



AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaná výroční finanční zpráva za rok 2024

OPIŠ

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Konsolidované výroční finanční zprávy emitenta AQUAPALACE, a.s. za rok 2024. Dokument obsahově odpovídá oficiální Konsolidované výroční finanční zprávě emitenta AQUAPALACE, a.s. za rok 2024 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

Úvodní slovo	3
II. Předmět činnosti společnosti	4
III. Charakteristika společností v konsolidaci	5
IV. Informace o hospodářských výsledcích.....	7
V. Doplnující informace.....	10
VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci.....	21
VII. Auditoři společnosti.....	21
VIII. Výkaz o řízení a správě společnosti.....	22
IX. Prohlášení oprávněných osob	27
X. Zpráva o vztazích	28

Úvodní slovo

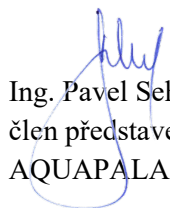
Vážení obchodní partneři a přátelé,

s potěšením Vám předkládám konsolidovanou výroční finanční zprávu společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2024. Naše společnost je hrdým majitelem a správcem AQUAPALACE WELLNESS RESORTu v Čestlicích u Prahy, který představuje komplexní zážitkový areál s prvotřídním ubytováním.

Tento resort se pyšní dvěma hlavními částmi – aquaparkem AQUAPALACE a prestižním AQUAPALACE HOTELEM. Aquapark, který od svého otevření 7. května 2008 láká návštěvníky na nezapomenutelné zážitky, je provozován společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. Tato společnost je společným podnikem s německou firmou GMF, *Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen* mbH & Co. KG, specializující se na provoz aquaparků.

AQUAPALACE HOTEL, slavnostně otevřený v listopadu 2008, nabízí ubytovací kapacitu přibližně 750 lůžek a moderní konferenční prostory. Návštěvníkům poskytuje kvalitní ubytování v těsné blízkosti atrakcí Aquaparku. Provozovatelem AQUAPALACE HOTELu je společnost REDVALE a.s., 100% dceřiná společnost SPGroup a.s.

Děkuji Vám za důvěru, kterou jste nám projevili v průběhu roku 2024, a těším se na další spolupráci, společný růst a úspěchy v nadcházejícím roce.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva
AQUAPALACE, a.s.

V Praze dne 25. 4. 2025

I. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s.

Obchodní firma: AQUAPALACE, a.s.

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

Internetová adresa: <https://www.aquapalace.cz/informace-zverejnovane-emitentem-dluhopisu>

IČ: 291 41 729

DIČ: CZ 291 41 729

LEI: 315700YM1VSZT398QZ88

Datum založení: 28. 11. 2012

Datum zápisu do OR: 8. 1. 2013

Doba trvání: na dobu neurčitou

Právní forma: akciová společnost (a.s.)

Právní řád a předpisy: právní řád ČR, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích; zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání; zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví; a související daňové zákony

Místo registrace: společnost je zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18793

Zakladatelská listina a stanovy: Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena jako akciová společnost na základě zakladatelské listiny ze dne 28. 11. 2012. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov byla uložena do sbírky listin pod č. B 18793/SL 1 dne 16. 1. 2013.

Telefonický kontakt: 221 907 217

II. Předmět činnosti společnosti

Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena 8. ledna 2013. Dne 1. července 2013 došlo k fúzi sloučením se společností GREENVALE a.s. (IČ 273 93 411), která tímto dnem zanikla. AQUAPALACE, a.s. se stala její nástupnickou společností. Před fúzí společnost GREENVALE a.s. vlastnila aquapark a hotel v Čestlicích u Prahy, které následně přešly do majetku společnosti AQUAPALACE, a.s.

Hlavní činnost společnosti dle obchodního rejstříku:

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

Živnostenská oprávnění společnosti (dle živnostenského rejstříku):

- Zprostředkování obchodu a služeb
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Pronájem a půjčování věcí movitých
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Hostinská činnost (od 20. srpna 2024)
- Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin (od 20. srpna 2024)
- Velkoobchod a maloobchod (od 20. srpna 2024)

Na přelomu let 2005 a 2006 společnost GREENVALE a.s. zakoupila rozestavěný aquapark v Čestlicích, který se nachází v obchodní zóně v těsné blízkosti dálnice D1 ve směru na Brno.

Výstavba aquaparku byla dokončena společností GREENVALE a.s., provozovatelem aquaparku se stal společný podnik GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., založený společnostmi GMF GmbH & Co. KG a SPGroup a.s. Řízení tohoto podniku je zajišťováno na základě smlouvy o řízení se společností SPGroup a.s.

V roce 2008 byl dokončen hotel na sousedním pozemku vedle aquaparku. Provozovatelem hotelu je společnost REDVALE a.s., která je rovněž stoprocentně vlastněna společností SPGroup a.s. Řízení hotelu probíhá také na základě smlouvy o řízení se společností SPGroup a.s.

Dne 1. září 2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi AQUAPALACE, a.s. jako řídicí osobou a společnostmi REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. Tato koncernová smlouva umožňuje efektivní koordinaci a řízení obou dceřiných společností pod záštitou AQUAPALACE, a.s.

V průběhu roku 2024 společnost AQUAPALACE, a.s. pokračovala v rozvoji svých podnikatelských aktivit, přičemž kladla důraz na zlepšování nabídky služeb a rozvoj infrastruktury. Díky těmto krokům společnost dosáhla pozitivních výsledků a udržela si své vedoucí postavení na trhu.

Dlouhodobou strategií společnosti je pokračovat v inovacích, rozšiřovat nabídku služeb a zlepšovat infrastrukturu aquaparku i hotelu s cílem posílit konkurenceschopnost a dlouhodobou stabilitu společnosti.

III. Charakteristika společností v konsolidaci

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

GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

Tato společnost je provozovatelem Aquaparku, který má v nájmu.

V segmentu sportu, zábavy a wellness služeb nastala stabilita poptávky. Přes navýšení DPH na 12 % od 1.1.2024 na služby v této oblasti, stejně jako navýšení daně z prodeje jídel a nealko nápojů, provozní tržby společnosti pokořily v roce 2024 hranici 0,5 mld. Kč a staly se tak nejvyššími od otevření areálu v roce 2008.

Cena energetických médií se stabilizovala co do předvídatelnosti, nicméně náklady na energie meziročně vzrostly. Proto byla již v průběhu roku realizována opatření na úsporu vypouštěné teplé bazénové vody formou filtrace odpadních vod. Toto opatření přinese v následujících letech úspory ve spotřebě vody, stočném i nákladech na ohřev vody. Dlouhodobě je společnost orientována a řízena směrem ke snižování energetické náročnosti, využívání alternativních způsobů vytápění, ale také ke snižování uhlíkové stopy dle požadavků ESG.

Atraktivita a stoupající kvalita služeb opět přilákala dosud nejvyšší počty návštěvníků do všech středisek – Vodního světa, Saunového světa, Fitness, SPA a Balneo Medical. Vzrostl počet účastníků plaveckých kurzů, plně obsazené a ihned vyprodané byly jarní i letní příměstské tábory. Čísla návštěvnosti, a především tržeb jasně poukazují na trend oblíbenosti wellness, kdy skokanem roku v návštěvnosti mezi středisky je Saunový svět, jenž se již trvale etabloval jako největší a nejznámější wellness centrum v ČR a Střední Evropě, které udává trendy v oblasti péče o tělo i duševní zdraví. Saunový svět Aquapalace Praha se stal dějištěm hned dvou celosvětových eventů, Banya Festu a Sauna Herbal Cupu, který má v Čestlicích již svou tradiční základnu pro účastníky ze 17 zemí světa.

Návštěvníky je třeba stále překvapovat novinkami, kterou ve Vodním světě v roce 2024 představovala Virtuální realita na tobogánu Magic Tube, která byla před letní sezonou nově instalována a přinesla návštěvníkům dva nové, graficky zdařilé příběhy s unikátním synchronním ozvučením.

Premiové Fitness centrum investovalo do novinky v podobě strojů Biostrenght s umělou inteligencí, které přilákaly nové klienty na projekt Nová éra fitness.

Nadále rostla obliba a využití služeb četných gastro provozů v areálu, kde se díky zkapacitnění a novému systému odbavil větší počet klientů s vyšší mírou spokojenosti. Novinkou pro návštěvníky Saunového světa bylo listopadové otevření nové a designově velmi zdařilé Saunové restaurace, kde byla nově zavedena i nabídka snídaní pro klienty, trávící ve wellness svůj volný čas již od rána.

Pod supervizí Aquapalace Praha byla v roce 2024 nadále provozována externí gastro střediska v Bulovka Premium Clinic a na výstavišti PVA Expo Letňany. V průběhu roku byl management

společnosti Aquapalace Praha pověřen vybudováním nové gastro společnosti ABF Catering, která převezme a zastřeší provoz všech gastro středisek PVA Expo Praha od roku 2025.

O kvalitě a pozitivním vnímání značky Aquapalace Praha hovoří opětovné udělení a obhájení ceny SUPERBRANDS 2024, kterou byla Společnost již podruhé oceněna.

Areál Aquapalace Praha opakovaně potvrdil svou pozici nejnavštěvovanějšího cíle Středočeského kraje a čtvrtého nejnavštěvovanějšího turistického cíle v ČR dle agentury CzechTourism. Turistické Informační centrum (TIC), vzniklé v minulém roce, nadále úspěšně poskytuje služby návštěvníkům a je jediné ve Středočeském kraji, které získalo certifikaci typu A.

Výzvou roku 2024 byla změna legislativy v oblasti zaměstnávání na Dohody o provedení práce. Vzhledem k povaze sezonní práce v Aquapalace Praha znamenalo toto vládní nařízení dramatické navýšení osobních nákladů na výplaty dovolených, nemocenských a OČR těchto zaměstnanců a také nutnost přecházet z tzv. brigád na zkrácené pracovní úvazky hlavních pracovních poměrů u studentů. Osobní náklady tak zaznamenaly signifikantní růst, stejně tak vzrostla i pracnost zpracování mzdových podkladů.

Hospodářské výsledky opakovaně prokazují, že je možné udržitelně podnikat i v náročném ekonomickém prostředí, které je ovlivněno negativními legislativními opatřeními, zejména v oblasti zaměstnanecké politiky. Motorem ke stálému růstu je trvalá inovace ve všech oblastech sportu, zábavy a relaxace. Nutnou podmínkou pro trvalou kvalitu služeb je vzdělávání a retence lidských zdrojů a jejich angažovanost a loajalita. Směřování k rostoucím tržbám a hospodářskému výsledku vychází ze znalosti trhu a trendů za pomoci efektivní, ale zároveň efektivní marketingové komunikace.

Do roku 2025 vstupuje Společnost s mnoha rozpracovanými projekty, jako jsou nové atrakce v podobě rodinných tobogánů, propojování středisek pro lepší cross selling či využití AV médií pro zatraktivnění pobytu v areálu, která přilákají další návštěvníky.

Značka Aquapalace Praha je trvale vnímána jako leader trhu v segmentu sportu, zábavy, volnočasových aktivit a relaxace nejen v České republice, ale i v zahraničí.

REDVALE a.s.

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

Hospodaření společnosti v roce 2024 jednoznačně dokladuje stabilizaci situace po předchozím turbulentním kovidovém období. Poptávka zahraničních klientů stále stoupá, což se příznivě odráží v rostoucí průměrné ceně. Nedaleký nově postavený hypermarket sice způsobil mírný pokles stravovacích tržeb, nicméně tomu společnost úspěšně čelí svými aktivitami a vytvářením prodejních balíčků, které zahrnují polopenze, včetně nápojů. Výsledky a stravovací tržby především v závěru roku dokazují, že zmíněná strategie je krokem správným směrem.

Situace v Izraeli citelně ovlivnila od konce srpna počty izraelských rezervací a přinesla velké množství izraelských stornů. Zklidňování politické situace v závěru roku se pozitivně promítlo do rostoucího počtu nových rezervací z Izraele. K trvalému růstu německých rezervací se pak v roce 2024 připojil nárůst rezervací z Rakouska a také velmi příjemný růst počtu polských rezervací.

Naopak počty individuálních domácích návštěvníků mírně klesaly. Tento pokles české klientely byl ale dorovnáván růstem konferenčních akcí, které jsou v převážné většině organizovány českými firmami.

To vše dokladuje vyváženou obchodní politiku hotelu a cílení správné nabídky služeb.

V roce 2024 hotel dosáhl tržeb z ubytování ve výši 206 mil. Kč. Průměrná obsazenost činila 63,2 % a vypočítává se dle vzorce: $Obsazenost = (Počet\ prodaných\ pokojonocí / Disponibilní\ pokojonoci) \times 100$.

Gastronomický segment (F&B) přispěl tržbami 83,8 mil. Kč, což odpovídá schválenému finančnímu plánu.

Modernizace konferenčních prostor o letních prázdninách přinesla ve 4.Q roku očekávaný růst prodeje segmentu „konference/ubytování a ostatní služby“ (dále jen „MICE“).

Veškeré platby nájemného a management fee, stejně tak i další provozní závazky společnosti, byly v průběhu celého roku placeny včas a společnost nemá významné závazky po splatnosti.

Investice a opravy v roce 2024 směřovaly do projektů investičních a regeneračních. V průběhu roku byla provedena modernizace konferenčních prostor. Proběhla výměna dělicích mobilních stěn, kobereců i technického vybavení. Byla navýšena rychlost přenosu dat internetu až na 2,5 Gbps. Toto bylo velkým přínosem u velkých konferenčních akcí s vysokými nároky na internetové připojení. To potvrzuje správnost stálého cílení na firemní klientelu, která plní hotel mimo hlavní top sezonní termíny.

V roce 2024 nebyla řešena žádná vážná provozní událost či havárie.

Důraz na on-line prodej a aplikace nových internetových systémů přinesly nejen dobré ekonomické výsledky, ale také zrychlily komunikaci s hosty. Během roku byl zahájen výběr nového hlavního rezervačního systému „Booking Engine“, jehož instalace je plánovaná na rok 2025.

Poznatky z účasti na mezinárodních veletrzích cestovního ruchu i počty rezervací naplňují společnost optimistickým očekáváním dobrého hospodářského výsledku v dalších letech.

IV. Informace o hospodářských výsledcích

AQUAPALACE, a.s. spravuje nemovitosti „AQUAPALACE WELLNESS RESORT“ a pronajímá je dvěma provozovatelům. Hlavními součástmi jsou vodní park (dále také jen „Aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel (dále také jen „Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008.

Aquapark je tematicky rozdělen do tří paláců: Paláce dobrodružství, Paláce pokladů a Paláce relaxu. Mezi největší atrakce aquaparku patří celkem 21 tobogánů a skluzavek, vč. nejdelšího tobogánu v ČR s celkovou délkou 250 metrů, dále mořské vlnobítí, spacebowl, 450 metrů dlouhá pomalá řeka vinoucí se celým areálem, korálový dóm s mořskými akvárii, 8 metrů hluboká potápěčská jáma, pool bar a mnoho dalších. Návštěvníci aquaparku mohou při příznivém počasí využít i venkovní zónu s odpočinkovými plochami a největší atrakcí – divokou řekou. Celý komplex je doplněn fitness centrem, SPA & wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí Aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů, které bylo v roce 2017 rozšířeno o venkovní parkoviště vybudované na pozemku naproti parkovacím domům.

V roce 2024 navštívilo Aquapark 820 tis. návštěvníků a stále tak patří k nejnavštěvovanějším místům v ČR. (Aquapark byl za rok 2023 vyhodnocen jako čtvrtý nejnavštěvovanější turistický cíl v ČR celkově a jako první nejnavštěvovanější turistický cíl v rámci Středočeského kraje (zdroj: agentura CzechTourism).

Hotel je vybudován na pozemku o zastavěné ploše 2 800 m² a je přímo propojen krytým průchodem s budovou Aquaparku. Jeho celková kapacita je 231 pokojů. Standard Hotelu je 4* a jeho součástí jsou i prostory pro stravování a konferenční prostory. Největší konferenční sál má plochu 500 m² s kapacitou až 600 osob. Hotel dále disponuje podzemním parkovištěm s parkovacími místy pro 118 osobních automobilů s tím, že další parkovací místa jsou pro hotel vyhrazena v parkovacích domech Aquaparku.

Za rok 2024 navštívilo hotel 144 tis. hostů a průměrná obsazenost hotelu byla v roce 2024 kolem 63,2 %.

Aquapark s hotelem



AQUAPALACE, a.s. vlastní níže uvedené nemovitosti:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m ²)	Druh pozemku	Typ stavby	Popis
st. 325	11 659	zastavěná plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti	Aquapark AQUAPALACE; č.p. 138
st. 326	1 554	zastavěná plocha a nádvoří	garáž	Parking 1; budova bez č.p.
st. 385	1 687	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 2; budova bez č.p.
st. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří	tech. vyb.	Technické vybavení
st. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 392	4 367	zastavěná plocha a nádvoří	ubytovací zařízení	Hotel AQUAPALACE; č.p. 137
st. 464	10	zastavěná plocha a nádvoří	bez čp / č. ev., stavba technického vybavení	
475/1	23 389	ost. plocha/jiná pl.		Okolní pozemky – aquapark
476/1	6 378	ost. plocha/jiná pl.		Okolní pozemky – hotel

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

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

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

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

Rok 2024 by se dal označit jako stabilizační rok, který navázal na velmi úspěšný rok 2023, jenž byl po několika dramatických letech prvním relativně klidným obdobím, co se týče vnějších vlivů na podnikání emitenta. Proticovidová opatření byla již dávno zapomenuta, zklidnění přišlo i na trhu s energiemi. Společnost si zvykala na vyšší růst cen.

Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků

Trh s aquaparky je na území České republiky ovlivněn historicky, kdy se stavěly zejména aquaparky zaměřené na vodní sporty a nikoli na relaxaci a zábavu. Aquaparky v pravém slova smyslu se na území České republiky do roku 1990 nevyskytovaly. V současné době můžeme aquaparky, které jsou přímo zaměřené na relaxaci a zábavu, rozdělit do dvou základních skupin. První skupinu tvoří městské kryté bazény, které byly rekonstruovány a doplněny o tobogány, vířivé vany, sauny aj. Druhou skupinu reprezentují moderní aquaparky, které jsou vybaveny rozsáhlejší vodní plochou, početným množstvím tobogánů, bazénů, restaurací a dalších doprovodných služeb, které se začínají stávat nutným standardem, a to nejen z důvodu rostoucí životní úrovně obyvatel ČR.

Vzhledem k velikosti Aquaparku v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je jediným srovnatelným domácím subjektem Aqualand Moravia v Pasohlávkách, který je největším aquaparkem na Moravě a taktéž disponuje ubytovacím zařízením, částečně pak Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je hotel s kapacitou více než 1.000 lůžek a kongresové centrum. Další konkurencí na území ČR mohou být menší aquaparky a městské bazény nejen v Praze a okolí, ale de facto po celé republice, naprostá většina z nich však nenabízí tak rozsáhlý objem služeb a aktivit jako Aquapark v Čestlicích.

Návštěvnost aquaparku může ovlivnit také nepřímá konkurence, mezi kterou se řadí subjekty nabízející další sportovní a volnočasové aktivity. Nepřímou konkurenci tak představují různá dětská a rodinná zábavní centra, sportovní centra, multikina, ale třeba i muzea a jiné turistické atrakce.

Trh s hotelovými službami

Trh s hotelovými službami a cestovní ruch jsou dvě velmi provázané oblasti a úroveň růstu/poklesu jedné obvykle má shodný dopad na druhou oblast. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR před propuknutím pandemie COVID-19 neustále rostla, avšak tempo růstu se postupně snižovalo. Dva roky pandemie a s tím spojená restriktivní opatření znamenaly naprostý propad cestovního ruchu. Od roku 2022 pak dochází k návratu turistů i ze zahraničí a v roce 2024 se čísla za celou ČR i Prahu samotnou dostala na předpandemickou úroveň.

Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ČR	21 998 366	10 836 444	11 383 601	19 424 164	21 977 671	22 809 595
Praha	8 044 324	2 182 443	2 354 720	5 984 803	7 442 614	8 063 367

Zdroj: Český statistický úřad: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CRU03&z=T&f=TABULKA&skupId=1330&katalog=31743&pvo=CRU03&str=v282>

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického, tak i obchodního. Za rok 2024 se ubytovalo v Praze celkem 8 063 367 hostů (s celkovým počtem 18 279 256 přenocování), z toho bylo celkem 6 502 298 zahraničních hostů (s počtem 15 664 790 přenocování).

Zdroj: Český statistický úřad: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CRU03&z=T&f=TABULKA&skupId=1330&katalog=31743&pvo=CRU03&str=v285&u=v285_VUZEMI_100_3018

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2024 vedli návštěvníci z Německa, USA, Spojeného království, Slovenska, Polska a Itálie.

Zdroj: Český statistický úřad: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=1006&katalog=31743&pvo=CRU04&pvo=CRU04&str=v222&c=v3~8_RP2024&u=v222_VUZEMI_100_3018

V Praze a blízkém okolí se nachází několik hotelů zaměřených na kongresovou turistiku, které tvoří významnou konkurenci hotelu AQUAPALACE PRAHA, namátkou lze jmenovat konferenční prostory jako CUBEX, revitalizované Kongresové centrum nebo multifunkční projekty jako je Forum Karlín a O2 Aréna, spolu s O2 Universum.

Zároveň však Hotel využívá unikátní synergický efekt jako konkurenční výhodu plynoucí z provázanosti s aquaparkem a obecného trendu přesunu hotelové klientely ke kvalitnějšímu čtyřhvězdičkovému segmentu ubytování s možností využití času aktivním způsobem. Mimo vlastních atrakcí aquaparku jsou další nezanedbatelnou konkurenční výhodou Aquapalace Hotelu jeho konferenční prostory a kvalitní gastronomie.

