

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**za hospodářský rok končící datem  
31. října 2022**

**Společnosti TMR Finance CR, a.s.**

## **OBSAH**

<b>1</b>	<b>Textová část výroční správy</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Zpráva o vztazích</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>Zpráva auditora</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Účetní závěrka k 31.10.2022</b>	<b>26</b>

## 1 Textová část výroční zprávy

### Charakteristika Společnosti:

Obchodní jméno:	TMR Finance CR, a.s. (dále „Společnost“ nebo „Emitent“)
Sídlo:	Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10, Česká republika
IČO:	074 61 020
LEI kód:	315700KL1M7VAELOWZ40
Právní forma a právní řád:	Akciová společnost založená a existující podle právních předpisů České republiky
Telefonní číslo:	00420 607 561 851
Web:	<a href="http://www.tmr-finance.cz">http://www.tmr-finance.cz</a>
Vznik společnosti:	Společnost vznikla dne 14. září 2018, kdy došlo k jeho zápisu do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, spisová značka B 23809.
Základní kapitál:	Základní kapitál Společnosti je 2 000 000 CZK. Základní kapitál Společnosti je rozdělen do 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, se jmenovitou hodnotou každé akcie 200 000 CZK. Základní kapitál byl v plném rozsahu splacen. Práva spojená s těmito kmenovými akciemi se řídí stanovami Společnosti a platným zněním občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích. S jednou akcií o jmenovité hodnotě 200.000 Kč je spojen jeden hlas, celkový počet hlasů ve společnosti je deset. Akcie jsou převoditelné jen s předchozím souhlasem valné hromady, v případě jednoho akcionáře jsou akcie převoditelné bez omezení. Společnost má jednu třídu kmenových akcií, které nejsou spojeny s právem na pevně stanovený příjem. Nejsou spojena ani s přednostními právy a omezeními

**Výroční a pololetní zprávy jsou zveřejněny v elektronické podobě a webové stránce Společnosti <http://www.tmr-finance.cz>**

### Předmět podnikání:

Společnost vznikla za účelem vydání cenných papírů – dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 4,5% p.a. zajištěných ručitelským prohlášením mateřské společnosti Tatry mountain resorts, a.s. a zástavním právem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 1 500 000 000 CZK splatných v roce 2022. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s., v České republice. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 30 000 CZK. Datem emise je 7. listopad 2018. Celý objem emise byl využit na splacení jiných závazků Skupiny.

Hlavním předmětem činnosti Společnosti je poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů spřízněným společnostem ve Skupině ve formě úvěrů, půjček nebo jinou formou financování. Kromě toho Emitent nevykonává a neplánuje vykonávat žádné další činnosti.

Emitentovi ani dluhopisům nebyl přidělen rating.

Podle čl. 3 Stanov Společnosti, předmět činnosti Společnosti tvoří pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání a činnost účetních poradců, vedení účetnictví a vedení daňové evidence, v platném znění.

Emitent nepoužívá alternativní výkonnostní ukazatele k popisu činností a svých výsledků.

### **Předmět podnikání emitentem úvěrovaných subjektů**

Společnost Tatra mountain resorts, a.s. se sídlem v Liptovském Mikuláši na Slovensku je se svými dceřinými společnostmi (TMR, Skupina) největším subjektem působícím v oblasti cestovního ruchu v Slovenské a České republice s rozvíjejícími se aktivitami v sousedních zemích. Výnosy Skupiny TMR pocházejí z provozu horských středisek, aquaparku, zábavního parku, golfových resortů, z poskytování ubytovacích a doplňkových služeb v restauračních zařízeních a v síti lyžařských škol, půjčoven a sportovních obchodů ve střediscích a z realitních projektů. Z pohledu rozložení výnosů, největší část pochází z prodeje skipasů a lístků na lanovky v horských střediscích (29,2%) a z ubytovacích služeb v hotelích, které TMR vlastní a / nebo provozuje (24,4%). Další výnosy pocházejí z prodeje vstupů v zábavních parcích (11,5%) a z doplňkových služeb poskytovaných v síti restauračních zařízení na svazích a v zábavních parcích (14,0%) a v sportovních a suvenýrových obchodech, půjčovnách a lyžařských školách (4,4%). Kromě uvedených obchodních činností TMR rozvíjí své aktivity v oblasti realitních projektů, z nichž výnosy pocházejí hlavně z pronájmu ubytovacích zařízení a prodeje apartmánů (15,5%). Část výnosů také generuje provoz pronajatých golfových resortů (1,0%). Své obchodní činnosti TMR provádí v regionech Vysokých a Nízkých Tater v České republice, v polských Beskydech, Slezsku, českých Krkonoších, Beskydech a na Moravě a v rakouských Alpách.

Mezi klíčové aktiva TMR patří: v Nízkých Tatrách horské středisko Jasná Nízké Tatry, hotely Tri Studničky \*\*\*\*, Hotel Grand Jasná \*\*\*\*, Chalets Jasná de Luxe \*\*\*\*, Hotel Pošta \*\*\*\*, Hotel Srdiečko \*\* a Hotel Rotunda. V blízkosti Jasné se také nachází Aquapark Tatralandia s bungalovy Holiday Village Tatralandia. Společnost TMR zároveň vlastní a pronajímá Hotel Liptov \*\*, Ski & Fun Záhradky \*\*, Chatu Kosodrevina a zařízení Otupné.

Ve Vysokých Tatrách TMR vlastní a provozuje středisko Vysoké Tatry s horskými lokalitami Tatranská Lomnica, Starý Smokovec a Štrbské Pleso. Ve Vysokých Tatrách také vlastní a provozuje Grandhotel Praha \*\*\*\* Tatranská Lomnica, Grandhotel \*\*\*\* Starý Smokovec, Hotel FIS \*\*\* na Štrbském plese, Noc na Lomnickém štítě a Apartmánový dom Horec

Od prosince 2017 si TMR pronajímá a provozuje i český lyžařský areál Ještěd. Od konce fiskálního roku 2018/19 TMR také vlastní 25% ve společnosti Melida, a.s., která si od zimní sezóny 2012/13 pronajímá a provozuje středisko Špindlerův Mlýn v České republice. V Česku si TMR také pronajímá a provozuje Golf & Ski Resort Ostravice a Golf Resort Kaskáda. Od 22.6.2022 je TMR 100% vlastníkem společností International TMR services s. r. o., která se zabývá poradenstvím v oblasti aktivit provozovaných Skupinou TMR.

V Polsku TMR vlastní 97,6% podíl v horském středisku Szczyrk Mountain Resort (Szczyrk), a 100% podíl v Legendii – Slezském zábavním parku (Śląskie Wesoły Miasteczko).

Od června 2019 Skupina také vlastní rakouské alpské střediska Mölltaler Gletscher a Ankogel – Mallnitz.

Od května 2021 je Skupina 100% vlastníkem rakouské společnosti Mutterer Bergbahnen Errichtungs GmbH, která provozuje lyžařské středisko Muttereralp.

Cílovou skupinou Skupiny jsou turisté ze zemí střední a východní Evropy, zvláště ze Slovenska, České republiky a Polska. Návštěvnost středisek Skupiny je do jisté míry ovlivněna vývojem ekonomické situace ve světě a také na trzích zemí, z nichž turisté pocházejí a na kterých Skupina působí.

Pro více informací v souvislosti s trhy, na kterých Skupina působí viz roční zprávu mateřské společnosti dostupnou na: <https://tmr.sk/pre-investorov/financne-informacie/rocne-spravy/>

Mezi hlavní rizika, kterým Skupina čelí, patří tržní, provozní a finanční rizika. Management Skupiny nese plnou odpovědnost za definování a kontrolu rizik Skupiny. Všechny tyto faktory jsou buď externí, tedy zcela mimo kontrolu managementu, nebo interní, které management dokáže alespoň z části kontrolovat.

## Tržní rizika

### Pandemie COVID-19

Celosvětová pandemie související s šířením koronaviru má dopad na hospodaření Skupiny od začátku zimní sezóny 2020/2021. Pro zlepšující se pandemickou situaci se postupně otevřely všechny vodní a zábavní parky, lyžařská střediska a hotely Skupiny v průběhu roku 2021. Ve většině lyžařských středisek panovala ještě v sezóně 2021/22 přísná pravidla. Přestože byl provoz ve střediscích částečně obnoven, pandemie dále ovlivňovala provoz středisek TMR na všech trzích. Management na omezení provozu a tím způsobený výpadek tržeb reagoval opatřeními na snížení nákladů a omezením investic.

### Obchodní cyklus

Současný provoz Skupiny se zaměřuje na slovenský, český, polský trh a rakouský trh, i když většina klientů je z regionu střední a východní Evropy, a výkonnost Skupiny je tak převážně závislá na úrovni ekonomiky Slovenské republiky, České republiky, Polska a ostatních zemí regionu. Většina výnosů závisí na počtu návštěvníků středisek a hotelů. Možnost výběru dovolené také závisí na obchodním cyklu ekonomiky, ekonomickém růstu každé země a úrovni jejich disponibilních příjmů, přičemž poslední dva faktory jsou vysoce korelované. Vývoj těchto makroekonomických faktorů představuje pro Skupinu externí rizikový faktor. Jelikož značná část návštěvníků středisek a hotelů Skupiny pochází z různých zemí, z nichž každá má svůj jedinečný makroekonomický profil, působení Skupiny může být výrazně ovlivněno zhoršením úrovně ekonomiky na těchto trzích. Riziko klesajícího obchodního cyklu je částečně řízeno prostřednictvím cenové politiky a efektivními marketingovými kampaněmi směřujícími na relevantní cílové trhy. Vývoj obchodního cyklu obecně může nepříznivě ovlivnit provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny.

Navíc, významným rizikem v rámci regionu střední a východní Evropy je vojenský konflikt na Ukrajině, který může mít dopad na návštěvnost středisek a hotelů Skupiny, protože země, ve kterých má Skupina střediska a hotely jsou v blízkosti hranic vojenského konfliktu, tedy Ukrajiny. Skupina je zasažena konfliktem přímo v důsledku ztráty návštěvníků z Ruska a Ukrajiny. Skupina však již před válečnými událostmi a zavedením sankcí nepovažovala ruský ani ukrajinský trh za podstatný. Ztráta návštěvníků z těchto regionů má sice negativní vliv, jedná se však o výrazně minoritní skupinu návštěvníků.

Skupina je zasažena konfliktem i nepřímo prostřednictvím ekonomiky Slovenské a České republiky (které jsou výrazně exportně orientované), jakož i dopadem na Evropskou unii, a to zejména kvůli souvisejícímu růstu inflace, cen materiálů a komodit (případně jejich sníženou dostupností) či existujících rizik souvisejících s přerušením dodávky ropy nebo zemního plynu z Ruska a/nebo materiálním zvýšením ceny za ropu nebo zemní plyn. TMR by mohly poklesnout výnosy z cestovního ruchu zejména, pokud by nedokázal inflaci, resp. zvýšené ceny vstupů promítnout do cen za ubytování nebo lístků do středisek.

### Sezónnost

Model podnikatelské činnosti společnosti TMR je primárně sezónní, i když strategie TMR v sobě zahrnuje budování a propagaci celoročních prázdninových destinací. Období s nejvyšším počtem návštěvníků trvá od ledna do března, zejména co se počtu lyžařů týká a od července do srpna, co se týče návštěvníků zábavních parků a střediska Vysoké Tatry. Management neustále pracuje na tom, aby přilákal návštěvníky i mimo sezonu např. provozováním zasněžovacích zařízení, výraznou marketingovou podporou, nabídkou cenově zvýhodněných pobytových balíčků a organizováním různých akcí ve střediscích a hotelích během celého roku. Kromě toho, že Aquapark Tatralandia nabízí teplou termální vodu, projekt Tropical Paradise

v Aquaparku Tatralandia byl významným krokem k minimalizaci efektů sezónnosti v aquaparku, neboť návštěvníci Tropical Paradise mohou zažít letní teploty v jakémkoliv ročním období. Akvizicí alpského střediska na ledovci, Mölltaler Gletscher, se prodloužila i zimní lyžařská sezóna. Golfové resorty provozují golfová hřiště od jara do podzimu, avšak resort v Ostravici v zimě nabízí i osvětlený areál pro běžkaře.

#### Počasí

Počet návštěvníků TMR rovněž závisí na úspěšné zimní sezóně, tedy od příznivých podmínek ve smyslu množství přírodního sněhu a teplot pod nula stupňů Celsia. TMR minimalizuje tento rizikový faktor hlavně zasněžovací zařízeními. Široký rozsah zasněžování poskytuje TMR absolutní konkurenční výhodu na lokálním trhu v případě nedostatku přírodního sněhu.

#### Konkurenceschopnost

Výsledky Skupiny také závisí na tom, jak dobře umí Skupina čelit konkurenci. V segmentu Horských středisek čelí TMR konkurenci lokálních poskytovatelů lyžařských středisek na oligopolním trhu na Slovensku, v Polsku a v České republice, kde je lídrem, co se týče velikosti i rozsahem služeb. V Rakousku je Mölltaler Gletscher jeden z osmi lyžařských středisek na ledovci a v rámci všech středisek v Rakousku, tak v rámci Evropy TMR čelí monopolního konkurenčnímu trhu s velkým počtem konkurentů, kteří znamenají rozsáhlou nabídku pro návštěvníky. TMR za účelem přitáhnout návštěvníky do svých středisek sází na kvalitní služby, masivní kapitálové investice do rozvoje středisek, přijatelné ceny ve srovnání s alpskými středisky, patriotismus a lokálnost. TMR navíc profituje ze své konkurenční výhody v podobě přírodního monopolu z pohledu strategické polohy svých klíčových středisek v Tatrách v nejvyšším pohoří v regionu ve směru na východ i na sever.

