a měnovým rizikem reálnou hodnotou k rozvahovému dni, přičemž změna reálné hodnoty u zajišťovacích derivátů (úrokový swap, viz 5.4) je uznána v ostatním úplném výsledku, zatímco změna reálné hodnoty u derivátů nevyzražených jako zajišťovací (měnové opce, viz 5.11) má vliv na výsledek hospodaření. Reálná hodnota je determinována pomocí oceňovaných modelů protistranou – bankou a vyjadřuje s ohledem na použité tržní veličiny pro Skupinu pohledávku, resp. závazek z uzavřeného kontraktu k rozvahovému dni. Budoucí vývoj tržních proměnných (úrokových sazeb, měnových kurzů CZK/EUR) může vést ke změně ocenění derivátů, které může mít i významný dopad na finanční výsledky Skupiny.

Daně ze zisku

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

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

Soudní a jiné právní spory

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

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

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

4 Provozní segmenty

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

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

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

4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku dvou identifikovaných vykazovaných segmentů za rok končící 31. 12. 2019:

<i>V tis. Kč</i>	Aquapark	Hotel	Celkem
Výnosy			
poskytování služeb	241 738	221 824	463 562
prodej zboží	61 030	664	61 694
pronájem (operativní leasing)	75 051	11 175	86 226
Celkové tržby	377 819	233 663	611 482

Vnitroskupinové tržby	-42 462	-1 484	-43 946
Tržby celkem od externích zákazníků	335 357	232 179	567 536
Odpisy	70 648	27 408	98 056
Snížení hodnoty dlouhodobých aktiv	266 993	118 627	385 620
Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu	-190 955	-72 993	-263 948
Nealokovaný výsledek hospodaření			-18 030
Úrokové výnosy			1 203
Úrokové náklady			-54 981
Ostatní finanční výnosy / náklady			486
Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu			-335 270

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

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

Aktiva a závazky dle segmentů
K 31. 12. 2019 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Aktiva dle segmentu			
Nehmotná aktiva	4 129	-	4 129
Pozemky, budovy a zařízení	2 844 065	1 231 900	4 075 965
Práva k užívání aktiv	581	-	581
Zásoby	5 320	3 973	9 293
Ostatní provozní aktiva	51 516	42 535	93 683
Aktiva dle segmentu celkem	2 905 611	1 278 408	4 184 019
Nealokovaná aktiva			
Ostatní finanční aktiva			6 990
Ostatní nealokovaná aktiva			95 560
Aktiva celkem za Skupinu			4 286 569
Přírůstky dlouhodobých aktiv	25 913	5 439	31 352

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Závazky dle segmentu celkem	34 518	28 574	63 092
Nealokované závazky			
Bankovní úvěry a emise dluhopisů			1 438 538
Závazky z derivátových operací			2 004
Odložený daňový závazek			552 212
Závazek ze splatné daně			6 891
Ostatní nealokované závazky			18 937
Závazky celkem za Skupinu			2 081 674

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

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

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

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Pozemky, budovy a zařízení

V tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Dopravní prostředky	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
Pořizovací náklady						

Zůstatek k 1/1/2018	493 670	4 127 714	86 781	3 174	5 405	4 716 744
pořízení	-	6 848	12 161	1 312	6 619	26 940
vyřazení	-	-1	-1 334	-	-	-1 335
Zůstatek k 31/12/2018	493 670	4 134 561	97 609	4 485	12 024	4 742 349
pořízení	-	31 350	4 121	660	22 165	58 296
vyřazení	-	-	-	-1 402	-	-1 402
Zůstatek k 31/12/2019	493 670	4 165 911	101 730	3 743	34 189	4 799 243

Oprávký a snížení hodnoty

Zůstatek k 1/1/2018	-	-110 034	-35 958	-2 679	-	-148 671
odpisy	-	-82 499	-20 937	-360	-	-103 796
vyřazení	-	1	1 328	-	-	1 329
Zůstatek k 31/12/2018	-	-192 532	-55 566	-3 039	-	-251 137
odpisy	-	-82 499	-12 365	-278	-	-95 142
ztráta ze snížení hodnoty	-43 418	-342 202	-	-	-	-385 620
vyřazení	-	-	8 398	224	-	8 622
Zůstatek k 31/12/2019	-43 418	-617 233	-59 533	-3 093	-	-723 278

Zůstatková hodnota

K 31/12/2018	493 670	3 942 029	42 043	1 446	12 024	4 491 212
K 31/12/2019	450 252	3 548 678	42 197	650	34 189	4 075 965

Snížení hodnoty

K 31. 12. 2019 došlo k posouzení účetní hodnoty dlouhodobých aktiv (4 461 585 tis. Kč) vůči současné hodnotě očekávaných peněžních toků, které Skupina odhaduje z provozování akvaparku a hotelu. Hodnota z užívání určená ve spolupráci s externím znalcem v oboru oceňování byla stanovena ve výši 4 075 965 tis. Kč a Skupina přistoupila k uznání ztráty 385 620 tis. Kč, která snížila výsledek hospodaření za rok 2019. Hodnota z užívání vychází z finančního plánu čistého peněžního toku Skupiny pro následujících 5 let, tj. 2020 až 2024. Po roce 2024 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 4 %. K diskontování očekávaných peněžních toků je použita diskontní sazba vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC), která činí v průměru pro jednotlivé roky finančního plánu 8,71 % p.a. V případě růstu diskontní sazby by došlo k vyčíslení další ztráty ze snížení hodnoty.

Zajištění

Aktiva jsou uvážena jako zajištění závazků z bankovního úvěru čerpaného od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (viz pozn.5.9).

5.2 Nehmotná aktiva

<i>V tis. Kč</i>	Nehmotná aktiva v pořízení		Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>			
Zůstatek k 1/1/2018	6 966	-	6 966
pořízení	2 073	2 339	4 412
převod dokončených investic	-118	-	-118
Zůstatek k 31/12/2018	8 921	2 339	11 260
pořízení	1 278	-	1 278
vyřazení	-130	-848	-978
převod dokončených investic	1 269	-1 269	-
Zůstatek k 31/12/2019	11 338	222	11 560
<u>Oprávký</u>			
Zůstatek k 1/1/2018	-5 504	-	-5 504

odpisy	-1 005	-	-1 005
vyřazení	118	-	118
Zůstatek k 31/12/2018	-6 390	-	-6 390
odpisy	-1 171	-	-1 171
vyřazení	130	-	130
Zůstatek k 31/12/2019	-7 431	-	-7 431
<u>Zůstatková hodnota</u>			
K 31/12/2018	2 531	2 339	4 870
K 31/12/2019	3 907	222	4 129

5.3 Práva k užívání aktiv a závazky z leasingu

Skupina si najímá různá aktiva spadající buď do krátkodobých leasingů s dobou leasingu do jednoho roku nebo se jedná o leasingy aktiv s nízkou hodnotou. Výkaz finanční situace ovlivňuje leasing dopravních prostředků s dobou trvání 2 roky. Závazky Společnosti vyplývající z leasingových smluv jsou zajištění aktivity, které jsou předmětem leasingu.

Práva k užívání aktiv

<i>v tis. Kč</i>	Dopravní prostředky
<u>Zůstatková hodnota</u>	
Zůstatek k 1/1/2019	2 324
odpisy	-1 743
Zůstatek k 31/12/2019	581

Částky uznané ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019
Odpisy práv k užívání aktiv	1 743
Úrokové náklady k závazkům z leasingu	70
Nájemné vyplývající z krátkodobých leasingů	435
Nájemné vyplývající z leasingu aktiv nízké hodnoty	203
Celkem	2 451

Skupina uhradila v souvislosti s leasingy v průběhu roku 2019 celkem 2 437 tis. Kč.

Analýza splatnosti

Budoucí minimální leasingové platby související se závazky z leasingu činí:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019
Splatné do jednoho roku	600

Skupina není vystavena významnému riziku likvidity v souvislosti se závazky z leasingu.

5.4 Pohledávky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Úrokový swap v zajišťovacím vztahu	6 157	7 130
Měnové opce – krátkodobě realizovatelný zůstatek	833	-

Měnové opce

Bližší informace jsou uvedeny v části 5.11.

Úrokový swap

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

Následující tabulka zobrazuje detail k uzavřeným IRS a jejich nominální a reálnou hodnotu k 31. 12. 2019, resp. k 31. 12. 2018:

<i>v tis. Kč</i>	Fixní úroková sazba z IRS	Nominální hodnota k 31/12/2019	Reálná hodnota k 31/12/2019	Nominální hodnota k 31/12/2018	Reálná hodnota k 31/12/2018
IRS 01 z 23. 5. 2017	0,75 %	169 280	3 109	178 880	3 933
IRS 02 z 31. 5. 2017	0,45 %	90 256	1 656	92 896	2 139
IRS 03 z 11. 10. 2017	0,95 %	172 590	1 668	182 380	1 452
IRS 04 z 27. 10. 2017	0,80 %	90 256	-276	92 896	-394
Úrokové swapy celkem	x	522 382	6 157	547 052	7 130

Úrokové swapy jsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků (budoucích úrokových plateb z čerpaného úvěru). Reálná hodnota k 31. 12. 2019 i 2018 vyjadřuje pohledávku Skupiny z derivátových operací v rámci zajištění a je zachycena v ostatním úplném výsledku a vytváří samostatnou složku vlastního kapitálu „Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků“.

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

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

Úrokové swapy jsou sjednány do 30. 9. 2021 a jsou vypořádávány na čtvrtletní bázi, přičemž se vypořádává rozdíl mezi fixním a variabilním úrokem na čisté bázi. Za rok 2019 došlo k čistému vyúčtování ve výši 4 439 tis. Kč, které bylo výnosem a snížilo dopad úrokových nákladů z úvěrů. Za rok 2018 došlo k čistému vyúčtování ve výši 1 414 tis. Kč, které bylo výnosem a snížilo dopad úrokových nákladů z úvěrů.

5.5 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Materiál a suroviny	8 087	7 501
Zboží	1 206	1 215
Zásoby celkem	9 293	8 716

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

5.6 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Obchodní pohledávky, brutto	36 385	50 173
Opravné položky	-1 530	-2 745
Obchodní pohledávky, netto	34 855	47 428
Poskytnuté zálohy	450	5 096
Pohledávky vůči státu	2	16
Ostatní pohledávky	1 187	21 006
Obchodní a jiné pohledávky celkem	36 494	73 546

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

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

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Pohledávky před splatností	30 574	26 849
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	3 170	17 455
30 - 60 dní	392	691
60 - 90 dní	175	614
90 - 180 dní	3	1 053
nad 180 dní	541	766
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	4 281	20 579
Obchodní pohledávky celkem	34 855	47 428

Vývoj opravných položek k obchodním pohledávkám:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Počáteční zůstatek	-2 745	-1 172
odpis pohledávek	2 616	-
zúčtování nevyužitých opravných položek	759	-
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-2 160	-1 573
Konečný zůstatek	-1 530	-2 745

5.7 Poskytnuté půjčky

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

Za rok 2018 naběhly k zůstatku půjčky úrokové výnosy ve výši 2 093 tis. Kč, za část roku 2019 naběhly další úrokové výnosy ve výši 774 tis. Kč a v celkové výši 2 867 tis. Kč byly naběhlé úroky uhrazeny v dubnu společně s jistinou půjčky.

5.8 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Peněžní prostředky volně disponibilní	92 310	134 461
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní fond dluhové služby	22 500	22 500
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní účet pro opravy a investice	35 450	22 000
Peněžní prostředky celkem	150 260	178 961

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

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

Nepeněžní transakce

V roce 2019 a 2018 nedošlo k zásadním nepeněžním operacím, které by měly vliv na výkaz finanční situace a výkaz úplného výsledku, ale nebyly by zobrazeny ve výkazu peněžních toků.