V. Doplnující informace

Organizační struktura

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

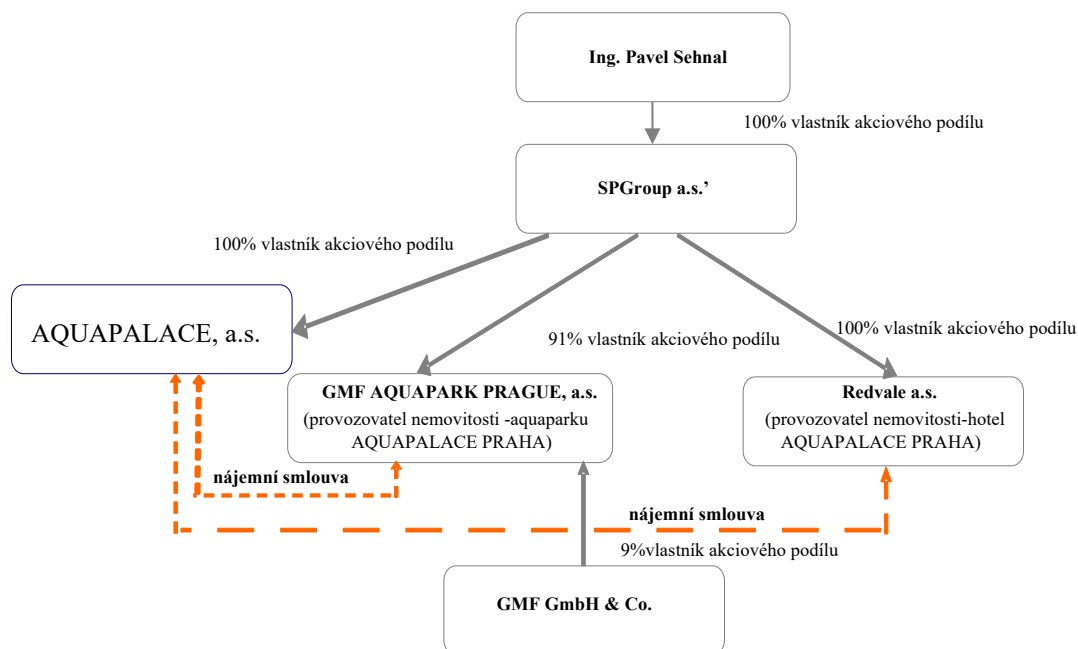
V květnu 2013 schválila SPGroup a.s. jako jediný akcionář společností GREENVALE a.s. a společnosti AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE,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

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

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

SPGroup a.s. vlastnila k 31.12.2024 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup a.s. rovněž drží 100% akciový podíl ve společnosti REDVALE a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem Aquaparku a se společností REDVALE a.s. smlouvu o nájmu Hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „Významné smlouvy“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 31.12.2024:



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

Přehled ovládaných osob Ing. Pavlem Sehnalem k 31.12.2024 je uveden v části „Zpráva o vztazích“.

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

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

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

Hlavní akcionář

AQUAPALACE, a.s. má jediného akcionáře, kterým je SPGroup a.s., sídlem Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

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

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

Vybrané finanční údaje (konsolidované)

Základní finanční údaje dle IFRS za rok 2024 jsou následující:

Tržby	755 mil. Kč
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	296 mil. Kč
Osobní náklady	194 mil. Kč
Reklamní náklady	43 mil. Kč
Odpisy	100 mil. Kč
Náklady na správu a vedení společnosti	10 mil. Kč
Ostatní provozní náklady	7 mil. Kč
Ostatní provozní výnosy	2 mil. Kč
Finanční náklady	104 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	190 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	143 mil. Kč
Základní kapitál zapsaný	1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál	2 205 mil. Kč
Výše zápůjček od mateřské společnosti (dlouhodobé a krátkodobé celkem)	216 mil. Kč
Emitované dluhopisy (dlouhodobé a krátkodobé závazky celkem)	410 mil. Kč

Poznámka: Detailní hospodaření je uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce za rok 2024.

Státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti k 31.12.2024 společnost eviduje spor, v němž je žalována dceřiná společnost a z vedeného sporu může vyplynout negativní dopad na výsledek Skupiny ve výši žalované částky a náhrady nákladů řízení.

Dceřiná společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. vede soudní spor se společností Vodní atrakce s.r.o. o zaplacení částky ve výši 2 223 tis. Kč s příslušenstvím. Vedení Skupiny je přesvědčeno, že žaloba je neoprávněná a příslušné zařízení si u dodavatele neobjednala.

Základní kapitál

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2024 činí 1 702 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 1 702 000 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč každá. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

S akciemi jsou spojena tato práva:

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

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

	2013 při vzniku	31.12.2013 (po fúzi s GREENVALE a.s.)	1.1.2014 - 31.12.2024
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702

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

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

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

- Název dluhopisů byl změněn na AQUAPALACE VAR/34
- Byla prodloužena splatnost dluhopisů do 9.1.2034
- Splacení dluhopisů bylo podřízeno splacení výše uvedeného úvěru
- Úroková marže byla změněna na 0,75 % p.a. s tím, že úroková sazba bude činit nejméně 1% p.a
- Bylo zrušeno zajištění dluhopisů nemovitým majetkem emitenta, naopak tento majetek byl dán do zástavy konsorciu bank poskytujících úvěr (od 14.6.2022 ve prospěch Raiffeisenbank a.s. a Všeobecná úverová banka a.s., pobočka Praha)

Významné smlouvy

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

(a) Smlouva o nájmu

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

Dodatek č. 17 ze dne 18.12.2020 upravuje výši placeného nájmu zpětně za rok 2020. Dodatek č. 18 z 4.11.2022 mění dobu nájmu na dobu určitou do 31.12.2032.

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

Emitent má možnost Smlouvu o nájmu po dobu nájmu do 31.12.2032 ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se Aquaparku. Výpovědní lhůta v takovém případě činí třicet (30) dnu a počíná běžet dnem doručení písemného oznámení nájemci. Dále má AQUAPALACE, a.s. možnost Smlouvu o nájmu vypovědět z důvodů podstatného porušení této smlouvy nájemcem, a to dnem doručení výpovědi nájemci. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu o nájmu.

(b) Smlouva o nájmu

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

Dodatek č. 1 z 27.2.2009 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 2 z 24.8.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 3 z 22.12.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 4 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na dodávku tepla. Dodatek č. 5 z 14.12.2010 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 6 z 30.12.2011 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 7 z 10.12.2012 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 10.12.2014 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 9 z 1.7.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 30.9.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 11 ze dne 18.12.2020 upravuje výši placeného nájmu zpětně za rok 2020. Dodatek č. 12 ze dne 1.4.2022 upravuje výši placeného nájmu zpětně za rok 2021. Dodatek č. 13 z 4.11.2022 mění dobu nájmu na dobu určitou do 31.12.2032.

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

Smlouvu o nájmu lze po dobu nájmu do 31.12.2032 ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že budoucí nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se Hotelu. Po uplynutí prvních deseti let, lze smlouvu ukončit písemnou dohodou. Dále lze smlouvu vypovědět z důvodů podstatného porušení smlouvy budoucím nájemcem, a to dnem doručení výpovědi budoucímu nájemci.

(c) Smlouva o řízení s SPGroup a.s.

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

Podmínky ukončení Smlouvy o řízení

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

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

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

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

(e) Koncernová smlouva

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

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

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

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

(f) Úvěrová a zástavní smlouva s Raiffeisenbank, Všeobecnou úvěrovou bankou, pobočka Praha a Oberbank AG

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

Dne 14.6.2022 byla výše uvedená úvěrová smlouva s konsorciem bank Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., VÚB, a.s., VÚB, a.s., pobočka Praha a Citibank Europe plc, organizační složka bank refinancována úvěrovou smlouvou s Raiffeisenbank a.s. (RB) jako Věřitelem, Aranžérem, Agentem úvěrů a Agentem pro zajištění a Všeobecná úvěrová banka a.s., pobočka Praha (VÚB) jako Věřitelem, skládající se z termínové úvěrové linky A ve výši 187,5 mil. Kč (RB 125 mil. Kč a VUB 62,5 mil. Kč), přičemž může být kdykoliv navýšena o dalších 187,5 mil. Kč (Dodatečný příslib termínové úvěrové linky A"), termínové úvěrové linky B v měně EUR ve výši ekvivalentu 187,5 mil. Kč, tj. 15 mil. EUR (RB podíl 2/3, VÚB podíl 1/3), a termínové úvěrové linky C ve výši na základě budoucího Dodatku zakládající Termínovou úvěrovou linku C v maximální budoucí výši 250 mil. Kč.

Refinancování proběhlo dne 20.6.2022 (původní úvěr byl splacen ze zdrojů nového úvěru a zápůjček od mateřské společnosti – viz bod (h) tohoto článku).

K zajištění úrokové sazby z plovoucí na fixní byly s úvěrujícími bankami sjednány v červenci 2022 úrokové swapy (IRS) ve výši 80 % z termínované linky B v EUR se splatností 31.12.2027 (RB podíl 2/3, VÚB podíl 1/3).

V prosinci 2024 do konsorcia bank přistoupila v rámci navýšení úvěrového financování Oberbank AG (nově poskytla bankovní úvěr ve výši 125 000 tis. Kč) a současně navýšila poskytnuté financování Raiffeisenbank a.s. (navýšení o 62 500 tis. Kč). Prostředky z tohoto navýšení byly 31.12.2024 použity v souladu s dodatkem úvěrové smlouvy na splátku zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s. z 12.5.2022, přičemž splátka podřízených kumulovaných úroků z této zápůjčky k 31.12.2024 ve výši 51,3 mil. Kč je doposud předmětem jednání s úvěrujícími bankami. Pokud banky výplatu odsouhlasí, tak bude splátka realizována v 1. pololetí roku 2025 z disponibilních zdrojů společnosti.

Konečná splatnost nového úvěru je 31.12.2027 ve výši 296 mil. Kč a 11 mil. EUR.

(g) Smlouvy o konzultačních službách

- Smlouva z 26.6.2019 s LVC, s.r.o. o poradenství v oblasti IFRS (dodatek č. 1 z 14.7.2022)
- Smlouva ze 2.2.2024 s BENE FACTUM a.s. na zpracování znaleckého posudku, jehož úkolem bude stanovení reálné hodnoty investic do areálu ve vlastnictví zadavatele k 31.12.2024 a k 31.12. následujících kalendářních let
- Smlouva z 22.8.2022 s Anylopex plus s.r.o. získání dotace na projekt úspory vody
- Smlouva z 8.3.2024 s Cushman & Wakefield o spolupráci v oblasti oceňovacích služeb
- Smlouva z 22.4.2024 s Ernst & Young na poradenské služby příprava posouzení finančního plánu
- Smlouva z 23.10.2024 o s BDO Audit s.r.o. na zpracování VZ 2024 a 2025 do formátu ESEF
- Smlouva z 28.11.2024 s Raiffeisenbank a.s. a PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář o přistoupení k dluhu z titulu poskytnutých právních služeb poskytnutých v souvislosti s Dodatkem č. 1 k úvěrové smlouvě z 18.12.2024

(h) Smlouvy o poskytnutí zápůjčky

V souvislosti s částečným splacením a refinancováním původního úvěru konsorciem bank Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., VÚB, a.s., VÚB, a.s., pobočka Praha a Citibank Europe plc, organizační složka bank vedených bankou Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. byly v roce 2022 mateřskou společností SPGroup a.s. poskytnuty nové zápůjčky v úhrnné výši 322 mil. Kč určené ke splacení části výše uvedeného původního bankovního úvěru. Výše těchto zápůjček se navýšila o nevyplacené úroky a přecenění závazků v EUR k 31.12.2023 na celkovou výši 373 mil. Kč. K 31.12.2024 byla splacena půjčka mateřské společnosti ve výši 187 mil. Kč z navýšeného bankovního úvěru (viz *Úvěrová a zástavní smlouva s Raiffeisenbank, Všeobecnou úvěrovou bankou, pobočka Praha a Oberbank AG*)

K rozvahovému dni existují následující zápůjčky na základě smluv s mateřskou společností SPGroup a.s.:

- bezúročná zápůjčka z 20.12.2019 na 451 tis. EUR (včetně dodatku ze dne 31. 8. 2020) se splatností do 31.12.2026
- bezúročná zápůjčka z 31.8.2020 na 5,9 mil. Kč (původní výše 8,325 mil. Kč) se splatností 31.12.2026
- úročená zápůjčka z 25.3.2022 na 115 mil. Kč s původní splatností 31.12.2022 (splatnost prodloužena dodatkem č. 1 z 30.12.2022 do 31.12.2023, dodatkem č. 2 z 29.12.2023 do 31.12.2024) a dodatkem č. 3 z 31.12.2024 do 31.12.2025)

- úroky ke dni 31.12.2024 ze splacené zápůjčky z 12.5.2022 na 187 mil. Kč s původní splatností 31.12.2022 (částka navýšena dodatkem č. 1 ze 7.6.2022 na 187,5 mil. Kč, splatnost prodloužena dodatkem č. 2 z 30.12.2022 do 31.12.2023 a dodatkem č. 3 z 29.12.2023 do 31.12.2024)

Splatnost všech výše uvedených smluv o zápůjčce s mateřskou společností SPGroup a.s. je odložena až do úplného splacení bankovního úvěru poskytnutého Raiffeisenbank, Všeobecnou úverovou bankou a Oberbank AG na základě Smlouvy o podřízenosti uzavřené s uvedenými bankami.

Údaje o osobách odpovědných za konsolidovanou výroční finanční zprávu

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

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

Statutárním orgánem AQUAPALACE, a.s. odpovědným za konsolidovanou výroční finanční zprávu je Ing. Pavel Sehnal.

Ostatní doplňující údaje

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

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

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

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

- c) *principy odměňování osob s řídicí pravomocí*

Společnost má dvě osoby s řídicí pravomocí – člena představenstva Ing. Pavla Sehnala a člena dozorčí rady Ing. Pavla Baláka. Není uzavřena smlouva o jejich odměňování.

Statutární orgán je tvořen jediným členem představenstva Ing. Pavlem Sehnalem, který nepobírá žádnou peněžní ani nepeněžní odměnu ani jiné benefity ze zdrojů AQUAPALACE a.s. ani žádné ovládané osoby emitenta. Také není v zaměstnaneckém poměru s těmito osobami.

Dozorčí rada se sestává také pouze z jediného člena Ing. Pavla Baláka, který nepobírá žádnou peněžní ani nepeněžní odměnu ani jiné benefity ze zdrojů AQUAPALACE a.s. ani žádné ovládané osoby emitenta. Také není v zaměstnaneckém poměru s těmito osobami.

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

Uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2024 v bodu 5.19 „Odměny statutárního auditora“.

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

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

f) informace o omezení převoditelnosti cenných papírů

Dne 14.6.2022 byla mezi společnostmi Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ: 49240901, spisová značka B 2051 vedená u Městského soudu v Praze jako zástavním věřitelem (dále jen "Zástavní věřitel") a společností SPGroup a.s., se sídlem Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 63078571, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze sp. zn. B 3078 jako zástavcem (dále jen "Zástavce") uzavřena zástavní smlouva týkající se 1.702.000 ks (slovy: jeden milion sedm set dva tisíc kusů) kmenových akcií č. 00001-1702000 na jméno, emitovaných společností AQUAPALACE, a.s., se sídlem Praha 1, Nové Město, Na struze 227/1, PSČ 110 00, IČ: 29141729, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 18793 vedenou u Městského soudu v Praze (dále jen "Společnost") v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 1.000,- CZK (slovy: jeden tisíc korun českých), jež byly nahrazeny hromadnou listinou č. 00001 a k datu uzavření této Smlouvy v souhrnu odpovídají 100 % podílu na základním kapitálu Společnosti (všechny výše uvedené akcie dále jen "Akcie").

Na výše uvedených Akciích Zástavce 14.6.2022 vyznačil zástavní rubopis ve prospěch Zástavního věřitele a následně Akcie předal v souladu s výše uvedenou zástavní smlouvou Zástavnímu věřiteli

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

Společnost má jediného akcionáře.

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

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

i) informace o omezení hlasovacích práv

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

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

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

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

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

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

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové programy neexistují.

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

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

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

Žádné takové aktivity společnost neprovádí.

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

- s) *finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni*

Uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2024 v bodu 10 „Události po rozvahovém dni“.

- t) *finanční a nefinanční informace o nabytí vlastních akcií*

Společnost nenabyla ani nevlastní žádné vlastní akcie.

- u) *finanční a nefinanční informace o aktivitách v oblasti ochrany ŽP a pracovněprávních vztazích*

Ochrana životního prostředí

Skupina si uvědomuje svoji zodpovědnost v oblasti ochrany životního prostředí a nutnosti neustálého hledání a zavádění energeticky úsporných opatření.

Nadále pokračuje spolupráce s externí společností při provozování kogeneračních jednotek, které využívají odpadní teplo vznikající při výrobě elektřiny na ohřev vody a vytápění areálu. Pro další období se zvažuje případné pořízení další kogenerační jednotky (tzv. trigenerace). Společnost dále zkoumá možnosti výroby elektrické energie z dalších alternativních zdrojů, jako je fotovoltaika nebo malá větrná elektrárna s možností jejich umístění na střechách parkovacích domů.

Skupina přijala řadu opatření vedoucích k úsporám energií. Proběhla výměna osvětlení nejen ve všech palácích aquaparku, ale i v jeho zázemí, za úspornější LED osvětlení. Obdobné úkony probíhají na hotelu. V mimosezóně je odstavena venkovní část pomalé řeky, v saunovém světě dochází k náběhovému zapínání jednotlivých saun. V r. 2025 proběhne rozsáhlý energetický audit celého areálu.

Kvůli zamezení ztrátám tepla probíhaly úpravy na střechách paláců a zvažuje se projekt výměny části fasádní stěny. Byly instalovány lamelové závěsy do průjezdů a průběžně se monitorují další místa, kde by mohlo docházet k největším únikům tepla.

Aquapark je spojen s vodou a oblast vodního hospodářství je pro jeho fungování klíčová. V roce 2022 proběhl vodní audit, a nejen na jeho základě probíhají opatření vedoucí ke snížení spotřeby vody, jako

např. instalace perlátorů na vodovodní baterie. V roce 2023 byl realizován dotační projekt Filtrace odpadních vod a výměna vodoměrů, který by měl přinést výrazné úspory spotřeby vody díky její mnohem účinnější filtraci a návratu zpět do oběhu, což současně přinese i úspory v podobě ohřevu vody.

V oblasti odpadového hospodářství je zaveden systém tříděného odpadu v celém provozu. Návštěvníci mají k dispozici odpadkové koše na tříděný odpad, odpad se samozřejmě třídí i v zázemí areálu.

Pracovně právní vztahy

V oblasti pracovně právních vztahů skupina průběžně plní požadavky dané obecně závaznou legislativou, předpisy BOZP a PO. Podporuje svoje zaměstnance v dalším vzdělávání, nejen v technicky odborných oblastech, ale i v jazykovém vzdělávání a dalším profesním rozvoji.

v) cíle a metody řízení rizik při používání investičních nástrojů

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

7. přiložené konsolidované účetní závěrky:

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

w) významná soudní a rozhodčí řízení

V průběhu účetního období roku 2024 nebyla mateřská společnost AQUAPALACE, a.s. účastníkem žádného soudního, arbitrážního ani správního řízení, jehož výsledek by mohl mít podstatný nepříznivý dopad na hospodaření, finanční situaci či reputaci společnosti.

Dceřiná společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. však vede civilní spor se společností Vodní atrakce s.r.o. o zaplacení částky 2 223 tis. Kč s příslušenstvím, jež se vztahuje k údajnému dodání technologického zařízení. Vedení Skupiny je na základě právní analýzy přesvědčeno, že žaloba je neoprávněná, neboť předmětné zařízení nebylo u dodavatele objednáno a smluvní vztah mezi účastníky nevznikl. Skupina uplatňuje veškeré dostupné právní prostředky k obraně svých zájmů a očekává příznivé rozhodnutí soudu.

Na základě dostupných informací a stanoviska externího právního zástupce vedení Skupiny nepředpokládá, že by výsledek uvedeného sporu mohl mít významný dopad na konsolidované finanční výkazy; k 31. březnu 2025 proto nebyla na tento spor tvořena účetní rezerva.

x) dividendová politika

Společnost v roce 2024 vyplatila se souhlasem úvěřujících bank dividendy ve výši 106 mil. Kč a v roce 2025 plánuje vyplatit dividendy ve výši stanovené vedením společnosti a následně schváleném rozhodnutím jediného akcionáře s přihlédnutím k očekávaným výsledkům roku 2025 se souhlasem úvěřujících bank.

VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2025

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2025 tržby ve výši 195,5 mil. Kč, z toho:

- nájemné Aquapark – 117 mil. Kč
- nájemné Hotel – 65 mil. Kč
- nájemné kotelna – 2,5 mil. Kč
- poplatků za řízení společností v rámci koncernu – 11 mil. Kč

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

- investiční výdaje běžné na Aquapark – 19,2 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel – 3,7 mil. Kč

Očekávané finanční náklady

- Emise dluhopisů – cca 26,1 mil. Kč
- Úroky z úvěrů a půjček – cca 64,6 mil. Kč

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá dosažení hospodářského výsledku ve výši 6,5 mil. Kč.

Provozovatel GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 540 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 21 mil. Kč.

Provozovatel Redvale a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 370 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 28 mil. Kč.

Z výše uvedeného lze očekávat roční konsolidovaný hospodářský výsledek na úrovni cca 54,5 mil. Kč.

V roce 2025 cílíme na další nárůst tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2025 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2025 cílem udržení současné vysoké kvality poskytovaných služeb v Aquaparku při zvyšování průměrné útraty návštěvníků.

Z hlediska provozovatele Hotelu se očekává zvýšené využívání kongresových prostor a poskytování ubytování pro návštěvníky Aquaparku, kongresů a individuálních turistů v letních měsících.

VII. Auditori společnosti

Audit individuální a konsolidované závěrky a konsolidované výroční finanční zprávy společnosti AQUAPALACE za rok 2024 provedla společnost EURO-Trend Audit, a.s. a audit dceřiných společností provedla opět společnost BDO Audit s.r.o.

VIII. Výkaz o řízení a správě společnosti

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

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

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

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

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

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

Vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví

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

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

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

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

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. vede podvojný účetnictví za účetní jednotku dle závazných mezinárodních standardů IFRS vydaných Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií (EU) a vede dále evidenci pro daňové účely dle českých účetních standardů (ČÚS). Účetnictví i evidence pro daňové účely je zpracováno programem POHODA E1 společnosti STORMWARE s.r.o., Za Prachárnou 4962/45, 586 01 Jihlava. Program má modulární strukturu a společnost využívá pouze moduly nezbytné pro správnou evidenci.

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

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

Všechny společnosti skupiny vedou podvojný účetnictví za účetní jednotku jako celek, účetní období se u všech společností shoduje s kalendářním rokem. Zaúčtovány jsou jednotlivé prvotní doklady, každý doklad musí být odsouhlasen dle platné podpisové směrnice. Oběh dokladů daný směrnicí jednoznačně stanovuje předávání dokladů, vymezuje oprávnění a odpovědnost jednotlivých osob za ověření věcné a formální správnosti a uvádí návaznost pracovních postupů. Směrnicí jsou povinni se řídit a dodržovat její ustanovení všichni zaměstnanci, kteří z titulu své pracovní náplně mají za povinnost se podílet na vystavování, schvalování a oběhu dokladů.