#### Riziko nestabilních cen zejména elektrické energie a zemního plynu

Náklady Skupiny jsou mimo jiné ovlivněny spotřebou energií, zemního plynu, pohonných hmot a vody. Ty se přímo odrážejí v provozních nákladech středisek a hotelů, například z pohledu spotřeby elektrické energie při provozu lanových drah a zařízení na zasněžování. Ceny elektrické energie a zemního plynu se v roce 2022 v rámci Evropské unie byly vysoko nad průměrem z minulých let. Skupina měla předem zaslíbenou dodávku elektrické energie pro rok 2022 na Slovensku a v Polsku, nikoli však v Rakousku a Česku. Na Slovensku je zaslíbená elektrická energie i v roce 2023. Cenové nárůsty tak v současnosti ještě významně neomezují schopnost Skupiny provozovat svá zařízení. Pokud by ale současná významně zvýšená úroveň cen elektrické energie (jako i zemního plynu, pohonných hmot, vody a jiných vstupních zdrojů) přetrvávala i v následujících letech, mohlo by to významně negativně ovlivnit provozní činnost, postavení na trhu, prodej, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny.

#### Finanční rizika

##### Měnové kurzy

Nestálost měnových kurzů ve vztahu k euru je externí rizikový faktor, který ovlivňuje výnosy Skupiny. Jelikož většina zahraničních klientů TMR přichází ze zemí mimo Eurozónu (hlavně Česká republika, Polsko), jejich rozhodnutí vycestovat může být ovlivněno i pohybem měny. Například posílení eura k polskému zlotému negativně ovlivňuje počet návštěvníků z Polska. Z důvodu vlastnictví dceřiných společností v Polsku a v České republice je rovněž Skupina vystavena riziku změn směnného kurzu polského zlotého a české koruny vůči euru. Navíc investice ve střediscích do technologií, zařízení, renovací, zakázek zásob a do nových podniků byly vyrovnané v eurech, v českých korunách a v polských zlotých. Investice v zlotých a v korunách jsou tedy vystaveny měnovému riziku. Hodnota investice ve společnosti Melida, a.s., která provozuje středisko Špindlerův Mlýn, se přepočítává z korun na eura. Skupina má významnou otevřenou pozici vůči české koruně při vydaných dluhopisech denominovaných v českých korunách. Skupina se rozhodla zajistit svou měnovou pozici proti výkyvům koruny pro tento konkrétní dluhový nástroj pomocí měnového swapu.

## Úrokové sazby

Pohyblivost sazeb může mít přímý dopad na hodnotu úročeného majetku a úročených závazků. Rozsah tohoto rizika je roven částce úročeného majetku a úročených závazků, u nichž je úroková sazba v době splatnosti nebo v době změny odlišná od současné úrokové sazby. Období fixní sazby finančního instrumentu proto odráží riziko pohyblivosti úrokových sazeb. Úvěrové portfolio Skupiny se za rok 2021/22 skládalo většinou z krátce a dlouhodobých bankovních půjček s fixní nebo variabilní sazbou navázanou na 12-měsíční EURIBOR. Skupina považuje variabilní úrokovou sazbu za automatické řízení rizika úrokových sazeb. V případě ekonomické expanze EURIBOR roste, ale zároveň by měla růst i ekonomická výkonnost populace a Skupina by měla být výnosnější. V současnosti, kdy EURIBOR dosahuje kladných hodnot, má variabilní úroková složka z celkové úrokové sazby vliv na výsledek hospodaření a cash flow senzitivitu. V případě ekonomické recese je to přesně naopak. Kromě bankovních úvěrů Skupina financuje svou činnost i prostřednictvím dluhopisů s výplatou pravidelného fixního úroku, který není navázán na jiné úrokové sazby. Půjčky poskytnuté Skupinou jsou rovněž úročeny pevnými úrokovými sazbami, čímž Skupina zmírňuje riziko poklesu úrokových sazeb.

## Úvěrové riziko

Skupina se vystavuje tomuto riziku především u pohledávek z obchodního styku, pohledávkách z pronájmu, ostatních pohledávkách, zálohách a poskytnutých úvěrech. Objem vystavení se tomuto riziku je vyjádřen účetní hodnotou tohoto majetku v rozvaze v případě, že není vystavena žádná forma ručení. Účetní hodnota pohledávek, záloh a poskytnutých úvěrů vyjadřuje nejvyšší možnou účetní ztrátu, která by musela být záúčtována v případě, že protistrana zcela selže při plnění svých smluvních závazků a všechny zálohy a záruky by měly nulovou hodnotu. Tato hodnota proto vysoce převyšuje očekávané ztráty, které jsou obsaženy v rezervě na nedobytné pohledávky. Před uzavřením významných smluv, vedení Skupiny na svých pravidelných zasedáních vyhodnocuje úvěrové riziko spojené s protistranou. V případě identifikace významných rizik, Skupina k uzavření smlouvy nepřistoupí.

## Likvidita

Riziko likvidity vzniká při obecném financování aktivit Skupiny a řízení finanční pozice. Zahrnuje v sobě riziko neschopnosti financovat aktiva podle smluvní doby splatnosti a úrokové sazby a neschopnost zpeněžit aktiva za přiměřenou cenu v přiměřeném časovém rozpětí. Jednotlivé segmenty v rámci Skupiny používají různé metody pro řízení rizika likvidity. Management Skupiny se zaměřuje na řízení a monitorování likvidity každé společnosti pod její kontrolou. Kvůli řízení likvidity management změnil v roce 2009 účetní rok za finanční rok končící 31. října. V první polovině účetního roku Společnosti je období zimní sezóny, která představuje asi 60% příjmů Skupiny. V souvislosti s vývojem v první polovině roku má Skupina možnost ovlivnit příjmy a výdaje v dostatečném předstihu, aby udržela likviditu. Sezónnost v středisku Vysoké Tatry je vyvážená silnou letní sezónou, což umožňuje stabilnější likviditu během roku. Výplata výnosů z dluhopisů zvyšuje riziko likvidity. Riziko nedostatečné likvidity Skupiny je v současnosti potenciálně zvýšeno i v důsledku rostoucí EURIBOR sazby, čímž zvyšuje dluhovou službu Skupiny z externích bankovních úvěrů.

## Dluhopisy a poměr zadlužení k vlastnímu kapitálu

TMR má ke konci sledovaného období vydané dluhopisy ve více emisích. Aktuálně kapitálová struktura, tedy poměr dluhu k vlastnímu kapitálu může způsobit, že TMR nebude schopna získat externí financování na další investice do rozvoje svých středisek a případné nové akvizice. V případě obtíží při získávání externího financování se může tempo růstu TMR zpomalit. Není jasné, zda TMR bude schopné získat potřebné externí zdroje financování, nebo zda budou finanční prostředky získané za výhodných podmínek. Omezení nebo zpoždění v přístupu k externím zdrojům financování, stejně jako podmínky financování, které se liší od předpokladů, by mohly mít významný negativní vliv na provozní činnost, postavení na trhu, prodeji, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny.

## Provozní rizika

Provozní riziko je riziko ztráty, které je výsledkem zpronevěry, neautorizovaných aktivit, poruch, chyb, neefektivností nebo systémovým selháním. Riziko vzniká ze všech aktivit Skupiny a čelí mu všechny segmenty Skupiny. Provozní riziko v sobě zahrnuje i právní riziko. Cílem Skupiny je řídit provozní riziko tak, aby se zabránilo finančním ztrátám a poškození jména Skupiny při zachování optimálních nákladů, a vyhnout se opatřením, které by bránily iniciativě a tvořivosti. Management nese hlavní odpovědnost za implementaci kontrolních mechanismů v souvislosti s řízením provozních rizik. Tato odpovědnost je podporována rozvojem standardů pro management provozních rizik běžných pro celou Skupinu. Provozní riziko je řízeno systémem direktiv, nařízení, zápisů z porad a kontrolními mechanismy. Management Skupiny se snaží eliminovat všechny provozní rizika prostřednictvím pravidelných kontrol.

### Bezpečnost

Na bezpečnost klade TMR velký důraz, neboť Skupina podniká v oblastech s různými bezpečnostními riziky. TMR má povinnost zmírňovat bezpečnostní rizika a ochraňovat svých klientů a zaměstnanců v následujících situacích:

- v průběhu rozvoje, udržování a provozu lanovek, vleků, tratí, bazénů, tobogánů, kolotočů, golfových hřišť a ostatních střediskových zařízení;
- v souvislosti se zdravotními riziky při poskytování stravovacích služeb v restauracích a hotelích;
- v souvislosti s provozem ubytovacích zařízení;
- v případě jakýchkoliv nehod a úrazů během marketingových a jiných akcí a akcí ve svých střediscích;
- ve vztahu k dodržování právních předpisů upravujících poskytování hotových výrobků a služeb zákazníkům.

### IT bezpečnost

Podnikatelská činnost Skupiny je do velké míry závislá na systémech informačních technologiích (IT) – na prodejních místech lístků; na turniketů; při vybavení lanovek a zasněžovacích zařízení; v obchodech, v e-shopu a věrnostním systému Gopass, v restauracích a hotelích. Jako prevenci před riziky spojenými s IT Skupina přijme všechna dostupná opatření ke zmírnění rizika selhání systémů ve formě kvalitních softwarových a hardwarových komponent a silné IT podpoře, aby mohly fungovat v rámci pohotovostních režimů.

### Kapitálové investice

První pilíř firemní strategie TMR je založen na organickém růstu prostřednictvím kapitálových investic do středisek a hotelů. Realizace této strategie vyžaduje značné kapitálové investice. Každá investice je předem důkladně analyzována, a to různými scénáři. Přesto existuje riziko, že některé z probíhajících nebo plánovaných investic mohou být méně výhodné, než se původně plánovalo, nebo mohou být dokonce ztrátové. Nevhodné investice mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost, postavení na trhu, prodeji, finanční výkonnost a finanční vyhlídky TMR.

### Akvizice

TMR plánuje z dlouhodobého hlediska posílit svou pozici na regionálních trzích také prostřednictvím dalších akvizic. Existuje riziko, že akvizice dalších podnikatelských subjektů nepříznivě ovlivní budoucí příjmy a výsledky TMR, a to například v důsledku nevhodného výběru akvizičního cíle nepříznivého smluvního ujednání, neschopnosti získat potřebné souhlasy od orgánů státní správy (především neúspěšná snaha o získání souhlasu od antimonopolního úřadu). Pokud by nastala taková situace, může nepříznivě ovlivnit provozní činnost, postavení na trhu, prodeji, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny.

### Environmentální dopady

Kapitálové investice Skupiny v chráněných krajinných územích mohou spadat pod regulaci několika vládních organizací a lokálních organizací na ochranu životního prostředí. Jelikož TMR vykonává svoji činnost hlavně v horských oblastech, které z části patří do území národních parků, některé investiční projekty mohou spadat pod regulaci státních úřadů. Každý nový investiční projekt týkající se rozšiřování zasněžovaných ploch, výstavby nové lanovky, atd., Musí projít zhodnocením přes tzv. Posuzování vlivů na



Životní prostředí nebo Environmental Impact Assessment (EIA), které je jedním z hlavních nástrojů mezinárodní environmentální politiky na uskutečňování udržitelného rozvoje, a také schválením příslušnými orgány pro ochranu životního prostředí. Střediska TMR na Slovensku se momentálně všechny nacházejí na urbanizovaných územích a splňují všechny náležitosti environmentální legislativy, ačkoli například plánovaný rozvoj střediska SON v Polsku i plánované projekty na Slovensku a v Čechách ještě budou muset projít procesem EIA.

## Členové řídicích a dozorčích orgánů Společnosti

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky s monistickým systémem vnitřní struktury řízení.

Orgány Emitenta jsou valná hromada, správní rada a výbor pro audit. Podle stanov Emitenta je nejvyšším orgánem společnosti valná hromada.

### *Správní rada Emitenta*

Správní rada je statutárním orgánem Emitenta a zabezpečuje obchodní vedení společnosti. Řídí se zásadami schválenými valnou hromadou s výjimkou toho, kdy jsou v rozporu se Zákonem o obchodních korporacích nebo stanovami. Správní rada zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo úhradu ztráty. Do působnosti správní rady náleží jakákoli věc týkající se Emitenta, s výjimkou, pokud ji Zákon o obchodních korporacích nesvěřuje do působnosti valné hromady (uplatňuje se tzv. zbytková působnost). Správní rada určuje základní a koncepční zaměření obchodního vedení Emitenta a dohlíží na jeho výkon.

Správní rada má tři členy, které odvolává valná hromada. Funkční období člena správní rady je 10 let. Opětná volba člena správní rady je možná. Členem správní rady může být jen fyzická osoba. Správní rada volí a odvolává svého předsedu. Správní rada je usnášeníschopná, pokud je přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Správní rada rozhoduje hlasováním prostou většinou hlasů přítomných členů. Při hlasování má každý člen jeden hlas. Pokud dojde k rovnosti hlasů, rozhoduje hlas předsedy správní rady.

Ke dni vyhotovení Výroční správy je předsedou správní rady **Ing. Jozef Hodek** a členy správní rady jsou **Čeněk Jílek** a **Ing. Igor Rattaj**. Ing. Jozef Hodek a Čeněk Jílek funkci vykonávají od vzniku Emitenta, tedy od 14. září 2018. Ing. Igor Rattaj byl do funkce jmenován 15. října 2020. Pracovní kontaktní adresa všech členů správní rady je Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha 10, Česká republika.