5.9 Emitované dluhopisy

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

Dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2019: 399 568 tis. Kč; 2018: 399 537 tis. Kč) a rozdíl představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů a při následných změnách emisních podmínek. Diskont je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů pro jednotlivá období činí:

- 2,97 % p.a. pro období od 9. 7. 2019 do 9. 1. 2020,
- 2,82 % p.a. pro období od 9. 1. 2019 do 9. 7. 2019,
- 2,00 % p.a. pro období od 9. 7. 2018 do 9. 1. 2019,
- 1,60 % p.a. pro období od 9. 1. 2018 do 9. 7. 2018.

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů (viz část 5.19) a za rok 2019 činily 11 525 tis. Kč (2018: 7 153 tis. Kč).

K 31. 12. 2019 Skupina prezentuje mezi krátkodobými závazky naběhlý závazek z úrokových nákladů ve výši 5 940 tis. Kč (2018: 3 822 tis. Kč).

5.10 Úvěry a zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
<i>Dlouhodobě splatný zůstatek</i>		
Bankovní úvěry – konsorcium bank	959 620	940 203
Zápůjčka od SPGroup a.s.	9 316	-
Úvěry a zápůjčky dlouhodobě splatné	968 936	59 320
<i>Krátkodobě splatný zůstatek</i>		
Bankovní úvěry – konsorcium bank	63 500	51 548
Závazky z leasingů	594	-
Úroky naběhlé k emitovaným dluhopisům	5 940	3 822
Úvěry a zápůjčky krátkodobě splatné	70 034	55 370
Úvěry a zápůjčky celkem	1 038 970	995 573

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

Bankovní úvěry – konsorcium bank

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

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

Dne 21. 12. 2017 byl načerpán další úvěr (tzv. linka B) vyplývající z úvěrové smlouvy uzavřené v prosinci 2016. Pro tento úvěr byl stanoven úvěrový rámec ve výši 200 000 tis. Kč a Společnost načerpala 119 735 tis. Kč – 11 000 tis. Kč bylo čerpáno do rezervního fondu dluhové služby, který dle úvěrové smlouvy slouží jako jistina pohledávek banky, dále 11 000 tis. Kč bylo čerpáno do fondu na opravy a investice, jehož využití je určeno zejména na technické investice do pronajímaných investic a zbývající část čerpání ve výši 97 735 tis. Kč byla použita v dubnu 2018 k poskytnutí půjčky společnosti Středočeská rozvojová, a.s. (viz 5.4). V roce 2019 bylo z úvěru načerpáno dalších 66 032 tis. Kč, a proto došlo též k meziročnímu nárůstu nesplaceného zůstatku.

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

K 31. 12. 2019 je celkový nesplacený zůstatek bankovního úvěru 1 023 tis. Kč (2018: 991 751 tis. Kč). Úrokové náklady za rok 2019 činí 43 386 tis. Kč (2018: 37 933 tis. Kč) po zohlednění dopadu vyúčtování zajišťovacích derivátů, které mění variabilní úročení úvěru na fixní. Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2019 činí 4,29 % p.a. (2018: 3,84 % p.a.).

Spoludlužníky mateřské společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Úvěr je zajištěn dlouhodobými aktivy ve vlastnictví Skupiny, které jsou prezentovány jako v rámci kategorie Pozemky, budovy a zařízení v účetní hodnotě k 31. 12. 2019 ve výši 4 075 965 tis. Kč (2018: 4 530 911 tis. Kč).

Zápůjčka od SPGroup a.s.

Dne 30. 12. 2019 poskytla mateřská společnost SPGroup a.s. Společnosti zápůjčku ve výši 450 tis. EUR se splatností do 31. 12. 2026. Zápůjčka je smluvně bezúročná. Pro její zachycení byla kalkulována za použití úrokové sazby 2,97 % p.a. (sazba platná k 30. 12. 2019 pro emitované dluhopisy) a stanoveno prvotní ocenění ve výši 9 335 tis. Kč. Rozdíl vůči nominální hodnotě 2 122 tis. Kč byl zachycen jako vklad do vlastního kapitálu (součástí emisního ážia – viz výkaz změn vlastního kapitálu). K 31. 12. 2019 je ve výsledku hospodaření zachycen kurzový zisk ve výši 18 tis. Kč.

Závazky z leasingu

Informace k závazkům z leasingů jsou v uvedeny v části 5.3.

5.11 Závazky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Měnové opce – krátkodobě realizovatelný zůstatek	-	340
Měnové opce – dlouhodobě realizovatelný zůstatek	2 004	4 811
Závazky z derivátových operací celkem	2 004	5 151

Skupina v letech 2018 a 2019 vstoupila do měnových derivátových operací, když uzavřela s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. opční transakce (vanilla options), které Skupině poskytují právo nakoupit / prodat (buy put options / sell call options) ve stanovených termínech (každý měsíc až do prosince 2022) určitý objem EUR za CZK za předem stanovený měnový kurz CZK/EUR.

K 31. 12. 2019 je vykazován krátkodobě realizovatelný zůstatek jako pohledávka ve výši 833 tis. Kč – viz pozn. 5.3.

Deriváty nejsou klasifikovány jako zajišťovací, jsou vykazovány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, které představuje za rok 2019 čistý zisk 3 981 tis. Kč (2018: čistá ztráta 5 151 tis. Kč).

5.12 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Obchodní závazky	38 046	46 562
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	25 181	23 947
Závazky vůči státu	10 231	8 689
Závazky vůči zaměstnancům	6 908	6 688
Závazky z pozastávek	1 430	551
Ostatní závazky	233	246
Obchodní a jiné závazky celkem	82 029	86 683

Přijaté zálohy a výnosy příštích období

Skupina v souvislosti s provozováním aquaparku a hotelu přijímá peněžní prostředky před vlastním poskytnutím služby. Jedná se např. o prodej poukazů k ubytování nebo jinak předplacené ubytování, stejně tak prodej vstupů

do aquaparku v balíčku, využívání a nabití elektronické peněženky. Tyto příjmy představují v okamžiku přijetí závazek Skupiny a většinou se zúčtují poskytnutí služby. V daný okamžik je částka zúčtována do výnosů.

Závazky vůči státu

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

Závazky z pozastávek

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

5.13 Vložený kapitál

K 31. 12. 2019 i 2018 vykazuje společnost AQUAPALACE, a.s. registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 1 702 000 tis. Kč, který je složen z 1 702 tis. ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 tis. Kč. Všechny akcie emitované Společností představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Do konce roku 2016 měly na výši vloženého kapitálu společnosti AQUAPALACE, a.s. dopad také bezúročné půjčky kontrolního vlastníka a mateřské společnosti SPGroup a.s. Obě půjčky byly oceňovány v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejich prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad do vlastního kapitálu byl zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Dne 30. 12. 2019 poskytla mateřská společnost SPGroup a.s. bezúročnou půjčku ve výši 450 tis. EUR. S ohledem na její zachycení v současné hodnotě s uvážením smluvní splatnosti do 31. 12. 2026 došlo k vyčíslení dopadu do vlastního kapitálu ve výši 2 122 tis. Kč (uváženo jako vklad mimo základní kapitál).

5.14 Kumulovaný ostatní úplný výsledek

Skupina uzavřela deriváty k zajištění úrokového rizika a klasifikovala je jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků. Deriváty jsou blíže popsány v části 5.4. Přecenění derivátů vstupuje do vlastního kapitálu skrz ostatní úplný výsledek s následnou kumulací:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků	6 157	7 130
Odložená daň	-1 169	-1 354
Fond z přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků	4 988	5 776

5.15 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Tržby z poskytnutých služeb	419 616	401 895
Tržby z pronájmu	61 695	65 140
Tržby z prodeje zboží	86 225	84 092
Tržby celkem	567 536	551 127

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

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

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

5.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

Spotřeba materiálu	68 719	62 258
Spotřeba energie, plynu, vody	35 305	33 158
Úklid	26 420	25 038
Opravy a udržování	18 637	13 777
Poplatky a provize	8 759	8 996
Nájemné (viz 5.3)	637	2 308
Ostatní služby	26 171	39 140
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	184 648	184 674

5.17 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	121 072	113 487
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	18 907	19 023
Osobní náklady celkem	139 979	132 510

Průměrný počet zaměstnanců v roce 2019, k nimž se vztahují výše zveřejněné osobní náklady, činí 188 (2018: 203).

5.18 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Správa a vedení podniku	6 000	3 600
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	2 476	3 176
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	8 476	6 776

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

5.19 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	11 525	7 153
<i>Bankovní úvěry</i>	43 386	37 939
<i>Závazky z finančních leasingů</i>	70	7
<i>Úroky z pozastávek</i>	-	4
Úrokové náklady celkem	54 981	45 103
Čistá kurzová ztráta	1 256	2 512
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	2 239	1 776
Finanční náklady celkem	58 476	49 391

5.20 Daně ze zisku

5.20.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Splatný daňový náklad za běžné období	7 920	1 001
Úprava výše daně vztahující k minulému období	37	-
Splatný daňový náklad celkem	7 957	1 001
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-84 742	26 846
Celkový daňový náklad	-76 785	27 847

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Ztráta / Zisk před zdaněním	-335 270	35 717
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	-63 7901	6 786
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-13 194	21 061
Daňová ztráta minulých let dříve uznaná pro kalkulaci odložené daně, ale nevyužitá	110	-
Celkový daňový náklad	-76 785	27 847
Efektivní daňová sazba	-	77,97 %

5.20.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019		31/12/2018	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl účetní a daňové hodnoty majetku	-	549 724	-	634 532
Nevyužitá daňová ztráta	-	-	846	-
Časové rozlišení nákladů	65	-	125	-
Amortizace diskontu v ocenění bankovního úvěru	-	1 383	-	2 222
Zajišťovací deriváty	-	1 169	-	1 355
Odložená daň celkem v brutto ocenění	65	552 277	971	638 109
Vzájemné započtení	-65	-65	-131	-131
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	552 212	840	637 978

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

Rozdíl ve výši odloženého daňového závazku vyplývajícího v souvislosti se zajišťovacími deriváty je zachycen v ostatním úplném výsledku (2019: 185 tis. Kč, 2018: 422 tis. Kč) jako snížení celkového přecenění zajišťovacích derivátů (viz 5.4).

5.21 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením individuálních účetní závěrek společností zahrnutých do Skupiny a této konsolidované účetní závěrky za rok 2019 náleží auditorovi odměna:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
EURO-Trend Audit, a.s. (auditor mateřské společnosti)	270	230
BDO Audit, a.s. (auditor dceřiných společností)	387	241
Odměna auditora celkem	657	471

V letech 2019 a 2018 Skupina 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 9, Letňany, Velešínská 334, PSČ 199 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je příomou mateřskou společností Společnosti.

6.2 Dceřiné společnosti

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Mateřská společnost	12 103	29 751	2 520	254
Ostatní	12 992	21 025	1 199	275
Celkem	25 095	50 776	3 719	529

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

Pohledávky za spřízněnými stranami tvoří podstatnou část celkových krátkodobých pohledávek a je s nimi spojena jistá koncentrace úvěrového rizika Skupiny. V minulosti však byly všechny pohledávky uhrazeny a též pohledávky evidované k 31. 12. 2019 byly v období po rozvahovém dni z větší části uhrazeny, proto nebyl nikdy důvod k pohledávkám tvořit opravné položky.