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

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

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

Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady

Představenstvo:

Představenstvo je statutárním orgánem AQUAPALACE, a.s. a řídí činnost společnosti a zastupuje ji navenek. Představenstvo se zabývá veškerými záležitostmi společnosti, pokud nejsou vyhrazeny zákonem nebo stanovami pro valnou hromadu či dozorčí radu. Všichni členové představenstva mají samostatné zastupování společnosti. V případě jednočlenného představenstva, tento člen zastupuje společnost samostatně. AQUAPALACE, a.s. je společnost s jediným akcionářem, a proto má jednočlenné představenstvo. Funkční období členů představenstva trvá 10 let a jsou voleni či odvoláváni valnou hromadou. Opětovná volba je možná.

Jediný člen představenstva, Ing. Pavel Sehnal, narozen 1. 7. 1964, bytem Praha 4 - Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00, má na starosti organizaci a řízení činnosti představenstva. Vzhledem k tomu, že představenstvo má jediného člena, společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti ohledně věku, pohlaví, vzdělání či odborných znalostí a zkušeností.

Vzdělání a praxe:

Ing. Pavel Sehnal absolvoval České vysoké učení technické v Praze. Před svým působením ve společnosti AQUAPALACE, a.s. získal bohaté zkušenosti v několika společnostech. V období 1988-1990 působil jako konstruktér v TESLA Elstroj, s.p., následně v letech 1990-1991 v oddělení odbytu v

Laboratorních přístrojích Praha, s.p. a LAVAT Chotutice, s.p. Od roku 1991 do roku 1992 pracoval jako makléř v Komerční bance a.s., a poté v roce 1992 jako ředitel odboru finančních trhů v Podnikatelské bance, a.s.

V roce 1992 se podílel na založení Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde zastával pozici generálního ředitele až do roku 1995. Od roku 1995 je Ing. Pavel Sehnal předsedou představenstva a generálním ředitelem SPGroup a.s. Od ledna 2013 působí jako člen představenstva společnosti AQUAPALACE, a.s.

V roce 2024 pokračoval Ing. Pavel Sehnal ve své roli jediného člena představenstva společnosti AQUAPALACE, a.s., kde zodpovídal za řízení společnosti a zastupoval ji vůči třetím stranám. Jeho odborné znalosti a zkušenosti přispěly k úspěšnému výkonu společnosti během roku.

Ing. Pavel Sehnal je klasifikován jako politicky exponovaná osoba, díky svému postavení předsedy politické strany Aliance pro budoucnost.

Dozorčí rada:

Dozorčí rada je klíčovým kontrolním orgánem společnosti AQUAPALACE, a.s., který zodpovídá za dohled nad činností představenstva a provozováním podnikatelské činnosti Emitenta. Členové dozorčí rady mají oprávnění prohlížet veškeré dokumenty a záznamy související s činností společnosti, aby zajistili, že účetní záznamy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a podnikání probíhá v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada pečlivě zkoumá řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, případně i mezitímní účetní závěrku a návrhy týkající se rozdělení zisku či úhrady ztráty, které následně předkládá valné hromadě ke schválení. Dále dozorčí rada svolává valnou hromadu v případě, že to vyžadují zájmy společnosti, a na valné hromadě navrhuje nezbytná opatření.

V současnosti má Dozorčí rada AQUAPALACE, a.s. jednoho člena. Funkční období členů dozorčí rady trvá 10 let, přičemž členy volí a odvolává valná hromada. Vzhledem k tomu, že dozorčí rada má pouze jednoho člena, Emitent neuplatňuje politiku rozmanitosti s ohledem na kritéria věku, pohlaví, vzdělání, odborných znalostí a zkušeností.

Členem dozorčí rady k 31.12.2024 je Ing. Pavel Balák, narozen 18. 1. 1966, bytem Pod Radinama 154, Vysoká Lhota, 257 22 Čerčany

Vzdělání a praxe:

Ing. Pavel Balák úspěšně dokončil studium na Vysoké škole ekonomické v Praze. Po ukončení studia získal zkušenosti v roli obchodníka ve společnostech ČKD Naftové motory a následně Strojimport, a.s. Od roku 1990 se začal soustředit na finanční management a poradenství v různých společnostech.

V letech 1994 až 1996 působil jako finanční ředitel a člen úvěrového výboru ve Velkomoravské bance, a.s., zároveň byl členem dozorčí rady investiční společnosti Rosenthal a.s. Následně se přesunul do sektoru sklářství, kde zastával řídící funkce a členství v představenstvech či dozorčích radách významných sklářských společností, jako jsou Sklářny Kavalier, a.s., Sklo Bohemia Světlá nad Sázavou, a.s., Kavalier Glasexport a další.

V období 1999-2004 se věnoval finančnímu poradenství, působil jako nucený správce problematických spořitelních družstev pro státní Úřad pro dohled nad družstevními záložnami, správce konkursní podstaty a likvidátor. Souběžně pracoval jako poradce v auditorské společnosti HZ Praha, s.r.o.

Mezi lety 2004 a 2011 zastával pozici finančního ředitele ve významné developerské skupině FINEP, kde byl současně členem představenstva mateřské společnosti a ve statutárních orgánech řady dceřiných

společností. Následně, v letech 2011 až 2016, působil v investiční společnosti České spořitelny a.s. v rámci správy jejích vybraných realitních projektů. Zde byl členem statutárních orgánů jako jednatel nebo předseda představenstva dceřiných společností a rovněž pracoval v pozici výkonného ředitele obecně prospěšné společnosti Dobrá rodina.

Ing. Balák má bohaté zkušenosti v oblasti top managementu, řízení a správy realitních projektů, finančního řízení a managementu, a také v krizovém řízení společností a kapitálových investic. Od roku 2017 působí jako provozní ředitel společnosti SPGroup a.s. a od roku 2018 je členem dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. Současně zastává pozice člena statutárního orgánu v několika dalších společnostech náležejících do skupiny SPGroup, a.s.

Se svými odbornými zkušenostmi a praxí na pozicích ve vrcholovém řízení, Ing. Pavel Balák přináší do AQUAPALACE, a.s. a ostatních společností skupiny SPGroup, a.s. cenný přínos a odbornost. Jeho zkušenosti s finančním řízením, managementem a krizovým řízením společností i kapitálových investic jsou klíčovými atributy pro úspěšné řízení a rozvoj firem v rámci skupiny.

Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta

Nejvyšším orgánem společnosti AQUAPALACE, a.s. je valná hromada; při jedno-akcionářské struktuře vykonává její působnost jediný akcionář písemným rozhodnutím (§ 16 stanov). V souladu se zásadou autonomie vůle mají stanovy schválené notářským zápisem N 91/2014, NZ 75/2014 ze dne 16. 4. 2014 přednost před všemi dispozitivními ustanoveními zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“); zákon se použije pouze tehdy, pokud stanovy určitou otázku neupravují.

Podle § 12 stanov spadá do výlučné působnosti valné hromady zejména:

- a) rozhodování o změně stanov (s výjimkami vyplývajícími ze zvýšení základního kapitálu nebo jiných právních skutečností);
- b) rozhodnutí o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení kapitálu;
- c) rozhodnutí, zda lze započíst peněžitou pohledávku vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu;
- d) volba a odvolání členů představenstva (včetně náhradníků) a stanovení jejich pořadí;
- e) volba a odvolání členů dozorčí rady (včetně náhradníků) a stanovení jejich pořadí;
- f) schválení řádné, mimořádné či konsolidované (popř. mezitímní) účetní závěrky;
- g) rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, případně o úhradě ztráty;
- h) schvalování smluv o výkonu funkce a odměňování členů představenstva a dozorčí rady (§ 59 ZOK);
- i) další otázky, které ZOK, jiný právní předpis nebo samotné stanovy svěřují valné hromadě.

Proces svolání a rozhodování

- **Svolávání (§ 13 stanov):** řádná valná hromada se koná nejméně jednou ročně, do šesti měsíců po skončení účetního období; představenstvo (případně osoba určená zákonem) zveřejní pozvánku na internetových stránkách společnosti a současně ji doručí akcionářům doporučeně či elektronicky nejméně 30 dnů před konáním.
- **Usnášeníschopnost a hlasování (§ 15):** valná hromada je způsobilá jednat bez ohledu na počet přítomných akcionářů; každá akcie o jmenovité hodnotě 1 000 Kč představuje jeden hlas (celkem 1 702 000 hlasů). Rozhodnutí se přijímají prostou většinou hlasů přítomných, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují kvalifikovanou většinu.
- **Jednočlenná společnost (§ 16):** má-li společnost jediného akcionáře, uplatňuje tento akcionář působnost valné hromady formou písemných rozhodnutí; notářský zápis se pořizuje, vyžaduje-li to zákon.

- **Zápis (§ 14):** z jednání se pořizuje zápis, který podepisuje předseda valné hromady, zapisovatel a ověřovatel(é). Originál zápisu je uložen ve sbírce listin; akcionářům může být na jejich žádost vydána kopie.

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

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

Výbor pro audit

Společnost má zřízen Výbor pro audit v následujícím složení:

Člen a předseda (od 5.1.2017)

PAVEL BALÁK, dat. nar. 18. ledna 1966

Pod Radinama 154, Vysoká Lhota, 257 22 Čerčany

Člen (od 5.1.2017)

RNDr. MICHAL RESL, dat. nar. 4. února 1953

Kroftova 306/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

Člen (od 5.1.2017)

PETR POŘÍZEK, dat. nar. 4. ledna 1962

Domanovická 1204, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9

Rozsah působnosti Výboru pro audit je následující:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný předpis EU upravující specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu jinak, řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- vyjadřuje se k ukončení smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1 zákona o auditorech,
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní

účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,

- informuje kontrolní orgán o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje kontrolní orgán, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
- vykonává další působnost podle tohoto zákona nebo přímo použitelného předpisu EU upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu,
- je oprávněn nahlížet do dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, v rozsahu nezbytném pro výkon činnosti výboru pro audit,
- postoupí na vyžádání dodatečnou zprávu auditora pro výbor pro audit vhodnou formou bez zbytečného odkladu
 - dozorčí radě,
 - představenstvu,
 - České národní bance
 - Radě, v případě subjektu veřejného zájmu,
- jednou ročně vyhotoví zprávu o činnosti, ve které zhodnotí svoji činnost ve vztahu k předchozím činnostem uvedeným a poskytne ji Radě pro veřejný dohled nad auditem

IX. Prohlášení oprávněných osob

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

V Praze dne 25.4.2025

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

X. Zpráva o vztazích

**Zpráva o vztazích je sestavena dle zákona č. 90/2012 Sb. Zákon o obchodních společnostech
a družstvech (zákon o obchodních korporacích)**

Ing. Pavel Sehnal, bytem Praha 9, Letňany, Velešínská 334, ovládal v roce 2024 následující společnosti
(ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 78 023	Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Provádění veřejných dražeb – dobrovolných
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo) ¹²⁾	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	618 60 204	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
AAA BYTY. CZ akciová společnost (BYTY)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	639 99 234	Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Capital Management Company, a.s. (CMC) ¹⁾	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	630 79 992	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) ⁴⁾	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	471 16 072	Nákup a vydávání cenných papírů za účelem jejich dalšího prodeje, prodej a související činnosti Prostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
Total Brokers a.s. (TB) ⁵⁾	Za skalkou 421/10, Braník, 147 00 Praha 4	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře Výkon činnosti pojišťovacího agenta Výkon činnosti vázaného pojišťovacího zprostředkovatele
TIVERTON a.s.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 13 934	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz
Plzeň Project Developers a.s. (PPDs)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 41 466	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100 % maj. účast CMC

Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA) ¹⁰⁾	Táborská 940/31, Nusle, 140 00 Praha 4	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související s pojišťovací činností Zajišťovací činnosti pro neživotní zajištění ¹⁾ 68,4 % maj. účast CMC ⁸⁾ 7,3 % maj. účast NPM ⁹⁾ 8,1 % maj. účast LIMITRANA 16,2 % maj. účast SPG
BIZ DATA a.s. (BD)	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	618 58 757	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského
Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) ⁶⁾	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského
Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. (ROOO SPG)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ABF, a.s. ⁷⁾	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
PVA a.s.	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁷⁾ 100 % maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s. (PVA EXPO) ¹¹⁾	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	275 62 913	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Leninskij prospekt, budova 2A, kancelář 5C, Petrohrad, 196066, Ruská federace	xxx xx xxx	Polygrafická výroba ³⁾ 100 % maj. účast OTKG
Stone Hill a.s. (SH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz ¹²⁾ 100 % maj. účast PoKo)
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz
Prague Construction a.s. (PC)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	276 42 127	Kosmetické služby, hostinská činnost, masérské, rekondiční a regenerační služby Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Newvale a.s. (NV)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz ¹⁾ 100 % maj. účast CMC

New Property Management a.s. (NPM) ⁸⁾	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz
PVA EURO EXPO, a.s. (PVA EURO)	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	278 88 550	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Redvale a.s. (RV)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	278 99 667	Ubytovací služby, hostinská a směnárská činnost, pořádání kulturních produkcí, zábav a provozování zařízení sloužících zábavě Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
No Limits Design a.s. (NLD)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	282 01 264	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Black Hill, a.s. (BH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz
Elektroporcelán a.s. (EPL) ²⁾	Postoloprtská 2951, 440 01 Louny	282 03 101	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení Zámečnictví, nástrojářství, obráběčství Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁴⁾ 89,8 % maj. účast BSKT (od 19.10.2023)
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) ⁹⁾	3 Stasinou & Boumpoulinas Street 1th Floor, 1060 Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingová společnost
Lázně Praha, a.s. (LP)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 160/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních: a) lůžková zdravotnická péče: rehabilitační a fyzikální medicína b) ambulantní zdravotní péče: fyzioterapeut, ortopedie, rehabilitační a fyzikální medicína Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP) (insolvenční řízení skončeno 27.4.2016)	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁵⁾ 100 % maj. účast TB
EPL Group EU s.r.o. (EPLG)	Postoloprtská 2951, 440 15 Louny	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 83 % maj. účast SPG
Grimenol plus s.r.o. (GP)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	247 93 256	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ¹⁾ 100 % maj. účast CMC

REX FACTUM s.r.o. (REX)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 39 275	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájmem Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁶⁾ 91 % maj. účast ROZ ¹⁾ 9 % maj. účast CMC
AQUAPALACE, a.s. (AQP)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	291 41 729	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
AAA REAL s.r.o. (AAAR)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	014 93 493	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Angarmos plus a.s. (A+)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
M.I.P. Group, a.s. (MIP)	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	256 66 703	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
AMONEUS s.r.o.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	284 64 311	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Golden Apple Hotels, s.r.o. (GAH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	041 58 792	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Super Noty, s.r.o. (SN)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	045 68 672	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Slavia partner s.r.o. (SLPA)	Táborská 940/31, Nusle, 140 00 Praha 4	047 57 416	Zprostředkovatelská činnost v pojišťovnictví dle zák. č. 38/2004 Sb. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁰⁾ 100 % maj. účast Slavia pojišťovna
OTHAZ Management a.s. (OTHAZ)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	053 15 018	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH	Oppolzgasse 6 1010 Wien	xxx xx xxx	Holdingová společnost
Montresor, a.s.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	065 85 507	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ABF EXPO PRAHA s.r.o. (ABF EXPO)	Dělnická 213/12, Holešovice, 170 00 Praha 7	148 88 939	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁷⁾ 71,4 % maj. účast ABF ¹¹⁾ 28,6 % maj. účast PVA EXPO, a.s.
Kvintum s.r.o.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	272 30 830	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Maverick I s.r.o.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	073 98 344	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹²⁾ 100 % maj. účast PoKo

Mimoňská Buildings a.s. (MB)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	020 27 275	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
Wellness Hotel Svornost Harrachov s.r.o. (WHS)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	080 17 476	Hostinská činnost, masérské, rekondiční a regenerační služby, kosmetické služby Holičství, kadeřnictví, pedikúra, manikúra Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost pro rozvoj kolejové dopravy s.r.o. (SRKD)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	086 88 575	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Bulovka Dental Clinic, a.s. (BDC)	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	092 59 392	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Elektroporcelán majetková a.s. (EPLM)	Postoloprtská 2951, 440 01 Louny	094 48 195	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁴⁾ 89,8 % maj. účast BSKT (od 19.10.2023)
Bulovka Medical & Business Centre s.r.o. (BMBC)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	095 88 370	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
Hotel Invest Harrachov s.r.o. (HIH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	118 54 472	Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
Sportpropag, akciová společnost	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	000 67 024	Provozování tělovýchovných zařízení a zařízení sloužících regeneraci a rekondici
OTK printing & packaging a.s. (OTKPP)	Plynářská 233, Kolín IV, 28002 Kolín	171 00 950	Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
Brownvale a.s.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	172 25 451	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Reklamní činnost, marketing mediální zastoupení
Bluevale a.s.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	172 25 884	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, Reklamní činnost, marketing mediální zastoupení
Orange Hill a.s.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	172 29 049	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Reklamní činnost, marketing mediální zastoupení
OTK GROUP a.s. (OTKG) ³⁾	Plynářská 233, Kolín IV, 28002 Kolín	178 76 214	Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Discovery Park Praha z.ú.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	036 66 425	Školící a vzdělávací činnost, Pořádání odborných kurzů, školení, jiných vzdělávacích akcí a dalších aktivit souvisejících s cíli a účelem ústavu, Publikační a jiná osvětová činnost zahrnující analýzu, výzkum, vydávání informačních materiálů a jejich distribuci
TA FIRO Travel, a.s. (FIRO)	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	191 31 712	Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti, Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí Zprostředkování obchodu a služeb
MDL Expo s.r.o. (MDL)	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	247 12 647	Zprostředkování obchodu a služeb Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu, Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí Praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží, Poskytování služeb pro rodinu a domácnost
Slavia majetková a.s. (SM)	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	193 34 231	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení <i>¹⁰⁾ 100 % maj. účast Slavia pojišťovna</i>
ZOO PALACE s.r.o. (od 17.1.2024)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	211 42 262	Provozování kulturních, kulturně- vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
FARMA PALACE s.r.o. (od 25.3.2024)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	213 94 563	Provozování kulturních, kulturně- vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
Spolek Mariánské Lázně, z.s. (od 21.6.2024)	Příkrá 618/2a 35301 Mariánské Lázně	096 65 935	Činnosti ostatních organizací sdružujících osoby za účelem prosazování společných zájmů j. n. Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
ABF Catering s.r.o. (od 20.8.2024)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	219 42 820	Hostinská činnost Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin Velkoobchod a maloobchod

I. Způsob a prostředky ovládnutí

Společnost AQUAPALACE, a.s. je jediným akcionářem SPG a.s. a má postavení ovládané osoby. Řízení společnosti AQUAPALACE, a.s. probíhá na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s., v souladu s obvyklými podmínkami obchodního styku. Podrobnosti o dalších vztazích uzavřených dle běžných obchodních podmínek mezi spojenými osobami jsou uvedeny v následujících odstavcích.

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. se zabývá pronájmem nemovitostí v Čestlicích.

Smlouvy uzavřené během posledního účetního období mezi propojenými osobami

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. uzavřela dodatek č. 3 ke smlouvě o zápůjčce se společností SPGroup a.s.

Dále byla společnost AQUAPALACE, a.s. spolu se společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. účastníkem dvou smluv s bankovními institucemi, které byly uzavřeny v souladu s koncernovou smlouvou upravující podmínky úvěrového financování a vzájemnou spolupráci v rámci jednotného řízení koncernu. Tyto smlouvy byly uzavřeny běžným způsobem a nepůsobily ovládané osobě žádnou újmu.

III. Plnění poskytnutá ovládanou osobou ovládající osobě

Nebylo poskytnuto žádné plnění.

IV. Ostatní plnění mezi propojenými osobami

Společnost AQUAPALACE, a.s. poskytla společnosti SPGroup a.s. finanční prostředky za přefakturované právní a jiné služby, odměnu za řízení společnosti, splátku zápůjčky a výplatu dividend. SPGroup a.s. vyúčtovala společnosti AQUAPALACE, a.s. úroky ze zápůjček.

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

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. poskytla společnosti No Limits Design a.s. finanční prostředky za plnění související s pořízením investic, drobného majetku a služeb.

Společnost AQUAPALACE, a.s. také uhradila finanční prostředky společnosti REX FACTUM S.R.O. za poradenské služby.

Společnost AQUAPALACE, a.s. přefakturovala služby na společnost ZOO PALACE s.r.o.

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

Žádné právní úkony nebyly učiněny.

VI. Opatření přijatá ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob

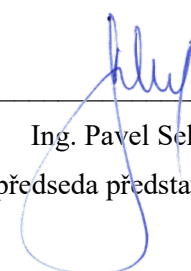
Žádná opatření nebyla přijata.

VII. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů

Ve sledovaném období neplynuly ze vzájemných vztahů žádné výhody či nevýhody nad rámec běžného obchodního styku pro žádnou ze stran.