**Ing. Jozef Hodek** funkci vykonává od vzniku Emitenta, tedy od 14. září 2018. Ing. Jozef Hodek je zároveň členem představenstva a finančním ředitelem mateřské společnosti Emitenta, Tatry mountain resorts a.s. (TMR). Ing. Hodek se kromě jiného podílel na procesech zefektivňování finanční výkonnosti skupiny TMR, emisi nových akcií a kotaci na Burze cenných papírů v Bratislavě, Praze a Varšavě. V letech 2006 až 2007 působil v oblasti auditu v Pricewaterhouse Cooper Slovensko. Je absolventem Ekonomické univerzity, Fakulty hospodářské informatiky v Bratislavě.

Pan Čeněk Jílek od listopadu 2012 působil ve funkci ředitele střediska Špindlerův Mlýn, které provozuje společnost Melida a.s. Předtím tři roky zastával pozici manažera obchodů značky Tatry Motion, které patří pod Skupinu TMR. Zkušenosti z cestovního ruchu získal i během sedmi let v pozici manažera prodeje v odvětví luxusních hotelů na Kanárských ostrovech. Pan Jílek získal titul MBA na Bircham International University.

Ing. Igor Rattaj je zároveň předsedou představenstva mateřské společnosti Emitenta, Tatry mountain resorts, a.s.. Před působením v TMR zastával mnohé seniorské manažerské funkce a byl taky i předsedou dozorčí rady TMR.

Emitent nemá zaveden žádný systém odměňování, protože Společnost nemá žádné zaměstnance a ani osoby s řídicí pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny.

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi správní rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi. Členové orgánů neobdrželi žádné finanční ani nefinanční odměny spojené s výkonem jejich funkce. Osoby s řídicí pravomocí nemají ve vlastnictví žádné akcie nebo obdobné cenné papíry představující podíl ve společnosti, Ing. Jozef Hodek a Ing. Igor Rattaj však vlastní akce v mateřské společnosti Tatry mountain resorts, a.s.. K 31. 10. 2022 vlastnil Ing. Jozef Hodek 431 ks akcií a Ing. Igor Rattaj 1 973 197 ks akcií nepřímou v nominální hodnotě 7.00 EUR.

### *Valná hromada*

Emitent má jen jediného akcionáře, a tak působnost valné hromady vykonává jediný akcionář, společnost Tatra mountain resorts, a.s.

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti a je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota nebo počet přesahuje 50 % (padesát procent) základního kapitálu společnosti. Souhlasí-li s tím všichni akcionáři, může se valná hromada konat i bez splnění požadavků těchto stanov a/nebo zákona o obchodních korporacích na svolání valné hromady. Akcionáři mohou rozhodovat mimo valnou hromadu s využitím technických prostředků. Statutární ředitel určí podmínky rozhodování mimo valnou hromadu s využitím technických prostředků, přičemž podmínky tohoto rozhodování musí být určeny tak, aby umožňovaly společnosti ověřit totožnost osoby oprávněné vykonávat hlasovací právo určit akcie, s nimiž je vykonávané hlasovací právo spojeno. Připouští se rozhodování per rollam podle § 418 až 420 zákona o obchodních korporacích.

Do působnosti Valné hromady kromě jiného náleží:

- a) rozhodování o změně stanov,
- b) schválení převodu, pachtu nebo zastavení závodu společnosti nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti;
- c) rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora, včetně určení výše jeho odměny, schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku;
- d) rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o jejich vyřazení z obchodování na evropském regulovaném trhu;
- e) rozhodnutí o přeměně (fúze, rozdělení, převod jmění na jednoho akcionáře, změna právní formy, přeshraniční přemístění sídla);
- f) schválení ovládací smlouvy, smlouvy o převodu zisku a smlouvy o tichém společenství a jejich změn;
- g) volba a odvolání členů správní rady;
- h) schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v zákonem stanovených případech i mezitímní účetní závěrky;
- i) rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o stanovení tantiém nebo o úhradě ztráty;
- j) schvalování smluv o výkonu funkce správní rady;
- k) rozhodování o zvýšení základního kapitálu a rozhodnutí o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů;
- l) rozhodnutí o snížení základního kapitálu a rozhodnutí o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů;
- m) vyloučení, nebo omezení přednostního práva na získání vyměnitelných a prioritních dluhopisů, vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových akcií;
- n) rozhodování o změně druhu nebo formy akcií a o změně práv spojených s určitým druhem akcií;
- o) rozhodování o možnosti nabytí nebo vzetí do zástavy vlastních akcií;
- p) rozhodnutí o spojení akcií;
- q) zřizování a rušení fondů tvořených ze zisku;
- r) vyloučení, nebo omezení přednostního práva na získání vyměnitelných a prioritních dluhopisů,

- vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových akcií;
- s) rozhodování o změně druhu nebo formy akcií a o změně práv spojených s určitým druhem akcií; rozhodování o možnosti nabytí nebo vzetí do zástavy vlastních akcií;
  - t) rozhodnutí o spojení akcií;
  - u) zřizování a rušení fondů tvořených ze zisku;
  - v) jmenování členů výboru pro audit
  - w) rozhodnutí o dalších otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady.

#### *Výbor pro audit*

Emitent zřídil Výbor pro audit (Výbor) s účinností od 20.12.2018. Do doby jmenování členů Výboru vykonávala tuto funkci Správní rada Společnosti. Výbor pro audit má tři odborně způsobilé členy, z toho jeden je nezávislý:

Čeňek Jílek, MBA	předseda Výboru
Ing. Marián Vojtko	člen Výboru
Ing. Jarmila Zaťková	členka Výboru (nezávislá osoba)

Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřních kontrol, doporučuje statutárního auditora, posuzuje jeho nezávislost a sleduje proces povinného auditu.

Jednání Výboru se účastní členové výboru pro audit. Na zasedání se o projednávaných záležitostech hlasuje a rozhoduje usnesením. Výbor je usnášeníschopný, jestliže je na zasedání přítomna nadpoloviční většina členů.

Odměna členům výboru pro audit je sjednána na základě smlouvy o výkonu funkce a ve fixní výši.

Výbor pro audit je orgánem společnosti, do jehož působnosti patří

- a) Sledování postupu sestavování účetní závěrky společnosti a konsolidované účetní závěrky společnosti;
- b) Hodnocení účinnosti vnitřní kontroly společnosti, vnitřního auditu a případně systémů řízení rizik společnosti;
- c) Sledování procesu povinného auditu účetní závěrky společnosti a konsolidované účetní závěrky společnosti;
- d) Posuzování nezávislosti statutárního auditora a auditorské společnosti a zejména poskytování doplňkových služeb společnosti
- e) Doporučování auditora valné hromadě

## **Výkaz o řízení a správě Společnosti**

### **Kodex správy a řízení**

Emitent dodržuje všechny požadavky na správu a řízení společností, které stanovují obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích. Emitent se při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností. Tento Kodex je v současnosti pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné.

Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Emitent některá pravidla stanovená v Kodexu ke

dni vyhotovení Výroční zprávy fakticky dodržuje. Nicméně vzhledem k tomu, že Emitent pravidla stanovená v Kodexu výslovně do své správy a řízení neimplementoval, činí pro účely této zprávy prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

### **Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu společnosti k rizikům.**

Společnost je vystavená kreditnímu, měnovému riziku a riziku likvidity (pro více informací viz Účetní závěrka Společnosti) a rovněž riziku závislosti na Mateřské společnosti. Příjmy Emitenta tvoří pouze splacení jistiny a úroků z úvěrů, které byly anebo budou poskytnuty společností ze Skupiny TMR. Kromě těchto příjmů Emitent negeneruje žádný příjem, ze kterého by mohl Dluhopisy splácet a je proto závislý na schopnosti ostatních společností ze Skupiny TMR, kterým poskytne nebo již poskytl prostředky získané z emise Dluhopisů, splatit své dluhy vůči Emitentovi. Na Emitenta tak zprostředkovaně působí veškerá rizika týkající se Mateřské společnosti a Skupiny TMR popsaná v Prospektu v kapitole 2. Prospekt Emitenta lze nalézt na webové stránce Společnosti: <https://tmr-finance.cz/resources/prospekt-cz.pdf>

Management Společnosti zodpovídá za vytvoření a udržování adekvátních interních kontrol v oblasti finančního výkaznictví. Nastavení vnitřních kontrol v oblasti finančního výkaznictví je vykonáváno společností TMR Ještěd a.s., která Společnosti poskytuje účetní a ekonomické služby na základě smlouvy. Tyto vnitřní kontroly poskytují přiměřenou míru jistoty o spolehlivosti finančního výkaznictví a o tom, že finanční výkazy společnosti jsou v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví. Na každoroční bázi, společnost TMR Ještěd a.s. vyhodnocuje přiměřenost a účinnost vnitřního kontrolního systému, což se skládá z ověřování účinnosti kontrolního prostředí a vnitřních kontrol.

Za účelem zajištění pravdivého a věrného zobrazení skutečností v účetnictví a správného sestavení finančních výkazů využívá Společnost sadu nástrojů v různých oblastech své činnosti. Interní kontroly jsou vykonávány jak automatizovaně, tak i manuálně a jsou zabudovány do celého procesu od zavedení transakce do systémů společnosti až po sestavení finančních výkazů. Účetnictví Společnosti je zpracováno v systému SPIN, jenž splňuje vysoké požadavky na bezpečnost a kvalitu zpracování účetnictví. Nastavení systémů, procesů a kontrol je formálně upraveno vnitřními předpisy společnosti TMR Ještěd a.s., které procházejí pravidelnou revizí. Vnitřní předpisy také vymezují odpovědnosti a pravomoci při pořizování účetních záznamů takovým způsobem, aby bylo zajištěno důsledné oddělení pravomocí v rámci oběhu účetních dokladů. Jsou proto nastaveny kontrolní procedury v rámci účetních systémů, a to včetně autorizace oprávněnosti přístupu.

### **Politika rozmanitosti**

Vzhledem k faktu, že Emitent aktivně nevyvíjí žádnou činnost a nemá zaměstnance, Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům nezaujatě, bez ohledu na jejich věk, pohlaví, náboženské vyznání, etnický původ, národnost, sexuální orientaci, zdravotní postižení, víru nebo světonázor a posuzuje výlučně jejich schopnosti a odbornou zdatnost. Společnost důsledně dodržuje veškeré požadavky plynoucí ze zákona č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací.

### **Kontrola nad Společností a pozice Emitenta ve Skupině**

Základní kapitál Společnosti činí 2.000.000 CZK a je rozdělen na 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 CZK. Základní kapitál byl v celém rozsahu splacen.

Struktura vlastního kapitálu a práva spojená s jednotlivými akciemi jsou popsány výše v Textové části výroční zprávy, sekce Základní kapitál.

Emitent má jediného akcionáře, a to společnost Tatry mountain resorts, a.s., se sídlem Demänovská Dolina 72, Liptovský Mikuláš 031 01, Slovenská republika, IČO: 31 560 636, zapsanou v obchodním

rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka číslo: 62/L (dále jen mateřská společnost anebo TMR). Mateřská společnost přímo vlastní 100 % akcií vydaných Emitentem. Skutečnými majiteli jsou dle §5 zákona 37/2021 Sb. Ing. Igor Rattaj, Ing. Jozef Hodek a Čeněk Jílek.

Emitenta tedy přímo ovládá a kontroluje Mateřská společnost – TMR – na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech.

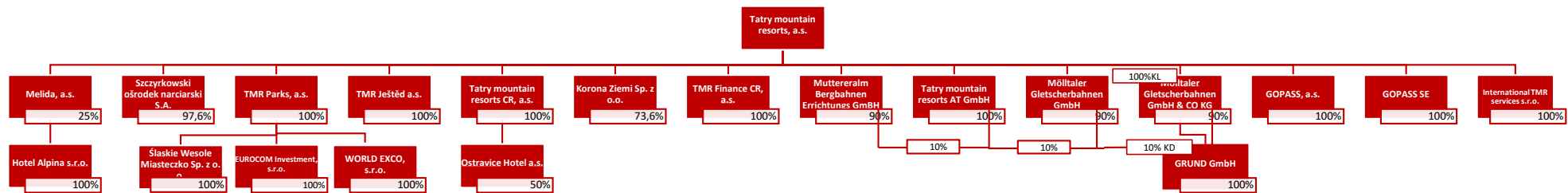
Hlavní obchodní činnosti TMR zahrnují provoz horských středisek, aquaparků, zábavních parků, ubytovacích a restauračních zařízení, poskytování doplňkových služeb jako jsou sportovní obchody, půjčování a servis sportovního vybavení, zimní a letní atrakce a také získávání vlastnických podílů, investic a aktiv a financování společností.

Skupina Emitenta působí na trzích v Slovenské republice, České republice, Polsku a Rakousku. Více informací o činnosti Skupiny Emitenta a trzích, na kterých Skupina působí lze najít na stránkách Tatry mountain resorts, a.s. v sekci pro investori: <https://www.tmr.sk/pre-investorov/>.

Mateřská společnost Emitenta je veřejně obchodovaná společnost. Akcie Ručitele jsou obchodované na trzích BCPP, Varšavské burzy a Burzy cenných papírů Bratislava. Akcionářská struktura Ručitele se proto neustále mění. Ze složení akcionářských podílů vyplývá, že Mateřská společnost Emitenta není ovládaná žádnou osobou a žádná osoba nemá nad ní kontrolu.

Opatření na zabezpečení, aby případná kontrola nad Mateřskou společností nebyla zneužívána, vyplývají z právních předpisů Slovenské republiky. Konkrétní opatření nad rámec právních předpisů Slovenské republiky společnost nepřijala.