K 31. 12. 2018 byly v celkových pohledávkách nad rámec pohledávek z poskytovaných reklamních služeb mateřské společnosti SPGroup a.s. zahrnuty i pohledávky ve výši 14 250 tis. Kč jako důsledek dodatečného snížení ceny za služby spojené se správou a vedením Společnosti. 2018: 3 300 tis. Kč) představuje poskytnutou zálohu v souvislosti se správou a vedením Skupiny.

Poskytované služby

Skupina poskytuje pronájem reklamních ploch mateřské a sesterské společnosti a v této souvislosti je ve výnosech zahrnuta částka ve výši 30 260 tis. Kč (2018: 24 200 tis. Kč), z toho je 10 000 tis. Kč (2018: 10 000 tis. Kč) z transakcí s mateřskou společností SPGroup a.s.

Přijímané služby

Skupina na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenstvím Skupině. Za rok 2019 a 2018 činí celkem objem nakoupených služeb:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Správa a vedení Skupiny	6 000	3 600
Ekonomické a právní poradenství	278	89
Celkem	6 278	3 689

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

V dubnu 2018 Společnost poskytla úvěr společnosti Středočeská rozvojová, a.s., který byl zpětně splacen v dubnu 2019. Blíže k transakci v části 5.4.

Na konci roku 2019 obdržela Skupina zápůjčku od mateřské společnosti. Blíže k transakci v části 5.7.

Dividendy

V roce 2019 Společnost vyplatila své mateřské společnosti SPGroup a.s. dividendy v celkové výši 280 000 tis. Kč (v březnu 180 000 tis. Kč, v říjnu 100 000 tis. Kč).

6.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Skupiny je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Skupiny v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2019 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 6 000 tis. Kč (2018: 3 600 tis. Kč).

V osobních nákladech v rozsahu krátkodobých zaměstnaneckých požitků jsou zahrnuty osobní náklady tří ředitelů dceřiných společností a koncernu (2019: 4 399 tis. Kč; 2018: 2 701 tis. Kč). V letech 2019 ani 2018 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

7 Řízení finančního rizika

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

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

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

7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

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

<i>V tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	6 990	7 130

Pohledávky z derivátových operací (5.4)	6 990	7 130
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	186 302	347 223
z toho: Obchodní a ostatní pohledávky (5.6)	36 042	68 434
Poskytnuté půjčky (5.7)	-	99 828
Peníze a peněžní ekvivalenty (5.8)	150 260	178 961
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	2 004	5 151
Závazky z derivátových operací (5.11)	2 004	5 151
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 485 155	1 449 157
z toho: Obchodní závazky (5.12)	46 617	54 047
Emitované dluhopisy (5.9)	399 568	399 537
Úvěry a zápůjčky (5.10)	1 038 970	995 573

7.2 Úvěrové (kreditní) riziko

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

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

Malá část peněžních prostředků dceřiných společností je uložena na bankovních účtech u banky – Československá obchodní banka, a.s. a Česká spořitelna, a.s. s úvěrovým rating „A“ s pozitivním výhledem (S&P). Skupina posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u bank za nízké, a ačkoliv v roce 2019 nebyla zachycena žádná ztráta ze znehodnocení ve výsledku hospodaření, může být tento odhad v budoucnu pozměněn.

Zůstatek nesplacených obchodních pohledávek je dán zejména pohledávkami za spřízněnými stranami, mateřskou a sesterskou společností (69 % k 31. 12. 2019 i k 31. 12. 2018). Zároveň většina obchodních pohledávek je ve stavu do splatnosti, čemuž odpovídá i výše opravných položek, která není vysoká. Proto Skupina považuje úvěrové riziko za nízké a přistupuje individuálně ke znehodnocení obchodních pohledávek.

7.3 Úrokové riziko

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

U závazků s proměnlivým úročením není Skupina dlouhodobě přesně odhadnout výši úrokových plateb, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Úročení emitovaných dluhopisů vychází z 6M PRIBORu a úročení nového bankovního úvěru z 3M PRIBORu. Budoucí peněžní toky založené na úrokových sazbách účinných k 31. 12. 2019 jsou zveřejněny v pozn. 7.5. Vedení Skupiny analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li uváženy závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč a bankovní úvěr (linka A i B) o nominální hodnotě 1 030 398 tis. Kč (2018: 1 003 444 tis. Kč)), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 143 tis. Kč (2018: 140 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 143 tis. Kč (2018: 140 tis. Kč).

7.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou všech společností v rámci Skupiny je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítány, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Za rok 2019 Skupina zahrnuje do výsledku

hospodaření čistou kurzovou ztrátou ve výši 1 256 tis. Kč (2018: 2 512 tis. Kč). Ačkoliv mateřská společnost realizuje minimum transakcí v cizí měně, její dceřiné společnosti a zejména pak Redvale, a.s. provozující hotel jsou transakcemi v cizí měně ovlivněny a jejich důsledkem je vznik a zachycení kurzových rozdílů.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2019 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	35 944	98	36 042
Peníze	85 729	64 531	150 260
Celkem	121 673	64 629	186 302

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

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

sledující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2019 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	46 040	577	46 617
Emitované dluhopisy	399 568	-	399 568
Úvěry a zápůjčky	1 029 654	9 316	1 038 970
Celkem	1 475 262	9 893	1 485 155

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

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

Vedení Skupiny analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnových kurzů, zejména CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2019 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 Kč/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 2 154 tis. (2018: 486 tis. Kč) nižší (při zhodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK/EUR by Skupina uznala kurzový zisk).

7.5 Riziko likvidity

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

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

K 31/12/2019	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	46 617	-	-	-	46 617
Emitované dluhopisy s variabilním úročením	2,97 %	11 880	11 880	35 640	506 920	566 320
Bankovní úvěr s variabilním úročením	4,35 %	101 980	997 052	-	-	1 099 032
Závazek z leasingu	4,21 %	600	-	-	-	600
Zápůjčka s fixním úročením	2,97 %	-	-	-	11 435	11 435
Celkem	x	161 077	1 008 932	35 640	518 355	1 724 004

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

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

7.6 Vývoj závazků z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Placené úroky	Zápůjčka mateřské společnosti	Závazky z leasingů	Celkem
Počáteční zůstatek k 1/1/2018	399 506	1 043 672	-104	-	697	1 443 771
peněžní tok – splátky	-	-56 909	-36 158	-	-697	-93 764
naběhlé úrokové náklady	31	4 988	40 084	-	-	45 103
Konečný zůstatek k 31/12/2018	399 537	991 751	3 822	-	-	1 395 110
leasingy uznané k 1/1/2019	-	-	-	-	2 324	2 324
peněžní tok – příjem	-	80 265	-	9 335	-	89 600
peněžní tok – splátky	-	-53 311	-48 418	-	-1 730	-103 459
kurzové rozdíly	-	-	-	-19	-	-19
naběhlé úrokové náklady	31	4 415	50 535	-	-	54 981
Konečný zůstatek k 31/12/2019	399 568	1 023 120	5 940	9 316	594	1 438 538

Koncem roku 2017 již i úroky k dluhopisům a bankovnímu úvěru, které se vztahují k části roku 2018, proto v tabulce vychází záporný zůstatek ve sloupci „Placené úroky“ a tento zůstatek je součástí nákladů příštích období ve výkazu finanční situace.

7.7 Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou

Finanční aktiva

Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap vymezený jako zajišťovací nástroj části úrokového rizika spojeného s bankovním úvěrem a měnové opce, které jako zajišťovací nástroje vymezeny nejsou. Reálná hodnota úrokového swapu (2019: 6 157 tis. Kč, 2018: 7 130 tis. Kč) je stanovena jako současná hodnota budoucích peněžních toků a vychází z kalkulace učiněné bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu. Budoucí peněžní toky vycházejí z porovnání forwardových úrokových sazeb a smluvních úrokových sazeb a jsou k rozvahovému dni tržní úrokovou sazbou. Ocenění derivátu odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty. Vzhledem k použití zajišťovacího účetnictví – zajištění peněžních toků – je změna reálné hodnoty derivátu zachycena jako součást ostatního úplného výsledku.

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

Finanční závazky

Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi měnové opce (2019: 2 004 tis. Kč, 2018: 5 151 tis. Kč), které nejsou vymezeny jako zajišťovací nástroj. Ocenění vychází z externího ocenění poskytnutého bankou a odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty. Změny reálné hodnoty jsou uznány ve výsledku hospodaření.

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

Zbývající finanční závazky reprezentují obchodní závazky a půjčku přijatou od mateřské společnosti. Tyto závazky jsou oceňovány zůstatkovou hodnotou, kterou lze vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti považovat za vhodnou aproximaci reálného ocenění.

7.8 Řízení kapitálu

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

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

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2019 a 2018 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Celkové závazky	1 529 462	1 487 846
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-150 260	-178 961
Čistý dluh	1 379 202	1 308 885
Vlastní kapitál	2 204 895	2 742 046
Celkový kapitál	3 584 097	4 050 931
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,62	0,68

8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina neeviduje žádná významná podmíněná aktiva a závazky.

9 Události po rozvahovém dni

Onemocnění COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení Skupiny pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost společnosti AQUAPALACE, a.s. a jejich dceřiných společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (provozovatel aquaparku) a Redvale a.s. (provozovatel hotelu).

- **Aquapark (GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.)**

Výsledky za období roku 2020 do 10. 3. byly velmi dobré a došlo k výraznému růstu tržeb i výsledku ve srovnání s rokem 2019 i plánem pro rok 2020. Nařízením Vlády ČR ze dne 10. 3. 2020 o zákazu shromažďování více jak 100 osob byl provoz všech středisek areálu aquaparku postupně tlumen, přičemž na základě usnesení Vlády ČR ze dne 12. 3. 2020, kdy byl vyhlášen nouzový stav, byl ukončen provoz všech fitness, wellness, saun a bazénů. Doba uzavírky však byla využita k velkým a dlouho odkládaným opravám bazénů, technologií a výměně povrchů. Tyto opravy by znamenaly za běžné situace celoročního fungování významné omezení

provozu a diskomfort pro návštěvníky. Z tohoto důvodu bylo využití uzavírky a připravenost oprav (schválené rozpočty, dokončená výběrová řízení na dodavatele atd..) velkou výhodou a mohly být urychleně v průběhu dubna a května provedeny. V souvislosti s uvolňováním epidemiologických opatření došlo k postupnému otevírání jednotlivých provozoven s tím, že nejzásadnější změnou bylo kompletní otevření vodního a saunového světa 25.5.2020. Původní hygienická omezení jsou postupně rozvolňována, průběžně je zvyšován povolený počet návštěvníků a v tuto chvíli jsou bez omezení v provozu veškeré atrakce a saunové ceremoniály.

Dá se tedy říci, že provoz je v plném rozsahu a AQUAPALACE nabízí plnohodnotnou záruku zábavy a relaxace, navíc v dokonale čistém prostředí s důrazem na antibakteriální a antivirovou ochranu vody i povrchů v celém areálu. Omezení počtu zahraničních návštěvníků přitom není pro výsledky skupiny významné. Od obnoveného otevření postupně stoupá na všech střediscích počet návštěvníků a s tím i tržby společnosti. V druhé polovině června se již návštěvnost blíží situaci ve srovnatelném období loňského roku. Vše nasvědčuje tomu, a společnost je v tomto směru optimistická, že začátkem prázdnin budou jak návštěvnost, tak tržby minimálně na loňské úrovni. Nadále platí, že globální hrozba dalšího šíření onemocnění a též možné dlouhodobější omezení přeshraničního cestování může mít v roce 2020 vliv na zvýšenou poptávku po domácím cestovním ruchu a tím i trávení letních dovolených v českých vodních parcích a bazénech.

▪ Hotel (Redvale a.s.)