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

V Praze dne 28.3.2025



Ing. Pavel Sehnal
předseda představenstva

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2024**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	4
Konsolidovaný výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	6
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	7
1 Obecné informace	8
2 Účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	10
2.3 Konsolidační postupy	10
2.4 Pozemky, budovy a zařízení	10
2.5 Nehmotná aktiva	11
2.6 Snížení hodnoty nefinančních aktiv	11
2.7 Dotace	11
2.8 Zásoby	11
2.9 Leasingy	11
2.10 Zaměstnanecké požitky	12
2.11 Výpůjční náklady	12
2.12 Finanční aktiva	12
2.13 Finanční závazky	13
2.14 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	13
2.15 Podíly na zisku	13
2.16 Derivátové nástroje	13
2.17 Uznání výnosů	13
2.18 Finanční výnosy a finanční náklady	14
2.19 Daně ze zisku	14
2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	14
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	15
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	15
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	15
4 Provozní segmenty	17
4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů	17
4.2 Aktiva a závazky dle segmentů	18
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	19
5.1 Pozemky, budovy a zařízení	19
5.2 Nehmotná aktiva	20
5.3 Pohledávky a závazky z derivátových operací	20
5.4 Zásoby	21
5.5 Obchodní a jiné pohledávky	21
5.6 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	22
5.7 Emitované dluhopisy	22
5.8 Bankovní úvěr	23
5.9 Zápůjčky od mateřské společnosti	23
5.10 Obchodní a jiné závazky	24
5.11 Vložený kapitál	24
5.12 Tržby	24
5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	25
5.14 Osobní náklady	25
5.15 Reklamní náklady	25
5.16 Správa a vedení podniku, poradenské služby	25

5.17	Finanční výnosy a náklady	25
5.18	Daně ze zisku	26
5.18.1	Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření.....	26
5.18.2	Odložená daň ve výkazu finanční situace	26
5.19	Odměny statutárního auditora	27
6	Transakce se spřízněnými stranami	27
6.1	Osoba ovládající.....	27
6.2	Transakce se spřízněnými stranami	27
6.3	Odměny klíčového vedení	28
7	Dceřiné společnosti	28
8	Řízení finančního rizika	28
8.1	Kategorie finančních nástrojů	28
8.2	Úvěrové (kreditní) riziko.....	29
8.3	Úrokové riziko.....	29
8.4	Měnové riziko	30
8.5	Riziko likvidity	31
8.6	Vývoj závazků z financování	31
8.7	Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou	32
8.8	Řízení kapitálu.....	33
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	33
10	Události po rozvahovém dni	33
11	Schválení účetní závěrky.....	33

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2024	31/12/2023
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	5.1	4 150 356	4 029 365
Nehmotná aktiva	5.2	1 089	1 821
Pohledávky z derivátových operací	5.3	776	1 813
Odložená daňová pohledávka	5.18	146	729
Dlouhodobá aktiva celkem		4 152 367	4 033 728
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.4	13 037	12 443
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	47 760	98 649
Pohledávka z titulu daně z příjmu		1 047	687
Pohledávky z derivátových operací	5.3	920	3 961
Náklady příštích období		2 344	2 261
Peněžní prostředky	5.6	115 032	149 816
Krátkodobá aktiva celkem		180 140	267 817
Aktiva celkem		4 332 507	4 301 545
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.11	1 935 133	1 935 133
Nerozdělené výsledky		207 728	185 840
		2 142 861	2 120 973
Nekontrolní podíly		62 544	47 433
Vlastní kapitál celkem		2 205 405	2 168 406
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	5.7	399 722	399 691
Bankovní úvěr	5.8	653 087	499 824
Zápůjčky od mateřské společnosti	5.9	16 532	15 969
Odložený daňový závazek	5.18	681 592	645 571
Ostatní dlouhodobé závazky	5.10	215	-
Dlouhodobé závazky celkem		1 751 148	1 561 055
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.10	118 359	156 092
Bankovní úvěr	5.8	39 343	28 120
Zápůjčky od mateřské společnosti	5.9	199 055	356 559
Závazky z derivátových operací	5.3	-	15 881
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům	5.7	10 307	15 432
Závazek ze splatné daně z příjmu		8 890	-
Krátkodobé závazky celkem		375 954	572 084
Závazky celkem		2 127 102	2 133 139
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 332 507	4 301 545

AQUAPALACE, a.s.**Konsolidovaný výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku****za rok končící 31. prosince 2024***(v tisících Kč)*

	Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Tržby	5.12	755 175	733 466
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	5.13	-296 320	-291 828
Osobní náklady	5.14	-193 908	-176 001
Odpisy	5.1 / 5.2	-99 843	-76 257
Reklamní náklady	5.15	-42 537	-47 303
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.16	-10 196	-13 049
Prodané zboží		-1 672	-1 755
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv	5.1	181 554	510 199
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	5.5	474	549
Ostatní provozní výnosy		2 377	4 017
Ostatní provozní náklady		-6 554	-3 680
Provozní výsledek hospodaření		288 550	638 358
Úrokové výnosy		4 134	5 068
Zisk/ztráta z přecenění derivátových nástrojů		1 307	-20 980
Finanční náklady	5.17	-103 580	-119 714
Zisk (Ztráta) před zdaněním		190 411	502 732
Daň ze zisku	5.18	-47 412	-151 429
Zisk (Ztráta) po zdanění za rok		142 999	351 303
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		142 999	351 303
Zisk (Ztráta) připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		127 888	344 426
Nekontrolním podílům		15 111	6 877
Zisk (Ztráta) po zdanění za rok		142 999	351 303
Celkový úplný výsledek připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		127 888	344 426
Nekontrolním podílům		15 111	6 877
Celkový úplný výsledek po zdanění za rok		142 999	351 303

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		142 999	351 303
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.18	47 412	151 429
Odpisy	5.1 / 5.2	99 843	76 257
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty	5.1	-181 554	-510 199
Úrokové výnosy		-4 134	-5 067
Úrokové náklady	5.17	94 224	108 322
Ztráta (Zisk) z přecenění derivátu	5.3	-1 307	20 980
Kurzové rozdíly		6 771	8 992
		204 254	202 017
Zvýšení zásob		-594	-1 652
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		20 806	-27 920
Zvýšení obchodních a jiných závazků		-47 747	42 483
		176 719	214 928
Přijaté úroky		3 221	5 067
Přijaté vratky (Placené) daně ze zisku		-2 278	-575
Čisté peníze z provozních činností		177 662	219 420
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv	5.1 / 5.2	-39 140	-15 428
Čisté peníze použité v investiční činnosti		-39 140	-15 428
Peněžní toky z financování			
Příjmy z bankovních úvěrů a zápůjček	8.6	187 500	-
Splátky bankovních úvěrů a zápůjček	8.6	-216 670	-26 748
Placené úroky	8.6	-68 249	-74 981
Vyplacené podíly na zisku		-76 000	-100 000
Čisté peníze použité ve financování		-173 419	-201 729
Čisté (snížení) zvýšení peněžních prostředků		-34 897	2 263
Peněžní prostředky na počátku roku		149 816	146 966
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		113	587
Peněžní prostředky na konci roku	5.6	115 032	149 816

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu**za rok končící 31. prosince 2024***(v tisících Kč)*

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál přiřaditelný mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31/12/2022	1 702 000	233 133	-58 586	1 876 547	40 556	1 917 103
Změny v roce 2023						
Podíly na zisku (pozn. 6.2)	-	-	-100 000	-100 000	-	-100 000
Celkový úplný výsledek	-	-	344 426	344 426	6 877	351 303
Zůstatek k 31/12/2023	1 702 000	233 133	185 840	2 120 973	47 433	2 168 406
Změny v roce 2024						
Podíly na zisku (pozn. 6.2)	-	-	-106 000	-106 000	-	-106 000
Celkový úplný výsledek	-	-	127 888	127 888	15 111	142 999
Zůstatek k 31/12/2024	1 702 000	233 133	207 728	2 142 861	62 544	2 205 405

1 Obecné informace

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. sestavuje k 31. 12. 2024, resp. za rok 2024 taktéž samostatnou účetní závěrku v souladu s IFRS, která je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. V samostatné účetní závěrce spočívá obchodní činnost Společnosti v pronájmu držených nemovitostí, a tedy v prezentaci investic do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, zatímco v konsolidované účetní závěrce jsou nemovitosti součástí užívaného majetku v rámci provozování aquaparku a hotelu.

Název vykazující účetní jednotky:	AQUAPALACE, a.s.
Vysvětlení změny názvu vykazující účetní jednotky nebo jiných způsobů identifikace od konce předchozího účetního období:	N/A
Země, ve které má účetní jednotka sídlo:	Česká republika
Právní forma účetní jednotky:	Akciová společnost
Země založení:	Česká republika
Adresa sídla účetní jednotky:	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Hlavní místo podnikání:	Česká republika
Popis povahy činností účetní jednotky a jejích základních činností:	Skupina provozuje ve vlastních nemovitostech aquapark a hotel.
Název mateřské účetní jednotky:	SPGroup a.s.
Název nejvyššího ovládajícího podniku ve skupině:	SPGroup a.s.

2 Účetní pravidla

Významné informace týkající se účetních pravidel použitých při sestavení konsolidované účetní závěrky Skupiny jsou přiblíženy dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této konsolidované účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2024 a které měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této konsolidované účetní závěrce ve srovnání s předcházející konsolidovanou účetní závěrkou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání

(realizace či uskutečnění) závazku. Pro Skupinu nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Skupinu nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť neevduje žádný zpětný leasing
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky nazvaná Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Skupinu nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžní toků* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby podniky poskytl kvalitatívni a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky. Pro Skupinu nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť nevykazuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.

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

Do data schválení této konsolidované účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období (1. 1. 2024) účinné a Skupina je nepoužila při sestavování této konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2024:

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Skupina bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Skupinu a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Skupina bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finanční nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (vydána v prosinci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

2.3 Konsolidační postupy

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

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

2.4 Pozemky, budovy a zařízení

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

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

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

Aktiva ve fázi pořízení, která nejsou ještě připravena k užívání, nejsou odpisována. Stejně tak nejsou odpisovány pozemky.

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

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

2.5 Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnutí kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití.

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

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

Skupina nevykazuje žádné výdaje na výzkum a vývoj.

2.6 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

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

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

2.7 Dotace

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

Provozní dotace jsou uznány jako výnos v okamžiku, kdy je ve výsledku hospodaření uznán související náklad. Je-li dotace obdržena před uznáním nákladu, představuje závazek ve výkazu finanční situace.

2.8 Zásoby

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

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

2.9 Leasingy

Skupina jako nájemce

Skupina rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Skupinou. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce

– Skupina právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva. Je-li smluvní ujednání vyhodnoceno jako leasing, Skupina uzná právo k užívání aktiva a závazek z leasingu.

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

Skupina jako pronajímatele

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

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

2.10 Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

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

Náklady na důchodové požitky

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

2.11 Výpůjční náklady

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

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

2.12 Finanční aktiva

Obchodní pohledávky

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

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

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

V případě zvýšení úvěrového rizika a analýzy úvěrového rizika konkrétní pohledávky (nikoliv v rámci portfolia), představuje ztráta ze snížení hodnoty rozdíl mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou

odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry. Účetní hodnota obchodních pohledávek je snížena prostřednictvím opravných položek, zatímco účetní hodnota jiných pohledávek a poskytnutých půjček je snížena přímo. Pokud je obchodní pohledávka označena za nedobytnou, je její hodnota zúčtována proti opravným položkám.

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

2.13 Finanční závazky

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

2.14 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

2.15 Podíly na zisku

Podíly na zisku jsou zachyceny jako závazek v okamžiku, kdy je rozhodnuto o jejich vyplacení a Skupině vzniká povinnost ve stanoveném časovém období podíly na zisku vyplatit. Současně dochází ke snížení vlastního kapitálu Skupiny.

2.16 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření.

2.17 Uznání výnosů

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

Výnosy z poskytovaných služeb

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

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

Výnosy z prodeje zboží

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

2.18 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.19 Daň ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Klimatické změny

Vedení Skupiny při sestavení konsolidované účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje.

Skupina si uvědomuje svoji zodpovědnost v oblasti ochrany životního prostředí a nutnosti neustálého hledání a zavádění energeticky úsporných opatření. Nadále pokračuje spolupráce s externí společností při provozování kogeneračních jednotek, které využívají odpadní teplo vznikající při výrobě elektřiny na ohřev vody a vytápění areálu. Pro další období se zvažuje případné pořízení další kogenerační jednotky (tzv. trigenerace). Skupina dále zkoumá možnosti výroby elektrické energie z dalších alternativních zdrojů, jako je fotovoltaika nebo malá větrná elektrárna s možností jejich umístění na střechách parkovacích domů.

Skupina přijala řadu opatření vedoucích k úsporám energií. Proběhla výměna osvětlení nejen ve všech palácích aquaparku, ale i v jeho zázemí, za úspornější LED osvětlení. Obdobné úkony probíhají na hotelu. V mimosezóně je odstavena venkovní část pomalé řeky, v saunovém světě dochází k náběhovému zapínání jednotlivých saun. V r. 2025 proběhne rozsáhlý energetický audit celého areálu.

Kvůli zamezení ztrátám tepla probíhaly úpravy na střechách paláců a zvažuje se projekt výměny části fasádní stěny. Byly instalovány lamelové závěsy do průjezdů a průběžně se monitorují další místa, kde by mohlo docházet k největším únikům tepla.

Aquapark je spojen s vodou a oblast vodního hospodářství je pro jeho fungování klíčová. V roce 2022 proběhl vodní audit a nejen na jeho základě probíhají opatření vedoucí ke snížení spotřeby vody, jako např. instalace perlátorů na vodovodní baterie. V roce 2023 byl realizován dotační projekt Filtrace odpadních vod a výměna vodoměrů, který by měl přinést výrazné úspory spotřeby vody díky její mnohem účinnější filtraci a návratu zpět do oběhu, což současně přinese i úspory v podobě ohřevu vody.

V oblasti odpadového hospodářství je zaveden systém tříděného odpadu v celém provozu. Návštěvníci mají k dispozici odpadkové koše na tříděný odpad, odpad se samozřejmě třídí i v zázemí areálu.

Vedení Skupiny bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Skupinu a její činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Snížení hodnoty dlouhodobých aktiv

K 31. 12. 2024 došlo k posouzení účetní hodnoty dlouhodobých aktiv vůči současné hodnotě očekávaných peněžních toků, které Skupina odhaduje z provozování akvaparku a hotelu. Hodnota z užívání určená ve spolupráci s externím znalcem v oboru oceňování byla stanovena ve výši 4 194 879 tis. Kč, tj. v hodnotě vyšší než evidovaná zůstatková hodnota, a proto Skupina přistoupila ke zrušení zbývajících dříve zachycených ztrát ze znehodnocení (ve výši 200 771 tis. Kč). Dodatečně přistoupila Skupina ke snížení hodnoty zařízení využívaných v provozu ve výši 19 217 tis. Kč.

Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv

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

Opravné položky k pohledávkám

Pohledávky Skupiny jsou v rámci modelu očekávaných ztrát průběžně hodnoceny v rozsahu jejich úvěrového rizika, aby bylo včas identifikováno případné zvýšení úvěrového rizika. Vzhledem ke skutečnosti, že velkým objem výnosových transakcí je hrazen peněžní platbou při poskytnutí služby nebo je dokonce předplacen prostřednictvím tzv. elektronických peněženek, je úvěrové riziko na nízké úrovni. Proto výše opravných položek (2024: 1 548 tis. Kč; 2023: 2 022 tis. Kč) nedosahuje významných hodnot a ani v minulosti Skupina neodpisovala významné hodnoty evidovaných pohledávek. Meziroční pokles výše opravných položek je dán zlepšením struktury obchodních pohledávek dle jejich strání k 31. 12. 2024 ve srovnání se stavem k 31. 12. 2023.

Reálná hodnota derivátových nástrojů

K 31. 12. 2024 Skupina vykazuje derivátové kontrakty – úrokové swapy – které uzavřela v souvislosti s čerpáním bankovního úvěru. Deriváty jsou oceňovány reálnou hodnotou s dopadem do výsledku hospodaření a jejich výše je závislá na vývoji tržních proměnných – úrokových sazeb, měnového kurzu CZK/EUR, resp. tržní ceny podkladového plynu. Deriváty nejsou klasifikovány jako zajišťovací. K 31. 12. 2024 představuje reálná hodnota úrokových swapů pohledávku ve výši 1 696 tis. Kč (2023: 5 774 tis. Kč) a ta může být v dalším období zvrácena negativním vývojem zafixovaných proměnných a způsobit tak ztrátu z přecenění.

Zároveň k 31. 12. 2023 Skupina vykazovala závazek z měnových a komoditních forwardů v celkové výši 15 881 tis. Kč, které byly vypořádány v lednu 2024.

Daně ze zisku

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

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

K 31. prosinci 2024 vychází výpočet daňových dopadů splatné daně z daňové sazby 21 %, která je oproti roku 2023 pozměněna. Za rok 2023 byla výše splatné daně stanovena za pomoci daňové sazby 19 % a do výše odložené daně za rok 2023 byl promítnut I dopad této změny.

Soudní a jiné právní spory

Skupina v kontextu své podnikatelské činnosti může být součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. Ve většině případů vystupuje jako žalobce a při úspěšném zakončení sporu může Skupině plynout peněžní plnění. V těchto případech Skupina účtuje o sporu až při právoplatném ukončení sporu.

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

4 Provozní segmenty

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

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

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

4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku dvou identifikovaných vykazovaných segmentů za rok končící 31. 12. 2024:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Výnosy			
poskytování služeb	474 039	312 259	786 298
prodej zboží	4 399	946	5 345
pronájem (operativní leasing)	30 895	9 416	40 311
Celkové tržby	509 333	322 621	831 954
Vnitroskupinové tržby	-76 779	-	-76 779
Tržby celkem od externích zákazníků	432 554	322 621	755 175
Odpisy	-71 263	-28 580	-99 843
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty dlouhodobý aktiv	135 362	46 192	181 554
Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu	126 165	165 612	291 778
Nealokovaný výsledek hospodaření			-3 227
Úrokové výnosy			4 134
Úrokové náklady			-94 224
Ostatní finanční výnosy / náklady			-8 049
Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu			190 411

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku dvou identifikovaných vykazovaných segmentů za rok končící 31. 12. 2023:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Výnosy			
poskytování služeb	461 413	297 561	758 974
prodej zboží	4 927	413	5 340
pronájem (operativní leasing)	30 606	10 318	40 924
Celkové tržby	496 946	308 292	805 238
Vnitroskupinové tržby	-71 772	-	-71 772
Tržby celkem od externích zákazníků	425 174	308 292	733 466
Odpisy	-54 636	-21 621	-76 257
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty dlouhodobý aktiv	326 528	183 672	510 199
Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu	415 085	245 530	658 615

Nealokovaný výsledek hospodaření	-20 257
Úrokové výnosy	5 068
Úrokové náklady	-108 322
Ostatní finanční výnosy / náklady	-32 372

Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu	502 732
--	----------------

4.2 Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2024 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Aktiva dle segmentu			
Nehmotná aktiva	1 089	-	1 089
Pozemky, budovy a zařízení	2 810 333	1 340 023	4 150 356
Zásoby	7 870	5 167	13 037
Ostatní provozní aktiva	54 049	33 637	87 686
Aktiva dle segmentu celkem	2 873 341	1 378 827	4 252 168
Nealokovaná aktiva			
Pohledávky z derivátových operací			1 696
Odložená daňová pohledávka			146
Ostatní nealokovaná aktiva			78 497
Aktiva celkem za Skupinu			4 332 507

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Přírůstky dlouhodobých aktiv	37 369	1 121	38 490

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Závazky dle segmentu celkem	57 010	50 479	107 489
Nealokované závazky			
Bankovní úvěry, emitované dluhopisy a zápůjčky			1 318 046
Odložený daňový závazek			681 592
Závazky z titulu splatné daně			8 890
Ostatní nealokované závazky			11 085
Závazky celkem za Skupinu			2 127 102

K 31. 12. 2023 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Aktiva dle segmentu			
Nehmotná aktiva	1 821	-	1 821
Pozemky, budovy a zařízení	2 711 592	1 317 773	4 029 365
Zásoby	7 546	4 897	12 443
Ostatní provozní aktiva	103 117	79 514	182 631
Aktiva dle segmentu celkem	2 824 076	1 402 184	4 226 260
Nealokovaná aktiva			
Pohledávky z derivátových operací			5 774
Odložená daňová pohledávka			729
Ostatní nealokovaná aktiva			68 782
Aktiva celkem za Skupinu			4 301 545

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Přírůstky dlouhodobých aktiv	18 437	-	18 437
V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Závazky dle segmentu celkem	114 831	35 396	150 227
Nealokované závazky			
Bankovní úvěry, emitované dluhopisy a zápůjčky			1 315 595
Odložený daňový závazek			645 571
Ostatní nealokované závazky			21 746
Závazky celkem za Skupinu			2 133 139

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

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Pozemky, budovy a zařízení

V tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Dopravní prostředky	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>						
Zůstatek k 1/1/2023	493 670	4 212 548	117 473	4 393	37 436	4 865 520
pořízení	-	-	11 910	-	4 955	16 865
vyřazení	-	-	-1 181	-	-	-1 181
převod mezi třídami	-	14 856	5 032	-	-19 888	-
Zůstatek k 31/12/2023	493 670	4 227 404	133 234	4 393	22 503	4 881 204
reklasifikace	-	361	-1 381	1 020	-	-
pořízení	-	5 990	26 222	-	6 337	38 549
vyřazení	-	-	-2 722	-	-	-2 722
Zůstatek k 31/12/2024	493 670	4 233 755	155 353	5 413	28 840	4 917 031
<u>Oprávky a snížení hodnoty</u>						
Zůstatek k 1/1/2023	-80 796	-1 119 821	-83 113	-3 719	-	-576 479
odpisy	-	-67 388	-7 865	-517	-	-75 770
vyřazení	59 857	450 342	-	-	-	510 199
vyřazení	-	-	1 181	-	-	1 181
Zůstatek k 31/12/2023	-20 939	-736 867	-89 797	-4 236	-	-851 839
reklasifikace	-	-	45	-45	-	-
odpisy	-	-87 822	-10 955	-335	-	-99 112
snížení hodnoty	-	-	-19 217	-	-	-19 217
zrušení ztráty ze znehodnocení	20 939	179 832	-	-	-	200 771
vyřazení	-	-	2 722	-	-	2 722
Zůstatek k 31/12/2024	-	-644 857	-117 202	-4 616	-	-766 675
<u>Zůstatková hodnota</u>						
K 31/12/2023	472 731	3 490 537	43 437	157	22 503	4 029 365
K 31/12/2024	493 670	3 588 898	38 151	797	28 840	4 150 356

Snížení hodnoty

K 31. 12. 2024 došlo k posouzení účetní hodnoty dlouhodobých aktiv vůči současné hodnotě očekávaných peněžních toků, které Skupina odhaduje z provozování akvaparku a hotelu. Hodnota z užívání určená ve spolupráci s externím znalcem v oboru oceňování byla stanovena ve výši 4 194 879 tis. Kč, tj. v hodnotě vyšší oproti zůstatkové hodnotě ovlivněné znehodnocením aktiv v minulosti. S ohledem na nová očekávání a vyšší růst tržeb a výsledků projektovaných do budoucna došlo ke zrušení zbývajících hodnoty dříve zachyceného znehodnocení (ve výši 200 771 tis. Kč), což se projevilo i pozitivně na celkový výsledek hospodaření za rok končící 31. 12. 2024. Dodatečně Skupina uznala ztrátu ze znehodnocení zařízení využívaných v provozu ve výši 19 217 tis. Kč.

Hodnota z užívání vychází z finančního plánu čistého peněžního toku Skupiny pro následujících 5 let, tj. 2025 až 2029 (2023: 2024 až 2028). Po roce 2029 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3 % (2023: uvažována míra růstu 3 % pro období po roce 2028). K diskontování očekávaných peněžních toků je použita diskontní sazba v podobě vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2024: 9,45 % - 8,51 %, postupně klesající v jednotlivých letech plánu až po perpetuitu; 2023: 13,18 % - 8,59 %).

Zajištění

Aktiva jsou uvážena jako zajištění závazků plynoucích Skupině z čerpání bankovních úvěrů (viz pozn. 5.8).