TMR ovládá skupinu společností, do které Emitent patří. Mateřská společnost a jím ovládané společnosti včetně Emitenta se dále označují společně i jako Skupina. Struktura Skupiny je následující, přičemž uváděná procenta odpovídají procentům podílů na základním kapitálu i na hlasovacích právech:



Opatření k zajištění, aby kontrola nad Emitentem nebyla zneužívána, vyplývají z právních předpisů České republiky. Konkrétní opatření nad rámec právních předpisů České republiky Emitent nepřijal.

Emitent je závislý na své mateřské společnosti. Emitent je zřízen za účelem vydání dluhopisů a poskytování půjček a úvěrů některým subjektům ze Skupiny. Schopnost Emitenta splnit závazky tak je významně ovlivněna schopností mateřské společnosti nebo jiného subjektu ze Skupiny splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na subjektu ze Skupiny a jeho hospodářských výsledcích. Společnosti nejsou známy žádné důvody, že by bylo této závislosti na Skupině zneužíváno.

Emitent neprovádí žádnou investiční činnost a nevlastní žádné podíly v společnostech třetích stran ani ve Skupině.

## **Základní číselné údaje o hospodaření Společnosti za finanční rok 2021/2022**

Hospodářský výsledek za období činí ztrátu 11 716 tis. CZK (2021: -11 638 tis. CZK). Výsledek koresponduje s očekáváním a odměnou přidělenou Společnosti za emisi dluhopisů ve formě přijatých úroků a náklady s ní spojenými.

Celková aktiva Společnosti ve výši 1 491 194 tis. CZK (2021: 1 494 688 tis. CZK) a pasiva (závazky) v objemu 1 538 432 tis. CZK (2021: 1 530 210 tis. CZK) odrážejí finanční pozici z pohledu poskytování financování ve Skupině.

Pro více informací týkajících se hospodaření Společnosti viz kapitola 3 Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu majetku.

### **Informace o odměnách statutárním auditorům**

Podle platné smlouvy náleží statutárnímu auditorovi, společnosti BDO Audit s.r.o. se sídlem V parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, za poskytnutí služeb spojených s auditem za finanční rok 2022 odměna ve výši 239 000 CZK (slovy: dvě stě třicet devět tisíc). Neauditní služby nebyly auditorem poskytnuty.

### **Významná soudní řízení**

Společnost k datu vydání této zprávy není, ani za celé účetní období nebyla, účastníkem žádného soudního sporu ani arbitrážního řízení, které mohly mít nebo v nedávné minulosti měly významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta nebo jeho skupinu.

### **Významné smlouvy**

Dne 02.12.2018 byla uzavřena smlouva o půjčce mezi TMR Finance CR, a.s. (věřitel) a Tetry mountain resorts, a.s. (dlužník). Celková výše půjčky je 1 499 000 000 (slovy: jedna miliarda čtyři sta devadesát devět milionů). Půjčka je úročena sazbou 4,51% ročně. Půjčka je splatná ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení, nejpozději však do 30.11.2022. Půjčka byla v plné výši splacena 4.11.2022.

Za poslední účetní období nebyla uzavřena žádná významná smlouva, která by mohla vést ke vzniku závazku nebo nároku jakéhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost emitenta plnit závazky k vlastníkům dluhopisů.

### **Majetkové účasti, které zakládají rozhodující vliv Společnosti**

Společnost nemá žádné majetkové účasti.

### **Údaje o očekávané hospodářské situaci v příštím roce**

Ve finančním roce 2023 Společnost hodlá pokračovat ve své primární činnosti.

### **Údaje o organizačních složkách**

Společnost ve finančním roce 2022 neměla organizační složku umístěnou v zahraničí.

### **Nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů**

V průběhu finančního roku 2022 nenabyla vlastních akcií nebo vlastních podílů.

### **Hlavní trhy**

Vzhledem ke své hlavní činnosti, a její postavení ve Skupině, Společnost jako taková nesoutěží na žádném trhu a nemá žádné relevantní tržní podíly a postavení.

### **Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje**

Ve sledovaném účetním období Společnost v oblasti výzkumu a vývoje žádné aktivity nevyvíjela.

### **Údaje o investicích do hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku**

Společnost v průběhu finančního roku 2022 neuskutečnila žádné významné investice do hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku

### **Aktivity společnosti v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů**

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí a dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovně právních vztahů. Společnost nemá žádné zaměstnance.



## Čestné prohlášení

Předseda správní rady Ing. Jozef Hodek, svým podpisem potvrzuje, že tato Výroční zpráva podává podle jeho nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření společnosti a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

V Praze, 28.2.2023



---

Ing. Jozef Hodek  
Předseda správní rady

## 2 Zpráva o vztazích

Písemná zpráva o vztazích mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou a mezi ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období finančního roku 2022 za společnost TMR Finance CR, a.s.

*vypracována dle §82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (ZOK)*

Zprávu vypracoval statutární orgán – statutární ředitel společnosti TMR Finance CR, a.s., se sídlem Průmyslová 1472/11, Praha 10, PSČ: 102 00, IČ: 074 61 020, zapsané v obchodním rejstříku vedeném v OR MS v Praze, oddíl B, vložka č. 23809 (dále případně jen „TMR Finance“) na základě dostupných informací. Období, za které je zpráva zpracována: od 01.11.2020 do 31.10.2021 (dále jen „účetní období 2021“)

### I.

**Struktura vztahů mezi ovládajícími osobami a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, úloha ovládané osoby v něm, způsob a prostředky ovládnání**

#### Ovládaná osoba:

Ovládanou společností je společnost TMR Finance CR, a.s., se sídlem Průmyslová 1472/11, Hostivař, 102 00 Praha, zapsaná v OR dne 14. září 2018, pod číslem B 23809.

#### Přímo ovládající osoby:

**Tatry mountain resorts, a.s.**, IČ: 315 60 636

Slovenská republika, Liptovský Mikuláš, Demanovská Dolina 72, PSČ: 031 01

Název společnosti	Sídlo společnosti	Celková účast k 01.11.2021	Celková účast k 31.10.2022
Tatry mountain resorts, a.s.	Demänovská Dolina 72, 031 01, Liptovský Mikuláš, Slovenská republika	100%	100%

Emitent má jediného akcionáře, a to společnost Tatry mountain resorts, a.s., se sídlem Demänovská Dolina 72, Liptovský Mikuláš 031 01, Slovenská republika, IČO: 31 560 636, zapsanou v obchodním rejstříku Okresního soudu Žilina, oddíl: Sa, vložka číslo: 62/L.

Společnost tedy přímo ovládá a kontroluje Mateřská společnost na základě vlastnictví 100% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech.

Ovládnání společnosti je vykonáváno prostřednictvím Valné hromady.

Mateřská společnost ovládá Skupinu společností, do které patří i Emitent. Mateřská společnost je veřejně obchodovaná společnost, která není ovládaná žádnou osobou.

Struktura vztahů mezi ovládající osobou, osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou je znázorněna v Textové části Výroční zprávy, v podkapitole s názvem „Kontrola nad Společností a pozice Emitenta ve Skupině“.

V období od 01.11.2021 do 31.10.2022 měla ovládaná osoba vztahy s ostatními společnostmi ovládanými stejnou ovládající osobou. Byla uzavřena rámcová smlouva mezi Společností a TMR Ještěd a.s. na poskytování účetních a ekonomických služeb.

Skutečnými majiteli jsou dle §5 zákona 37/2021 Sb. Ing. Igor Rattaj, Ing. Jozef Hodek a Čeněk Jílek.

### **Úloha ovládané osoby:**

Společnost byla zřízena za účelem vydání dluhopisů a poskytování půjček a úvěrů některým subjektům ze Skupiny. Schopnost společnosti splnit závazky tak je významně ovlivněna schopností Mateřské společnosti nebo daného subjektu ze skupiny splnit závazky vůči společnosti, což vytváří závislost zdrojů příjmů společnosti na subjektu ze skupiny a jeho hospodářských výsledcích

## II.

**Přehled jednání učiněných v účetním období roku 2022, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.**

V průběhu účetního období *nebyla* v zájmu či na popud osoby ovládající a osob ovládaných osobou ovládající učiněna žádná jednání týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.

## III.

**Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými.**

Ve finančním roce 2022 byla v platnosti Smlouva o půjčce mezi TMR Finance CR, a.s. (věřitel) a Tatra mountain resorts, a.s. (dlužník) podepsána dne 02.12.2018. Celková výše půjčky je 1 499 000 000 CZK (slovy: jedna miliarda čtyři sta devadesát devět milionů). Půjčka je úročena sazbou 4,51% ročně. Půjčka je splatná ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení, nejpozději však do 30.11.2022. Půjčka byla splacena 4.11.2022.

Dále byla v platnosti Smlouva mezi TMR Finance CR, a.s. (dlužník) a Tatra mountain resorts, a.s. (věřitel) podepsána dne 20.04.2020 na částku 500.000 CZK (slovy:pětset tisíc). Půjčka je úročena sazbou 4,51% ročně. Půjčka je splatná ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení výzvy k zaplacení, nejpozději však do 30.11.2022. Dodatkem č. 1 k této smlouvě, uzavřeným dne 6.11.2020 se navýšil úvěrový rámec na částku 3.397.500 CZK (slovy: tři miliony třista devadesát sedm tisíc pět set). Dodatkem č. 2 uzavřeným dne 10.12.2021 se mění úvěrový rámec na částku 7.000.000 CZK (slovy: sedm milionů korun).

Dne 1.11.2021 byla uzavřena Rámcová smlouva se sesterskou společností TMR Ještěd a.s. na vedení účetnictví a poskytování účetních služeb s dobou platnosti na neurčito. Předmětem smlouvy je poskytování účetních služeb, poradenství, zpracování finančních výkazů, zpracování DPPO a ostatní služby na základě objednávek Společnosti. Dílčí plnění jsou fakturována na základě jednotlivých objednávek a schválených kalkulací, nejpozději však vždy k 31.10. daného roku. Tato smlouva byla ukončena dne 30.6.2022. Nahradila ji smlouva se sesterskou společností Interantional TMR services s. r. o. za stejných podmínek. Smlouva nabyla účinnosti dne 1.7.2022 a byla uzavřena na dobu neurčitou

Žádné jiné smlouvy mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými v sledovaném období v platnosti nebyly.

Emitent nepřijal ani neuskutečnil žádné jiné právní úkony ani opatření v zájmu nebo na popud propojených osob.

IV.

**Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 ZOK.**

Veškeré smlouvy uvedené v bodě III. této zprávy o vztazích byly uzavřeny za podmínek obvyklých v obchodním styku, stejně tak byla veškerá přijatá či poskytnutá plnění na základě těchto smluv poskytnuta za podmínek obvyklých v obchodním styku. Ovládané osobě vznikla újma z výše uvedených vztahů podle § 71 a 72 ZOK. Důvodem vedoucím ke vzniku újmy bylo nastavení modelu financování skupiny, v budoucnu bude újma ve výši nakumulované ztráty vyrovnána finanční podporou mateřské společnosti. Pro ovládanou osobu z újmy nevyplynou žádná rizika.

Pohledávky a závazky Emitenta za propojenými osobami k 31.10.2022 jsou uvedeny v příloze účetní závěrky, která je součástí Výroční zprávy.

V.

**Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucí ze vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou včetně konstatování, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro ovládanou osobu plynou rizika.**

Ostatní vztahy Emitenta vůči propojeným osobám jsou uzavírány zejména za účelem optimalizace využívaných/poskytovaných služeb a využití synergií propojených osob. TMR Finance je takto schopna efektivněji zajistit svůj provoz. Veškeré transakce mezi ovládající osobou a TMR Finance resp. osobami ovládanými stejnou osobou a TMR Finance byly realizované na základě tržních podmínek.

Společnosti TMR Finance CR, a.s. neplynou ze smluvních vztahů s propojenými osobami žádné majetkové výhody nebo nevýhody či jiná dodatečná rizika.

VI.

Prohlašujeme, že jsme do zprávy o vztazích mezi propojenými osobami společnosti TMR Finance CR, a.s. vyhotovované dle § 82 ZOK pro účetní období od 01.11.2021 do 31.10.2022 uvedli veškeré informace, k datu podpisu této zprávy známé.

V Praze, dne 30.01.2023

### 3 Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Vznik společnosti byl účelově zaměřen na vydání cenných papírů – dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 4,50 % p.a. Tento záměr byl úspěšně naplněn a v listopadu 2018 došlo k emisi dluhopisů s přiděleným kódem ISIN CZ0003520116. Úrokové výnosy jsou vypláceny za každé výnosové období půlročně zpětně, vždy 7. listopadu a 7. května každého roku, poprvé byly vyplaceny 7. května 2020. Dluhopisy jsou splatné jednorázově dne 7. 11. 2022.

Hlavní činností Společnosti je vydání dluhopisů a poskytnutí získaných finančních prostředků formou půjčky nebo úvěru ostatním společnostem ve Skupině TMR.

Společnost ve sledovaném období disponovala dlouhodobými aktivy z titulu poskytnutí půjčky mateřské společnosti. Společnost poskytla dlouhodobou půjčku mateřské společnosti v prosinci 2018 v celkové výši 1 499 000 tis. CZK s pevnou úrokovou sazbou 4,51% p.a. Úrok je splatný společně s jistinou v roce 2022. Celková výše dlouhodobé půjčky k 31.10.2022 včetně úroku za příslušné období a po splacení části jistiny 0 tis. CZK.

Společnost ve sledovaném období vykázala ztrátu ve výši 11 716 tis. CZK, která vychází především ze situace, kdy společnost negenerovala žádné výnosy z obchodní nebo výrobní činnosti. Společnost dosáhla ztráty z důvodu rozdílu mezi nákladovými a výnosovými úroky.