Koncem roku 2019 byla prodejní činnost zaměřena na klientské segmenty s vyšším potenciálem růstu, konkrétně na firemní a konferenční klientelu, která vhodně doplňuje segmenty turistické. Skvělé výsledky začátku roku 2020 dokladují správnost těchto kroků. Tržby i provozní výsledek v lednu i v únoru překonaly hodnoty z roku 2019 i plán 2020. Vládní opatření přijatá v březnu s ohledem na šíření onemocnění COVID-19 dopadla i na ubytovací a konferenční služby, kdy došlo k omezení provozu. Během měsíců dubna a května byla cílem firemní klientela, protože okolní firmy měly zájem o ubytovací služby a současně většina rezervovaných konferenčních akcí byla přesunuta do podzimních termínů. Rozhodnutím státních orgánů byl provoz hotelu obnoven 25.5.2020 s mírnými omezeními, z nichž většina již není v tuto chvíli aktuální. Počet rezervací na letní měsíce stoupá a společnost eviduje výraznou poptávku jak z tuzemska, tak ze zahraničí, nicméně stále platí, že lze předpokládat omezení zahraničního cestování (v letošním roce), a proto je aktuálně kampaň zaměřená na české rodiny. Cílem je připravit náhradu za zahraniční dovolené a nabídnou tzv. „mořské“ rekreace v areálu AQUAPALACE. S ohledem na aktuální čísla rezervací se tato strategie jeví jako správná. Společnost Redvale a.s. tedy předpokládá, že nadále bude v letošním roce klesat podíl zahraničních turistů z důvodu pokračujícího omezení, který by však měl být z větší části kompenzován zvýšeným zájmem českých turistů o tuzemskou rekreaci.

Protože se situace neustále vyvíjí, vedení Skupiny není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na výsledky Skupiny. Přesnější dopady COVID-19 bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty budou zahrnuty do účetní závěrky v roce 2020. S ohledem i na výše uvedené vedení Skupiny zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Další události po rozvahovém dni

V lednu 2020 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2020 do 9. 7. 2020 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,97 % p.a.

K 28. 2. 2020 došlo v návaznosti na dohody uzavřené v únoru 2020 ke konverzi bankovního úvěru (viz 5.10) z CZK (zůstatek 1 024 064 tis. Kč) do EUR (40 718 tis. EUR). Současně došlo ke sloučení tranše A a B do jednoho úvěru. Úročení úvěru bude vycházet z 3M EURIBOR + marže 2,95 %, (resp. 2,75 % nebo 2,55 % v závislosti na plnění ukazatele krytí dluhové služby stanoveného v úvěrové smlouvě).

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

10 Schválení účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 26. června 2020.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

**Zpráva auditora k účetní závěrce společnosti
AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2019**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: AQUAPALACE, a.s.

IČ: 291 41 729

Sídlo: Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s.
za rok 2019

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019

Rozvahový den: 31. prosince 2019

Datum podepsání zprávy: 26. června 2020

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

Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora k účetní závěrce
společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2019**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Jedinému akcionáři společnosti AQUAPALACE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2019, z výkazu úplného výsledku, výkazu peněžních toků a výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31. 12. 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Upozorňujeme na bod 9. „Události po rozvahovém dni“ přílohy v účetní závěrce, ve kterém vedení společnosti upozorňuje na současné i potenciální dopady na činnost společnosti způsobené epidemií COVID 19, které nejsou v současnosti plně kvantifikovatelné.

Jak je uvedeno ve výše zmíněném bodu přílohy v účetní závěrce, tyto události a podmínky spolu se záležitostmi popsány v dalších bodech přílohy v účetní závěrce ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

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

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

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

- **Výnosy z pronájmu nemovitostí**

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 5.12 přílohy účetní závěrky).

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

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

Společnost vlastní komplex nemovitostí aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE) v Čestlicích. Tyto nemovitosti jsou drženy za účelem dosažení příjmů z pronájmu, popř. za účelem zhodnocení a z tohoto důvodu je Společnost vykazuje v kategorii Investice do nemovitostí a její popis je uveden zejména v bodu 5.1 přílohy účetní závěrky. Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv ve výkazu finanční situace, která generuje prostřednictvím pronájmu těchto aktiv převažující část výnosů. Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou s pravidelným

přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je významnou položkou výkazu úplného výsledku.

V rámci auditu byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo testováno pořízení či provedení technického zhodnocení investic do nemovitostí a jejich případné prodeje v roce 2019.

Seznámili jsme se také s postupy uplatňovanými pro ocenění reálnou hodnotou. Prověřili jsme přecenění investic do nemovitostí dle znaleckého posudku, kvalifikaci znalce, posoudili vhodnost zvolené metody pro ocenění a vstupní hodnoty pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů pro zjištění reálné hodnoty. Dále jsme ověřili správné vykázání přeceněného aktiva v účetních výkazech. K přecenění na reálnou hodnotu se váže významná odložená daň, jejíž výši jsme ověřili. Podrobnější informace k odložené dani vztahující se k přecenění investic do nemovitostí je uvedena v bodu 5.18 přílohy účetní závěrky.

- **Financování společnosti**

Účetní jednotka je financována emitovanými dluhopisy přijatými na Burze cenných papírů v Praze a významným bankovním úvěrem, jak je popsáno v bodech 5.6 a 5.7 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme se zaměřili na ověření existence, správnosti a úplnosti úrokových nákladů a zhodnotili míru rizika likvidity (viz bod 7.4 přílohy účetní závěrky). Ověřili jsme výši bankovních úvěrů na konfirmační dopisy a existenci dluhopisů jsme ověřili v centrálním depozitáři cenných papírů. Dále jsme ověřili úrokové náklady na výpisy z účtů a vlastní auditorské odhady.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

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

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

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií,

a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

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

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti AQUAPALACE, a.s., kterou jsme dne 25. 6. 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

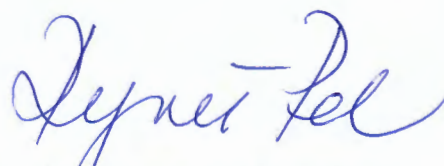
Praha, 26. června 2020



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



Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, statutární ředitel



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

AQUAPALACE, a.s.

**Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2019**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz úplného výsledku	5
Výkaz peněžních toků	6
Výkaz změn vlastního kapitálu	7
1 Obecné informace	8
2 Podstatná účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	11
2.3 Investice do nemovitostí	11
2.4 Dotace v souvislosti s investicemi do nemovitostí	11
2.5 Leasingy – pronajímatel	11
2.6 Rezervy	12
2.7 Zaměstnanecké požitky	12
2.8 Výpůjční náklady	12
2.9 Finanční aktiva	12
2.10 Finanční závazky	13
2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	13
2.12 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví	13
2.13 Uznání výnosů	14
2.14 Finanční výnosy a finanční náklady	14
2.15 Daně ze zisku	14
2.16 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	15
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	15
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	15
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	15
4 Provozní segmenty	17
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	17
5.1 Investice do nemovitostí	17
5.2 Pohledávky z derivátových operací	18
5.3 Obchodní a jiné pohledávky	19
5.4 Poskytnuté půjčky	19
5.5 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	19
5.6 Emitované dluhopisy	20
5.7 Úvěry a zápůjčky	20
5.8 Ostatní dlouhodobé závazky	21
5.9 Obchodní a jiné závazky	21
5.10 Vložený kapitál	22
5.11 Kumulovaný ostatní úplný výsledek	22
5.12 Výnosy z pronájmu nemovitostí	22
5.13 Ostatní výnosy	22
5.14 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	23
5.15 Správa a vedení podniku, poradenské služby	23
5.16 Osobní náklady	23
5.17 Finanční náklady	23
5.18 Daně ze zisku	23
5.18.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	23
5.18.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace	24
5.19 Odměny statutárního auditora	24

6	Transakce se spřízněnými stranami	24
6.1	Osoba ovládající	24
6.2	Dceřiné společnosti	25
6.3	Transakce se spřízněnými stranami	25
6.4	Odměny klíčového vedení	26
7	Řízení finančního rizika	26
7.1	Kategorie finančních nástrojů	26
7.2	Úvěrové riziko	27
7.3	Úrokové riziko	27
7.4	Riziko likvidity	27
7.5	Měnové riziko	28
7.6	Vývoj závazků z financování	28
7.7	Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou	29
7.8	Řízení kapitálu	29
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	29
9	Události po rozvahovém dni	29
10	Schválení účetní závěrky	31

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2019	31/12/2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.1	4 077 114	4 530 911
Pohledávky z derivátových operací	5.2	6 157	7 130
Dlouhodobá aktiva celkem		4 083 271	4 538 041
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	5.3	108	32 306
Poskytnuté půjčky	5.4	-	99 828
Náklady příštích období		330	65
Peněžní prostředky	5.5	95 123	127 604
Krátkodobá aktiva celkem		95 561	259 803
Aktiva celkem		4 178 832	4 797 844
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.10	1 934 726	1 932 604
Nerozdělené výsledky		212 372	796 875
Kumulovaný ostatní úplný výsledek	5.11	4 988	5 776
Vlastní kapitál celkem		2 152 086	2 735 255
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	5.6	399 568	399 537
Úvěry a zápůjčky	5.7	968 936	940 203
Odložený daňový závazek	5.17	554 139	647 316
Ostatní závazky	5.8	-	2 680
Dlouhodobé závazky celkem		1 922 643	1 989 736
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.9	31 374	16 852
Závazek z titulu splatné daně		3 289	631
Úvěry a zápůjčky	5.7	69 440	55 370
Krátkodobé závazky celkem		104 103	72 853
Závazky celkem		2 026 746	2 062 589
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 178 832	4 797 844

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	5.12	181 980	181 980
Tržby z poskytovaných služeb	6.3	11 040	11 040
Úrokové výnosy		973	2 093
Ostatní výnosy	5.13	8	220
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-514 316	-81 918
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.14	-901	-37
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.15	-6 900	-6 014
Osobní náklady	5.16	-4 399	-2 701
Finanční náklady	5.17	-55 539	-45 574
Ostatní náklady		-5 837	-2 779
Ztráta / Zisk před zdaněním		-393 890	56 310
Daň ze zisku	5.18	89 387	-31 101
Ztráta / Zisk po zdanění za rok		-304 503	25 209
Ostatní úplný výsledek			
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků	5.2		
<i>Čistý zisk z přecenění</i>		<i>3 466</i>	<i>3 633</i>
<i>Recyklace přecenění do výsledku hospodaření</i>		<i>-4 439</i>	<i>-1 414</i>
		-973	2 219
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	5.18	185	-422
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-788	1 797
Celkový úplný výsledek za rok		-305 291	27 006

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Peněžní toky z provozních činností			
Ztráta / Zisk za rok		-304 503	25 209
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.18	-89 387	31 101
Úrokové výnosy	5.4	-973	-2 093
Úrokové náklady	5.17	54 911	36 097
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	514 316	81 918
Kurzová ztráta související s peněžními prostředky		241	-55
		174 604	172 176
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		31 932	-21 798
Zvýšení obchodních a jiných závazků		7 978	9 212
		214 514	159 590
Placené daně ze zisku		-946	-
Čisté peníze z provozních činností		213 568	159 590
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	5.1	-56 455	-13 497
Splátka poskytnuté půjčky	5.4	97 735	-
Přijaté úroky	5.4	2 867	-
Poskytnutá půjčka	5.4	-	-97 735
Čisté peníze použité v investiční činnosti		44 147	-111 232
Peněžní toky z financování			
Příjmy z úvěrů a zápůjček	5.7	89 600	-
Splátky bankovních úvěrů	5.7	-53 311	-56 909
Placené úroky	7.6	-48 347	-32 950
Vklad mimo základní kapitál	5.10	2 122	-
Placené dividendy	6.3	-280 000	-
Čisté peníze použité ve financování		-289 936	-89 859
Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů		-32 222	-41 500
Peněžní prostředky na počátku roku		127 604	169 049
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		-260	55
Peněžní prostředky na konci roku	5.5	95 123	127 604