5.2 Nehmotná aktiva

<i>V tis. Kč</i>	Software
<u>Pořizovací náklady</u>	
Zůstatek k 1/1/2023	10 467
pořízení	1 572
vyřazení	-1 075
Zůstatek k 31/12/2023	10 964
Zůstatek k 31/12/2024	10 964
<u>Oprávkvy</u>	
Zůstatek k 1/1/2023	-9 731
odpisy	-487
vyřazení	1 075
Zůstatek k 31/12/2023	-9 143
odpisy	-732
Zůstatek k 31/12/2024	-9 875
<u>Zůstatková hodnota</u>	
K 31/12/2023	1 821
K 31/12/2024	1 089

5.3 Pohledávky a závazky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Pohledávky z derivátových operací (úrokový swap) – dlouhodobě splatný zůstatek	776	1 813
Pohledávky z derivátových operací (úrokový swap) – krátkodobě splatný zůstatek	920	3 961
Pohledávky z derivátových operací celkem	1 696	5 774

V červenci 2022 Skupina, konkrétně mateřská společnost, uzavřela s bankami, které poskytly nový bankovní úvěr – Raiffeisenbank a.s. a Všeobecná úverová banka, a.s. (VÚB) – derivátové kontrakty k zajištění vývoje úrokových sazeb u variabilně úročeného bankovního úvěru. Derivátový kontrakt prostřednictvím amortizovaného úrokového swapu zajišťuje 80 % zůstatku eurové části bankovního úvěru. Ze zajištění s Raiffeisenbank a.s. vyplývá fixní úroková sazba 1,865 % p.a. (týká se dvou třetin zůstatku bankovního úvěru) a ze zajištění s Všeobecná úverová banka, a.s. plyne fixní úroková sazba 1,860 % p.a. (týká se jedné třetiny zůstatku bankovního úvěru).

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Závazky z derivátových operací (měnový forward) – krátkodobě splatný zůstatek	-	7 175
Závazky z derivátových operací (komoditní forward) – krátkodobě splatný zůstatek	-	8 706
Závazky z derivátových operací celkem	-	15 881

Skupina prostřednictvím dceřiných společností uzavřela pro rok 2023 jeden měnový forward a dva komoditní forwardy, u nichž podkladovým aktivem byl Plyn OTE. Tyto tři deriváty byly zúčtovány k 31. 12. 2023, přičemž z rozdílu spotových a forwardových kurzů vznikl Skupině závazek, který je vypořádán v lednu 2024. Měnový derivát byl uzavřen s mateřskou společností SPGroup a.s., zatímco komoditní deriváty byly uzavřeny se společností Elektroporcelán a.s., který patří do skupiny SPGroup a je spřízněnou stranou.

Vedení Skupiny se rozhodlo derivátové kontrakty (aktivní i závazkové) pro účely účetní závěrky neklasifikovat jako zajišťovací nástroje, tj. nebylo rozhodnuto o použití zajišťovacího účetnictví, proto změna reálné hodnoty derivátových nástrojů je uznána plně ve výsledku hospodaření.

5.4 Zásoby

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Materiál a suroviny	5 755	7 311
Zboží	7 282	5 132
Zásoby celkem	13 037	12 443

Zásoby tvoří rychloobrátkové položky k zajištění provozu akvaparku a hotel (zejména potraviny a nápoje). K rozvahovému dni u žádných zásob nedošlo ke snížení hodnoty a všechny jsou oceněny ve výši původních pořizovacích nákladů.

5.5 Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Obchodní pohledávky, brutto	32 172	23 102
Opravné položky	-1 548	-2 022
Obchodní pohledávky, netto	30 624	21 080
Poskytnuté zálohy	7 916	7 046
Pohledávky vůči státu	1 341	66 528
Ostatní pohledávky	7 879	3 995
Obchodní a jiné pohledávky celkem	47 760	98 649

Analýza úvěrového rizika

Analýza zůstatku obchodních pohledávek k 31. 12. 2024 dle stáří:

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 30 dní po splatnosti	Do 60 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	10 %	20 %	40 %	50 %	75 % - 100 %	x
Obchodní pohledávky, brutto	26 952	4 156	309	54	65	636	32 172
Očekávaná úvěrová ztráta	-539	-416	-62	-22	-33	-477	-1 548
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	26 413	3 740	247	32	33	159	30 624

Analýza zůstatku obchodních pohledávek k 31. 12. 2023 dle stáří:

v tis. Kč	Do splatnosti	Do 30 dní po splatnosti	Do 60 dní po splatnosti	Do 90 dní po splatnosti	Do 180 dní po splatnosti	Nad 180 dní po splatnosti	Celkem
Míra očekávané úvěrové ztráty	2 %	10 %	20 %	40 %	50 %	75 % - 100 %	x
Obchodní pohledávky, brutto	14 876	2 617	709	396	626	3 878	23 102
Očekávaná úvěrová ztráta	-298	-262	-142	-158	-313	-849	-2 022
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	14 578	2 355	567	238	313	3 029	21 080

Úvěrové riziko obchodních pohledávek evidovaných k rozvahovému dni je i s ohledem na prezentovaný zůstatek nadále hodnocené jako spíše nevýznamné. Tento vývoj je promítnut v odhadu očekávané úvěrové ztráty, která se v meziročním snížení snížila:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Počáteční zůstatek	-2 022	-3 558
odpis pohledávek	-	987
zúčtování nevyužitých opravných položek	474	1 229
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-	-680
Konečný zůstatek	-1 548	-2 022

5.6 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Peníze	54 063	35 887
Peněžní ekvivalenty	60 969	113 930
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	115 032	149 816

V souvislosti s vyšší hodnotou úrokových sazeb Skupina ukládá část disponibilních peněžních prostředků na krátkodobé termínové vklady a související zůstatky jsou prezentovány jako peněžní ekvivalenty, neboť nejsou disponibilní k rozvahovému dni, ale v krátkém období po rozvahovém dni. V rámci nich je rezervní fond dluhové služby ve výši 35 000 tis. Kč, který má Skupina povinnost udržovat v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem.

Dne 24. 12. 2024 Společnost nakoupila 8 000 ks rakouských státních bezkuponových dluhopisů se splatností do 27. 2. 2025. Vzhledem k jejich nízké rizikovitosti a krátkodobé splatnosti je Společnost klasifikovala jako peněžní ekvivalenty. K 31. 12. 2024 Skupina eviduje naběhlou hodnotu ve výši 20 080 tis. Kč.

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

Nepeněžní transakce

V roce 2024 a 2023 nedošlo k významným nepeněžním operacím, které by měly vliv na výkaz finanční situace a výkaz úplného výsledku, ale nebyly by zobrazeny ve výkazu peněžních toků.

5.7 Emitované dluhopisy

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Emitované dluhopisy – dlouhodobě splatný závazek	399 722	399 691
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům – krátkodobě splatný závazek	10 307	15 432
Emitované dluhopisy v naběhlé hodnotě celkem	410 029	415 123

Společnost dne 9. 1. 2009 emitovala dluhopisy o celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč, které po změně emisních podmínek v září 2016 nesou název „Dluhopis AQUAPALACE VAR/34“, jejich splatnost je stanovena do 9. 1. 2034 (splacení jednorázové), úročení vychází z úrokové sazby 6M PRIBOR navýšené o 0,75 % (přičemž úroková sazba činí vždy nejméně 1 % p.a.). Dluhopisy nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti. Jejich splatnost je smluvně podřízena splatnosti bankovního úvěru čerpaného od Raiffeisenbank a.s. a Všeobecné úverové banky, a.s., pobočka Praha, případně dalších věřitelů, kteří k těmto bankám přistoupí podle podmínek smlouvy o úvěru. Společnost je oprávněna splatit dluhopisy až poté, co bude plně vypořádán načerpaný bankovní úvěr. Investoři do dluhopisů zároveň své pohledávky z nakoupených dluhopisů zastavili ve prospěch uvedených úvěrujících bank.

Emitované dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2024: 399 722 tis. Kč; 2023: 399 691 tis. Kč) a rozdíl představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při první emisi dluhopisů a při následných změnách emisních podmínek. Diskont je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů. S ohledem na vyšší diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů pro jednotlivá období činí:

- 5,27 % p.a. pro období od 9. 7. 2024 do 9. 1. 2025,
- 7,10 % p.a. pro období od 9. 1. 2024 do 9. 7. 2024,
- 7,89 % p.a. pro období od 9. 7. 2023 do 9. 1. 2024,

- 7,99 % p.a. pro období od 9. 1. 2023 do 9. 7. 2023,
- 8,10 % p.a. pro období od 9. 7. 2022 do 9. 1. 2023,

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů a za rok 2024 činily 25 400 tis. Kč (2023: 32 253 tis. Kč).

5.8 Bankovní úvěr

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Dlouhodobě splatný zůstatek	653 087	499 824
Krátkodobě splatný zůstatek	39 343	28 120
Bankovní úvěry celkem	692 430	527 944

Společnost v roce 2022 čerpala bankovní úvěry od Raiffeisenbank a.s. (RB) a Všeobecná úverová banka, a.s. (VÚB), přičemž Raiffeisenbank a.s. (RB) působí jako aranžér celkového úvěrového financování. V prosinci 2024 do konsorcia bank přistoupila v rámci navýšení úvěrového financování Oberbank AG (nově poskytla bankovní úvěr ve výši 125 000 tis. Kč) a současně navýšila poskytnuté financování Raiffeisenbank a.s. (navýšení o 62 500 tis. Kč).

Bankovní úvěry v celkové nominální výši 695 654 tis. Kč tvoří:

- nesplacený zůstatek 354 605 tis. Kč denominovaný v CZK a úročený úrokovou sazbou 3M PRIBOR + marže odvozená od plnění ukazatele "Čistý dluh / EBITDA" ve výši 2,40 % až 3,00 %
- nesplacený zůstatek 341 049 tis. Kč denominovaný v EUR a úročený úrokovou sazbou 3M EURIBOR + marže odvozená od plnění ukazatele "Čistý dluh / EBITDA" ve výši 2,90 % - 3,50 %

Bankovní úvěry jsou spláceny kvartálně dle postupně narůstajícího splátkového kalendáře s finální navýšenou platbou k 31. 12. 2027. Naběhlý úrok je splácen čtvrtletně.

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2023 v souvislosti s bankovními úvěry činí 38 456 tis. Kč (2023: 41 115 tis. Kč). Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2024 činí 7,45 % p.a. (2023: 7,66 % p.a.).

Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě k 31. 12. 2024 ve výši 4 194 879 tis. Kč (2023: 4 036 789 tis. Kč). Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s.

5.9 Zápůjčky od mateřské společnosti

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Dlouhodobě splatný zůstatek	16 532	15 969
Krátkodobě splatný zůstatek	199 055	356 559
Zápůjčky od mateřské společnosti celkem	215 587	372 528

Skupina k 31. 12. 2024 eviduje tři (31. 12. 2023: čtyři) zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s., které byly poskytnuty mateřské společnosti.

Dvě zápůjčky poskytnuté v roce 2019, resp. 2020 jsou smluvně poskytnuty jako bezúročné a v době jejich poskytnutí došlo k navýšení vlastního kapitálu o rozdíl mezi současnou hodnotou zápůjček a jejich nominální hodnotou. Průměrná efektivní úroková sazba vztažená k těmto zápůjčkám je 2,28 % p.a. a jsou splatné do 31. 12. 2026.

V březnu 2022, resp. v květnu 2022 mateřská společnost SPGroup a.s. poskytla další dvě zápůjčky v celkové výši 302 500 tis. Kč v souvislosti s refinancováním bankovního úvěru. Účelem těchto zápůjček byla předčasná splátka bankovního úvěru. Zápůjčky jsou úročeny úrokovou sazbou odvozenou od 12M PRIBOR navýšenou o 4 % a byly dle smluvních podmínek splatné k 31. 12. 2024. Zápůjčka ve výši 187 500 tis. Kč byla k 31. 12. 2024 uhrazena v návaznosti na dodatečné čerpání a navýšení bankovního úvěru (viz 5.6), zatímco u druhé byla splatnost odložena na 31. 12. 2025.

Obě zápůjčky poskytnuté v roce 2022 jsou současně podřízeny bankovnímu úvěru a mohou být splaceny pouze z titulu refinancování z navýšení bankovního úvěru (dle úvěrových podmínek lze bankovní úvěr navýšit až na celkem 1 000 000 tis. Kč).

Za rok 2024 byly uznané ve výsledku hospodaření úrokové náklady z titulu zápůjček v celkové výši 30 368 tis. Kč (2023: 34 954 tis. Kč) a průměrná efektivní úroková sazba za všechny zápůjčky je kalkulována ve výši 7,83 % p.a. (2023: 9,85 % p.a.).

5.10 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Obchodní závazky	54 719	52 188
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	41 282	26 197
Závazky vůči státu	9 605	66 406
Závazky vůči zaměstnancům	10 246	9 227
Závazky z pozastávek	-	517
Ostatní závazky	2 507	1 557
Obchodní a jiné závazky celkem	118 359	156 092

Přijaté zálohy a výnosy příštích období

Skupina v souvislosti s provozováním aquaparku a hotelu přijímá peněžní prostředky před vlastním poskytnutím služby. Jedná se např. o prodej poukazů k ubytování nebo jinak předplacené ubytování, stejně tak prodej vstupů do aquaparku v balíčku, využívání a nabití elektronické peněženky. Tyto příjmy představují v okamžiku přijetí závazek Skupiny a většinou se zúčtují poskytnutí služby. V daný okamžik je částka zúčtována do výnosů.

Závazky vůči státu

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

Závazky z pozastávek

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Závazky z pozastávek – dlouhodobě splatné	215	-
Závazky z pozastávek – krátkodobě splatné	-	517

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

5.11 Vložený kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Základní kapitál	1 702 000	1 702 000
Dodatečně vložený kapitál	233 133	233 133
Vložený kapitál celkem	1 935 133	1 935 133

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

Nad rámec základního kapitálu vykazuje společnost AQUAPALACE, a.s. dodatečně vložený kapitál v celkové výši 233 133 tis. Kč v důsledku v minulosti smluvně poskytnutých bezúročných zápůjček ze strany ovládajících osob.

5.12 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Tržby z poskytnutých služeb	709 519	687 202
Tržby z prodeje zboží	5 345	5 340
Tržby ze smluv se zákazníky	714 864	692 542
Tržby z pronájmu	40 311	40 924
Tržby celkem	755 175	733 466

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

Tržby z pronájmu plynou z krátkodobých pronájmů prostor hotelu a aquaparku pro různé společenské a firemní akce, dále z pronájmu reklamních ploch a z pronájmu části prostor aquaparku provozovatelům obchodů. Jde-li o

pronájem části nemovitostí, jde o pronájem zanedbatelné části vůči celkové ploše aquaparku a hotelu, a proto jsou nemovitosti jako celek vykazovány v kategorii pozemky, budovy a zařízení.

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

5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Spotřeba materiálu	108 423	103 100
Spotřeba energie, plynu, vody	65 259	59 796
Úklid	41 534	36 797
Opravy a udržování	35 369	53 374
Poplatky a provize	11 100	11 777
Nájemné – krátkodobé leasingy a leasingy aktiv nízké hodnoty	8 590	7 703
Ostatní služby	26 045	19 281
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	296 320	291 828

5.14 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	168 438	153 376
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	25 470	22 626
Osobní náklady celkem	193 908	176 001

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2024, k nimž se vztahují výše zveřejněné osobní náklady, činí 251 (2023: 195).

5.15 Reklamní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Reklamní náklady	42 537	47 303

Reklamní náklady představují náklady v souvislosti s různými reklamními službami, tvorbou propagačního materiálu, zajištěním reklamního času v TV, rádiu a různých tiskopisech.

5.16 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Správa a vedení podniku	6 000	6 000
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	4 196	7 049
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	10 196	13 049

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

5.17 Finanční výnosy a náklady

V rámci finančních výnosů Skupina eviduje pouze úrokové výnosy plynoucí ze zůstatků peněz a peněžních ekvivalentů:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Úrokové výnosy		
<i>Běžné a termínové bankovní účty</i>	3 221	5 068
<i>Nakoupená dluhová finanční aktiva</i>	913	-
Úrokové výnosy celkem	4 134	5 068

V rámci finančních nákladů Skupina eviduje úrokové náklady z přijatého financování a významnou složkou jsou i čisté kurzové ztráty související zejména s cizoměnovými úvěry:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	25 400	32 253
<i>Bankovní úvěry</i>	38 456	41 115
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti</i>	30 368	34 954
Úrokové náklady celkem	94 224	108 322
Čistá kurzová ztráta	6 291	8 620
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	3 065	2 772
Finanční náklady celkem	103 580	119 714

5.18 Daně ze zisku

5.18.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Splatný daňový náklad za běžné období	10 076	991
Úprava výše daně vztahující k minulému období	732	482
Splatný daňový náklad celkem	10 808	1 473
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	36 604	88 542
Dopad změny daňové sazby z 19 % na 21 % na výši odložené daně	-	61 414
Odložený daňový náklad celkem	36 604	149 956
Daň ze zisku celkem	47 412	151 429

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Ztráta / Zisk před zdaněním	190 411	502 732
Zákonná daňová sazba	21 %	19 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	39 986	95 519
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	6 694	-5 986
Úprava splatné daně předcházejícího období	732	482
Dopad změny daňové sazby z 19 % na 21 % na výši odložené daně	-	61 414
Daň ze zisku prezentovaná ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku	47 412	151 429
Efektivní daňová sazba	24,90 %	30,12 %

5.18.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Na vznik odložené daně působí následující položky:

	31/12/2024		31/12/2023	
<i>v tis. Kč</i>	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl účetní a daňové hodnoty majetku	-	680 925	-	643 811
Časové rozlišení nákladů	273	-	176	-
Ocenění bankovního úvěru	-	441	-	588
Derivátové nástroje	-	356	-	1 213
Daňová ztráta uplatnitelná v budoucnu	-	-	594	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	273	681 722	770	645 612
Vzájemné započtení	-127	-127	-41	-41
Odložená daň celkem v netto ocenění	146	681 595	729	645 571

5.19 Odměny statutárního auditora

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
EURO-Trend Audit, a.s. (auditor mateřské společnosti)	373	343
BDO Audit, a.s. (auditor dceřiných společností)	600	562
Odměna auditora celkem	973	905

V letech 2024 a 2023 Skupina nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

6 Transakce se spřízněnými stranami

6.1 Osoba ovládající

Společnost AQUAPALACE, a.s. je ekonomicky ovládána fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 9, Letňany, Velešínská 334, PSČ 199 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je přímou mateřskou společností Společnosti.

6.2 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

<i>v tis. Kč</i>	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Mateřská společnost	148	731	19	8 031
Ostatní	3 573	814	2 570	1 996
Celkem	3 721	1 545	2 589	10 027

Pohledávky z obchodních vztahů souvisí se službami, které Skupina poskytuje mateřské společnosti SPGroup a.s., resp. jiným společnostem, které jsou ovládány mateřskou společností. Jedná se o krátkodobé obchodní pohledávky, s nimiž je spojeno nepatrné úvěrové riziko. V minulosti však byly všechny pohledávky uhrazeny, proto nebyl nikdy důvod k pohledávkám tvořit opravné položky.

Výnosy z různorodých dodávek poskytnutých spřízněným společností dosáhly částky 1 636 tis. Kč za rok 2024 (2023: 1 286 tis. Kč). Náklady z titulu různých dodávek za rok 2024 činí 3 996 tis. Kč (2023: 17 929 tis. Kč).

Skupina na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenství Skupině. Za rok 2024 a 2023 činí celkem objem nakoupených služeb:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Správa a vedení Skupiny	6 000	6 000
Ekonomické a právní poradenství	794	936
Celkem	6 794	6 936

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – zápůjčky od mateřské společnosti

K 31. 12. 2024 Společnost vykazuje zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s. v celkové výši 215 587 tis. Kč (2023: 372 528 tis. Kč). Bližší informace k přijatým zápůjčkám v části 5.9.

Placené podíly na zisku

V říjnu 2024 byla na základě rozhodnutí jediného akcionáře vyplacen mateřské společnosti SPGroup a.s. podíl na zisku ve výši 106 000 tis. Kč. (říjen 2023: 100 000 tis. Kč).

6.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Skupiny je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Skupiny v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznáný ve výsledku hospodaření za rok 2024 i 2023 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 6 000 tis. Kč.

V osobních nákladech (2024: 3 973 tis. Kč; 2023: 3 630 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady ředitelů aquaparku a hotelu, které provozují dceřiné společnosti. V letech 2024 ani 2023 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

7 Dceřiné společnosti

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

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

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

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

Důsledkem vlastnické struktury je prezentace celé výše vlastního kapitálu obou dceřiných společností v podobě nekontrolního podílu v této konsolidované účetní závěrce. Důvodem vytvoření koncernu bylo čerpání bankovního úvěru (viz 5.8), neboť všechny společnosti zahrnuté do koncernu jsou spoludlužníky.

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

8 Řízení finančního rizika

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

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

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

8.1 Kategorie finančních nástrojů

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

- obchodní pohledávky a závazky;
- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté bankovní úvěry a zápůjčky;

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	1 696	5 774
<i>Pohledávky z derivátových operací (5.3)</i>	1 696	5 774
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	153 535	174 891
<i>Obchodní a ostatní pohledávky (5.5)</i>	38 503	25 075
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty (5.6)</i>	115 032	149 816
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	-	15 881
<i>Závazky z derivátových operací (5.3)</i>	-	15 881
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 385 518	1 378 567
<i>Obchodní závazky (5.10)</i>	67 472	62 972
<i>Emitované dluhopisy vč. naběhlých úroků (5.7)</i>	410 029	415 123
<i>Bankovní úvěr (5.8)</i>	692 430	527 944
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti (5.9)</i>	215 587	372 528

8.2 Úvěrové (kreditní) riziko

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

Úvěrové riziko peněžních vkladů v bankách lze považovat za minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank jako jsou Raiffeisenbank, a.s., Všeobecná úverová banka, a.s., UnicreditBank Czech Republic a Slovakia, a.s. a Československá obchodní banka, a.s. Jedná se o banky s dlouhodobým stabilním úvěrovým ratingem v rozsahu „A“ až „B“ škály. Skupina posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u bank za nízké, a ačkoliv nebyla zachycena žádná ztráta ze znehodnocení ve výsledku hospodaření, může být tento odhad v budoucnu pozměněn

Zůstatek nesplacených obchodních pohledávek je posouzen z hlediska existence úvěrového rizika, ve vhodné výši je odhadnuta a uznána očekávaná úvěrová ztráta. Bližší analýza je poskytnuta v části 5.5.

8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno dlouhodobě s emitovanými dluhopisy, které mají proměnlivou úrokovou sazbu založenou na 6M PRIBOR, a bankovním úvěrem, jehož úročení vychází z 3M PRIBOR (u části poskytnuté v CZK), resp. 3M EURIBOR (u části poskytnuté v EUR). U těchto závazků s proměnlivým úročením je Skupina vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Budoucí peněžní toky založené na úrokových sazbách účinných k 31. 12. 2024 jsou zveřejněny v části 8.5. Skupina však analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

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

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li uváženy závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (2023: 400 000 tis. Kč) a bankovní úvěr o nominální hodnotě 695 654 tis. Kč (2023: 530 744 tis. Kč)), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 109 tis. Kč (2023: 93 tis. Kč) a tedy dopad do výsledku hospodaření v této výši. Naopak pokles úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal pozitivní dopad do výsledku hospodaření ve výši 109 tis. Kč (2023: 93 tis. Kč).