Čisté finanční výnosy a náklady byly zrealizované v objemu – 11 045 tis. CZK. Z toho úrokový výnos 64 975 tis. CZK obsahuje úroky z poskytnuté půjčky mateřské společnosti. Úrokové náklady –76 099 tis. CZK jsou tvořeny úroky z emitovaných dluhopisů a transakčními náklady. Ztráta z finančních nástrojů – 11 tis. CZK tvoří ostatní finanční náklady.

Stav majetku a všechny informace o hospodaření Společnosti v detailní podobě zobrazuje Účetní závěrka sestavená k 31.10.2022 včetně přílohy k účetní závěrce za rok 2022, sestavená podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií.

K 31.10.2022 orgány Společnosti pracovaly v uvedeném složení:

#### **Statutární ředitel:**

Ing. Jozef Hodek

#### **Správní rada:**

Ing. Jozef Hodek (předseda správní rady)

Ing. Igor Rattaj (člen správní rady)

Čeněk Jílek (člen správní rady)

V následujícím finančním roce Společnost hodlá pokračovat ve své primární činnosti – správě dluhopisů a poskytování financování pro Skupinu TMR.

Emitent je účelově založená společnost a jeho schopnost plnit dluhy z dluhopisů závisí na finanční výkonnosti jeho mateřské společnosti a celé Skupiny TMR. Společnosti nejsou známy žádné trendy, nejistoty, nároky, závazky nebo události, které by s reálnou pravděpodobností měly mít podstatný vliv na perspektivu Emitenta minimálně během následujícího finančního roku.

### **Události po skončení rozvahového dne**

Dne 7. listopadu 2022 vyplatila Společnost poslední úrok a spolu s ním splatila dluhopisy v plné výši 1 500 000 000 CZK.

Vzhledem ke splacení dluhopisů se společnost rozhodla dle §19a odst. 3 zákona o účetnictví v platném znění, že v následující období nebude nevykazovat své výsledky podle IFRS standardů.

K datu vydání účetní závěrky společnost není emitentem investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a k tomuto datu již není subjektem veřejného zájmu.

V následující období bude společnost pokračovat ve své primární činnosti ke které byla založena.

Management Skupiny zhodnotil fungování Skupiny a dospěl k závěru, že neexistuje významná nejistota ohledně nepřetržitého pokračování Skupiny v činnosti (going concern).

Ve společnosti se nevyskytly po rozvahovém dni žádné další mimořádné události, které by mohly mít vliv na interpretaci výsledků společnosti popsanych v této Výroční zprávě

### **Důležitá rozhodnutí orgánu Společnosti**

Ve finančním roce 2022 nebylo učiněno žádné rozhodnutí se zásadním vlivem na Společnost, případně jejího akcionáře. Rozhodnutí orgánů Společnosti se týkala běžné agendy spojené s vykonávanou činností a plnění povinností stanovených těmito orgány platnou právní úpravou a stanovami Společnosti.



---

Ing. Jozef Hodek  
Předseda správní rady

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti TMR Finance CR, a.s.

### Zpráva o auditu účetní závěrky

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti TMR Finance CR, a.s., se sídlem Průmyslová 1472/11, Hostivař, Praha 10, identifikační číslo 074 61 020, (dále také společnost) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 10. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 11. 2021 do 31. 10. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti TMR Finance CR, a.s. k 31. 10. 2022 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 11. 2021 do 31. 10. 2022, 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 společnosti 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.

#### 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 správní rada společnosti TMR Finance CR, a.s.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo 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 účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány ve významných ohledech souladu s právními předpisy.

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

#### **Odpovědnost správní rady společnosti TMR Finance CR, a.s. za účetní závěrku**

Správní rada společnosti TMR Finance CR, a.s. 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je správní rada společnosti TMR Finance CR, a.s. povinna posoudit, zda je společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné 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 společnosti 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 správní rada společnosti TMR Finance CR, a.s. uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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 správní radu společnosti TMR Finance CR, a.s. 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.

V Praze dne 28. 2. 2023

Auditorská společnost:



BDO Audit s. r. o.  
evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych  
evidenční číslo 2169

***Individuální účetní závěrka společnosti***

***TMR Finance CR, a.s.***

***Za období od 1. 11. 2021 do 31. 10. 2022***

***Sestavená podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví („IFRS“)***

***ve znění přijatém Evropskou unií***

***V Praze dne: 10. 1. 2023***

**Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku**

<i>v tis. CZK</i>	<i>bod</i>	<b>1.11.2021 - 31.10.2022</b>	<b>1.11.2020- 31.10.2021</b>
Ostatní provozní výnosy		5.00	-
<b>Výnosy celkem</b>		<b>5.00</b>	<b>-</b>
Služby	6.2	583.00	556.00
Ostatní provozní náklady	6.2	3.00	4.00
Úrokový výnos	6.2.	64 975.00	64 976.00
Úrokový náklad	6.2.	76 099.00	74 500.00
Zisk/Ztráta z finančních nástrojů	6.2.	- 11.00	- 1 554.00
<b>Výsledek před zdaněním</b>		<b>- 11 716.00</b>	<b>- 11 638.00</b>
Daň z příjmu	4.3.	-	-
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (ztráta)</b>		<b>- 11 716.00</b>	<b>- 11 638.00</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření			-
<b>Úplný výsledek hospodaření</b>		<b>- 11 716.00</b>	<b>- 11 638.00</b>
<b>Ztráta na akcii v tis. CZK</b>		<b>-1 171.60</b>	<b>-1 163.80</b>
<b>Zředěná ztráta na akcii</b>		<b>-1 171.60</b>	<b>-1 163.80</b>
<b>Počet akcií</b>		<b>10.00</b>	<b>10.00</b>

**Výkaz o finanční situaci**

<i>v tis. CZK</i>	<i>bod</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
<i><u>Dlouhodobá aktiva</u></i>			
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	5.1.1	-	1 426 211
<i><u>Krátkodobá aktiva</u></i>			
Hotovost, peníze na účtech a ekvivalenty	5.1.2	8	977
Krátkodobé poskytnuté půjčky		1 491 186	67 500
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 491 194</b>	<b>1 494 688</b>
<i><u>Vlastní kapitál</u></i>			
Základní kapitál	5.2.1	2 000	2 000
Nerozdělená kumulovaná ztráta minulých let		- 37 522	- 25 884
Výsledek hospodaření běžného roku		- 11 716	- 11 638
<i><u>Dlouhodobé závazky</u></i>			
Dlouhodobé závazky z emitovaných dluhopisů	5.2.2	-	1 458 983
<i><u>Krátkodobé závazky</u></i>			
Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů	5.2.3	1 532 488	66 604
Závazky z obchodních vztahů		913	1 121
Ostatní závazky		5031	3 502
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 491 194</b>	<b>1 494 688</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

<i>v tis. CZK</i>	<b>Počet akcií</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Nerozdělený zisk/ kumulovaná ztráta</b>	<b>Celkem</b>
<b>Zůstatek k 31.10.2021</b>	<b>10</b>	<b>2 000</b>	<b>-37 522</b>	<b>-35 522</b>
Výsledek hospodaření běžného roku	-	-	-11 716	<b>-11 716</b>
<b>Úplný výsledek za období</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-11 716</b>	<b>-11 716</b>
<b>Zůstatek k 31.10.2022</b>	<b>10</b>	<b>2 000</b>	<b>-49 238</b>	<b>-47 238</b>

**Výkaz o peněžních tocích**

v tis. CZK		1.11.2021- 31.10.2022	1.11.2020- 31.10.2021
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Výsledek hospodaření za běžnou činnost (+/-)		-11 716.00	-11 638.00
Úrokové náklady	6.2.	76 099.00	74 500.00
Úrokové výnosy	6.2.	-64 975.00	-64 976.00
Daň z příjmů		0.00	0.00
		<b>-592.00</b>	<b>-2 114.00</b>
<b>Změna stavu pracovního kapitálu</b>			
Změna stavu obchodních vztahů, ostatních závazků a přechodných účtů pasiv	5.1.2	-205.00	3 453.00
Vyloučení nákladů na administraci dluhopisu	6.2.	0	1 554.00
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním		-797.00	2 893.00
Zaplacená daň z příjmů		0.00	0.00
		<b>-797.00</b>	<b>2 893.00</b>
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>			
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Přijaté úroky	5.1.2	67 500.00	67 103.00
		<b>67 500.00</b>	<b>67 103.00</b>
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>			
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Přijaté úvěry	5.2.3	1 330.00	0.00
Úhrada nákladů na administraci dluhopisu	5.2.3	-1 501.00	-1 554.00
Zaplacené úroky	5.2.3	-67 500.00	-67 500.00
		<b>-69 671.00</b>	<b>-69 054.00</b>
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>			
<b>Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků</b>		<b>-969.00</b>	<b>942.00</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>		<b>977.00</b>	<b>35.00</b>
Kurzové ztráty z peněžních prostředků a ekvivalentů		0.00	0.00
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>		<b>8.00</b>	<b>977.00</b>

Komentář k individuální účetní závěrce za období 1. 11. 2021 - 31. 10. 2022

## 1. OBECNÉ ÚDAJE O ÚČETNÍ JEDNOTCE

Obchodní firma: **TMR Finance CR, a.s.**  
Sídlo: Průmyslová 1472/11 Praha 10 - Hostivař, CZ  
Právní forma: Akciová společnost  
IČO: 07461020  
DIČ: CZ07461020

Rozhodující předmět činnosti: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,**

Datum vzniku společnosti: **14. 9. 2018**

Společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B vložka 23809.

Hlavní činností Společnosti je vydání dluhopisů a poskytnutí získaných finančních prostředků formou půjčky nebo úvěru ostatním společnostem ve Skupině. Kromě toho Společnost nevykonává a neplánuje vykonávat žádné další činnosti.

Základní kapitál společnosti činí v současné době 2.000.000 CZK a je rozdělen na 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 CZK. Základní kapitál byl v celém rozsahu splacen.

Jediným akcionářem společnosti je Tatry mountain resorts, a.s., sídlem: Liptovský Mikuláš, Demänovská Dolina 72, Slovenská republika, která je zároveň i ovládající osobou a konečnou mateřskou společností Skupiny.

Organizační struktura skupiny je popsána ve výroční zprávě v kapitole: Kontrola nad Společností a pozice Emitenta ve Skupině.

Konsolidované účetní výkazy jsou připraveny mateřskou společností Tatry mountain resorts, a.s.

Práva spojená s těmito kmenovými akciemi se řídí stanovami Společnosti a platným zněním občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích.

S jednou akcií o jmenovité hodnotě 200.000 Kč je spojen jeden hlas, celkový počet hlasů ve společnosti je deset. Akcie jsou převoditelné jen s předchozím souhlasem valné hromady, v případě jednoho akcionáře jsou akcie převoditelné bez omezení. Společnost má jednu třídu kmenových akcií, které nejsou spojeny s právem na pevně stanovený příjem. Nejsou spojena ani s přednostními právy a omezeními.

Orgány společnosti:

<b>Jméno a příjmení</b>	<b>Funkce:</b>
Ing. JOZEF HODEK	předseda správní rady
ČENĚK JÍLEK	člen správní rady
Ing. Igor Rattaj	člen správní rady

Společnost neměla ve sledovaném období zaměstnance. Výkon funkce člena statutárního i dozorčího orgánu je bezplatný a nejsou s ním spojena žádná nepeněžitá plnění.

## **2. ZÁSADNÍ ÚČETNÍ PRAVIDLA A POSTUPY**

### **2.1. Prohlášení o shodě s IAS/IFRS**

Účetní závěrka Společnosti za období do 31. 10. 2022 byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví („IFRS“) ve znění přijatém Evropskou unií na základě nařízení (ES) č. 1606/2002, o uplatňování mezinárodních účetních standardů a byla ověřena nezávislým auditorem.

### **2.2 Účetní období a srovnatelné údaje**

Účetní závěrka je sestavena za účetní období 1. 11. 2021 - 31. 10. 2022. Minulé období reprezentuje období od 1.11.2020 do 31. 10. 2021.

## **3. APLIKACE NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH STANDARDŮ**

### **3.1 Nové a novelizované IFRS, které jsou závazně účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2021**

V daném roce se staly závazně platnými změnami následující úpravy IFRS. Všechny tyto úpravy IFRS vyžadují obecně plné retrospektivní uplatnění (tj. je třeba přepracovat srovnávací částky), zatímco některé úpravy vyžadují uplatnění v budoucnosti.

- Úpravy IFRS 4 Pojistné smlouvy – Prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9
- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy – Reforma referenčních úrokových sazeb (fáze 2)
- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covidu-19 po 30. červnu 2021.

#### **Úpravy IFRS 16 Leasingy - Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covidu-19 po 30. červnu 2021.**

V předchozím účetním období Skupina přijala úpravy IFRS 16 Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covidu-19, které zavedením praktického zjednodušení do IFRS 16 poskytovaly nájemcům pomoc při účtování o úlevách na nájemném, jež vznikly v přímém důsledku pandemie covidu-19. Toto praktické zjednodušení bylo k dispozici pro úlevy na nájemném, u nichž snížení leasingových plateb ovlivnilo platby původně splatné do 30. června 2021 včetně. V březnu 2021 vydala Rada IASB Úpravy IFRS 16 Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covidu-19 po 30. červnu 2021, která prodlužuje platnost praktického zjednodušení pro snížení leasingových plateb původně splatných do 30. června 2022 včetně.