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2019

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2018	1 702 000	230 604	771 666	3 979	2 708 249
Změny v roce 2018					
Celkový úplný výsledek	-	-	25 209	1 797	27 006
Zůstatek k 31/12/2018	1 702 000	230 604	796 875	5 776	2 735 255
Změny v roce 2019					
Vklad mimo základní kapitál (5.10)	-	2 122	-	-	2 122
Dividendy	-	-	-280 000	-	-280 000
Celkový úplný výsledek	-	-	-304 503	-788	-305 291
Zůstatek k 31/12/2019	1 702 000	232 726	212 372	4 988	2 152 086

1 Obecné informace

Společnost AQUAPALACE, a.s. (dále jen „AQUAPALACE“ nebo „Společnost“) se sídlem Na struze 227/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město (do 4. 3. 2020 sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5 – Smíchov), Česká republika, vznikla dne 8. 1. 2013 a od 1. 7. 2013 se stala pokračovatelem podnikatelské činnosti realizované dříve ve společnosti GREENVALE a.s. Podnikatelská činnost společnosti AQUAPALACE, a.s. spočívá v dlouhodobém pronajímání zábavního areálu aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ vybraným provozovatelům, kterými jsou (i) v případě aquaparku společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., v níž má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s., podíl i společnost GMF GmbH & Co KG a (ii) v případě hotelu společnost Redvale a.s., vlastněná ze 100 % společností SPGroup a.s. Společnost GMF GmbH & Co KG aktuálně provozuje přes dvacet vodních areálů a termálních lázní po celém Německu a je leaderem německého trhu v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní.

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. v návaznosti na vznik koncernu a získání ovládnání nad společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. sestavuje k 31. 12. 2019, resp. za rok 2019 taktéž konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato samostatná účetní závěrka Společnosti je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

2 Podstatná účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2019 a které neměly vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2018:

- IFRS 16 *Leasingy* vydaný v lednu 2016 přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. IFRS 16 nahradil IAS 17 a od 2019 poskytuje komplexní model upravující identifikaci leasingových smluv a jejich zachycení a ocenění v účetní závěrce nájemce a pronajímatele. Zásadní změny přitom přinesl pro nájemce, který nově již nerozlišuje finanční a operativní leasing, přičemž většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv nebo smluv, které se týkají aktiv v malých hodnot, pokud nájemce využije výjimku) vede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako probíhá u pořízení majetku na úvěr. IFRS 16 u nájemce zavádí koncept tzv. práva k užívání, které je aktivem po odhadovanou dobu trvání leasingového kontraktu. Pronajímatel však nadále rozlišuje leasingové smlouvy na finanční a operativní leasing, tj. účetní pravidla se pro pronajímatele nemění.

Dopad přijetí IFRS 16 na účetní závěrku Společnosti k 1. 1. 2019 byl vyhodnocen jako nevýznamný, neboť Společnost působí jako pronajímatel a nevyužívá žádná aktiva na leasing jako nájemce.

- IFRIC 23 *Uncertainty over Income Tax Treatments* vydaná v červnu 2017 se váže k IAS 12 *Daně ze zisku* a poskytuje pravidla, jak v účetní závěrce zohlednit nejistoty existující při aplikaci daňového řešení, tj. nejistoty, zdali bude finanční úřad akceptovat daňové řešení použité daňovým subjektem nebo ne. Vedení Společnosti vyhodnotilo úpravu vyplývající z nové interpretace k 1. 1. 2019, přičemž si není vědomo žádných nejistot, které

by vytvářely daňové riziko a které by v kontextu nové úpravy měly být promítnuty do účetních výkazů. Nelze však vyloučit, že v budoucnu nedojde ke změně současného postojení vedení Společnosti.

- Novelizace IAS 28 *Účasti v přidružených a společných podnicích* vydaná v říjnu 2017 vyjasňuje použití IFRS 9 *Finanční nástroje* na účasti s podstatným, resp. společným vlivem. IAS 28 definuje tzv. čistou investici do přidruženého (společného) podniku, přičemž ta zahrnuje i finanční aktiva, která jsou primárně v rozsahu IFRS 9. V situaci, kdy účetní jednotka uznává s použitím ekvivalenční metody podíl na ztrátě přidruženého (společného) podniku, může dojít taktéž ke snížení hodnoty dalších finančních aktiv (poté, co majetková účast dosáhne nulové hodnoty). Novelizace poskytuje ilustrativní příklad a vyjasňuje, jak uznat ztrátu ze znehodnocení finančních aktiv vs. podíl na ztrátě přidruženého (společného podniku). Společnost nevykazuje žádné účasti s podstatným, resp. společným vlivem, a proto prvotní přijetí této novelizace nemělo žádný dopad na výkaznictví Společnosti k 1. 1. 2019.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2015-2017* vydaný v prosinci 2017 zahrnoval novelizace čtyř standardů: IFRS 3 *Podnikové kombinace* ve spojení s IFRS 11 *Společná ujednání*, IAS 12 *Daně ze zisku* a IAS 23 *Výpůjční náklady*. Novelizace IFRS 3 upřesňuje, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je tzv. společnou operací, přecenění dosud držené podíly v takovém podniku. Novelizace IFRS 11 uvádí, že pokud účetní jednotka získá spoluovládání v podniku, který je společnou operací, dosud držené podíly účetní jednotka nepřeceňuje. Novelizace IAS 12 upřesňuje, že všechny případné konsekvence daně ze zisku vyvolané výplatnou dividend, resp. podílů na zisku, by měly být zachyceny ve výsledku hospodaření. Novelizace IAS 23 uvádí, že v případě, kdy konkrétně přiřazené (účelové) dluhové financování (úvěr, dluhopis apod.) zůstává nesplacen poté, co k němu přiřazené aktivum bylo dokončeno, stává se takové dluhové financování součástí obecně alokovatelného dluhového financování pomocí míry aktivace. Žádná z přijatých novelizací nemá dopad na výkaznictví Společnosti od roku 2019, přičemž vedení Společnosti nová pravidla vnímá a zohlední v budoucnu, pokud dojde k transakci či události, která spadá do rozsahu přijatých novelizací.
- Novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* vydaná v únoru 2018 upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných požitků. Novelizace je prospektivní a týká se změn penzijních plánů uskutečněných v roce 2019 a později. Společnost nevykazuje žádné penzijní plány, a proto přijatá novelizace nemá vliv na výkaznictví Společnosti.

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

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

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak její finanční situaci a výkonnost neovlivní.
- V březnu 2018 byl vydán nový *Koncepční rámec účetního výkaznictví* založeného na IFRS. Účinnost pro účetní jednotky nastává k 1. 1. 2020 a důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (úprava prezentace a zveřejňování informací, vymezení vykazující jednotky, oceňování a oduznání), v aktualizace definic aktiv a závazků a ve vyjasnění současné úpravy (např. pojetí nejistoty při oceňování). Koncepční rámec se a priority netýká výkaznictví Společnosti v první linii, neboť je nutné respektovat požadavky standardů a interpretací. V jeho důsledku však mohou být v budoucnu upraveny stávající pravidla, která povedou i ke změnám účetních pravidel Společnosti.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* upravující definici podniku (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Novelizace se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zdali taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění, např. přecenění nabývaných čistých aktiv, identifikace a ocenění goodwillu aj. Novelizace odstraňuje z definice podniku podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku (zboží, služby poskytované zákazníkům). Novelizace nově zavádí tzv. test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. Společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž lze přijmout obecně platný závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podnikové kombinace.
- V říjnu 2018 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* a IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* upravující definici významnosti (materiality) (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2020 a později). Dle nové definice významnosti (materiality) se účetní jednotka musí vyvarovat tzv. zastření informace (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně

více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcích a při sestavování budoucích účetních závěrek.

- V září 2019 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje*, IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejňování* nazvaná *Interest Rate Benchmark Reform* je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2020 a později). IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2022 a později s retrospektivní účinností), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost nevykazuje majetky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení a neočekává dopad této novelizace.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2020 byl vydán *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážít, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatелеm později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později), která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.
- V květnu 2020 byla vydána novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* s účinností od 1. června 2020. Novelizace reaguje praktickým zjednodušením na nová ujednání, která se v nájemních vztazích objevila v důsledku šíření covid-19. Novelizace se dotýká pouze nájemců a umožňuje úlevy vzniklé jako přímý důsledek pandemie covid-19 nevykazovat jako modifikaci leasingu, a tedy přecenění finančního závazku, ale jako úlevu z nájemného s přímým dopadem do výsledku hospodaření. Společnost není v postavení nájemce a neočekává dopad do své účetní závěrky z titulu této novelizace.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (vydaný v květnu 2017)
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020)

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace vyplývající z *Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020* (vydané v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* (vydaná v květnu 2020)
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy – Úlevy z nájmu v důsledku Covid-19* (vydaná v květnu 2020)

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 nájmného 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 vykázaní 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 – pronajímatel

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 pronajímatele v rozsahu finančního leasingu.

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

2.6 Rezervy

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

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

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

2.7 Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

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

Náklady na důchodové požitky

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

2.8 Výpůjční náklady

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

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

2.9 Finanční aktiva

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

Obchodní pohledávky

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

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

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

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

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

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

Poskytnuté půjčky

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

2.10 Finanční závazky

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

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

2.11 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

2.12 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví

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

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

Zajištění reálné hodnoty

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

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

Zajištění peněžních toků

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

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

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

2.13 Uznání výnosů

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

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

2.14 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.15 Daň ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, 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 nímž by souvisela odložená daň účtovaná mimo výsledek hospodaření.

2.16 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

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

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

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

3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech**3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel**

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

V roce 2019 a 2018 nebyl přijat žádný zásadní úsudek, který by měl vliv na prezentovanou finanční situaci a výkonnost Společnosti.

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že

Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Společnost oceňuje investice do nemovitostí modelem reálné hodnoty s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2019 dosahuje výše 4 077 114 tis. Kč (2018: 4 530 9117 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 externím znalcem 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 čistých peněžních příjmů plynoucích z provozování akvaparku a hotelu provozovateli (dceřinými společnostmi) a za 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 projektovaných čistých peněžních příjmů v dalších letech včetně míry růstu použité ve výpočtu perpetuity. Významnými odhady vedení Společnosti jsou očekávané a možné využití aktiv, projekce očekávaných peněžní příjmu ze smluvních pronájmů, očekávané budoucí tržní nájemné, požadavky na údržbu nemovitostí. Konkrétní parametry použití při ocenění jsou uvedeny v části 5.1

Reálná hodnota derivátových nástrojů

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

Daně ze zisku

Společnost kalkuluje daňový dopad dle daňových předpisů platných k 31. 12. 2019, přičemž pro zdanitelné období roku 2019 je vyčíslen daňový zisk a vypočtena splatná daň. Do dalších let Společnost již neneviduje žádný zůstatek nakumulované daňové ztráty.

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 8.