8.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou všech společností v rámci Skupiny je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítány, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Za rok 2024 Skupina zahrnula do výsledku hospodaření čistý kurzovou ztrátu ve výši 6 291 tis. Kč (2023: čistá kurzová ztráta 8 620 tis. Kč).

Největší dopad vyplývá z přepočtu cizoměnové zápůjčky od mateřské společnosti, která je vedena v EUR, části bankovního úvěru poskytnutého v EUR a zůstatků na bankovních účtech, zejména v EUR. Další dopad plyne z cizoměnových transakcí dceřiné společnosti Redvale, a.s., neboť část ubytovacích a kongresových služeb je poskytována v cizí měně.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	34 703	3 800	38 503
Peníze a peněžní ekvivalenty	46 183	68 849	115 032
Celkem	80 886	72 649	153 535

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	24 957	118	25 075
Peníze a peněžní ekvivalenty	85 208	64 608	149 816
Celkem	110 165	64 726	174 891

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	66 898	574	67 472
Emitované dluhopisy	410 029	-	410 029
Bankovní úvěr	351 381	341 049	692 430
Zápůjčky od mateřské společnosti	204 865	10 722	215 587
Celkem	1 033 173	352 345	1 385 518

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	61 449	1 523	62 972
Emitované dluhopisy	415 123	-	415 123
Bankovní úvěr	173 900	354 044	527 944
Zápůjčky od mateřské společnosti	362 305	10 223	372 528
Celkem	1 012 777	365 790	1 378 567

Vedení Skupiny analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnových kurzů, zejména CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31. 12. 2024 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 Kč/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 11 106 tis. Kč (2023: 12 053 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Skupina uznala kurzový zisk).

8.5 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Skupiny dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Za pozornost v této souvislosti stojí vyšší objem krátkodobě splatných závazků, u nichž dle smluvních podmínek platných k rozvahovému dni nemá Skupina právo na odložení jejich splatnosti. Většinu zůstatku (53 % k 31. 12. 2024) však tvoří zůstatek zápůjček poskytnutých v minulosti mateřskou společností, jejich splacení je podřízeno splacení bankovního úvěru a u nichž dochází průběžně k prolongaci smluvních podmínek a k posouvání data splatnosti. Zbývající krátkodobě splatné závazky nijak neohrožují provozní likviditu Skupiny. Obdobně je společnost schopna plnit dle smluvních podmínek závazky vyplývající z emitovaných dluhopisů a bankovních úvěrů (pravidelné úrokové platby). Pro tyto účely se Skupina snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť Skupina nemá žádné dlouhodobé pohledávky.

Úvěrové podmínky související s čerpaným bankovním úvěrem vyžadují, aby Skupina průběžně naplňovala stanovené kovenanty, konkrétně ukazatel (i) čistý dluh / EBITDA, (ii) krytí dluhové služby a (iii) výši investičních výdajů. Kovenanty jsou vyhodnocovány vždy do 45 dní po skončení čtvrtletí, přičemž požadavky k 31. 12. 2024 Skupina naplnila a to navíc v míře, která ji garantuje nejnižší možnou úrokovou marži v nastavené variabilní úrokové sazbě. Skupina si není vědoma rizik pro nadcházející účetní období, která by měla zapříčinit porušení požadovaných kovenantů a v důsledku toho zesplatnění zůstatku bankovního úvěru.

K 31. 12. 2024 je projekce budoucích peněžních toků nižší oproti stavu k 31. 12. 2023, což je důsledkem poklesu úrokových sazeb, který se promítá do aktualizace úrokové sazby emitovaných dluhopisů i bankovního úvěru. Během roku 2024 Skupina splácela své závazky z externího financování dle platebních kalendářů, nebyla v prodlení a není si vědoma žádných rizik spojených s likviditou ohledně budoucího období, přičemž smluvní peněžní toky očekávané v souvislosti s externím financováním budou dle očekávání plně pokryty očekávanými peněžními toky ze smluvně uzavřených nájemních smluv k nemovitostem. Ke konci roku 2024 došlo k restrukturalizaci / refinancování cizích zdrojů – dodatečným čerpáním bankovního úvěru byla uhrazena zápůjčka mateřské společnosti SPGroup a.s.

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

K 31/12/2024	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	67 472	67 472	67 472	-	-	-
Emitované dluhopisy	410 029	600 260	21 080	21 080	63 240	494 860
Bankovní úvěr	692 430	811 623	81 593	81 054	648 976	-
Zápůjčky od mateřské společnosti	215 587	231 688	214 382	-	17 307	-
Celkem	1 385 518	1 711 043	384 527	102 134	729 523	494 860

K 31/12/2023	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	62 972	62 972	62 972	-	-	-
Emitované dluhopisy	415 123	810 280	31 560	31 560	94 680	652 480
Bankovní úvěr	527 944	842 449	114 174	110 732	617 543	-
Zápůjčky od mateřské společnosti	372 528	408 313	391 216	-	17 097	-
Celkem	1 378 567	2 124 014	599 923	142 292	729 320	652 480

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

8.6 Vývoj závazků z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Zápůjčka od mateřské společnosti	Placené úroky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1/1/2023	399 661	545 245	337 329	17 776	1 300 010
peněžní tok – splátky	-	-26 748	-	-74 982	-101 730
kurzové rozdíly	-	8 747	245	-	8 992
naběhlé úrokové náklady	30	700	34 954	72 638	108 322
Konečný zůstatek k 31/12/2023	399 691	527 944	372 528	15 432	1 315 595
peněžní tok – splátky	-	-29 170	-187 500	-68 249	-284 919
peněžní tok – příjem	-	187 500	-	-	187 500
transakční náklady	-	-1 125	-	-	-1 125
kurzové rozdíly	-	6 580	191	-	6 771
naběhlé úrokové náklady	31	701	30 368	63 124	94 224
Konečný zůstatek k 31/12/2024	399 722	692 430	215 587	10 307	1 318 046

8.7 Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou

Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi

K 31. 12. 2024 Společnost oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap, jehož změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření (2024: 1 696 tis. Kč; 2023: 5 774 tis. Kč).

Skupina úrokový swap neklasifikovala pro účely účetní závěrky jako zajišťovací nástroj, ač byl uzavřen v souvislosti s čerpáním bankovního úvěru k eliminaci dopadu rizika vývoje úrokových sazeb. Reálná hodnota úrokového swapu byla stanovena jako současná hodnota budoucích peněžních toků a vycházela z kalkulace učiněné protistranou (bankou poskytující bankovní úvěr). Budoucí peněžní toky vycházely z porovnání forwardových úrokových sazeb a smluvních úrokových sazeb a byly k rozvahovému dni tržní úrokovou sazbou.

Reálná hodnota derivátů vychází z ocenění poskytnuté bankou, která je protistranou ve sjednaném kontraktu a odpovídá úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty. Změny reálné hodnoty derivátových nástrojů jsou uznány ve výsledku hospodaření.

Finanční nástroje oceňované zůstatkovou hodnotou

Finanční závazky s proměnlivým úročením – závazky z emitovaných dluhopisů a bankovní úvěr – jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, přičemž jejich úročení je průběžně aktualizováno dle vývoje tržních úrokových sazeb. Zůstatková hodnota tak zpravidla koresponduje s vývojem jejich reálné hodnoty a nedochází k významným rozdílům.

Následující tabulka zobrazuje stav rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou a reálnou hodnotou k 31. 12. 2024:

<i>v tis. Kč</i>	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	410 498	387 232
Bankovní úvěr	692 430	696 804
Zápůjčky od mateřské společnosti	215 587	215 587

Následující tabulka zobrazuje stav rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou a reálnou hodnotou k 31. 12. 2023:

<i>v tis. Kč</i>	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	415 123	380 555
Bankovní úvěr	527 944	509 459
Zápůjčky od mateřské společnosti	372 528	372 528

Ačkoliv jsou emitované dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, rozdíl reálné a účetní hodnoty je důsledkem (i) vyšší úvěrové marže použité při výpočtu reálné hodnoty (odvozena od úvěrové marže aplikované k úročení bankovního úvěru) a (ii) rozdílu mezi tržní referenční sazbou 6M PRIBOR platnou k rozvahovému dni oproti sazbě z poslední aktualizace (červenec daného roku).

Reálná hodnota bankovních úvěrů je blízká naběhlé hodnotě, neboť bankovní úvěry jsou variabilně úročeny na bázi 3M PRIBOR a 3M EURIBOR, naběhlé úroky jsou spláceny na konci kalendářního čtvrtletí, kdy též dochází k aktualizaci úrokových sazeb. Případný rozdíl je dán jinou výší EUR referenční sazby k rozvahovému dni ve srovnání s aktualizací úrokové sazby, která nastává dva pracovní dny před počátkem nového úrokového období.

Zápůjčky od mateřské společnosti jsou fixně úročeny, avšak jejich splatnost je smluvně nastavena na krátké období a reálná hodnota se tak k rozvahovému dni zásadně neodchyluje od naběhlé hodnoty.

Finanční aktiva (peněžní prostředky a obchodní pohledávky) a finanční závazky (obchodní závazky) jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, kterou vzhledem k velikosti zůstatků a krátkodobé splatnosti lze považovat za vhodnou aproximaci reálné hodnoty.

8.8 Řízení kapitálu

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

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

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. 12. 2024 a 2023 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Celkové závazky	1 445 510	1 487 568
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-115 032	-149 816
Čistý dluh	1 330 478	1 337 752
Vlastní kapitál	2 205 405	2 168 406
Celkový kapitál	3 535 883	3 506 158
Poměr vlastního a celkového kapitálu	62,37 %	61,85 %

9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

K rozvahovému dni nebyly evidovány podmíněné závazky, ani případná podmíněná aktiva vyjma níže uvedeného sporu, v němž je žalována dceřiná společnost a z vedeného sporu může vyplnout negativní dopad na výsledek Skupiny ve výši žalované částky a náhrady nákladů řízení.

Dceřiná společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. vede soudní spor se společností Vodní atrakce s.r.o. o zaplacení částky ve výši 2 223 tis. Kč s příslušenstvím. Vedení Skupiny je přesvědčeno, že žaloba je neoprávněná a příslušné zařízení si u dodavatele neobjednala.

10 Události po rozvahovém dni

Emitované dluhopisy

V lednu 2025 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2025 do 9. 7. 2025 byla nastavena úroková sazba ve výši 4,54 % p.a.

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

11 Schválení účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 25. dubna 2025.

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a konsolidované
výroční finanční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2024**

Identifikační údaje:

Obchodní firma:	AQUAPALACE, a.s.
IČ:	291 41 729
Sídlo:	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Předmět auditu:	Ověření konsolidované účetní závěrky a ostatních informací uvedených v konsolidované výroční finanční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2024
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
Rozvahový den:	31. prosince 2024
Datum podepsání zprávy:	25. dubna 2025
Auditorská společnost:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317
Partner odpovědný za zakázku:	Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a konsolidované výroční
finanční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2024**



"Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální konsolidované výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML."

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Jedinému akcionáři společnosti AQUAPALACE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. (dále „účetní jednotka“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2024, z konsolidovaného výsledku a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu, konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny AQUAPALACE, a.s. k 31. 12. 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s účetními standardy IFRS 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 2 % ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Pozemky, budovy a zařízení“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím skupina generuje převažující část výnosů.

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

- **Výnosy (tržby)**

Převažující část výnosů souvisí s ubytovacími službami nebo s poskytováním služeb aquaparku (viz body 4.1 a 5.12 přílohy konsolidované účetní závěrky).

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

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

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje převažující část výnosů a její popis je uveden v bodu 5.1 přílohy konsolidované účetní závěrky. V konsolidované účetní závěrce je z pohledu mateřské společnosti komplex nemovitostí v Čestlicích součástí užívaného majetku v rámci provozování aquaparku a hotelu a z tohoto důvodu se vykazují tato aktiva v položce „Pozemky, budovy a zařízení“ v konsolidovaném výkazu finanční situace. Související výnosy z provozování aquaparku a hotelu se vykazují v položce „Tržby“ v konsolidovaném výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku (viz bod 5.12 přílohy konsolidované účetní závěrky).

Kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“ se oceňuje v konsolidované účetní závěrce ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky a o případné snížení hodnoty zohledňující přechodné znehodnocení těchto aktiv. Tato aktiva jsou odepisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti. Z rozdílu mezi účetní hodnotou a daňovou zůstatkovou cenou je vykázána odložená daň, jejíž výši jsme také prověřili (podrobnější informace k odložené dani jsou uvedeny v bodu 5.18 přílohy konsolidované účetní závěrky).

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky byla posouzena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Byla

prověřována správnost výše pořizovacích nákladů, zejména pořízení nového zařízení či provedení technického zhodnocení budov v roce 2024. Dále byla prověřena odhadovaná doba použitelnosti aktiv a z toho vyplývající způsob a metoda odepisování těchto aktiv.

Posuzovali jsme také, zda nedochází ke snížení hodnoty aktiv z důvodů přechodného znehodnocení. Účetní jednotka testovala v této souvislosti účetní hodnotu těchto aktiv se zpětně získatelnou částkou za tato aktiva. Hodnota z užívání určená ve spolupráci s externím znalcem v oboru oceňování byla stanovena ve výši 4 194 879 tis. Kč, tj. v hodnotě vyšší oproti zůstatkové hodnotě ovlivněné znehodnocením aktiv v minulých letech. S ohledem na vyšší růst tržeb a výsledků hospodaření projektovaných do budoucna, došlo ke zrušení zbývajících hodnoty dříve zachyceného znehodnocení, což se pozitivně projevilo i na celkovém výsledku hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 (viz bod 3.2 a 5.1 přílohy konsolidované účetní závěrky).

- **Financování Skupiny**

Skupina je financována emitovanými dluhopisy přijatými k obchodování na Burze cenných papírů v Praze a významným bankovním úvěrem, jak je popsáno v bodech 5.7 a 5.8 přílohy konsolidované účetní závěrky.

V rámci auditu jsme se zaměřili na posouzení existence, správnosti a úplnosti úrokových nákladů. Prověřili jsme existenci a výši bankovních úvěrů na konfirmační dopisy a existenci dluhopisů jsme prověřili v centrálním depozitáři cenných papírů. Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na prověření úrokových nákladů především vlastním přepočtem auditora.

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

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční finanční zprávě

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny 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 Skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

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

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

Zprávy o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 6. 6. 2023 určila valná hromada společnosti AQUAPALACE, a.s. Auditorem Skupiny, jejíž mateřská společnost je subjektem veřejného zájmu, jsme nepřetržitě sedm let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti AQUAPALACE, a.s., kterou jsme dne 25. 4. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s Nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo účetní jednotky. Představenstvo účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce a výroční finanční zprávě, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:

- byl použit značkovací jazyk XBRL,
- byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
- značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

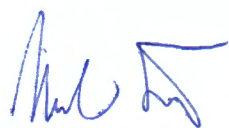
Závěr

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka a samostatná účetní závěrka účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2024 obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Michal Šindelář, Ph.D. je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

Praha, 25. dubna 2025



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
 Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317




Klíčový auditorský partner:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

Za společnost:
 Ing. Michal Šindelář, Ph.D., člen správní rady

AQUAPALACE, a.s.

**Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2024**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku	5
Výkaz peněžních toků	6
Výkaz změn vlastního kapitálu	7
1 Obecné informace	8
2 Účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	10
2.3 Investice do nemovitostí	10
2.4 Leasingy – pronajímatel	10
2.5 Zaměstnanecké požitky	10
2.6 Výpůjční náklady	11
2.7 Finanční aktiva	11
2.8 Finanční závazky	11
2.9 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	12
2.10 Derivátové nástroje	12
2.11 Uznání výnosů	12
2.12 Úrokové výnosy	12
2.13 Finanční náklady	12
2.14 Daně ze zisku	12
2.15 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	13
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	13
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	13
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	13
4 Provozní segmenty	14
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	15
5.1 Investice do nemovitostí	15
5.2 Obchodní a jiné pohledávky	16
5.3 Pohledávky z derivátových operací	16
5.4 Peníze a peněžní ekvivalenty	17
5.5 Emitované dluhopisy	17
5.6 Bankovní úvěr	17
5.7 Zápůjčky od mateřské společnosti	18
5.8 Obchodní a jiné závazky	18
5.9 Vložený kapitál	19
5.10 Výnosy z pronájmu nemovitostí	19
5.11 Výnosy ze smluv se zákazníky	20
5.12 Ostatní výnosy	20
5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	20
5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby	20
5.15 Osobní náklady	20
5.16 Úrokové výnosy	20
5.17 Finanční náklady	21
5.18 Daně ze zisku	21
5.18.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	21
5.18.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace	21
5.19 Odměny statutárního auditora	22
6 Transakce se spřízněnými stranami	22
6.1 Osoba ovládající	22

6.2	Dceřiné společnosti	22
6.3	Transakce se spřízněnými stranami	22
6.4	Odměny klíčového vedení	23
7	Řízení finančního rizika	23
7.1	Kategorie finančních nástrojů	23
7.2	Úvěrové riziko	24
7.3	Úrokové riziko	24
7.4	Měnové riziko	25
7.5	Riziko likvidity	25
7.6	Vývoj závazků z financování	26
7.7	Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou	26
7.8	Řízení kapitálu	27
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	27
9	Události po rozvahovém dni	28
10	Schválení účetní závěrky	28

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2024

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2024	31/12/2023
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.1	4 194 879	4 036 789
Pohledávky z derivátových operací	5.3	776	1 813
Dlouhodobá aktiva celkem		4 195 655	4 038 602
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	5.2	6 276	913
Pohledávky z titulu splatné daně		-	188
Pohledávky z derivátových operací	5.3	920	3 961
Náklady příštích období		115	132
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.4	72 294	67 553
Krátkodobá aktiva celkem		79 605	72 747
Aktiva celkem		4 275 260	4 111 349
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.9	1 935 133	1 935 133
Nerozdělené výsledky		263 028	201 779
Vlastní kapitál celkem		2 198 161	2 136 912
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	5.5	399 722	399 691
Bankovní úvěr	5.6	653 087	499 824
Zápůjčky od mateřské společnosti	5.7	16 532	15 969
Odložený daňový závazek	5.18	695 347	652 989
Ostatní dlouhodobé závazky	5.8	215	-
Dlouhodobé závazky celkem		1 764 903	1 568 473
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.8	58 504	5 853
Bankovní úvěr	5.6	39 343	28 120
Zápůjčky od mateřské společnosti	5.7	199 055	356 559
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům	5.5	10 307	15 432
Závazek z titulu splatné daně		4 987	-
Krátkodobé závazky celkem		312 196	405 964
Závazky celkem		2 077 099	1 974 437
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 275 260	4 111 349

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí	5.10	184 480	184 481
Výnosy ze smluv se zákazníky	5.11	11 040	11 040
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.1	135 349	393 890
Ostatní výnosy	5.12	1 555	-
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.13	-3 681	-3 596
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.14	-7 406	-7 179
Osobní náklady	5.15	-3 973	-3 630
Úrokové výnosy	5.16	2 430	3 349
Finanční náklady	5.17	-101 199	-122 912
Ostatní náklady		-3 813	-1 683
Zisk (ztráta) před zdaněním		214 782	453 760
Daň ze zisku	5.18	-47 533	-146 507
Zisk (ztráta) po zdanění za rok		167 249	307 253
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		167 249	307 253

AQUAPALACE, a.s.**Výkaz peněžních toků****za rok končící 31. prosince 2024***(v tisících Kč)*

	Poznámky	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		167 249	307 253
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.18	47 533	146 507
Úrokové výnosy	5.16	-2 430	-3 349
Úrokové náklady	5.17	94 224	108 322
(Zisk) z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-135 349	-393 890
(Zisk) Ztráta z přecenění derivátového nástroje	5.3	4 078	5 099
Ostatní nepeněžní položky		6 349	8 992
		<u>181 654</u>	<u>178 934</u>
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		-35 346	20 913
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		<u>52 651</u>	<u>981</u>
		198 959	200 828
Přijaté úroky		<u>2 421</u>	<u>3 349</u>
Čisté peníze z provozních činností		201 380	204 177
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	5.1	-23 333	-7 697
Čisté peníze použité v investiční činnosti		-23 333	-7 697
Peněžní toky z financování			
Příjmy z bankovních úvěrů a zápůjček	7.6	187 500	-
Splátky bankovních úvěrů a zápůjček	7.6	-216 670	-26 748
Placené úroky	7.6	-68 249	-74 982
Vyplacené podíly na zisku	6.3	-76 000	-100 000
Čisté peníze použité ve financování		-173 419	-201 730
Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů		4 628	-5 250
Peněžní prostředky na počátku roku		67 553	72 649
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		<u>113</u>	<u>154</u>
Peněžní prostředky na konci roku	5.3	72 294	67 553

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu**za rok končící 31. prosince 2024**

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2023	1 702 000	233 133	-5 474	1 929 659
Změny v roce 2023				
Podíly na zisku (pozn. 6.3)	-	-	-100 000	-100 000
Celkový úplný výsledek	-	-	307 253	307 253
Zůstatek k 31/12/2023	1 702 000	233 133	201 779	2 136 912
Změny v roce 2024				
Podíly na zisku (pozn. 6.3)	-	-	-106 000	-106 000
Celkový úplný výsledek	-	-	167 249	167 249
Zůstatek k 31/12/2024	1 702 000	233 133	263 028	2 198 161

1 Obecné informace

Společnost AQUAPALACE, a.s. (dále jen „AQUAPALACE“ nebo „Společnost“) se sídlem Na struze 227/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město, Česká republika, vznikla dne 8. 1. 2013 a její podnikatelská činnost spočívá v dlouhodobém pronajímání zábavního areálu aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ vybraným provozovatelům, kterými jsou (i) v případě aquaparku společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., v níž má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s. (majetková účast 91 %), podíl i společnost GMF GmbH & Co KG (majetková účast 9 %), leader v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní v Německu, a (ii) v případě hotelu společnost Redvale a.s., vlastněná ze 100 % společností SPGroup a.s.

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. vzhledem k existenci koncernu a uplatňování ovládání ve společnostech GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. sestavuje k 31. 12. 2024, resp. za rok 2024 taktéž konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato samostatná účetní závěrka Společnosti je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

2 Účetní pravidla

Významné informace týkající se účetních pravidel použitých při sestavení účetní závěrky Společnosti jsou přiblíženy dále v této části přílohy, přičemž pro všechna období prezentovaná v účetní závěrce byla účetní pravidla použita konzistentně, není-li stanoveno jinak.