Praktické zjednodušení nájemci umožňuje rozhodnout se, že nebude posuzovat, zda úlevy od nájemného v souvislosti s pandemií covidu-19 představují modifikaci leasingu. Nájemce, který se pro tuto variantu rozhodne, zaúčtuje jakoukoli změnu leasingových plateb, která vyplývá z úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covidu-19, v souladu s postupy IFRS 16 pro změny, které nepředstavují modifikaci leasingu.

#### **Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 Reforma referenčních úrokových sazeb pro použití v Evropské unii**

Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7 Reforma referenčních úrokových sazeb jsou účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2021 či po tomto datu, přičemž je povoleno dřívější použití. Rada IASB vydala Úpravy IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7, které poskytují určité úlevy v souvislosti s reformou úrokových sazeb. Změny byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na finanční výkaznictví na mezibankovním trhu IBOR. Změny se týkají všech zajišťovacích vztahů, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Specifické požadavky na zajišťovací účetnictví jsou upraveny tak, aby je účetní jednotky uplatňovaly za předpokladu, že referenční úroková sazba, na které



jsou založené peněžní toky související se zajišťovacími vztahy, nebude v důsledku reformy úrokových sazeb změněna.

### **Úpravy IFRS 4 Pojistné smlouvy – Prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9**

Úpravy IFRS 4 byly vydány společně s úpravami IFRS 17 v červnu 2020. Úpravy IFRS 4 mění pevně stanovené datum vypršení dočasné výjimky z aplikace standardu IFRS 9 Finanční nástroje, která je uvedena ve standardu IFRS 4 Pojistné smlouvy, tak, aby účetní jednotky aplikovaly IFRS 9 na roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu (místo 1. ledna 2021).

### **Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS**

Rada IASB dne 29. března 2018 vydala novelizovanou verzi Koncepčního rámce pro účetní výkaznictví. Společně s novelizovaným Koncepčním rámcem byl vydán „Úpravy odkazů na Koncepční rámec IFRS“. Tento dokument obsahuje úpravy 14 standardů a interpretací. Úpravy jsou účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2021 či po tomto datu.

### **3.2 Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2021, ale mohou být použity dříve**

Níže je uveden seznam nových a revidovaných IFRS, které ještě nejsou závazně platné (ale umožňují dřívější použití):

- Úprava IFRS 3, IAS 16, IAS 37 a Roční zlepšení IFRS – cyklus 2018–2021
- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vč. úprav IFRS z června 2020)
- Úpravy standardu IAS 1 a stanovisko IFRS č. 2 Zveřejnění účetních pravidel
- Úpravy standardu IAS 8 Definice účetních odhadů

### **Úprava IFRS 3, IAS 16, IAS 37 a Roční zlepšení IFRS – cyklus 2018–2021**

Rada pro mezinárodní účetní standardy vydala několik změn v rámci standardů IFRS 3, IAS 16, IAS 37 a Roční zlepšení IFRS pro cyklus 2018–2021.

Úpravy standardu IFRS 3 Podnikové kombinace

- došlo k aktualizaci odkazu na Koncepční rámec pro finanční výkaznictví, aniž by se změnily účetní požadavky na podnikové kombinace.

Úpravy IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení

- upravuje standard tak, že zakazuje odečítat od pořizovací ceny položky pozemků, budov a zařízení jakékoli příjmy z prodeje položek vzniklých v době, kdy se aktivum připravuje k zamýšlenému použití (doprava aktiva na jeho místo určení a uvedení do stavu potřebného k používání aktiva v souladu s požadavky vedení účetní jednotky). Místo toho vykazuje účetní jednotka příjmy z prodeje takových položek a náklady na jejich výrobu v hospodářském výsledku.

Úpravy IAS 37 Nevýhodné smlouvy

- Úpravy specifikují, že „náklady na splnění“ smlouvy zahrnují „náklady, které přímo souvisejí se smlouvou“. Náklady, které přímo souvisejí se smlouvou, zahrnují jak přírůstkové náklady na splnění smlouvy (například přímé osobní náklady nebo materiál), tak alokaci dalších nákladů, které přímo souvisejí s plněním smluv (například alokace odpisů položky pozemků, budov a zařízení využívané při plnění smlouvy). Úpravy se vztahují na smlouvy, u nichž účetní jednotka na začátku ročního účetního období, v němž tyto úpravy poprvé aplikuje, ještě nesplnila veškeré své závazky. Nedochozí k přepracování srovnávacích období. Místo toho účetní jednotka ke dni prvotní aplikace vykáže kumulativní dopad prvotní aplikace úprav jako úpravu počátečního zůstatku nerozděleného zisku nebo jiné relevantní složky vlastního kapitálu. Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající dne 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, přičemž dřívější aplikace je povolena.

### **Úpravy IFRS 17 pojistné smlouvy**

Nový standard stanovuje zásady pro uznávání, oceňování, vykazování a zveřejňování pojistných smluv a nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy. Standard uvádí obecný model, který je upraven pro pojistné smlouvy s prvky přímé účasti, jenž je charakterizován jako přístup využívající variabilní poplatek (Variable Fee Approach). Obecný model je zjednodušen, pokud jsou splněna určitá kritéria oceněním zbývajících krytí závazku za použití přístupu alokace pojistného (Premium Allocation Approach). Obecný model bude využívat současně předpoklady pro odhad částky, načasování a nejistoty budoucích peněžních toků a bude explicitně oceňovat náklady na tuto nejistotu. Dále také zohledňuje tržní úrokové sazby a dopad opcí a záruk pojistníků. Rada IASB vydala v červnu 2021 Úpravy IFRS 17, které mají řešit obavy a úskalí implementace, jež se vyskytly po vydání standardu IFRS 17. Úpravy odkládají datum prvotní aplikace IFRS 17 (včetně úprav) na roční účetní období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu. IFRS 17 se musí použít retrospektivně. Pokud to není proveditelné, použije účetní jednotka modifikovaný retrospektivní přístup nebo uplatní metodu reálné hodnoty. Pro účely přechodných ustanovení se datem prvotní aplikace rozumí začátek ročního účetního období, v němž účetní jednotka standard IFRS 17 použila poprvé. Datem přechodu je začátek účetního období, jež bezprostředně předchází datu prvotní aplikace

### **Úpravy standardu IAS 1 a stanovisko IFRS č. 2 Zveřejnění účetních pravidel**

Úpravy standardu IAS 1 byly vydány 12. února 2021. Úpravy mění požadavky IAS 1 týkající se zveřejňování účetních pravidel. Po uplatnění těchto úprav, účetní jednotky zveřejní namísto svých významných účetních pravidel, své materiální účetní pravidla. Předchozí úpravy IAS 1 se zabývají pojmem „materialita“ a vysvětlují, jak může účetní jednotka identifikovat významné účetní zásady.

Na podporu těchto úprav IASB vypracovala postupy a příklady, které vysvětlují a demonstrují použití „čtyřstupňového procesu materiality“, který je popsán ve stanovisku IFRS č. 2.

Úpravy IAS 1 jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později, s dřívější aplikací povolenou.

### **3.3 Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB), ale dosud nepřijaté EU**

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

- Úpravy IAS 1 Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé
- Úpravy IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajících z jediné transakce
- Úpravy standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace
- Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků

### **Úpravy IAS 1 Prezentace účetní závěrky: Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé**

Rada IASB vydala Úpravy IAS 1: Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé, které se týkají pouze vykazování závazků ve výkazu o finanční situaci (nikoli zaúčtování jednotlivých aktiv, závazků, výnosů nebo nákladů, které účetní jednotka o těchto položkách zveřejňuje. Úpravy jsou účinné pro roční období počínající dne 1. ledna 2022 či po tomto datu, přičemž dřívější použití je povoleno.

Úpravy přinášejí změny:

- upřesňují, že klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé by měla být založena na právech, která existují ke konci účetního období, a sjednocují znění všech souvisejících odstavců tak, aby odkazovaly na „právo“ odložit vypořádání závazku o nejméně dvanáct měsíců, a výslovně uvádí, že klasifikaci závazku by měla ovlivňovat pouze práva, která existují „ke konci účetního období“,

- upřesňují, že klasifikaci neovlivňují očekávání, zda účetní jednotka využije právo odložit vypořádání závazku,
- objasňují, že vypořádání označuje převod peněžních prostředků, kapitálových nástrojů, ostatních aktiv nebo služeb na protistranu.

### **Úpravy standardu IAS 8 Definice účetních odhadů**

Úpravy standardu IAS 8 byly vydány 12. února 2021. Účelem těchto úprav je vyjasnit rozdíl mezi změnami v účetních odhadech a změnami v účetních pravidlech a opravou chyb.

Úpravy IAS 8 jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později, s dřívější aplikací povolenou.

### **Úpravy IAS 12 Daně ze zisku: Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajících z jediné transakce**

V květnu 2021 vydala Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) novelu IAS 12 Daně ze zisku týkající se odložené daně vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajících z jediné transakce. Úpravy doplnily odstavce 15 a 24 ve standardu IAS 12 Daně ze zisku, které nadále nebudou platit pro transakce, které při počátečním uznání vedou ke vzniku stejných zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů.

U některých transakcí vyžadují standardy IFRS současné zaúčtování aktiva a závazku. V důsledku toho by IAS 12 mohl vyžadovat také zaúčtování zápočtu přechodných rozdílů. Před úpravami nebylo jasné, zda IAS 12 vyžaduje vykázání odložených daní u těchto přechodných rozdílů, nebo zda se aplikuje výjimka při prvotním vykázání. Výjimka jednotce zakazuje vykázat odložené daňové pohledávky a závazky při prvotním vykázání aktiva nebo závazku z transakce, která není podnikovou kombinací a neovlivňuje účetní ani zdanitelný zisk.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později, s dřívější aplikací povolenou.

### **Úpravy standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy: Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace**

Pojišťovny mohou aplikovat standard IFRS 9 Finanční nástroje až současně s aplikací IFRS 17 Pojistné smlouvy. Tyto standardy mají odlišné požadavky na srovnávací informace, které budou prezentovány při prvotní aplikaci. IFRS 17 vyžaduje, aby společnosti prezentovaly jedno přepracované srovnávací období. IFRS 9 umožňuje, ale nevyžaduje přepracování srovnatelných období a zakazuje společně uplatňovat IFRS 9 na finanční aktiva odúčtovaná ve srovnatelném období.

### **Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem**

Úpravy IFRS 10 a IAS 28 se zaměřují na situace, kdy dochází k prodeji nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem. Úpravy konkrétně stanoví, že zisky nebo ztráty vyplývající ze ztráty kontroly v dceřiné společnosti, která nezahrnuje podnik v transakci s přidruženým či společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody, jsou vykázány v hospodářském výsledku mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v tomto přidruženém nebo společném podniku. Podobně zisky nebo ztráty vyplývající z přecenění investice držené v jakékoliv bývalé dceřiné společnosti (jež se stala přidruženým nebo společným podnikem, o němž se účtuje pomocí ekvivalenční metody) na reálnou hodnotu jsou vykázány v hospodářském výsledku bývalé mateřské společnosti pouze do výše nesouvisejících podílů investora v novém přidruženém nebo společném podniku.

Rada IASB dosud nestanovila datum účinnosti úprav, nicméně dřívější aplikaci rada IASB povolila.

Vedení Společnosti nepředpokládá, že aplikace výše uvedených standardů, novelizací a interpretací bude mít materiální dopad na účetní závěrku

## **4. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA**

### **4.1 Východiska pro sestavení účetní závěrky**

Individuální účetní závěrka byla sestavena na principu historických (pořizovacích) cen.

Individuální účetní závěrka Společnosti byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání její činnosti, účetní závěrka společnosti je sestavena v CZK.

Sestavení účetní závěrky podle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém EU vyžaduje použití různých úsudků, předpokladů a odhadů. Tyto mají vliv na částky vykazovaného majetku, závazků, výnosů a nákladů. Odhady a související předpoklady jsou průběžně přehodnocovány. Pokud se přehodnocení účetních odhadů vztahuje pouze k jednomu účetnímu období, vykazuje se v tomto období, pokud přehodnocení ovlivní současné i budoucí účetní období, vykazuje se v období, kdy došlo k přehodnocení a i v budoucích obdobích. Společnost vlastnila aktiva spojená s rizikem, rizika se však v průběhu období nezvýšila a proto nebylo nutné přehodnocovat odhady a předpoklady budoucího vývoje.

Společnost rozlišuje pouze jeden provozní segmenty a ten vykazuje jako celek ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

### **4.2 Funkční měna a cizoměnové přepočty**

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tis. CZK, není-li uvedeno jinak.

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Ke konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu vyhlášeného ČNB k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

### **4.3 Finanční aktiva**

Finanční aktiva jsou při prvotním vykázání klasifikována v jedné ze tří kategorií jako finanční aktiva následně oceňována zůstatkovou hodnotou, reálnou hodnotou přes ostatní úplný výsledek a reálnou hodnotou přes výsledek hospodaření.

Klasifikace finančních aktiv při prvotním ocenění závisí na charakteristice jejich smluvních peněžních toků a od obchodního modelu, který Společnost používá při jejich správě.

Aby mohlo být finanční aktivum klasifikované a oceněné zůstatkovou hodnotou nebo reálnou hodnotou přes ostatní úplný výsledek, musí vést ke vzniku peněžních toků, které představují "výlučně platby jistiny a úroků (SPPI)" z nesplacené částky jistiny. Toto posouzení se označuje jako test SPPI a realizuje se na úrovni jednotlivých nástrojů.