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

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

4 Provozní segmenty

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

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

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Investice do nemovitostí

Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex nemovitostí – aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE), které od roku 2008 jsou pronajímány. Jde tak o investice Společností vlastněné, pronajímáné a svými nájemci plně využívané.

v tis. Kč	Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)
Zůstatek k 1/1/2018	4 593 637
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	19 192
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-81 918
Zůstatek k 31/12/2018	4 530 911
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	60 519
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-514 316
Zůstatek k 31/12/2019	4 077 114
z toho investice do nemovitostí užívané	4 075 965
z toho investice do nemovitostí v pořízení	1 149

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je zásadní položkou výkazu úplného výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace. Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. 12. 2019 i k 31. 12. 2018 byla stanovena externím posudkem znalce v oboru oceňování s profesní kvalifikací a zkušenostmi s oceňováním podobných aktiv v dané oblasti. Ocenění bylo provedeno v průběhu druhého čtvrtletí roku 2020, resp. prvního čtvrtletí roku 2019 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 provozování akvaparku a hotelu provozovateli, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby založené na veličině vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2019: 8,71 % p.a.; 2018: 7,88 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2020 až 2024, v němž je nájemné rostoucí s uvažováním 5% míry růstu. Po roce 2024 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 4 % (2018: uvažována míra růstu 3,85 % pro období po roce 2023). Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

- čisté peněžní příjmy z provozování akvaparku a hotelu provozovateli (dceřinými společnostmi), které se přenáší do výše nájemného (akvapark i hotel jsou pronajímány a provozovatelé platí Společnosti nájemné, jehož výše je odvozena od dosažených hospodařených výsledků provozovatelů);
- provozní náklady (zahrnují zejména pojištění majetku, daň z nemovitosti apod. a vychází z aktuálně platných smluvních, zákonných a jiných podmínek);
- plánovaná výše výdajů na rekonstrukce a významné opravy (odhadnuto jako postupně rostoucí).

Nejvýznamnější netržní proměnnou ovlivňující výpočet reálné hodnoty investic do nemovitostí je projekce peněžního příjmu z pronájmu v budoucích letech a jeho očekávaná míra růstu. Za poslední tři roky vzrostlo nájemné každoročně o přibližně 4,9 % a celkově projekce pro nadcházejících 5 let pracuje se sníženým ročním růstem 5 %. Projekci budoucích čistých peněžních příjmů ovlivňuje využití kapacity pronajímáných nemovitostí, která činí v případě hotelu za uplynulý rok přibližně 65 % a v případě aquaparku kolísá mezi 35 % až 95 %, přičemž Společnost a stejně tak nájemci nemovitostí očekávají do budoucna navýšení kapacity a růstu cen. V tomto ohledu Společnost, a i provozovatelé činní investice, které mají za cíl zvyšovat zájem lidí o služby aquaparku a hotelu a vést do budoucna k vyšším příjmům. Dojde-li k navýšení kapacity, lze očekávat taktéž nárůst příjmů z nájemného

v budoucích letech a toto očekávání je promítnuto do propočtu reálné hodnoty. Pokud se očekávání nenaplní, lidé najdou alternativní využití, 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>	2019	2018
Nájemné za aquapark	116 940	116 940
Nájemné za hotel	65 040	65 040
Celkové nájemné z investic do nemovitostí	181 980	181 980
<i>v tis. Kč</i>	2019	2018
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 333	1 001
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	1 067	536
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	2 400	1 537

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

V roce 2016 Společnost započala projekt rozšíření současného komplexu nemovitostí o výstavbu další nemovitosti. Společnost eviduje s tímto projektem doposud pouze náklady na přípravu projektu a to k 31. 12. 2019 ve výši 1 148 tis. Kč. Společnost očekává, že novou nemovitostí bude také oceňovat reálnou hodnotou, přičemž poprvé se tak stane nejspíše 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 Pohledávky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Úrokový swap v zajišťovacím vztahu	6 157	7 130

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

Následující tabulka zobrazuje detail k uzavřeným IRS a jejich nominální a reálnou hodnotu k 31. 12. 2019, resp. k 31. 12. 2018:

<i>v tis. Kč</i>	Fixní úroková sazba z IRS	Nominální hodnota k 31/12/2019	Reálná hodnota k 31/12/2019	Nominální hodnota k 31/12/2018	Reálná hodnota k 31/12/2018
IRS 01 z 23. 5. 2017	0,75 %	169 280	3 109	178 880	3 933
IRS 02 z 31. 5. 2017	0,45 %	90 256	1 656	92 896	2 139
IRS 03 z 11. 10. 2017	0,95 %	172 590	1 668	182 380	1 452
IRS 04 z 27. 10. 2017	0,80 %	90 256	-276	92 896	-394
Úrokové swapy celkem	x	522 382	6 157	547 052	7 130

Úrokové swapy jsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků (budoucích úrokových plateb z čerpaného úvěru). Reálná hodnota k 31. 12. 2019 i 2018 vyjadřuje pohledávku Společnosti z derivátových operací v rámci zajištění a je zachycena v ostatním úplném výsledku a vytváří samostatnou složku vlastního kapitálu „Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků“.

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

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

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

Úrokové swapy jsou sjednány do 30. 9. 2021 a jsou vypořádávány na čtvrtletní bázi, přičemž se vypořádává rozdíl mezi fixním a variabilním úrokem na čisté bázi. Za rok 2019 došlo k čistému vyúčtování ve výši 4 439 tis. Kč, které bylo výnosem a snížilo dopad úrokových nákladů z úvěrů. Za rok 2018 došlo k čistému vyúčtování ve výši 1 414 tis. Kč, které bylo výnosem a snížilo dopad úrokových nákladů z úvěrů.

5.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Obchodní pohledávky	-	14 581
Poskytnuté zálohy	108	3 300
Ostatní pohledávky	-	14 425
Obchodní a jiné pohledávky celkem	108	32 306

Obchodní pohledávky směřují zejména za provozovatele aquaparku a hotelu, tj. nájemci investic do nemovitostí – společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Jedná se o neuhrazené nájemné a související služby, přeúčtované energie. K 31. 12. 2019 jsou všechny obchodní transakce vypořádány, k 31. 12. 2018 byl nevypořádaný zůstatek pouze ke společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

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

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Pohledávky před splatností	-	14 551
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
1 - 30 dní po splatnosti	-	-
nad 180 dní po splatnosti	-	30
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	-	30
Obchodní pohledávky celkem	-	14 581

5.4 Poskytnuté půjčky

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

Za rok 2018 naběhly k zůstatku půjčky úrokové výnosy ve výši 2 093 tis. Kč, za část roku 2019 naběhly další úrokové výnosy ve výši 774 tis. Kč a v celkové výši 2 867 tis. Kč byly naběhlé úroky uhrazeny v dubnu společně s jistinou půjčky.

5.5 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Peněžní prostředky volně disponibilní Společnosti	37 173	83 104
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní fond dluhové služby	22 500	22 500
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní účet pro opravy a investice	35 450	22 000
Peněžní prostředky celkem	95 123	127 604

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

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

Nepeněžní transakce

V roce 2019 ani 2018 nedošlo k zásadním nepeněžním operacím, které by měly vliv na výkaz finanční situace a výkaz úplného výsledku, ale nebyly by zobrazeny ve výkazu peněžních toků.

5.6 Emitované dluhopisy

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

Dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2019: 399 568 tis. Kč; 2018: 399 537 tis. Kč) a rozdíl představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů a při následných změnách emisních podmínek. Diskont je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů pro jednotlivá období činí:

- 2,97 % p.a. pro období od 9. 7. 2019 do 9. 1. 2020,
- 2,82 % p.a. pro období od 9. 1. 2019 do 9. 7. 2019,
- 2,00 % p.a. pro období od 9. 7. 2018 do 9. 1. 2019,
- 1,60 % p.a. pro období od 9. 1. 2018 do 9. 7. 2018.

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů (viz část 5.16) a za rok 2019 činily 11 525 tis. Kč (2018: 7 153 tis. Kč).

K 31. 12. 2019 Společnost prezentuje mezi krátkodobými závazky naběhlý závazek z úrokových nákladů ve výši 5 940 tis. Kč (2018: 3 822 tis. Kč).

5.7 Úvěry a zápůjčky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
<u>Dlouhodobě splatný zůstatek</u>		
Bankovní úvěry – konsorcium bank	959 620	940 203
Zápůjčka od SPGroup a.s.	9 316	-
Úvěry a zápůjčky dlouhodobě splatné	968 936	940 203
<u>Krátkodobě splatný zůstatek</u>		
Bankovní úvěry – konsorcium bank	63 500	51 548
Úroky naběhlé k emitovaným dluhopisům	5 940	3 822
Úvěry a zápůjčky krátkodobě splatné	69 440	55 370
Úvěry a zápůjčky celkem	1 038 376	995 573

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

Bankovní úvěry – konsorcium bank

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

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

Dne 21. 12. 2017 Společnost čerpala další úvěr (tzv. linka B) vyplývající z úvěrové smlouvy uzavřené v prosinci 2016. Pro tento úvěr byl stanoven úvěrový rámec ve výši 200 000 tis. Kč a Společnost načerpala 119 735 tis. Kč – 11 000 tis. Kč bylo čerpáno do rezervního fondu dluhové služby, který dle úvěrové smlouvy slouží jako jistina pohledávek banky, dále 11 000 tis. Kč bylo čerpáno do fondu na opravy a investice, jehož využití je určeno zejména na technické investice do pronajímaných investic a zbývající část čerpání ve výši 97 735 tis. Kč byla použita v dubnu 2018 k poskytnutí půjčky společnosti Středočeská rozvojová, a.s. (viz 5.7). V roce 2019 bylo z úvěru načerpáno dalších 66 032 tis. Kč, a proto došlo též k meziročnímu nárůstu nesplaceného zůstatku.

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

K 31. 12. 2019 je celkový nesplacený zůstatek bankovního úvěru 1 023 tis. Kč (2018: 991 751 tis. Kč). Úrokové náklady za rok 2019 činí 43 386 tis. Kč (2018: 37 933 tis. Kč) po zohlednění dopadu vyúčtování zajišťovacích derivátů, které mění variabilní úročení úvěru na fixní. Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2019 činí 4,29 % p.a. (2018: 3,84 % p.a.).

Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě k 31. 12. 2019 ve výši 4 077 114 tis. Kč (2018: 4 530 911 tis. Kč).

Zápůjčka od SPGroup a.s.

Dne 30. 12. 2019 poskytla mateřská společnost SPGroup a.s. Společnosti zápůjčku ve výši 450 tis. EUR se splatností do 31. 12. 2026. Zápůjčka je smluvně bezúročná. Pro její zachycení byla kalkulována za použití úrokové sazby 2,97 % p.a. (sazba platná k 30. 12. 2019 pro emitované dluhopisy) a stanoveno prvotní ocenění ve výši 9 335 tis. Kč. Rozdíl vůči nominální hodnotě 2 122 tis. Kč byl zachycen jako vklad do vlastního kapitálu (součástí emisního ážia – viz výkaz změn vlastního kapitálu). K 31. 12. 2019 je ve výsledku hospodaření zachycen kurzový zisk ve výši 18 tis. Kč.

5.8 Ostatní dlouhodobé závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Dotace přijatá v souvislosti s pořízením investice do nemovitostí	-	2 680
Ostatní dlouhodobé závazky celkem	-	2 680

V roce 2015 získala Společnost dotaci ve výši 2 680 tis. Kč na pořízení majetku, který je součástí investice do nemovitostí, představuje projekt EKO-ENERGIE. Vzhledem k tomu, že je Společnost dle podmínek dotace zavázána po dobu pěti (5) let ode dne skutečného ukončení projektu neukončit svoji podnikatelskou činnost, při níž je dotovaný majetek, byla částka dotace zachycena jako závazek a bude zúčtována do výnosů po naplnění všech podmínek, neboť při porušení uvedené podmínky, je Společnost povinna dotaci v celé své výši vrátit. Zúčtování do výnosů je tak očekáváno v roce 2020. Proto k 31. 12. 2019 je zůstatek dotace zahrnut mezi „Obchodní a jiné závazky“ v rámci krátkodobých závazků.