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2024 a které měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2023:

- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé*, která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Pro Společnost nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu*, která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Pro Společnost nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky, neboť neeviduje žádný zpětný leasing.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Dlouhodobé závazky s kovenanty*, která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Pro Společnost nevyplýval z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 7 *Výkaz peněžní toků* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Ujednání financující dodavatele*, která doplňuje požadavky na zveřejnění a rozcestník k existujícím požadavkům, požadující, aby

podniky poskytly kvalitativní a kvantitativní informace o ujednáních financující dodavatele. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky. Pro Společnost nevyplynul z účinnosti novelizace žádný dopad do účetní závěrky, neboť nevylučuje žádná ujednání spadající do rozsahu novelizace.

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

Do data schválení této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období (1. 1. 2024) účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2024:

- V srpnu 2023 vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2025 nebo později), která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky v současnosti, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.
- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implementační revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Společnost bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se ji dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (vydán v dubnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (vydána v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2026)
- *Výroční zlepšení IFRS, část 11* (vydáno v červenci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

- Novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (vydána v prosinci 2024 s účinností od 1. 1. 2026)

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

2.3 Investice do nemovitostí

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

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

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

2.4 Leasingy – pronajímatel

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

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

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

2.5 Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

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

Náklady na důchodové požitky

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

2.6 Výpůjční náklady

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

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

2.7 Finanční aktiva

Společnost prezentuje finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou zahrnující obchodní pohledávky související s výkonem činnosti (pronájem) a peněžní prostředky a dále deriváty oceňované reálnou hodnotou.

Obchodní pohledávky

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

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

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

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

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně. Zůstatky peněžních prostředků na bankovních účtech představují pohledávky za bankami a je u nich posouzeno úvěrové riziko s ohledem na úvěrový rating příslušné banky.

2.8 Finanční závazky

Společnost prezentuje finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou zahrnující obchodní závazky, emitované dluhopisy, přijaté bankovní úvěry a zápůjčky a dále deriváty oceňované reálnou hodnotou. Nederivátové závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry.

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

2.9 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

2.10 Derivátové nástroje

Deriváty jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně jsou oceňovány v reálné hodnotě ke každému rozvahovému dni, přičemž zisk nebo ztráta vyplývající ze změny reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření.

2.11 Uznání výnosů

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

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

2.12 Úrokové výnosy

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

2.13 Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady a bankovní poplatky, případně dopad přecenění derivátových operací.

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

2.14 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulována odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

2.15 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

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

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

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

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

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Klimatické změny

Vedení Společnosti při sestavení účetní závěrky posoudilo nejistotu související s klimatickými změnami, které obecně mohou mít dopad na účetní odhady a předpoklady, které účetní jednotky činí při sestavování účetních závěrek, při uznávání a oceňování aktiv a dluhů a při odhadování očekávaného podnikatelského vývoje. Z charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je pronájem nemovitostí vyplývá, že Společnost není přímo ovlivněna ve své existenci a činnosti klimatickými změnami a narůstajícími povinnostmi, které jsou uvalovány na podniky, v této oblasti. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj regulace spadající do širší oblasti udržitelnosti a vyhodnotí-li přímý dopad na Společnost a její činnost, dojde k adekvátní reakci při sestavování budoucích účetních závěrek.

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Společnost oceňuje investice do nemovitostí modelem reálné hodnoty s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2024 dosahuje výše 4 194 879 tis. Kč (2023: 4 036 789 tis. Kč) a představuje nejvýznamnější rozvahovou položkou, s níž je spojen zásadní dopad na vlastní kapitál Společnosti.

Nejlepším zdrojem určení reálné hodnoty jsou běžné tržní ceny na aktivních trzích identických nebo podobných aktiv, které však nejsou k dispozici pro tak specifické nemovitosti Společnosti. Vzhledem k neexistenci tržních cen a vzhledem k neexistenci tržních transakcí spojených s prodejem obdobných nemovitostí používá Společnost ke

stanovení reálné hodnoty oceňovací model diskontovaných peněžních toků (úroveň 3 v kontextu IFRS 13). Ocenění je stanoveno externím znalcem v oboru oceňování s profesní kvalifikací a zkušenostmi s oceňováním podobných aktiv v dané oblasti. Ocenění je založeno na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků odvozených z čistých peněžních příjmů plynoucích z provozování akvaparku a hotelu provozovateli (dceřinými společnostmi) a za použití diskontních sazeb, které zohledňují k okamžiku ocenění tržní posouzení rizika nejistoty budoucích částek peněžních toků a jejich načasování.

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

Reálná hodnota derivátových nástrojů

Společnost oceňovala k 31. 12. 2024 deriváty uzavřené v souvislosti s úrokovým rizikem reálnou hodnotou, přičemž změna reálné hodnoty (úrokový swap) byla uznána ve výsledku hospodaření, neboť deriváty nebyly klasifikovány jako zajišťovací deriváty (Společnost nedisponuje zajišťovací dokumentací v souladu s požadavky standardů IFRS), ač jsou Společností využívány k zajištění úrokového a měnového rizika, jemuž je Společnost vystavena u bankovních úvěrů.

Reálná hodnota byla determinována pomocí oceňovaných modelů protistranou – bankou a vyjadřovala s ohledem na použité tržní veličiny pro Společnost pohledávku z uzavřených kontraktů k rozvahovému dni.

Daně ze zisku

Společnost kalkuluje daňový dopad dle daňových předpisů platných k 31. 12. 2024. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Odložená daň kalkulována u investic do nemovitostí vychází z předpokladu prodeje nemovitosti. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

K 31. prosinci 2024 vychází výpočet daňových dopadů splatné daně z daňové sazby 21 %, která je oproti roku 2023 pozměněna. Za rok 2023 byla výše splatné daně stanovena za pomoci daňové sazby 19 % a do výše odložené daně za rok 2023 byl promítnut I dopad této změny.

Soudní a jiné právní spory

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

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

K rozvahovému dni této účetní závěrky Společnost neeviduje žádný spor, z něhož by Společnosti plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy, též si není vědoma sporu, z něhož by vyplýval významný podmíněný závazek ke zveřejnění.

4 Provozní segmenty

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

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Investice do nemovitostí

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

<i>v tis. Kč</i>	Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)
Zůstatek k 1/1/2023	3 631 518
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	11 381
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	393 890
Zůstatek k 31/12/2023	4 036 789
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	22 741
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	135 349
Zůstatek k 31/12/2024	4 194 879
z toho investice do nemovitostí užívané	4 187 110
z toho investice do nemovitostí v pořízení	7 769

Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je zásadní položkou výkazu úplného výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace. Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. 12. 2024 i k 31. 12. 2023 byla stanovena externím posudkem znalce v oboru oceňování s profesní kvalifikací a zkušenostmi s oceňováním podobných aktiv v dané oblasti. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2025, resp. prvního čtvrtletí roku 2024 zpětně k rozvahovému dni.

Reálná hodnota je vzhledem k neexistenci běžných tržních cen na aktivních trzích stanovena pomocí oceňovacího modelu diskontovaných peněžních toků, tj. výnosovou metodou a s ohledem na využití nepozorovatelných proměnných odpovídá úrovni 3. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z provozování akvaparku a hotelu provozovateli, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby ve výši vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2024: 9,45 % - 8,51 % postupně klesající v jednotlivých letech plánu až po perpetuitu; 2023: 13,18 % - 8,59 %).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2025 až 2029, v němž je nájemné rostoucí s uvažováním 5% míry růstu u pronájmu nemovitostí spojených s provozováním akvaparku a 5% míry růstu u pronájmu nemovitostí spojených s provozováním hotelu. Po roce 2029 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3 %. Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

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

Nejvýznamnější netržní proměnnou ovlivňující výpočet reálné hodnoty investic do nemovitostí je projekce peněžního příjmu z pronájmu v budoucích letech a jeho očekávaná míra růstu. Výhled pro nadcházející nejbližší období, který byl uvažován při odhadu reálné hodnoty nemovitostí k 31. 12. 2024, zohledňuje skutečně dosažené výsledky v roce 2024 zvýšené o 5 % v případě aquaparku, což je o něco méně, než byl reálný růst tržeb za období 2015–2024 (vyjímaje mimořádné roky 2020 a 2021), resp. v případě hotelu výsledky zvýšené o 5 %, což je o něco méně, než byl reálný růst tržeb za období let 2015–2024 (opět vyjímaje roky 2020 a 2021). Z dlouhodobého hlediska je očekávána stabilizace, proto je v tzv. perpetuitě navazující na finanční plán prvních pěti let pracováno s ročním růstem 3 %. Projekci budoucích čistých peněžních příjmů ovlivňuje využití kapacity pronajímáných nemovitostí. Společnost a stejně tak i nájemci nemovitostí očekávají do budoucna navýšení kapacity a růst cen. V tomto ohledu Společnost, a i provozovatelé činí investice, které mají za cíl zvyšovat zájem lidí o služby aquaparku a hotelu a vést do budoucna k vyšším příjmům. Dojde-li k navýšení kapacity, lze očekávat taktéž nárůst příjmů z nájemného v budoucích letech a toto očekávání je promítnuto do propočtu reálné hodnoty. Pokud se očekávání nenaplní, lidé najdou alternativní vyžití, dojde ke snížení reálných mezd obyvatelstva, může dojít v budoucnu v odhadu reálné hodnoty nemovitostí k jejímu snížení. Očekávané výdaje v projekci čistých peněžních toků jsou relativně stabilní s ohledem na jejich provozní charakter (ač v čase uvažovány vyšší výdaje na opravy) a je uvažován jejich nárůst v rozsahu zhruba proporčním k uvažovanému nárůstu tržeb.

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

<i>v tis. Kč</i>	2024	2023
Nájemné – aquapark	116 940	116 940
Nájemné – hotel	65 040	65 040
Nájemné – kotelna	2 500	2 500
Celkové nájemné z investic do nemovitostí	184 480	184 480
<i>v tis. Kč</i>	2024	2023
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	4 097	3 173
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	2 144	821
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	6 241	3 994

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

Společnost v minulosti započala projekt rozšíření současného komplexu nemovitostí o výstavbu další nemovitosti a eviduje s tímto projektem doposud pouze náklady na přípravu projektu (2024: 7 769 tis. Kč; 2023: 7 424 tis. Kč). Společnost v této souvislosti vyjednává úpravy územního plánu obce Čestlice, a proto je projekt nadále ve fázi přípravy a nebyla zahájená doposud jeho realizace. Společnost očekává, že novou nemovitostí bude také oceňovat reálnou hodnotou, přičemž poprvé se tak stane nejpozději k okamžiku zařazení nové nemovitosti do užívání (pronájmu). Do té doby, po dobu výstavby, bude nemovitost oceněna ve výši vynaložených pořizovacích nákladů, které lze vnímat jako aproximaci reálné hodnoty.

5.2 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Obchodní pohledávky	436	255
Ostatní pohledávky	5 840	658
Obchodní a jiné pohledávky celkem	6 276	913

K 31. 12. 2024 představují obchodní pohledávky ve výši 184 tis. Kč pohledávky vůči dceřiným společnostem – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (2023: 3 tis. Kč pohledávky vůči dceřiné společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s.). Jedná se o neuhrazené nájemné a související služby, přeúčtované energie. Zůstatek pohledávek není snížen o žádnou výši očekávané úvěrové ztráty, neboť v období po rozvahovém dni před schválením účetní závěrky byly pohledávky dceřinými společnostmi plně splaceny a úvěrové riziko je zanedbatelné. Blíže k úvěrovému riziku v části 7.2.

Ostatní pohledávky představují zůstatky vůči spřízněným stranám a meziroční nárůst je dán pohledávkami vůči společnosti ZOO PALACE s.r.o. (1 837 tis. Kč) z titulu přefakturace poradenských služeb a dále je v ostatních pohledávkách zahrnut nárok na pojistné plnění v celkové výši 3 269 tis. Kč.

5.3 Pohledávky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	776	1 813
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	920	3 961
Pohledávky z derivátových operací celkem	1 696	5 774

V červenci 2022 Společnost uzavřela s bankami, které poskytly nový bankovní úvěr – Raiffeisenbank a.s. a Všeobecná úvěrová banka, a.s. (VÚB) – derivátové kontrakty k zajištění vývoje úrokových sazeb u variabilně úročeného bankovního úvěru. Derivátový kontrakt prostřednictvím amortizovaného úrokového swapu zajišťuje 80 % zůstatku eurové části bankovního úvěru. Ze zajištění s Raiffeisenbank a.s. vyplývá fixní úroková sazba 1,865 % p.a. (týká se dvou třetin zůstatku bankovního úvěru) a ze zajištění s Všeobecná úvěrová banka, a.s. plyne fixní úroková sazba 1,860 % p.a. (týká se jedné třetiny zůstatku bankovního úvěru).

Vedení Společnost se rozhodlo derivátové kontrakty pro účely účetní závěrky neklasifikovat jako zajišťovací nástroje, tj. nebylo rozhodnuto o použití zajišťovacího účetnictví, proto změna reálné hodnoty derivátových nástrojů je uznána plně ve výsledku hospodaření.

5.4 Peníze a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Peněžní prostředky volně disponibilní Společnosti	11 324	3 553
Peněžní ekvivalenty	60 969	64 000
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	72 294	67 553

V souvislosti s vyšší hodnotou úrokových sazeb Společnost ukládá část disponibilních peněžních prostředků na krátkodobé termínové vklady a související zůstatky jsou prezentovány jako peněžní ekvivalenty, neboť nejsou disponibilní k rozvahovému dni, ale v krátkém období po rozvahovém dni. V rámci nich je rezervní fond dluhové služby ve výši 35 000 tis. Kč, který má Společnost povinnost udržovat v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem.

Dne 24. 12. 2024 Společnost nakoupila 8 000 ks rakouských státních bezkuponových dluhopisů se splatností do 27. 2. 2025. Vzhledem k jejich nízké rizikovosti a krátkodobé splatnosti je Společnost klasifikovala jako peněžní ekvivalenty. K 31. 12. 2024 Společnost eviduje naběhlou hodnotu ve výši 20 080 tis. Kč.

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

Nepeněžní transakce

V roce 2024 ani 2023 nedošlo k významným nepeněžním operacím, které by měly vliv na výkaz finanční situace a výkaz úplného výsledku, ale nebyly by zobrazeny ve výkazu peněžních toků.

5.5 Emitované dluhopisy

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Emitované dluhopisy – dlouhodobě splatný závazek	399 722	399 691
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům – krátkodobě splatný závazek	10 307	15 432
Emitované dluhopisy v naběhlé hodnotě celkem	410 029	415 123

Společnost dne 9. 1. 2009 emitovala dluhopisy o celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč, které po změně emisních podmínek v září 2016 nesou název „Dluhopis AQUAPALACE VAR/34“, jejich splatnost je stanovena do 9. 1. 2034 (splacení jednorázově), úročení vychází z úrokové sazby 6M PRIBOR navýšené o 0,75 % (přičemž úroková sazba činí vždy nejméně 1 % p.a.). Dluhopisy nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti. Jejich splatnost je smluvně podřízena splatnosti bankovního úvěru čerpaného od Raiffeisenbank a.s. a Všeobecné úverové banky, a.s., pobočka Praha, případně dalších věřitelů, kteří k těmto bankám přistoupí podle podmínek smlouvy o úvěru. Společnost je oprávněna splatit dluhopisy až poté, co bude plně vypořádán načerpaný bankovní úvěr. Investoři do dluhopisů zároveň své pohledávky z nakoupených dluhopisů zastavili ve prospěch uvedených úvěrujících bank.

Emitované dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2024: 399 722 tis. Kč; 2023: 399 691 tis. Kč) a rozdíl představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů a při následných změnách emisních podmínek. Diskont je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů pro jednotlivá období činí:

- 5,27 % p.a. pro období od 9. 7. 2024 do 9. 1. 2025,
- 7,10 % p.a. pro období od 9. 1. 2024 do 9. 7. 2024,
- 7,89 % p.a. pro období od 9. 7. 2023 do 9. 1. 2024,
- 7,99 % p.a. pro období od 9. 1. 2023 do 9. 7. 2023,
- 8,10 % p.a. pro období od 9. 7. 2022 do 9. 1. 2023,

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů a za rok 2024 činily 25 400 tis. Kč (2023: 32 253 tis. Kč).

5.6 Bankovní úvěr

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Dlouhodobě splatný zůstatek	653 087	499 824
Krátkodobě splatný zůstatek	39 343	28 120
Bankovní úvěr celkem	692 430	527 944

Společnost v roce 2022 čerpala bankovní úvěry od Raiffeisenbank a.s. (RB) a Všeobecná úverová banka, a.s. (VÚB), přičemž Raiffeisenbank a.s. (RB) působí jako aranžér celkového úvěrového financování. V prosinci 2024 do konsorcia bank přistoupila v rámci navýšení úvěrového financování Oberbank AG (nově poskytla bankovní úvěr ve výši 125 000 tis. Kč) a současně navýšila poskytnuté financování Raiffeisenbank a.s. (navýšení o 62 500 tis. Kč).

Bankovní úvěry v celkové nominální výši 695 654 tis. Kč tvoří:

- nesplacený zůstatek 354 605 tis. Kč denominovaný v CZK a úročený úrokovou sazbou 3M PRIBOR + marže odvozená od plnění ukazatele "Čistý dluh / EBITDA" ve výši 2,40 % až 3,00 %
- nesplacený zůstatek 341 049 tis. Kč denominovaný v EUR a úročený úrokovou sazbou 3M EURIBOR + marže odvozená od plnění ukazatele "Čistý dluh / EBITDA" ve výši 2,90 % - 3,50 %

Bankovní úvěry jsou spláceny kvartálně dle postupně narůstajícího splátkového kalendáře s finální navýšenou platbou k 31. 12. 2027. Naběhlý úrok je splácen čtvrtletně.

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2023 v souvislosti s bankovními úvěry činí 38 456 tis. Kč (2023: 41 115 tis. Kč). Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2024 činí 7,45 % p.a. (2023: 7,66 % p.a.).

Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě k 31. 12. 2024 ve výši 4 194 879 tis. Kč (2023: 4 036 789 tis. Kč). Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s

5.7 Zápůjčky od mateřské společnosti

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Dlouhodobě splatný zůstatek	16 532	15 969
Krátkodobě splatný zůstatek	199 055	356 559
Zápůjčky od mateřské společnosti celkem	215 587	372 528

Společnost k 31. 12. 2024 eviduje tři (31. 12. 2023: čtyři) zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s.

Dvě zápůjčky poskytnuté v roce 2019, resp. 2020 jsou smluvně poskytnuty jako bezúročné a v době jejich poskytnutí došlo k navýšení vlastního kapitálu o rozdíl mezi současnou hodnotou zápůjček a jejich nominální hodnotou. Průměrná efektivní úroková sazba vztahená k těmto zápůjčkám je 2,28 % p.a. a jsou splatné do 31. 12. 2026.

V březnu 2022, resp. v květnu 2022 mateřská společnost SPGroup a.s. poskytla další dvě zápůjčky v celkové výši 302 500 tis. Kč v souvislosti s refinancováním bankovního úvěru. Účelem těchto zápůjček byla předčasná splátka bankovního úvěru. Zápůjčky jsou úročeny úrokovou sazbou odvozenou od 12M PRIBOR navýšenou o 4 % a byly dle smluvních podmínek splatné k 31. 12. 2024. Zápůjčka ve výši 187 500 tis. Kč byla k 31. 12. 2024 uhrazena v návaznosti na dodatečné čerpání a navýšení bankovního úvěru (viz 5.6), zatímco u druhé byla splatnost odložena na 31. 12. 2025.

Obě zápůjčky poskytnuté v roce 2022 jsou současně podřízeny bankovnímu úvěru a mohou být splaceny pouze z titulu refinancování z navýšení bankovního úvěru (dle úvěrových podmínek lze bankovní úvěr navýšit až na celkem 1 000 000 tis. Kč).

Za rok 2024 byly uznány ve výsledku hospodaření úrokové náklady z titulu zápůjček v celkové výši 30 368 tis. Kč (2023: 34 954 tis. Kč) a průměrná efektivní úroková sazba za všechny zápůjčky je kalkulována ve výši 7,83 % p.a. (2023: 9,85 % p.a.).

5.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Obchodní závazky	6 276	1 628
Závazky vůči státu	3 662	2 449
Přijaté zálohy	47 633	307
Závazky z pozastávek	-	517
Závazky vůči zaměstnancům	179	181
Závazky z titulu pojištění	754	770
Obchodní a jiné závazky celkem	58 504	5 853

Přijaté zálohy

Zvýšený zůstatek přijatých záloh je důsledkem předplaceného nájemného na první pololetí roku 2025, které bylo dceřinými společnostmi uhrazeno ve čtvrtém čtvrtletí roku 2024.

Závazky vůči státu

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

Závazky z pozastávek

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Závazky z pozastávek – dlouhodobě splatné	215	-
Závazky z pozastávek – krátkodobě splatné	-	517

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

5.9 Vložený kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Základní kapitál	1 702 000	1 702 000
Dodatečně vložený kapitál	233 133	233 133
Vložený kapitál celkem	1 935 133	1 935 133

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

Nad rámec základního kapitálu vykazuje společnost AQUAPALACE, a.s. dodatečně vložený kapitál v celkové výši 233 133 tis. Kč v důsledku v minulosti smluvně poskytnutých bezúročných zápůjček ze strany ovládajících osob.

5.10 Výnosy z pronájmu nemovitostí

Společnost pronajímá nemovitosti včetně souvisejícího vybavení prezentované souhrnně ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí svým dceřiným společnostem, které v nich provozují aquapark a hotel. Za rok 2024 a 2023 činí celkové nájemné z pronájmu investic do nemovitostí:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Nájemné plynoucí od dceřiných společností za nemovitosti	181 980	181 980
Nájemné plynoucí od nespřízněných stran	2 500	2 501
Celkové nájemné z pronájmu nemovitostí	184 480	184 481

V části 5.1. jsou poskytnuty bližší informace k výnosům z pronájmu nemovitostí – rozpad nájemného dle jednotlivých dceřiných společností, resp. předmětu pronájmu.

Nájemní smlouvy upravující pronájem aquaparku a hotelu jsou dle aktuálních smluvních podmínek uzavřeny na dobu do konce roku 2032.

Budoucí minimální leasingové platby plynoucí z nevypověditelných leasingů:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Platby do 1 roku	181 980	181 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	727 920	727 920
Platby nad 5 let	545 940	727 920
Budoucí minimální leasingové platby celkem	1 455 840	1 637 820

5.11 Výnosy ze smluv se zákazníky

Společnost poskytuje v rámci koncernové smlouvy svým dceřiným společnostem služby spojené s jejich řízením a vedením. Výnosy jsou uznány ve výsledku hospodaření v čase poskytovaných služeb, konkrétně na měsíční bázi.

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Služby řízení dceřiných společností	11 040	11 040

V části 6.3 jsou poskytnuty bližší informace – rozpad výnosů dle jednotlivých dceřiných společností.

5.12 Ostatní výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Zisk z přecenění derivátových nástrojů	1 307	-
Ostatní výnosy	248	-
Ostatní výnosy celkem	1 555	-

5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Spotřeba materiálu a drobného hmotného majetku	22	213
Opravy a údržba	3 454	2 242
Ostatní služby	204	1 140
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	3 681	3 596

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

5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Správa a vedení	6 000	6 000
Ekonomické a právní služby	1 406	1 179
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	7 406	7 179

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

5.15 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	3 340	3 042
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	633	588
Osobní náklady celkem	3 973	3 630

Za rok 2024 Společnost vykazuje přepočtený stav zaměstnanců ve výši 3 (2023: 2), kteří působili jako ředitelé Aquaparku a hotelu, který provozují dceřiné společnosti.

5.16 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy ve výši 2 430 tis. Kč za rok končící 31. 12. 2024 (2023: 3 349 tis. Kč) plynou z úložek peněžních prostředků na běžných a termínovaných (spořicích) bankovních účtech.

5.17 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	25 400	32 253
<i>Bankovní úvěry</i>	38 456	41 115
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti</i>	30 368	34 954
Úrokové náklady celkem	94 224	108 322
Čistá kurzová ztráta	6 418	8 969
Ztráty z derivátových operací	-	5 099
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	558	522
Finanční náklady celkem	101 199	122 912

5.18 Daně ze zisku

5.18.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Splatný daňový náklad za běžné období	5 175	-
Úprava výše daně vztahující k minulému období	-	-
Splatný daňový náklad celkem	5 175	-
Odložený daňový náklad	42 358	84 317
Dopad změny daňové sazby z 19 % na 21 % na výši odložené daně	-	62 189
Odložený daňový náklad celkem	42 358	146 507
Daň ze zisku celkem	47 533	146 507

Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů, zejména z rozdílu účetní a daňové hodnoty investic do nemovitostí.

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Zisk před zdaněním	214 782	453 760
Zákonná daňová sazba	21 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	45 104	86 214
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	2 429	-1 897
Dopad změny daňové sazby z 19 % na 21 % na výši odložené daně	-	62 189
Daň ze zisku prezentovaná ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku	47 533	146 507
Efektivní daňová sazba	22,13 %	32,29 %

5.18.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

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

Na vznik odložené daně působí následující položky:

	31/12/2024		31/12/2023	
<i>v tis. Kč</i>	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	694 550	-	651 188
Ocenění bankovního úvěru	-	441	-	588
Derivátové nástroje	-	356	-	1 213
Odložená daň celkem v brutto ocenění	-	695 347	-	652 989

Vzájemné započtení	-	-	-	-
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	695 347	-	652 989

Meziroční vývoj odložené daně a související dopad do výsledku hospodaření, případně ostatního úplného výsledku je následující:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Odložený daňový závazek na počátku období	652 989	506 482
Odložený daňový náklad (výnos) zachycený ve výsledku hospodaření	42 358	146 507
Odložený daňový závazek na konci období	695 347	652 989

5.19 Odměny statutárního auditora

Odměna statutárního auditora, společnosti Euro-Trend Audit, a.s., v souvislosti s ověřením samostatné a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2024 je zveřejněna v konsolidované účetní závěrce. V letech 2024 a 2023 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

6 Transakce se spřízněnými stranami

6.1 Osoba ovládající

Společnost AQUAPALACE, a.s. je ekonomicky ovládána fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 9, Letňany, Velešínská 334, PSČ 199 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je přímou mateřskou společností Společnosti.

6.2 Dceřiné společnosti

Společnost tvoří se společnostmi:

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

koncern, v němž je ovládající osobou. V návaznosti na jeho vznik v září 2016 převzala Společnost přímé ovládání nad těmito společnostmi od své mateřské společnosti SPGroup a.s. a výše uvedené společnosti jsou tak dceřinými společnostmi. Společnost SPGroup a.s. však nadále drží ve společnosti Redvale a.s. 100% majetkovou účast, zatímco ve společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. drží 91 % účast. Proto Společnost nevykazuje žádnou finanční investici v této své samostatné účetní závěrce. Ovládané společnosti jsou nájemci pronajímaných nemovitostí a jsou provozovateli aquaparku a hotelu.

6.3 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami

<i>v tis. Kč</i>	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Mateřská společnost	-	-	-	20
Dceřiné společnosti	840	661	47 633	-
Ostatní	1 837	-	2 235	-
Celkem	2 677	661	49 868	20

Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami plynou zejména z pronájmu nemovitostí zahrnutých do kategorie „Investice do nemovitostí“, tj. aquaparku a hotelu společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. (dceřiné společnosti). Jde téměř o výlučné odběratele a obchodní partnery Společnosti a je s nimi spojeno i kreditní riziko Společnosti, které je koncentrováno na tyto dvě společnosti. K pohledávkám nebyla tvořena nikdy opravná položka a vždy došlo k jejich realizaci. K 31. 12. 2024 jsou pohledávky vyšší vlivem pohledávky vůči

další společnosti ve skupině SPGroup a.s., konkrétně společnosti ZOO PALACE s.r.o. (1 837 tis. Kč) z titulu přefakturace poradenských služeb

Závazky vůči mateřské společnosti SPGroup a.s. vyplývají z neuhrazených služeb za správu a vedení Společnosti, přičemž k 31. 12. 2024 Společnost eviduje závazky vůči jiné společnosti v plném vlastnictví ovládající osoby, konkrétně vůči společnosti No Limits Design a.s.

Poskytované služby

Společnost poskytuje služby společně s GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale, a.s., dlouhodobě se jedná o nájemné nemovitostí a služby spojené se správou dceřiných společností v návaznosti na koncernové řízení.

v tis. Kč	Rok 2024		Rok 2023	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	116 940	65 040	116 940	65 040
Správa společností	5 760	5 280	5 760	5 280
Celkem	122 700	70 320	122 700	70 320

Přijímané služby

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

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2024	Rok končící 31/12/2023
Správa a vedení Společnosti	6 000	6 000
Ekonomické a právní poradenství	266	202
Celkem	6 266	6 202

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – zápůjčky od mateřské společnosti

K 31. 12. 2024 Společnost vykazuje zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s. v celkové výši 215 587 tis. Kč (2023: 372 528 tis. Kč). Bližší informace k přijatým zápůjčkám v části 5.7.

Placené podíly na zisku

V říjnu 2024 byla na základě rozhodnutí jediného akcionáře vyplacen mateřské společnosti SPGroup a.s. podíl na zisku ve výši 106 000 tis. Kč. (říjen 2023: 100 000 tis. Kč).

6.4 Odměny klíčového vedení

Řízení Společnosti je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Společnosti v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2024 i 2023 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 6 000 tis. Kč.

V osobních nákladech (2024: 3 973 tis. Kč; 2023: 3 630 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady ředitelů aquaparku a hotelu, které provozují dceřiné společnosti. V letech 2024 ani 2023 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

7 Řízení finančního rizika

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

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

7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

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

V tis. Kč	31/12/2024	31/12/2023
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	78 569	68 466
Obchodní a ostatní pohledávky (5.2)	6 276	913
Peníze a peněžní ekvivalenty (4)	72 294	67 553
Pohledávky v reálné hodnotě	1 696	5 774
Pohledávky z derivátových operací (5.3)	1 696	5 774
Finanční závazky		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 324 322	1 317 741
Obchodní a jiné závazky (5.8)	6 276	2 146
Emitované dluhopisy vč. naběhlých úroků (5.5)	410 029	415 123
Bankovní úvěr (5.6)	692 430	527 944
Zápůjčky od mateřské společnosti (5.7)	215 587	372 528

7.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi dva hlavní odběratele, kterým Společnost pronajímá nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky. V případě bankovních vkladů je úvěrové riziko minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank.

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

Úvěrové riziko peněžních vkladů v bankách lze považovat za minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank jako jsou Raiffeisenbank, a.s., Všeobecná úverová banka, a.s., UnicreditBank Czech Republic a Slovakia, a.s. a Československá obchodní banka, a.s. Jedná se o banky s dlouhodobým stabilním úvěrovým ratingem v rozsahu „A“ až „B“ škály. Skupina posoudila možné znehodnocení peněžních prostředků uložených u bank za nízké, a ačkoliv nebyla zachycena žádná ztráta ze znehodnocení ve výsledku hospodaření, může být tento odhad v budoucnu pozměněn.

7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno dlouhodobě s emitovanými dluhopisy, které mají proměnlivou úrokovou sazbu založenou na 6M PRIBOR, a bankovním úvěrem, jehož úročení vychází z 3M PRIBOR (u části poskytnuté v CZK), resp. 3M EURIBOR (u části poskytnuté v EUR). U těchto závazků s proměnlivým úročením je Společnost vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Budoucí peněžní toky založené na úrokových sazbách účinných k 31. 12. 2024 jsou zveřejněny v části 7.5. Společnost však analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

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

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Jsou-li uvaženy závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (2023: 400 000 tis. Kč) a bankovní úvěr o nominální hodnotě 695 654 tis. Kč (2023: 530 744 tis. Kč)), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 109 tis. Kč (2023: 93 tis. Kč) a tedy dopad do výsledku hospodaření v této výši. Naopak pokles úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal pozitivní dopad do výsledku hospodaření ve výši 109 tis. Kč (2023: 93 tis. Kč).

7.4 Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v realizaci transakcí v jiné měně, než je funkční měna, a z nich plynoucích zůstatků peněžních aktiv a peněžních závazků v jiné měně, než je funkční měna. Funkční měnou Společnosti je CZK a je-li uskutečněna transakce v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření.

Společnost je vlivem čerpání části bankovního úvěru v EUR vystavena většímu měnovému riziku. Rozsah obchodních transakcí v jiné měně, než je měna funkční (CZK) není rozsáhlý a dopad kurzových přepočtů do výsledku hospodaření tak vyplývá zejména ze zůstatků spojených s financováním (bankovní úvěr, zápůjčka od mateřské společnosti a peněžní prostředky na bankovním účtu, v roce 2024 jsou v EUR denominovány nakoupené rakouské státní dluhopisy).

Za rok 2024 Společnost vykázala čistou kurzovou ztrátu 6 418 tis. Kč (2023: čistá kurzová ztráta 8 969 tis. Kč). Výše kurzových rozdílů je dána zejména vlivem přepočtu bankovního úvěru, který je z části poskytnut a denominován v EUR a pro účely účetního výkaznictví přepočten do CZK.

Peněžní aktiva a závazky vedené v EUR a evidované k rozvahovému dni jsou následující:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Peněžní prostředky na bankovním účtu	23 149	776
Celkem peněžní aktiva vedená v EUR	23 149	776
Bankovní úvěr	341 049	354 044
Zápůjčka od mateřské společnosti	10 722	10 223
Celkem peněžní závazky vedené v EUR	351 771	364 267

Při uvážení všech peněžních položek evidovaných k 31. 12. 2024 v cizí měně, pokud by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 Kč/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 13 048 tis. Kč vyšší (2023: vyšší o 14 701 tis. Kč) (při zhodnocení CZK vůči EUR by Společnost uznala kurzový zisk) nebo nižší (při znehodnocení CZK/EUR by Společnost uznala kurzovou ztrátu).

7.5 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Za pozornost v této souvislosti stojí vyšší objem krátkodobě splatných závazků, u nichž dle smluvních podmínek platných k rozvahovému dni nemá Společnost právo na odložení jejich splatnosti. Většinu zůstatku (64 % k 31. 12. 2024) však tvoří zůstatek zápůjček poskytnutých v minulosti mateřskou společností, jejich splacení je podřízeno splacení bankovního úvěru a u nichž dochází průběžně k prolongaci smluvních podmínek a k posouvání data splatnosti. Zbývající krátkodobě splatné závazky nijak neohrožují provozní likviditu Společnosti. U zůstatku obchodních závazků jde zejména o závazky vůči spřízněným stranám – dceřiným společnostem, které byly do data schválení účetní závěrky vypořádány a s nimi spojené riziko likvidity lze považovat za minimální. Obdobně je společnost schopna plnit dle smluvních podmínek závazky vyplývající z emitovaných dluhopisů a bankovních úvěrů (pravidelné úrokové platby). Pro tyto účely se Společnost snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť Společnost nemá žádné dlouhodobé pohledávky a vykazované zůstatky obchodních pohledávek jsou vůči spřízněným stranám, zejména dceřiným společnostem.

Úvěrové podmínky související s čerpaným bankovním úvěrem vyžadují, aby Společnost průběžně naplňovala stanovené kovenanty, konkrétně ukazatel (i) čistý dluh / EBITDA, (ii) krytí dluhové služby a (iii) výši investičních výdajů. Kovenanty jsou vyhodnocovány vždy do 45 dní po skončení čtvrtletí, přičemž požadavky k 31. 12. 2024 Společnost naplnila a to navíc v míře, která ji garantuje nejnižší možnou úrokovou marži v nastavené variabilní úrokové sazbě. Společnost si není vědoma rizik pro nadcházející účetní období, která by měla zapříčinit porušení požadovaných kovenantů a v důsledku toho zesplatnění zůstatku bankovního úvěru.

K 31. 12. 2024 je projekce budoucích peněžních toků nižší oproti stavu k 31. 12. 2023, což je důsledkem poklesu úrokových sazeb, který se promítá do aktualizace úrokové sazby emitovaných dluhopisů i bankovního úvěru. Během roku 2024 Společnost splácela své závazky z externího financování dle platebních kalendářů, nebyla v prodlení a není si vědoma žádných rizik spojených s likviditou ohledně budoucího období, přičemž smluvní peněžní toky očekávané v souvislosti s externím financováním budou dle očekávání plně pokryty očekávanými peněžními toky ze smluvně uzavřených nájemních smluv k nemovitostem. Ke konci roku 2024 došlo k restrukturalizaci / refinancování cizích zdrojů – dodatečným čerpáním bankovního úvěru byla uhrazena zápůjčka mateřské společnosti SPGroup a.s.

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

K 31/12/2024	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	6 276	6 276	6 276	-	-	-
Emitované dluhopisy	410 026	600 260	21 080	21 080	63 240	494 860
Bankovní úvěr	692 430	811 623	81 593	81 054	648 976	-
Zápůjčky od mateřské společnosti	215 587	231 688	214 382	-	17 307	-
Celkem	1 324 322	1 649 847	323 331	102 134	729 523	494 860

K 31/12/2023	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	2 146	2 146	2 146	-	-	-
Emitované dluhopisy	415 123	810 280	31 560	31 560	94 680	652 480
Bankovní úvěr	527 944	842 449	114 174	110 732	617 543	-
Zápůjčky od mateřské společnosti	372 528	408 313	391 216	-	17 097	-
Celkem	1 317 741	2 063 188	539 096	142 292	729 320	652 480

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

7.6 Vývoj závazků z financování

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

v tis. Kč	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Zápůjčka od mateřské společnosti	Placené úroky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1/1/2023	399 661	545 245	337 329	17 776	1 300 010
peněžní tok – splátky	-	-26 748	-	-74 982	-101 730
kurzové rozdíly	-	8 747	245	-	8 992
naběhlé úrokové náklady	30	700	34 954	72 638	108 322
Konečný zůstatek k 31/12/2023	399 691	527 944	372 528	15 432	1 315 595
peněžní tok – splátky	-	-29 170	-187 500	-68 249	-284 919
peněžní tok – příjem	-	187 500	-	-	187 500
transakční náklady	-	-1 125	-	-	-1 125
kurzové rozdíly	-	6 580	191	-	6 771
naběhlé úrokové náklady	31	701	30 368	63 124	94 224
Konečný zůstatek k 31/12/2024	399 722	692 430	215 587	10 307	1 318 046

7.7 Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou

Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi

K 31. 12. 2024 Společnost oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap, jehož změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření (2024: 1 696 tis. Kč; 2023: 5 774 tis. Kč).

Společnost úrokový swap neklasifikovala pro účely účetní závěrky jako zajišťovací nástroj, ač byl uzavřen v souvislosti s čerpáním bankovního úvěru k eliminaci dopadu rizika vývoje úrokových sazeb. Reálná hodnota úrokového swapu byla stanovena jako současná hodnota budoucích peněžních toků a vycházela z kalkulace učiněné protistranou (bankou poskytující bankovní úvěr). Budoucí peněžní toky vycházely z porovnání forwardových úrokových sazeb a smluvních úrokových sazeb a byly k rozvahovému dni tržní úrokovou sazbou. Oceňování derivátu odpovídalo úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty.

Finanční nástroje oceňované zůstatkovou hodnotou

Finanční závazky s proměnlivým úročením – závazky z emitovaných dluhopisů a bankovní úvěr – jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, přičemž jejich úročení je průběžně aktualizováno dle vývoje tržních úrokových sazeb. Zůstatková hodnota tak zpravidla koresponduje s vývojem jejich reálné hodnoty a nedochází k významným rozdílům.

Následující tabulka zobrazuje stav rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou a reálnou hodnotou k 31. 12. 2024:

<i>v tis. Kč</i>	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	410 498	387 232
Bankovní úvěr	692 430	696 804
Zápůjčky od mateřské společnosti	215 587	215 587

Následující tabulka zobrazuje stav rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou a reálnou hodnotou k 31. 12. 2023:

<i>v tis. Kč</i>	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	415 123	380 555
Bankovní úvěr	527 944	509 459
Zápůjčky od mateřské společnosti	372 528	372 528

Ačkoliv jsou emitované dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, rozdíl reálné a účetní hodnoty je důsledkem (i) vyšší úvěrové marže použité při výpočtu reálné hodnoty (odvozena od úvěrové marže aplikované k úročení bankovního úvěru) a (ii) rozdílu mezi tržní referenční sazbou 6M PRIBOR platnou k rozvahovému dni oproti sazbě z poslední aktualizace (červenec daného roku).

Reálná hodnota bankovních úvěrů je blízká naběhlé hodnotě, neboť bankovní úvěry jsou variabilně úročeny na bázi 3M PRIBOR a 3M EURIBOR, naběhlé úroky jsou spláceny na konci kalendářního čtvrtletí, kdy též dochází k aktualizaci úrokových sazeb.

Zápůjčky od mateřské společnosti jsou fixně úročeny, avšak jejich splatnost je smluvně nastavena na krátké období a reálná hodnota se tak k rozvahovému dni zásadně neodchyluje od naběhlé hodnoty.

Finanční aktiva (peněžní prostředky a obchodní pohledávky) a finanční závazky (obchodní závazky) jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, kterou vzhledem k velikosti zůstatků a krátkodobé splatnosti lze považovat za vhodnou aproximaci reálné hodnoty.

7.8 Řízení kapitálu

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

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

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. 12. 2024 a 31. 12. 2023 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2024	31/12/2023
Celkové závazky	1 381 752	1 321 448
Minus: peněžní prostředky	-72 294	-67 553
Čistý dluh	1 309 458	1 253 895
Vlastní kapitál	2 198 161	2 136 912
Celkový kapitál	3 507 619	3 390 807
Poměr vlastního a celkového kapitálu	62,67 %	63,02 %

8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

K rozvahovému dni nebyly evidovány žádné podmíněné závazky, ani případná podmíněná aktiva.

9 Události po rozvahovém dni

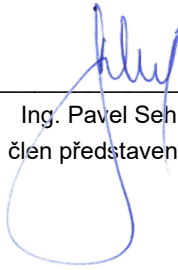
Emitované dluhopisy

V lednu 2025 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2025 do 9. 7. 2025 byla nastavena úroková sazba ve výši 4,54 % p.a.

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

10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 25. dubna 2025.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

**Zpráva auditora k účetní závěrce společnosti
AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2024**

Identifikační údaje:

Obchodní firma:	AQUAPALACE, a.s.
IČ:	291 41 729
Sídlo:	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
Předmět auditu:	Ověření účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2024
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
Rozvahový den:	31. prosince 2024
Datum podepsání zprávy:	25. dubna 2025
Auditorská společnost:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317
Partner odpovědný za zakázku:	Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora k účetní závěrce
společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2024**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Jedinému akcionáři společnosti AQUAPALACE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2024, z výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, výkazu peněžních toků a výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31. 12. 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 2 % ze základny „Investice do nemovitostí“ upravené o rozdíly z přecenění na reálnou hodnotu. Rozvahová položka

„Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

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

- **Výnosy z pronájmu nemovitostí**

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 5.10 přílohy účetní závěrky).

V rámci našich auditorských postupů, které zahrnovaly testy věcné správnosti, byla zejména posouzena výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a dodatky. Dále bylo prověřeno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů z pronájmu v účetních závěrcích.

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

Účetní jednotka vlastní komplex nemovitostí aquaparku a hotelu v Čestlicích (Aquapalace Praha). Tyto nemovitosti jsou drženy za účelem dosažení příjmů z pronájmu, popř. za účelem zhodnocení a z tohoto důvodu je účetní jednotka vykazuje v kategorii „Investice do nemovitostí“. Její popis je uveden zejména v bodu 5.1 přílohy účetní závěrky. Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv ve výkazu finanční situace, která generuje prostřednictvím pronájmu těchto aktiv převažující část výnosů. Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je významnou položkou výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku (viz také bod 3.2 přílohy účetní závěrky).

V rámci auditu byla posouzena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na pořízení či provedení technického zhodnocení investic do nemovitostí a jejich případné prodeje v roce 2024.

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

- **Financování účetní jednotky**

Účetní jednotka je financována emitovanými dluhopisy přijatými k obchodování na Burze cenných papírů Praha a významným bankovním úvěrem, jak je popsáno v bodech 5.5 a 5.6 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme se zaměřili na ověření existence, správnosti a úplnosti úrokových nákladů. Prověřili jsme existenci a výši bankovních úvěrů na konfirmační dopisy a existenci dluhopisů jsme prověřili v centrálním depozitáři cenných papírů. Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na prověření úrokových nákladů především vlastním přepočtem auditora.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

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

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

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna 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 představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce

odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky 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 účetní jednotka 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 6. 6. 2023 určila valná hromada společnosti AQUAPALACE, a.s. Auditorem účetní jednotky jako subjektu veřejného zájmu jsme nepřetržitě sedm let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti AQUAPALACE, a.s., kterou jsme dne 25. 4. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

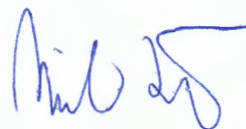
Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Michal Šindelář, Ph.D. je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

Praha, 25. dubna 2025



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317



Klíčový auditorský partner:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

Za společnost:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D., člen správní rady