Obchodní model dle IFRS 9 popisuje, jak Společnost spravuje svoje finanční aktiva, aby z nich generovala peněžní toky. Společnost zařadila své finanční aktiva do modelu "Hold to collect", a proto zamýšlí tyto aktiva držet do splatnosti a získávat úrok. Společnost nezamýšlí obchodovat s finančními aktivy. Obchodní model stanoví, zda peněžní toky vyplynou buď z inkasování smluvních peněžních toků, nebo z prodeje finančních aktiv, resp. z obou scénářů

Poskytnutá půjčka je při prvotním zaúčtování oceněna v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů.

Peněžní prostředky zahrnují zůstatek na bankovním účtu.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozní činnosti, 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.

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 investičních činností

#### **4.4 Finanční výnosy a náklady**

Finanční výnosy i náklady se vykazují v hospodářském výsledku. Finanční výnosy tvoří úrokové výnosy z poskytnuté půjčky vůči mateřské společnosti počítané metodou efektivní úrokové míry. Ty jsou tvořeny úroky z poskytnuté půjčky mateřské společnosti. Finanční náklady tvoří úrokové náklady z emitovaných dluhopisů vypočítané metodou efektivní úrokové míry. Úrokové výnosy a náklady jsou účtované ve výsledku hospodaření v období, s kterým souvisí.

Zisk/ztráta z finančních nástrojů tvoří ostatní finanční náklady.

#### **4.5 Finanční závazky**

Finanční závazky jsou vykázány v den obchodu. Finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují v ceně transakce včetně transakčních nákladů. Následně se finanční závazky oceňují naběhlou hodnotou - hodnota, již jsou finanční závazky oceněny při prvotním zaúčtování, snižená o splátky jistiny a zvýšená nebo snižená, s použitím metody efektivní úrokové míry, o kumulativní amortizaci prémie či diskontu, tj. rozdílu mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti. Finanční závazky zanikají, pokud jsou uhrazeny nebo je Společnost právně zproštěna povinnosti uhradit závazek.

Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou společnost neeviduje.

#### **4.6 Daně**

Daň z příjmu zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku.

## 5. KOMENTÁŘ K JEDNOTLIVÝM POLOŽKÁM VÝKAZU O FINANČNÍ SITUACI

Společnost předkládá výsledky hospodaření za období trvajících od 1.11.2021 do rozvahového dne 31.10.2022.

### 5.1. Aktiva

#### 5.1.1 Dlouhodobá aktiva v naběhlé hodnotě

Společnost disponovala ve sledovaném období dlouhodobými aktivy z titulu poskytnutí půjčky mateřské společnosti.

<i>v tis. CZK</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
<u>Dlouhodobá aktiva</u>		
Dlouhodobé poskytnuté půjčky v naběhlé hodnotě	0	1 426 211

Společnost poskytla dlouhodobou půjčku mateřské společnosti v prosinci 2018 v celkové výši 1 499 000 tis. CZK s pevnou úrokovou sazbou 4,51% p.a. Úrok je splácený průběžně. Celková výše dlouhodobé půjčky k 31.10.2022 včetně úroku za příslušné období a po splacení části úroků v běžném účetním období ve výši 67 500 tis. CZK je 0 tis. CZK.

TMR Finance CR jako věřitel půjčky má dle smluvního ujednání možnost na výzvu požadovat splacení celé půjčky. Dlužník Tatro mountain resorts může dle smluvního ujednání půjčky kdykoliv splatit. Půjčka byla splacena v plné výši 4.11.2022.

Opravné položky k této pohledávce nebyly tvořeny. Mateřská společnost má půjčku krytou zabezpečovacím nástrojem, jehož splatnost kopíruje splatnost půjčky a půjčka byla v následném období plně zaplácena.

#### 5.1.2. Krátkodobá aktiva v naběhlé hodnotě

Hotovost, peníze na účtech a ekvivalenty

<i>v tis. CZK</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
Hotovost, peníze na účtech a peněžní ekvivalenty	8	977
Peníze na bankovních účtech	8	977

Krátkodobé poskytnuté půjčky

<i>v tis. CZK</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 491 186	67 500
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 491 186	67 500

Jedná se o část půjčky poskytnuté mateřské společnosti, která byla klasifikována jako krátkodobá splatná v následujícím období. Půjčka byla splacena 4.11.2022. Celková částka půjčky je klasifikovaná jako krátkodobá ve výši 1 491 186 tis. CZK

## 5.2. Kapitál a závazky

### 5.2.1. Vlastní kapitál

<i>v tis. CZK</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
Základní kapitál	2 000	2 000

Základní kapitál společnosti byl splacen v plné výši ke dni zápisu společnosti do obchodního rejstříku. Společnost vydala 10 ks akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000 CZK. Všechny akcie jsou plně splaceny. Akcie nejsou rozděleny do zvláštních tříd s různými právy. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

Společnost vykazuje účetní ztrátu, která může indikovat riziko schopnosti nepřetržitě trvat. Vykazovaná ztráta a potřeba nových zdrojů financování jsou indikátory rizika schopnosti společnosti nepřetržitě trvat, které by mohly vést až ke vzniku významné (materiální) nejistoty. Ztráta v roce 2022 je způsobena především administrativními náklady vynaloženými v souvislosti s emitovanými dluhopisy a nižší hodnotou úrokového výnosu oproti úrokovému nákladu.

Společnost obdržela od mateřské společnosti prohlášení o finanční podpoře v rozsahu jejího obchodního podílu na období následujících 12 měsíců od data dopisu tj. 28.února 2023 a prohlášení k provedení veškerých kroků k odvrácení úpadku.

Vedení společnosti si není vědomo žádné skutečnosti, podle které by byla ohrožena schopnost společnosti pokračovat ve své činnosti („going concern“), tudíž tato individuální účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu časově neomezeného trvání podniku.

### 5.2.2. Dlouhodobé závazky v naběhlé hodnotě

<i>v tis. CZK</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
<u>Dlouhodobé závazky v naběhlé hodnotě</u>		
Dlouhodobé závazky z emitovaných dluhopisů	0	1 458 983

Společnost k rozvahovému dni neeviduje dlouhodobé závazky z titulu emitovaných dluhopisů.

Společnost emitovala 7. 11. 2018 zaknihované cenné papíry v nejvyšší jmenovité hodnotě 1 500 000 tis. CZK. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 30 000 CZK, objem emise 50.000 ks.

Dluhopisy jsou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výšce 4,5% p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny půlročně zpětně vždy k 7. 11. a 7. 5. každého roku. Dluhopisy byly splaceny jednorázově dne 7. 11. 2022.

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu, tj práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje. Majitel dluhopisu má především právo na splacení jmenovité hodnoty, vyplacení příslušného úrokového výnosu, právo na účast a rozhodování na Schůzi a práva vyplývající ze Zabezpečení, v každém případě v souladu s těmito emisními podmínkami. Práva spojená s Dluhopisy nejsou omezeny, s výjimkou obecných omezení podle právních předpisů. K Dluhopisům se nevážou žádné předkupní ani výměnná práva.

Emitent může rozhodnout o předčasném splacení dluhopisů nejdříve k prvnímu výročí data emise a poté vždy k následujícímu dni výplaty úroků až do dne konečné splatnosti. Emitent tak může učinit písemným

sdělením majitelům dluhopisů a určit, že všechny dluhopisy nebo jejich určená část (definovaná jako procento Jmenovité hodnoty stejné pro všechny majitelů dluhopisů) se stávají předčasně splatné. Každý takto stanovený den bude den předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta. Oznámení musí být učiněno nejpozději 60 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta.

Určení Dne předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta je neodvolatelné.

Emitent může kdykoliv odkoupit jakékoliv množství dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, nebo jejich oznámením Administrátorovi udělá předčasně splatnými dnem doručení oznámení o předčasné splatnosti Administrátorovi. V takovém případě práva a povinnosti z dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splynutí práv a povinností (závazků) v jedné osobě.

Peněžní prostředky byly připsané na účet Společnosti v celkové výši 1 500 000 tis. CZK.

Účelem použití finančních prostředků získaných vydáním dluhopisů je refinancování existujících dluhů Skupiny a financování běžné činnosti Skupiny.

Emise dluhopisů je zaúčtována v naběhlé hodnotě. Náklady spojené s emisí v hodnotě 28 531 tis. Kč jsou součástí efektivní úrokové míry, která činí 5,035% p. a.

### 5.2.3. Krátkodobé závazky v naběhlé hodnotě

<i>v tis. CZK</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
<b>Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů</b>		
Úrok	1 532 488	66 604
<b>Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů</b>	<b>1 532 488</b>	<b>66 604</b>
<i>v tis. CZK</i>	<b>31. 10. 2022</b>	<b>31. 10. 2021</b>
<b>Závazky z obchodních vztahů</b>	<b>913</b>	<b>1 121</b>
Závazky z obchodních vztahů - tuzemsko	703	896
Dohadné položky na nevyfakturované dodávky	210	225
<i>v tis. CZK</i>	<b>31. 10. 2022</b>	<b>31. 10. 2021</b>
<b>Ostatní závazky</b>	<b>5 031</b>	<b>3 502</b>
Krátkodobé přijaté půjčky	5 031	3 502

Všechny závazky z obchodních vztahů jsou ve splatnosti. Průměrná doba splatnosti závazků je 14 dní. Skupina má zavedeny zásady řízení, které mají zabezpečit, aby všechny závazky byly uhrazeny ve sjednaných termínech splatnosti.

Dohadné položky na nevyfakturované dodávky jsou tvořeny položkami za nevyfakturované poradenské služby. Jejich výše je tvořena odhadem na základě smluv.



Krátkodobé přijaté půjčky jsou půjčky poskytnuté mateřskou společností k financování běžné provozní činnosti. Půjčka je splatná na vyžádání nejpozději však v listopadu 2022. Úroková míra byla stanovena na 4,5% p.a., úrok je splatný spolu s jistinou.

V běžném i srovnatelném období představují vydané dluhopisy jedinou položku finančních závazků, jejichž peněžní úhrada by byla prezentována ve výkazu peněžních toků v rámci peněžních toků z financování. Standard IAS 7 vyžaduje uvedení sesouhlasení počátečního a konečného zůstatku takových závazků.

<i>v tis. CZK</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
<b>Závazky z emitovaných dluhopisů</b>	1 525 587	1 518 686
Peněžní toky:		
Emise dluhopisu	0	0
Úhrada transakčních nákladů:	0	0
Úhrada nákladů na administraci emise a agenta:	-1 501	- 1 554
Splátka kupónu:	-67 500	-67 500
Nepeněžní toky:		
Naběhlý úrok za období (EIR):	75 901	74 401
Vyloučení nákladů na administraci dluhopisu	0	1 554
<b>Závazky z emitovaných dluhopisů (dl. i kr. část)</b>	<b>1 532 488</b>	<b>1 525 587</b>

<i>v tis. CZK</i>	<b>31.10.2022</b>	<b>31.10.2021</b>
<b>Finanční aktiva</b> (oceňovaná amortizovanými náklady)		
Hotovost, peníze na účtech a ekvivalenty	8	977
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	0	1 426 211
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 491 186	67 500
<b>Finanční závazky</b> (oceňovaná amortizovanými náklady)		
Dlouhodobé závazky z emitovaných dluhopisů	0	1 458 983
Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů	1 532 488	66 604
Závazky z obchodních vztahů	913	1 121
Ostatní závazky	5 031	3 502
Úrokové výnosy z finančních aktiv	64 975	64 976
Úrokové náklady z finančních závazků	76 099	74 500

Hodnoty finančních aktiv a závazků tak, jak jsou prezentovány ve finančních výkazech, odpovídají jejich reálným hodnotám.

**6. KOMENTÁŘ K JEDNOTLIVÝM POLOŽKÁM VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY****6.1. Výnosy**

Společnost ve sledovaném období negenerovala žádné výnosy vyjma výnosů úrokových.

**6.2. Provozní náklady**

<i>v tis. CZK</i>	<b>1.11.2021 - 31.10.2022</b>	<b>1.11.2020 - 31.10.2021</b>
Služby	583	556
Ostatní provozní náklady	3	4

Služby

<i>v tis. CZK</i>	<b>1.11.2021 - 31.10.2022</b>	<b>1.11.2020 - 31.10.2021</b>
<b>Služby</b>	<b>583</b>	<b>556</b>
Reklama, Propagace, Marketing	0	0
Poradenské, konzultační a právní služby	578	545
Ostatní služby	4	9
Notářské a správní poplatky	1	2

Notářské a správní poplatky zahrnují zejména kolky a správní poplatky.

Poradenské, konzultační a právní služby jsou tvořeny službami právními a účetními. Ostatní služby jsou tvořeny platbami za zveřejnění závěrek, zpráv a dalších informací.

Ostatní provozní náklady

<i>v tis. CZK</i>	<b>1.11.2021 - 31.10.2022</b>	<b>1.11.2020 - 31.10.2021</b>
<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
bankovní poplatky	3	4

Ostatní provozní náklady jsou tvořeny bankovními poplatky na běžném účtu.

**Finanční náklady a výnosy**

<i>v tis. CZK</i>	<b>1.11.2021 - 31.10.2022</b>	<b>1.11.2020 - 31.10.2021</b>
<b>Finanční výsledek</b>	<b>-11 135</b>	<b>-11 078</b>
Úrokový výnos z finančních aktiv v naběhlé hodnotě	64 975	64 976
Úrokový náklad z finančních závazků v naběhlé hodnotě	-76 099	-74 500
Zisk/ztráta z finančních nástrojů v naběhlé hodnotě	-11	-1 554

Úrokový výnos obsahuje úroky z poskytnuté půjčky mateřské společnosti. Úrokové náklady jsou tvořeny úroky z emitovaných dluhopisů a transakčními náklady. Zisk/ztráta z finančních nástrojů tvoří ostatní náklady spojené s financováním.