5.9 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Obchodní závazky	15 427	5 975
Závazky vůči státu	1 879	2 441
Přijaté zálohy	9 745	7 745
Závazky z pozastávek	1 430	551
Závazky vůči zaměstnancům	213	140
Závazky z přijaté dotace	2 680	-
Obchodní a jiné závazky celkem	31 374	16 852

Závazky vůči státu

Závazky z titulu DPH (2019: 1 737 tis. Kč, 2018: 2 317 tis. Kč) a odvodu sociálního a zdravotního pojištění a daně ze závislé činnosti.

Přijaté zálohy

Jedná se o předplacené služby poskytované Společností v souvislosti se správou a vedením dceřiných společností. Zůstatek představuje závazek vůči společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

Závazky z pozastávek

Závazky z pozastávek jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům z původní ceny díla, resp. dodávky související s nemovitostmi prezentovanými jako „Investice do nemovitostí“. Pozastávky mohou být nahrazeny bankovní garancí.

5.10 Vložený kapitál

K 31. 12. 2019 i 2018 vykazuje společnost AQUAPALACE, a.s. registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 1 702 000 tis. Kč, který je složen z 1 702 tis. ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 tis. Kč. Všechny akcie emitované Společností představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Do konce roku 2016 měly na výši vloženého kapitálu dopad také bezúročné půjčky kontrolního vlastníka Společnosti a mateřské společnosti. Obě půjčky byly oceňovány v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejich prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad do vlastního kapitálu byl zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Dne 30. 12. 2019 poskytla mateřská společnost SPGroup a.s. bezúročnou půjčku ve výši 450 tis. EUR. S ohledem na její zachycení v současné hodnotě s uvážením smluvní splatnosti do 31. 12. 2026 došlo k vyčíslení dopadu do vlastního kapitálu ve výši 2 122 tis. Kč (uváženo jako vklad mimo základní kapitál).

5.11 Kumulovaný ostatní úplný výsledek

Společnost uzavřela deriváty k zajištění úrokového rizika a klasifikovala je jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků. Deriváty jsou blíže popsány v části 5.2. Přecenění derivátů vstupuje do vlastního kapitálu skrz ostatní úplný výsledek s následnou kumulací:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků	6 157	7 130
Odložená daň	-1 169	-1 354
Fond z přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků	4 988	5 776

5.12 Výnosy z pronájmu nemovitostí

Společnost pronajímá své investice do nemovitostí, k nimž jsou bližší informace poskytnuty v části 5.1. V roce 2019 i 2018 dosáhly výnosy z pronájmu 181 980 tis. Kč. Nájemní smlouva upravující pronájem aquaparku byla uzavřena v roce 2008 na dobu 20 let a poskytuje právo nájemci prodloužit nájemní vztah o dalších 5 let. Po celou dobu ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení smluvních podmínek. Nájemní smlouva upravující pronájem hotelu byla uzavřena v roce 2008 na dobu 15 let, přičemž po dobu prvních 9 let ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení podmínek a v dalším období i dohodou smluvních stran.

Budoucí minimální leasingové platby plynoucí z nevypověditelných leasingů:

v tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Platby do 1 roku	169 980	169 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	849 900	849 900
Platby nad 5 let	634 060	804 040
Budoucí minimální leasingové platby celkem	1 653 940	1 823 920

5.13 Ostatní výnosy

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Zisk z prodeje drobného majetku	8	29
Zisk z odpisu závazku	-	142
Čistý kurzový zisk	-	49
Ostatní výnosy celkem	8	220

5.14 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Spotřeba materiálu a drobného hmotného majetku	257	-
Opravy a údržba	531	-
Ostatní služby	113	37
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	901	37

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

5.15 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Správa a vedení podniku	6 000	3 600
Ekonomické a právní služby	900	2 414
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	6 900	6 014

Správu a vedení podniku zajišťuje mateřská společnost SPGroup a.s.

5.16 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	3 696	2 269
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	703	432
Osobní náklady celkem	4 399	2 701

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

5.17 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	11 525	7 153
<i>Bankovní úvěry</i>	43 386	37 939
<i>Pozastávky</i>	-	4
Úrokové náklady celkem	54 911	45 096
Kurzové ztráty	241	-
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	387	478
Finanční náklady celkem	55 539	45 574

5.18 Daně ze zisku**5.18.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Náklad na splatnou daň	3 605	631
Odložený daňový náklad (výnos)	-92 992	30 470
Daňové náklady (výnosy) celkem	-89 387	31 101

Společnost za rok 2018 vykázala zdanitelný zisk, který byl snížen o kumulované ztráty převáděné z minulosti, proto byl daňový dopad v roce 2018 dán zejména vlivem odložené daně. Z roku 2018 již nebyl převeden žádný zůstatek kumulované daňové ztráty a Společnost zachytila stanovenou výši splatné daně za zdanitelné období roku 2019. Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů, zejména z rozdílu účetní a daňové hodnoty investic do nemovitostí.

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Zisk před zdaněním	-393 890	56 309
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	-74 839	10 699
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-14 548	20 402
Celkový daňový náklad	-89 387	31 101

5.18.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

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

Existence daňové ztráty převáděné do budoucna byla uvážena k zachycení odložené daňové pohledávky s dopadem na prezentaci čistého odloženého daňového závazku. Společnost v minulosti daňové ztráty uplatnila a svým jednáním potvrzovala realizovatelnost odložené daňové pohledávky. Z konce roku 2016 působí na odloženou daň hodnota transakčních nákladů, které byly zaúčtovány jako součást ocenění bankovního úvěru s dopadem do úrokových nákladů po dobu splatnosti úvěru, avšak pro účely výpočtu daně byly uváženy jako daňové náklady roku 2016. Proto jejich výše vedla ke vzniku odloženého daňového závazku.

Česká daňová legislativa umožňuje uplatnit daňově uznatelnou ztrátu jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. K 31. 12. 2019 Společnost již neviduje žádný zůstatek kumulované daňové ztráty.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019		31/12/2018	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	551 587	-	643 739
Ocenění bankovního úvěru	-	1 383	-	2 222
Zajišťovací deriváty	-	1 169	-	1 355
Odložená daň celkem v brutto ocenění	-	554 139	-	647 316
Vzájemné započtení	-	-	-	-
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	554 139	-	647 316

Rozdíl ve výši odloženého daňového závazku vyplývajícího v souvislosti se zajišťovacími deriváty je zachycen v ostatním úplném výsledku (2019: výnos 185 tis. Kč, 2018: náklad 422 tis. Kč) jako snížení celkového přecenění zajišťovacích derivátů (viz 5.2).

5.19 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením samostatné účetní závěrky Společnosti za rok 2019 náleží auditorovi – Euro-Trend Audit, a.s. – odměna v celkové výši 270 tis. Kč (2018: 230 tis. Kč). V letech 2019 a 2018 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 9, Letňany, Velešínská 334, PSČ 199 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je přímou mateřskou společností Společnosti.

6.2 Dceřiné společnosti

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

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

čímž převzala přímé ovládání nad těmito společnostmi od své mateřské společnosti SPGroup a.s. Obě dvě doposud sesterské společnosti se k 1. 9. 2016 staly dceřinými společnostmi, přičemž 100% vlastnický podíl v nich nadále drží společnost SPGroup a.s. Proto Společnost nevykazuje žádnou finanční investici v této své samostatné účetní závěre. 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.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Mateřská společnost	-	17 551	2 433	-
Dceřiné společnosti	-	14 551	-	7
Ostatní	-	170	699	-
Celkem	-	32 272	722	7

Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami plynou zejména z pronájmu nemovitostí zahrnutých do kategorie „Investice do nemovitostí“, tj. aquaparku a hotelu společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. (dceřiné společnosti). Jde téměř o výlučné odběratele a obchodní partnery Společnosti a je s nimi spojeno i kreditní riziko Společnosti, které je koncentrováno na tyto dvě společnosti. K pohledávkám nebyla tvořena nikdy opravná položka a vždy došlo k jejich realizaci.

Závazky k 31. 12. 2019 vůči mateřské společnosti vyplývají z neuhrazených služeb za správu a vedení Společnosti.

K 31. 12. 2018 Společnost evidovala pohledávku za mateřskou společností SPGroup a.s. v celkové výši 17 551 tis. Kč, přičemž část ve výši 14 250 tis. Kč byla důsledkem dodatečného snížení ceny za služby spojené se správou a vedením Společnosti. Částka 3 300 tis. Kč byla poskytnutá záloha v souvislosti se správou a vedením Společnosti a jejich dceřiných společností.

Poskytované služby

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

v tis. Kč	Rok 2019		Rok 2018	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	116 940	65 040	116 940	65 040
Správa společností	5 760	5 280	5 760	5 280
Celkem	122 700	70 320	122 700	70 320

Přijímané služby

Společnost na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup, a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenství Společnosti. Za rok 2019 a 2018 činí celkem objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2019	Rok končící 31/12/2018
Správa a vedení Společnosti	6 000	3 600
Ekonomické a právní poradenství	77	89
Celkem	6 077	3 689

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

V dubnu 2018 Společnost poskytla úvěr společnosti Středočeská rozvojová, a.s., který byl zpětně splacen v dubnu 2019. Blíže k transakci v části 5.4.

Na konci roku 2019 obdržela Společnost zápůjčku od mateřské společnosti. Blíže k transakci v části 5.7.

Placené dividendy

V roce 2019 Společnost vyplatila své mateřské společnosti SPGroup a.s. dividendy v celkové výši 280 000 tis. Kč (v březnu 180 000 tis. Kč, v říjnu 100 000 tis. Kč).

6.4 Odměny klíčového vedení

Řízení Společnosti je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Společnosti v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznán ve výsledku hospodaření za rok 2019 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 6 000 tis. Kč (2018: 3 600 tis. Kč).

V osobních nákladech (2019: 4 399 tis. Kč; 2018: 2 701 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady tří ředitelů dceřiných společností a koncernu. V letech 2019 ani 2018 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

7 Řízení finančního rizika

Společnost obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika (úrokové, kreditní, likvidity i měnové), která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu úvěrů včetně emitovaných dluhopisů a také z koncentrace obchodní činnosti na dva hlavní odběratele (dceřiné společnosti) a z držby cizoměnových peněžních prostředků.

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

7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

- obchodní pohledávky a závazky;
- poskytnutá půjčka;
- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté úvěry a zápůjčky.

V tis. Kč	31/12/2019	31/12/2018
Finanční aktiva		
Pohledávky v reálné hodnotě	6 157	7 130
<i>Zajišťovací deriváty (5.2)</i>	6 157	7 130
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	95 123	256 438
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky (5.3)</i>	-	29 006
<i>Poskytnutá půjčka (5.4)</i>	-	99 828
<i>Peněžní prostředky (5.5)</i>	95 123	127 604
Finanční závazky		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 455 014	1 401 776
<i>z toho: Obchodní a jiné závazky (5.9)</i>	17 070	6 666
<i>Emitované dluhopisy (5.6)</i>	399 568	399 537
<i>Úvěry a zápůjčky (5.7)</i>	1 038 376	995 573

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.

Obchodní pohledávky jsou však koncentrovány na dvě společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE a.s. a Redvale a.s., které jsou dlouhodobě spřízněnými stranami. Jejich obchodní aktivita může mít výrazný vliv na finanční situaci Společnosti a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. Splatnost pohledávek může být i po splatnosti, ale jejich úhrada vždy v minulosti nastala. Za uplynulá období Společnost nebyla nucena žádnou obchodní pohledávku odpisovat, a i proto netvoří žádné opravné položky. Vedení Společnosti nemá žádné oprávnění pochybovat o splatnosti evidovaných pohledávek (navíc k 31. 12. 2019 je zůstatek nulový) a považuje úvěrové riziko za nízké, ač je třeba zdůraznit, že je úvěrové riziko koncentrováno významně na tyto dvě společnosti.