**6.3. Daň z příjmů**

<i>v tis. CZK</i>	<b>1.11.2021 - 31.10.2022</b>	<b>1.11.2020 - 31.10.2021</b>
Daň z příjmu z běžné činnosti - splatná	0	0
Daň z příjmu z běžné činnosti - odložená	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Společnost vykázala daňovou ztrátu 11 715 631 CZK, kterou je možné využít v následujících 5 letech. Daňová ztráta dává vzniknout odložené daňové pohledávce. Společnost se rozhodla o odložené daňové pohledávce tvořené z daňové ztráty a ostatních přechodných rozdílů v celkové výši 2 225 970 CZK z důvodu opatrnosti neúčtovat. Daňová ztráta za předchozí období dosáhla výše 11 638 336 CZK. Z principu opatrnosti nebylo ani v předchozím účetním období účtováno o odložené daňové pohledávce. Daňová pohledávka dosáhla v období 1.11.2020 -31.10.2021 výše 2 211 tis. Kč.

**Odsouhlasení efektivní daňové sazby**

<i>v tis. CZK</i>	<b>1.11.2021 - 31.10.2022</b>	<b>1.11.20120 - 31.10.2021</b>
(Ztráta) Zisk před zdaněním	-11 716	-11 638
<b>Zákonná daňová sazba</b>	<b>19 %</b>	<b>19 %</b>
Teoretický daňový náklad (výnos)	-2 226	-2 211
Dopad daňově neuznatelných nákladů	0	0
Nevykázaná odložená daňová pohledávka	2 226	2 211
<b>Celkový daňový náklad (výnos)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Efektivní daňová sazba</b>	<b>0 %</b>	<b>0 %</b>

#### 6.4. Hospodářský výsledek

<i>v tis. CZK</i>	<b>1.11.2021 - 31.10.2022</b>	<b>1.11.20120 - 31.10.2021</b>
<b>Ztráta za běžné období</b>	<b>-11 716</b>	<b>-11 638</b>

Společnost ve sledovaném období vykázala ztrátu ve výši 11 715 630 CZK, která vychází především ze situace, kdy společnost generuje jen úrokové výnosy, které jsou nižší než úrokové náklady.

#### 6.5. Zisk/ztráta na akcii

Ztráta v běžném období 11 716 tis CZK, počet akcií 10 ks. Ztráta na jednu akcii byla vypočtena jako podíl úplného výsledku a počtu akcií (11 716 tis CZK/10=1 171,6 tis. CZK). Zředitelná ztráta na akcii vychází shodně.

### 7. ŘÍZENÍ KAPITÁLU

Vedení Společnosti přistupuje k řízení kapitálu s cílem zabezpečit dostatečné množství prostředků na plánované investice v rámci širší ekonomické skupiny, jíž je Společnost členem, a to v tom období, na které byly investice naplánované. Cíleně řízené složky kapitálu je především emise dluhopisů, jakožto představitel dominantní složky (cizího) kapitálu. Stanovené cíle pro řízení kapitálu v rámci Společnosti byly v aktuálním účetním období splněny.

Na Společnost se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

### 8. INFORMACE O ŘÍZENÍ RIZIKA

V běžném účetním období nedošlo k žádné změně v postupech uplatňovaných při řízení níže uvedených rizik, metod jejich měření a nedošlo ani ke změně cílů vytyčených pro řízení těchto rizik.

#### 8.1. Kreditní riziko

K 31. 10. 2022 Společnost neneviduje nedobytné pohledávky.

TMR Finance CR jako věřitel půjčky má dle smluvního ujednání možnost na výzvu požadovat splacení celé půjčky. Dlužník Tatry mountain resorts může dle smluvního ujednání půjčky kdykoliv splatit. Obě smluvní strany se dohodly, že splátky půjčky budou odváděny od splátek úroků emitovaného dluhopisu a případných nákladů s ním souvisejících. Dlužník splatil půjčku v plné výši vč. úroků dne 4.11.2022. Z tohoto důvodu společnost k této pohledávce netvořila opravnou položku.

Dluhy z Dluhopisů budou dále zajištěny zástavním právem k určitému nemovitému majetku ve vlastnictví mateřské společnosti ve Slovenské republice, k určitému movitému majetku ve vlastnictví mateřské společnosti a jeho nepřímé 100% dceřině společnosti Śląskie Wesole Miasteczko Sp. z o.o. ve Slovenské republice a v Polské republice, k 100 % podílu na základním kapitálu společnosti Śląskie Wesole Miasteczko Sp. z o.o. ve vlastnictví společnosti TMR Parks, a.s. (dříve Tatry mountain resort PL, a.s.), která je 100% přímá dceřiná společnost Ručitele a k pohledávkám Ručitele z LTV účtu. K zajištění

vydaných dluhopisů Společnosti bylo zřízeno zástavní právo k nemovitostem, movitým věcem a části pohledávek uvnitř Skupiny v celkové výši 57 351 tis. EUR (k 31. 10. 2021: ve výši 66 566 tis. EUR). Jedná se o majetek, který není použit k zajištění jiných závazků Skupiny.

V tis. CZK	31. 10. 2022	31. 10. 2021
<b>Finanční aktiva</b>		
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	0	1 426 211
Krátkodobé poskytnuté půjčky	1 491 186	67 500
Peněžní prostředky	8	977
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>1 491 194</b>	<b>1 494 688</b>
<b>Finanční závazky</b>		
<b>Závazky v naběhlé hodnotě</b>	<b>1 538 432</b>	<b>1 530 210</b>
z toho: Obchodní a jiné závazky	5 944	4 623
Dlouhodobé závazky z emitovaných dluhopisů	0	1 458 983
Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů	1 532 488	66 604

Výše peněžních prostředků na bankovních účtech nepřesahuje 100 000 EUR, tedy ani limit pro pojištění vkladů vedených v českých korunách i cizí měně. Riziko ztráty peněžních prostředků tudíž není.

Žádná finanční aktiva ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do účetních výkazů.

## 8.2. Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Společnosti je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Společnost k 31. 10. 2022 nemá zůstatky v cizích měnách a za běžné období nevykázala žádné kurzové rozdíly. Expozice společnosti vůči měnovým rizikům ani způsob řízení a měření těchto rizik se meziročně nezměnil.

## 8.3. Riziko likvidity

Společnost bude vystavena riziku likvidity, které představuje riziko, že nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných závazků. Vzhledem k závislosti Společnosti na Skupině se na schopnosti plnit své dluhy z dluhopisů mohou nepříznivě projevit i všechna rizika na straně ručitele resp. Skupiny Management Společnosti si proto namodeloval několik scénářů vývoje likvidity na období 12 měsíců od data účetní závěrky. Předpoklady použité v modelech jsou založeny na odhadech a také jsou v nich zahrnuty kroky, které management podnikl na zmírnění dopadů pandemie během tohoto období. Základní scénář zahrnuje zejména redukci kapitálových výdajů. Na základě tohoto scénáře se předpokládá dostatečný prostor vztážený k finančním prostředkům, které má Společnost k dispozici.

K 31. 10. 2022 v tis. CZK	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Splatnost				Celkem
		Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 let	Nad 5 let	
Neúročené finanční závazky	x	913	-	-	-	913
Úročené finanční závazky	x	5 031	-	-	-	5 031
Závazky z emitovaných dluhopisů	5,035 %	1 532 488	-	-	-	1 532 488

Závazky z obchodních vztahů nemají splatnost delší než 12 měsíců a nejsou úročeny. Ostatní závazky jsou úročeny a jsou splatné na vyžádání.

#### 8.4. Tržní riziko

Tržní riziko se vztahuje zejména k ručiteli, tj. Skupině. Pokud tržní riziko nepříznivě ovlivní finanční postavení Skupiny, pak může negativně ovlivnit schopnost Společnosti plnit dluhy z dluhopisů.

Vedení Společnosti má plnou zodpovědnost za stanovení a kontrolu řízení rizik.

Expozice společnosti vůči tržním rizikům a způsob řízení a měření těchto rizik se meziročně změnil v závislosti s pandemií COVID a válkou na Ukrajině. Společnost není přímo restriktivními opatřeními dotčena.

Významným rizikem v rámci regionu střední a východní Evropy je vojenský konflikt na Ukrajině, který může mít dopad na návštěvnost středisek a hotelů Skupiny, neboť některá střediska a hotely jsou v blízkosti hranic vojenského konfliktu, tedy Ukrajiny. Skupina je zasažena konfliktem přímo v důsledku ztráty návštěvníků na Slovensku z Ruska a z části i z Ukrajiny. Skupina však již před válečnými událostmi a zavedením sankcí nepovažovala ruský ani ukrajinský trh za podstatný. Ztráta návštěvníků z těchto regionů má sice negativní vliv, jedná se však o výrazně minoritní skupinu návštěvníků na Slovensku a zároveň zahraniční klienty doplňují nové trhy jako země regionu Pobaltí, Rumunska a Maďarska.

Management Společnosti si proto namodeloval několik scénářů vývoje rizika na období 12 měsíců od data účetní závěrky. Předpoklady použité v modelech jsou založeny na odhadech potenciálních dopadů restrikcí a také jsou v nich zahrnuty kroky, které management podnikl na zmírnění dopadů pandemie. Základní scénář zahrnuje zejména redukcí kapitálových výdajů. Na základě tohoto scénáře se předpokládá dostatečný prostor vztahený k finančním prostředkům, které má Společnost k dispozici.

#### 8.5. Užití reálné hodnoty

Reálná hodnota finančních nástrojů je stanovena na základě kótované tržní ceny (neupravené) na aktivním trhu pro identický majetek nebo závazky (tzv. Level 1 Fair Value). Dále používá jiné vstupy než zahrnuté kótované ceny, které jsou porovnatelné pro majetek nebo závazky buď přímo (ceny porovnatelných nástrojů) nebo nepřímo (odvozené od cen) – tzv. Level 2 Fair Value. Pokud není k dispozici žádná z výše uvedených hodnot, je reálná hodnota nástroje odhadnutá s použitím oceňovacích technik (tzv. Level 3 Fair Value). Při používání oceňovacích modelů management používá odhady a předpoklady, které jsou konzistentní s dostupnými informacemi o odhadech a předpokladech, které by používali účastníci trhu při určování ceny příslušného finančního nástroje.

Využití reálné hodnoty v účetních výkazech Společnosti bylo v aktuálním i srovnatelném období omezeno výlučně na ověření toho, zda se účetní hodnota finančních nástrojů významně neliší od účetní zůstatkové

ceny. V aktuálním ani srovnatelném období nedošlo k přecenění žádné položky aktiv nebo závazků na reálnou hodnotu. Reálná hodnota tak neměla v aktuálním ani srovnatelném období dopad do finančních výkazů Společnosti.

Reálná hodnota zápůjčky mateřské společnosti byla k 31. 10. 2022 shodná s účetní hodnotou. Při použití oceňovacích modelů management používá odhady a předpoklady, které jsou konzistentní s dostupnými informacemi o odhadech a předpokladech, které by používali účastníci trhu při určování ceny příslušného finančního nástroje.

## **8.6. Odměny klíčovým členům vedení**

Členové vedení neobdrželi žádnou odměnu.

Společnost neměla ve sledovaném období zaměstnance. Výkon funkce člena statutárního orgánu i správní rady je bezplatný a nejsou s ním spojeny žádná nepeněžitá plnění.

## **9. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Všechny transakce se spřízněnými osobami proběhly za tržních podmínek.

### **9.1. Transakce s mateřskou společností.**

Společnost poskytla mateřské společnosti půjčku ve výši 1.499.000.000 CZK. Zůstatek nesplacené jistiny k 31.10.22 činí 1.440.700.000 CZK, nesplacený úrok 50.486.291 CZK. V průběhu období došlo ke splátce úroků ve výši 67.500.000 CZK. Výnosové úroky z této půjčky jsou ve výši 64.975.570 CZK.

Dluhy z dluhopisů jsou zajištěné zástavním právem k určitému nemovitému majetku ve vlastnictví mateřské společnosti.

## **10. UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ROZVAHOVÉHO DNE**

Ve společnosti se nevyskytly po rozvahovém dni žádné mimořádné události, které by mohly mít vliv na interpretaci výsledků společnosti popsanych v této příloze k účetní závěrce.

Účetní jednotka nemá žádná podmíněná aktiva ani žádné podmíněné závazky. K rozvahovému dni ani k datu sestavení ÚZ neměl management informaci o tom, že by byl ohrožen předpoklad nepřetržitosti podnikání.

Půjčka mateřské společnosti byla v plné výši splacena 4.11.2022. Následně společnost splatila dne 7.11.2022 celou hodnotu dluhopisů.

Management mateřské společnosti si namodeloval scénář vývoje likvidity na dobu 12 měsíců od data účetní závěrky. Tento model zohledňuje ceny elektrické energie, kterou má mateřská společnost zaslouženou a ceny plynu vyšší než jsou spotové ceny na burze. Současně mateřská společnost přistoupila k optimalizaci provozních nákladů a získala navýšení kontokorentního úvěru z J&T banky. Management mateřské společnosti očekává, že má dostatečné prostředky na pokračování v činnosti nejméně po dobu dalších 12 měsíců a že sestavení účetní závěrky za předpokladu nepřetržitého trvání její činnosti je přiměřené. Společnost obdržela potvrzení o podpoře od mateřské společnosti na období následujících 12 měsíců od data dopisu tj. 28.února 2023.

K datu vydání účetní závěrky společnost není emitentem investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a k tomuto datu již není subjektem veřejného zájmu.

## **11. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

Závěrka byla schválena správní radou ke zveřejnění 28.2.2023



---

Ing. Jozef Hodek  
Předseda správní rady