7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno dlouhodobě s emitovanými dluhopisy, které mají proměnlivou úrokovou sazbu aktualizovanou pololetně a od konce roku 2016 také s bankovním úvěrem, který je však z většiny zůstatku zajištěn úrokovým swapem. U závazků s proměnlivým úročením je Společnost vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Úročení emitovaných dluhopisů vychází z 6M PRIBORu a úročení nového bankovního úvěru z 3M PRIBORu. Budoucí peněžní toky založené na úrokových sazbách účinných k 31. 12. 2019 jsou zveřejněny v části 7.4. Společnost však analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

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

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li uváženy závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč a bankovní úvěr (linka A i B) o nominální hodnotě 1 030 398 tis. Kč (2018: 1 003 444 tis. Kč)), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 143 tis. Kč (2018: 140 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 143 tis. Kč (2018: 140 tis. Kč).

7.4 Riziko likvidity

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

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

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

K 31/12/2019	Vážený průměr ef. úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	17 070	-	-	-	17 070
Emitované dluhopisy s variabilním úročením	2,97 %	11 880	11 880	35 640	506 920	566 320
Bankovní úvěr s variabilním úročením	4,35 %	101 980	997 052	-	-	1 099 032
Úvěry s fixním úročením	2,97 %	-	-	-	11 435	11 435
Celkem	x	130 930	1 008 932	35 640	518 355	1 693 857

K 31/12/2018	Vážený průměr ef. úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	6 666	-	-	-	6 666
Emitované dluhopisy s variabilním úročením	2,00 %	8 000	8 000	24 000	480 000	520 000
Bankovní úvěr s variabilním úročením	4,31 %	94 039	91 975	919 337	-	1 105 351
Celkem	x	108 705	99 975	943 337	480 000	1 632 017

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

7.5 Měnové riziko

Společnost má zanedbatelné množství transakcí v cizí měně a není vystavena významně měnovému riziku. Měnové riziko spočívá v realizaci transakcí v jiné měně, než je CZK, a z nich plynoucích zůstatků peněžních aktiv a peněžních závazků v jiné měně, než je CZK. Funkční měnou je CZK a je-li uskutečněna transakce v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

Za rok 2019 Společnost vykázala čistou kurzovou ztrátu 241 tis. Kč (2018: čistý kurzový zisk 49 tis. Kč) plynoucí zejména z kurzového přepočtu peněžních prostředků na EUR bankovním účtu. Kurzové riziko Kurzové riziko mírně vzrostlo tím, že mateřská společnost poskytla Společnosti zápůjčku denominovanou v EUR. Při uvážení těchto cizoměnových zůstatků a změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 CZK/EUR, výsledek hospodaření by byl vylepšen o 1 096 tis. Kč (při oslabení CZK vůči EUR).

Z celkových finančních aktiv eviduje Společnost k 31. 12. 2019 pouze peněžní prostředky denominované v EUR ve výši 37 158 tis. Kč (2018: 86 tis. Kč). Ostatní finanční aktiva jsou denominována v CZK. K 31. 12. 2019 Společnost eviduje nulový obchodní závazek denominovaný v EUR (2018: 3 235 tis. Kč), avšak eviduje přijatou zápůjčku ve výši 9 316 tis. Kč.

Při uvážení všech peněžních položek evidovaných k 31. 12. 2019 v cizí měně, pokud by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 Kč/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 1 096 tis. Kč nižší (2018: vyšší 123 tis. Kč) (při zhodnocení CZK vůči EUR by Společnost uznala kurzový zisk) nebo vyšší (při znehodnocení CZK/EUR by Společnost uznala kurzovou ztrátu).

7.6 Vývoj závazků z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Zápůjčka od mateřské společnosti	Placené úroky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1/1/2018	399 506	1 043 672	-	-103	1 443 075
peněžní tok – splátky	-	-56 909	-	-36 148	-93 057
naběhlé úrokové náklady	31	4 988	-	40 073	45 092
Konečný zůstatek k 31/12/2018	399 537	991 751	-	3 822	1 395 110
peněžní tok – splátky	-	-53 311	-	-48 347	-101 658
peněžní tok – příjem	-	80 265	9 335	-	89 600
kurzové rozdíly	-	-	-19	-	-19
naběhlé úrokové náklady	31	4 415	-	50 465	54 911
Konečný zůstatek k 31/12/2019	399 568	1 023 120	9 316	5 940	1 437 944

Společnost uhradila koncem roku 2017 již i úroky k dluhopisům a bankovnímu úvěru, které se vztahují k části roku 2018, proto v tabulce vychází záporný zůstatek ve sloupci „Placené úroky“ a tento zůstatek je součástí nákladů příštích období ve výkazu finanční situace.

7.7 Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou

K 31. 12. 2019 Společnost oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap vymezený jako zajišťovací nástroj části úrokového rizika spojeného s bankovním úvěrem. Reálná hodnota úrokového swapu je stanovena jako současná hodnota budoucích peněžních toků a vychází z kalkulace učiněné bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu. Budoucí peněžní toky vycházejí z porovnání forwardových úrokových sazeb a smluvních úrokových sazeb a jsou k rozvahovému dni tržní úrokovou sazbou. Ocenění derivátu odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty. Vzhledem k použití zajišťovacího účetnictví – zajištění peněžních toků – je změna reálné hodnoty derivátu zachycena jako součást ostatního úplného výsledku.

Finanční aktiva (peněžní prostředky a obchodní pohledávky) jsou oceňovaná v zůstatkové hodnotě, která se k rozvahovému dni výrazně neodchyluje od reálné hodnoty.

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

7.8 Řízení kapitálu

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

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

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. 12. 2019 a 31. 12. 2018 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2019	31/12/2018
Celkové závazky	1 472 608	1 415 274
Minus: peněžní prostředky	-95 123	-127 604
Čistý dluh	1 377 485	1 287 670
Vlastní kapitál	2 152 086	2 735 255
Celkový kapitál	3 529 571	4 022 925
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,61	0,68

8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost neneviduje žádná významná podmíněná aktiva a závazky.

9 Události po rozvahovém dni

Onemocnění COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení Společnosti pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost Společnosti, tj. pronájem nemovitostí dceřiným společnostem GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (provozovatel aquaparku) a Redvale a.s. (provozovatel hotelu). Výsledky Společnosti a její výnosy z pronájmu jsou závislé na výsledcích operátorů – dceřiných společností:

- Aquapark (GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.)

Výsledky za období roku 2020 do 10. 3. byly velmi dobré a došlo k výraznému růstu tržeb i výsledku ve srovnání s rokem 2019 i plánem pro rok 2020. Nařízením Vlády ČR ze dne 10. 3. 2020 o zákazu shromažďování více jak 100 osob byl provoz všech středisek areálu aquaparku postupně tlumen, přičemž na základě usnesení Vlády ČR ze dne 12. 3. 2020, kdy byl vyhlášen nouzový stav, byl ukončen provoz všech fitness, wellness, saun a bazénů. Doba uzavírky však byla využita k velkým a dlouho odkládaným opravám bazénů, technologií a výměně povrchů. Tyto opravy by znamenaly za běžné situace celoročního fungování významné omezení provozu a diskomfort pro návštěvníky. Z tohoto důvodu bylo využití uzavírky a připravenost oprav (schválené rozpočty, dokončená výběrová řízení na dodavatele atd..) velkou výhodou a mohly být urychleně v průběhu dubna a května provedeny. V souvislosti s uvolňováním epidemiologických opatření došlo k postupnému otevírání jednotlivých provozoven s tím, že nejzásadnější změnou bylo kompletní otevření vodního a saunového světa 25.5.2020. Původní hygienická omezení jsou postupně rozvolňována, průběžně je zvyšován povolený počet návštěvníků a v tuto chvíli jsou bez omezení v provozu veškeré atrakce a saunové ceremoniály.

Dá se tedy říci, že provoz je v plném rozsahu a AQUAPALACE nabízí plnohodnotnou záruku zábavy a relaxace, navíc v dokonale čistém prostředí s důrazem na antibakteriální a antivirovou ochranu vody i povrchů v celém areálu. Omezení počtu zahraničních návštěvníků přitom není pro výsledky skupiny významné. Od obnoveného otevření postupně stoupá na všech střediscích počet návštěvníků a s tím i tržby společnosti. V druhé polovině června se již návštěvnost blíží situaci ve srovnatelném období loňského roku. Vše nasvědčuje tomu, a společnost je v tomto směru optimistická, že začátkem prázdnin budou jak návštěvnost, tak tržby minimálně na loňské úrovni. Nadále platí, že globální hrozba dalšího šíření onemocnění a též možné dlouhodobější omezení přeshraničního cestování může mít v roce 2020 vliv na zvýšenou poptávku po domácím cestovním ruchu a tím i trávení letních dovolených v českých vodních parcích a bazénech.

- Hotel (Redvale a.s.)

Koncem roku 2019 byla prodejní činnost zaměřena na klientské segmenty s vyšším potenciálem růstu, konkrétně na firemní a konferenční klientelu, která vhodně doplňuje segmenty turistické. Skvělé výsledky začátku roku 2020 dokladují správnost těchto kroků. Tržby i provozní výsledek v lednu i v únoru překonaly hodnoty z roku 2019 i plán 2020. Vládní opatření přijatá v březnu s ohledem na šíření onemocnění COVID-19 dopadla i na ubytovací a konferenční služby, kdy došlo k omezení provozu. Během měsíců dubna a května byla cílem firemní klientela, protože okolní firmy měly zájem o ubytovací služby a současně většina rezervovaných konferenčních akcí byla přesunuta do podzimních termínů. Rozhodnutím státních orgánů byl provoz hotelu obnoven 25.5.2020 s mírnými omezeními, z nichž většina již není v tuto chvíli aktuální. Počet rezervací na letní měsíce stoupá a společnost eviduje výraznou poptávku jak z tuzemska, tak ze zahraničí, nicméně stále platí, že lze předpokládat omezení zahraničního cestování (v letošním roce), a proto je aktuálně kampaň zaměřená na české rodiny. Cílem je připravit náhradu za zahraniční dovolené a nabídnou tzv. „mořské“ rekreace v areálu AQUAPALACE. S ohledem na aktuální čísla rezervací se tato strategie jeví jako správná. Společnost Redvale a.s. tedy předpokládá, že nadále bude v letošním roce klesat podíl zahraničních turistů z důvodu pokračujícího omezení, který by však měl být z větší části kompenzován zvýšeným zájmem českých turistů o tuzemskou rekreaci.

Protože se situace neustále vyvíjí, vedení Společnosti není v současné době schopné spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na výsledky Společnosti. Přesnější dopady COVID-19 bude možné identifikovat až ve druhé polovině roku 2020. Jakýkoliv negativní vliv, respektive ztráty budou zahrnuty do účetní závěrky v roce 2020. S ohledem i na výše uvedené vedení Společnosti zvažilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Další události po rozvahovém dni

V lednu 2020 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2020 do 9. 7. 2020 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,97 % p.a.

K 28. 2. 2020 došlo v návaznosti na dohody uzavřené v únoru 2020 ke konverzi bankovního úvěru (viz 5.7) z CZK (zůstatek 1 024 064 tis. Kč) do EUR (40 718 tis. EUR). Současně došlo ke sloučení tranše A a B do jednoho úvěru. Úročení úvěru bude vycházet z 3M EURIBOR + marže 2,95 %, (resp. 2,75 % nebo 2,55 % v závislosti na plnění ukazatele krytí dluhové služby stanoveného v úvěrové smlouvě).

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 26. června 2020.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva