



OPIS

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaná výroční finanční
zpráva za rok 2022**

Úvodní slovo

Vážení obchodní partneři a přátelé,

s potěšením Vám předkládám konsolidovanou výroční finanční zprávu společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2022. Naše společnost je hrdým majitelem a správcem AQUAPALACE WELLNESS RESORTu v Čestlicích u Prahy, který představuje komplexní zážitkový areál s prvotřídním ubytováním.

RESORT se pyšní dvěma hlavními částmi - Aquaparkem AQUAPALACE a prestižním AQUAPALACE HOTELEM. Aquapark, který od svého zahájení provozu dne 7. května 2008 láká návštěvníky na nezapomenutelné zážitky, je provozován společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. Tato společnost je joint venture s německou firmou GMF, Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbH & Co. KG, která se specializuje na provoz aquaparků.

AQUAPALACE HOTEL, který byl slavnostně otevřen v listopadu 2008, disponuje ubytovací kapacitou přibližně 750 lůžek, moderními konferenčními sály a nabízí návštěvníkům možnost kvalitního ubytování v těsné blízkosti atrakcí Aquaparku. Provozovatelem AQUAPALACE HOTELu je společnost REDVALE a.s., 100% dceřiná společnost SPGroup a.s.

Děkujeme Vám za důvěru, kterou jste nám prokázali v průběhu roku 2022, a těšíme se na další spolupráci, společný růst a úspěchy v nadcházejícím roce.

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

Dne 29.3.2023 v Praze

I. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s.

<i>Obchodní firma:</i>	AQUAPALACE, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1
<i>Internetová webová adresa:</i>	https://www.aquapalace.cz/informace-zverejnovane-emitentem-dluhopisu
<i>IČ</i>	291 41 729
<i>DIČ:</i>	CZ 291 41 729
<i>LEI:</i>	315700YM1VSZT398QZ88
<i>Datum založení</i>	28.11.2012

<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	8.1.2013
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví a daňové zákony
<i>Místo registrace:</i>	společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18793.
<i>Zakladatelská smlouva a stanov:</i>	Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena jako akciová společnost podle článku I zakladatelské listiny ze dne 28.11.2012. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov společnosti byla uložena do sbírky listin pod číslem B 18793/SL 1 dne 16.1.2013.
<i>Telefonický kontakt:</i>	221 907 217

II. Předmět činnosti společnosti

Společnost AQUAPALACE, a.s. (IČ: 29141729) byla založena dne 8. ledna 2013. K 1. červenci 2013 došlo k fúzi sloučením se společností GREENVALE a.s. (IČ: 27393411). V důsledku tohoto sloučení zanikla společnost GREENVALE a.s., a AQUAPALACE, a.s. se stala nástupnickou společností. Před fúzí vlastnila společnost GREENVALE a.s. aquapark a hotel, které následně přešly do vlastnictví AQUAPALACE, a.s.

Podle obchodního rejstříku je hlavní činností společnosti AQUAPALACE, a.s.:

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

Dle živnostenského rejstříku má společnost následující oprávnění:

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

Na přelomu let 2005 a 2006 zakoupila společnost GREENVALE a.s. rozestavěný aquapark v Čestlicích u Prahy. Aquapark se nachází v obchodní zóně, která je situována v bezprostřední blízkosti dálnice D1 směrem na Brno.

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

V roce 2008 byl na sousedícím pozemku u aquaparku dokončen hotel. Řízení hotelu je svěřeno společnosti REDVALE a.s., jejímž jediným vlastníkem je SPGroup a.s. Společnost je řízena 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 REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. Tato koncernová smlouva umožňuje koordinaci a efektivní řízení obou řízených společností pod hlavičkou AQUAPALACE, a.s.

Během roku 2022 společnost AQUAPALACE, a.s. pokračovala v rozvoji a posilování svého podnikání v oblasti aquaparku a hotelových služeb. Díky své strategii a inovacím v nabídce služeb se společnosti podařilo zaznamenat pozitivní výsledky a růst.

V rámci dlouhodobých cílů společnosti AQUAPALACE, a.s. se plánuje další rozšíření služeb a zlepšení infrastruktury jak aquaparku, tak hotelu. Tímto způsobem chce společnost posílit svou konkurenceschopnost a udržet si vedoucí postavení na trhu.

Konsolidovaná výroční finanční zpráva společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2022 představuje úspěch a rozvoj společnosti v oblasti aquaparku a hotelových služeb, s důrazem na profesionální řízení a inovace. Společnost se zaměřuje na budoucnost s vizí posilování svého podnikání a poskytování kvalitních služeb pro své zákazníky.

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.

Po dvou dramatických letech 2020 a 2021, které byly ovlivněny pandemií Cov-19, kdy areál nebylo možné z důvodu nařízení vlády využívat celých 300 dní, byl rok 2022 dalším rokem plným překvapení a zvratů. Provoz Společnosti byl začátkem roku ovlivněn pandemií Cov-19, od února pak strachem obyvatel z válečného konfliktu na Ukrajině a nově zasáhly hospodaření extrémní ceny energetických médií, které vzrostly proti očekávání a plánu téměř 30ti násobě. Nicméně díky mimořádným schopnostem manažerského týmu zvládat krizové situace, byl rok 2022 v dosažených výsledcích dosud nejúspěšnějším v historii od otevření celého areálu v roce 2008.

Restriktivní pandemická opatření trvala až do 9.2.2022, kdy do areálu bylo možné vpustit jen ty návštěvníky, kteří se prokázali certifikátem o ukončeném očkování nebo prodělání cov-19 v posledních 180 dnech (tzv. ON). Tuto povinnost pro vstup do restaurací, hromadných akcí a služeb jako např. SPA, fitness center, bazénů a saunových center, vyhlásila vláda, ale v reakci na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu byla tato opatření k 9.2.2022 zrušena. Nicméně i tak byla návštěvnost v únoru a březnu těmito restrikcemi ještě ovlivněna, především zmatením obyvatel, kteří se neorientovali v tom, jaká opatření platí a jaká již nikoliv. Růst počtu návštěvníků a zájemců o služby Aquapalace Praha tak byl v roce 2022 pozvolný a opatrný.

Další zatěžkávací zkouškou provozu byl strmý nástup ceny energií, především elektrické energie a zemního plynu. Nákup za spotové ceny, připomínající jízdu po horské dráze, znamenal pro management adrenalinovou výzvu, na kterou bylo v průběhu roku třeba opakovaně reagovat úspornými opatřeními, změnami marketingové strategie i cenové politiky. Krizové řízení se orientovalo i na další energetickou udržitelnost např. při využití alternativních zdrojů energií, k jejichž použití byly připraveny a instalovány potřebné technologie.

Navzdory obavám z důsledku vysokého růstu vstupních nákladů nedošlo k utlumení investiční činnosti do rozvojových projektů v areálu, zrealizovány byly investice v hodnotě 23 mil Kč. Pro zachování pozice leadera trhu v segmentu volnočasových aktivit je rozvoj atrakcí pro návštěvníky základním předpokladem udržení vysoké návštěvnosti i rostoucí retence a loajality klientů.

Před letní sezonou 2022 byla sanována největší atrakce areálu – Divoká řeka. Její povrch byl opatřen novým odolným nátěrem, který se vyznačuje dlouhou životností a zvýšeným zážitkem z rychlé jízdy. Před letními prázdninami bylo též zvětšeno a uvedeno do provozu původní dětské vnitřní brouzdaliště, které nejenže znásobilo svou kapacitu, ale doslova nadchlo malé návštěvníky zábavnými interaktivními vodními prvky, mlýnky a chrličů. Tato atrakce rozšířila nabídku pro dosud opomíjenou kategorii předškolních dětí. Další změnou prošel tobogán Twister – Black Hole, který byl obohacen o výběr zvukových efektů, které si mohou návštěvníci volit před jízdou. V neposlední řadě získal na atraktivitě tobogán Kamikadze, kde byl instalován měřič rychlosti jízdy a láká k soutěžení o nejrychlejšího jezdce dne.

Ani technologické zázemí areálu nezůstalo bez investic. Ty měly jednak za cíl prodloužit provozní udržitelnost technologií, sledování ekologických trendů a především cílily na omezení energetické náročnosti do budoucna. Jednalo se o výměnu LED osvětlení v zákaznické části areálu, upgrade EPS i EZS, proběhla dlouho plánovaná výměna odbavovacího HW s možností rozvoje on-line odbavení.

Druhá polovina roku 2022 byla dedikována rozvoji jedinečného Saunového světa, kde byla zahájena investice do již patnácté sauny na střeše areálu a rekonstrukci parní kabiny Caldaria. Tyto novinky budou uvedeny do provozu na jaře roku 2023.

Areál Aquapalace Praha opakovaně potvrdil svou pozici nejnavštěvovanějšího cíle Středočeského kraje a třetího nejnavštěvovanějšího turistického cíle v ČR dle agentury Czech Tourism (výsledky roku 2021 s vyhlášením v roce 2022). Z toho důvodu bylo v prostorách Aquapalace Praha zřízeno Turistické informační centrum, které je členem Asociace Informačních Center a jako jediné ve Středočeském kraji je certifikováno v kategorii A (otevřeno 365 dní v roce). TIC Aquapalace Praha tak významně přispěje k vyšší informovanosti o turistických cílech v oblasti při odbavení vysokého počtu domácích i zahraničních návštěvníků, kteří areálem Aquapalace Praha, a tedy i TIC, projdou.

Novinky v provozu ale především i stálá kvalita služeb, podpořená dvouletou absencí obyvatel po možnosti trávit volný čas dle svých preferencí, přilákaly od května vysoké počty návštěvníků, jejichž počet se rovnal letům před pandemií. Enormní byla zákaznická útrata, chuť bavit se, investovat do své zábavy a vysoké úrovně služeb. Nejednalo se o pouze o odloženou spotřebu, ale skutečný, trvalý trend. Potřebu investice do pohybu a udržení se v kondici podporují i čísla návštěvnosti Fitness Aquapalace Praha, která byla v roce 2022 o celých 7% vyšší než v roce 2019. Vysledován byl i růst poptávky po dlouhodobých produktech – permanentkách, a to jak do Vodního, tak Saunového světa.

Celkový obrat tržeb z provozu areálu oproti sledovanému 4letému průměru předpandemických let vzrostl o více než 140 mil. Kč a hospodářský výsledek zůstal pozitivní i přes enormní náklady na energie, materiál a služby, kde jen energetická náročnost stoupla o 44 mil Kč proti uplynulým letům.

K vynikajícím výsledkům přispěla i dlouhodobá stabilita a neměnnost manažerského týmu Společnosti, kde věková struktura managementu dosahuje 5ti a více let. Dokonalá znalost vlastního produktu, klientely i dobrý odhad společenské poptávky a trendů v chování obyvatel byl základem pro růst tržeb. V roce 2022 dokázal top management s citem i odvahou provést Společnost nesmírně komplikovaným a rychle se měnícím podnikatelským prostředím s výsledkem, který lze považovat za nejlepší od otevření areálu v roce 2008.

Představenstvo Společnosti navrhuje valné hromadě, aby zisk Společnosti ve výši 2.892 tis. Kč vykázaný v řádné (roční) účetní závěrce za rok 2022 byl zaúčtován na účet Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let.

Přes velmi dramatický průběh již třetího roku po sobě, dokázala Společnost ustát nelehkou situaci a vstupuje do roku 2023 s modernizovaným, plně funkčním a atraktivním produktem a službami, které poskytují kompetentní, loajální a motivovaní zaměstnanci. Jsme hrdí na to, že značka Aquapalace Praha je nadále vnímána jako leader trhu v segmentu sportu, zábavy, volnočasových aktivit a relaxace v ČR. Potvrzuje to i udělení značky SUPERBRANDS 2023, kterou byla Společnost oceněna koncem roku 2022.

REDDVALE a.s.

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

Dozvuky omezení „COVID“ měly negativní vliv na hospodaření společnosti především v prvním kvartálu roku 2022. Po uvolnění restriktivních opatření pak v následujících měsících stoupala především poptávka zahraničních hostů. Návrat izraelské klientely v letním období pozitivně ovlivnil prodloužení průměrné doby pobytu turistů v našem hotelu. Důsledný „Yield management“ přinesl další zvýšení průměrné ceny pokoje za noc. V souvislosti s mezinárodní klientelou a převahou tržeb v EUR jsme bohužel v závěru roku pocítili negativní dopad sílící české měny na „exportní“ podnikání. Kurzové ztráty tak ponížily jinak skvělý celkový hospodářský výsledek roku 2022.

Celkové tržby hotelu ve výši 269,4 Mio Kč překonaly jak celkové tržby předchozího roku 2021 o 99,1 Mio Kč, tak plán celkových tržeb roku 2022 o 2,5 Mio Kč. Tahounem růstu tržeb byly tržby za ubytování v celkové výši 159 Mio Kč. Jde o nárůst 13,0 Mio Kč oproti naplánovaným ubytovacím tržbám. Nárůst oproti ubytovacím tržbám roku 2021 činí 88,2 Mio Kč. Ubytovacím tržbám pozitivně pomohlo navýšení průměrné ceny o 325 Kč na aktuálních 3426 Kč/pokoj/noc (očištěné o DPH a snídaně). Celoroční obsazenost meziročně stoupla na více než dvojnásobek z 26,9% na 54,9%. Stravovací tržby ve výši 76 Mio Kč jsou o 42,3 Mio vyšší ve srovnání s rokem 2021. K dosažení plánovaných stravovacích tržeb nám za rok 2022 chybělo 9,3 Mio Kč.

Výsledný hospodářský výsledek ve výši 2,4 Mio Kč velmi ovlivnil značný růst nákladů na potraviny, energie, personál a také zahrnuje kurzovou ztrátu, která jen za prosinec roku 2022 činila 7,2 Mio Kč.

Veškeré provozní závazky společnosti byly v průběhu celého roku placeny včas a společnost nemá významné závazky po splatnosti.

Investice a opravy v roce 2022 směřovaly do projektů investičních a regeneračních s důrazem na dlouhodobou úsporu energií. Výměna původních světelných transparentů na střeše hotelu za nové LED panely stejně jako osazení LED svítidel ve všech prostorách hotelu s potřebou nepřetržitého svícení mají dokladovanou úsporu za necelé dva roky. Obměna koberce v hotelovém lobby přispěla k příjemnějšímu dojmu při vstupu do hotelu. Další víceméně neviditelné investice se týkaly dosluhujícího technického vybavení hotelu. Šlo o výměnu čerpadel a ventilů u zásobníků vody, instalaci magnetického separátoru do chladicího systému a částečnou obměnu kuchyňského vybavení.

V roce 2022 nebyla řešena žádná vážná provozní událost či havárie.

Nastavení nových marketingových a prodejních algoritmů a instalace nového obchodního oddělení v předchozím roce prokazatelně přinesly hotelu během roku 2022 výborné výsledky. V této obchodní politice budeme pokračovat i nadále. Chceme se ještě více zaměřovat na automatizaci procesů všude tam, kde to bude možné.

Díky aplikaci moderní obchodní politiky a znalosti prostředí i správných postupů internetového prodeje se prodejní výsledky tohoto segmentu ještě více zlepšily. Skutečnost, že se v prodeji přes internet řadíme k naprosté špičce mezi hotely v České republice, nám pomohla při jednáních s irským obchodním partnerem. Podařilo se nám změnit provizní způsob spolupráce a vyjednat velké finanční úlevy do dalšího období.

Kovidová situace velmi přibrzdila firemní poptávky, které pomáhají zvýšení obsazenosti hotelu v mimosezónních měsících. Bohužel stále je růst výkonu korporátní klientely pozvolnější než u klientely individuální. Přesto počet firemních poptávek mírně stoupá. Nová aktivní obchodní politika i pořádání pravidelných akcí „Aquapalace Hotel Experience Day“, které cílíme na získávání nových firemních partnerů, jsou pro hotel příslibem lepších výsledků v roce 2023.

Představenstvo Společnosti navrhuje valné hromadě, aby zisk Společnosti ve výši 2.382 tis. Kč vykázaný v řádné (roční) účetní závěrce za rok 2022 byl zaúčtován na účet Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta minulých let.

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 vlnobití, 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 parkovacích domů.

V roce 2022 navštívilo Aquapark 773 tis. návštěvníků a stále tak patří k nejnavštěvovanějším místům v ČR. (Aquapark byl za rok 2021 vyhodnocen jako pátý 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 2022 navštívilo hotel přes 125 tis. hostů a průměrná obsazenost hotelu byla v roce 2022 kolem 55%.

Aquapark s hotelem



AQUAPALACE, a.s. vlastní níže uvedené nemovitosti:

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

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

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

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

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

Až do 9.2.2022 byla v platnosti restriktivní protipandemická opatření vlády. Až po jejich zrušení bylo možné navštěvovat aquapark a využívat hotelových služeb bez omezení. Stejně jako ostatní společnosti byl i Aquapark a Hotel zasaženy energetickou krizí, kterou se ale zásluhou včas přijatých opatření v oblasti úspor a cenové politiky podařilo v roce 2022 překlenout.

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 částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 1.000 lůžek a kongresové centrum, a dále pak Aqualand Moravia v Pasohlávkách, který je největším aquaparkem na Moravě a taktéž disponuje ubytovacím zařízením. 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 rostl, avšak tempo růstu se postupně snižovalo. Dva roky pandemie a s tím spojená restriktivní opatření znamenaly naprostý propad cestovního ruchu. V roce 2022 pak došlo k návratu turistů i ze zahraničí, čísla se ovšem zatím nedostala na předcovidovou úroveň.

Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ČR	20 000 561	21 247 150	21 998 366	10 836 444	11 383 601	19 459 427
Praha	7 652 761	7 892 184	8 044 324	2 182 443	2 354 720	5 976 267

Zdroj: Český statistický úřad: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jspx?_af=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 2022 se ubytovalo v Praze celkem 5 976 267 hostů (s celkovým počtem 13 370 616 přenocování), z toho bylo celkem 10 775 889 zahraničních hostů.

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#w=

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2022 vedli návštěvníci z Německa, Slovenska a USA.

Zdroj: Český statistický úřad https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CRU04&z=T&f=TABULKA&skupId=1006&katalog=31743&pvo=CRU04&str=v222&c=v3~8__RP2022&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 i nedávno nově vzniklé 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 společností AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE, a.s. Základní kapitál byl při fúzi zvýšen z majetku zanikající společnosti GREENVALE a.s. na částku 1 702 000 000 Kč, a to formou zvýšení jmenovité hodnoty akcií nástupnické společnosti. Společnost AQUAPALACE, a.s. vznikla v lednu 2013, její základní kapitál činil 2 mil. Kč a společnost nevykonávala žádnou činnost.

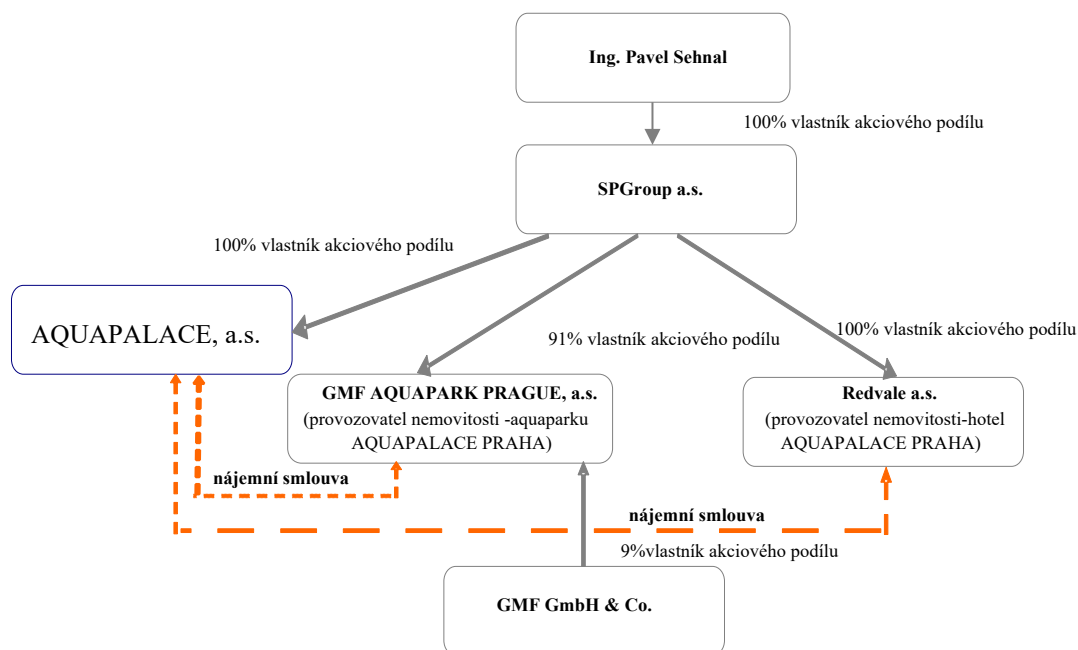
Fúze byla zapsána ke dni 1.7.2013, což znamená že všechny majetek, práva, pohledávky, závazky atd. společnosti GREENVALE a.s. přešel na společnost AQUAPALACE, a.s., která se tak stala i emitentem již vydaných dluhopisů GREENVALE VAR/14 s povinností tyto dluhopisy splatit.

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

SPGroup a.s. vlastnila k 31.12.2022 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 31.12.2022:



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 31.12.2022 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 2022 jsou následující:

Tržby	671 mil. Kč
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	279 mil. Kč
Osobní náklady	148 mil. Kč
Odpisy	81 mil. Kč
Reklamní náklady	35 mil. Kč
Náklady na správu a vedení společnosti	14 mil. Kč
Ostatní provozní náklady	11 mil. Kč
Ostatní provozní výnosy	5 mil. Kč
Finanční náklady	100 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	19 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	22 mil. Kč
Základní kapitál zapsaný	1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál	1 917 mil. Kč
Výše bankovních úvěrů včetně leasingu	545 mil. Kč
Výše zápůjček od mateřské společnosti	337 mil. Kč
Emitované dluhopisy	400 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce za rok 2022.

Státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti k 31.12.2022 společnost neeviduje.

Základní kapitál

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2022 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 - 31.12.2022
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702

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

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

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

- Název dluhopisů byl změněn na AQUAPALACE VAR/34
- Byla prodloužena splatnost dluhopisů do 9.1.2034
- Splacení dluhopisů bylo podřízeno splacení výše uvedeného úvěru
- Úroková marže byla změněna na 0,75% p.a. s tím, že úroková sazba bude činit nejméně 1% p.a
- Bylo zrušeno zajištění dluhopisů nemovitým majetkem emitenta, naopak tento majetek byl dán do zástavy konsorciu bank poskytujících úvěr (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 společností AQUAPALACE, a.s. nebo příslušnou smluvní protistranou hrubě porušeny, mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku člena skupiny a mohly by mít tak podstatný vliv na schopnost AQUAPALACE, a.s. plnit závazky z emitovaných dluhopisů. Všechny níže uvedené smlouvy jsou na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u společnosti SPGroup a.s. na adrese Praha 4, Pacovská 2104/1, PSČ: 140 00.

Významné smlouvy jsou následující:

(a) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu ve znění pozdějších dodatků č. 1 a 2 (viz podrobněji níže), která byla uzavřena dne 30. dubna 2008 mezi Emitentem (pronajímatel) a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 276 42 127 (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemku a stavby sloužících k provozování Aquaparku. Smlouva je uzavřena na dobu 20 let od data převzetí. Nájemce má k smlouvě opci k prodloužení nájmu na dalších 5 let. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Dodatek č. 1 ze dne 6. května 2008, Dodatek č. 2 ze dne 28.8.2008, Dodatek č. 3 ze dne 1.11.2008 a Dodatek č. 4 ze dne 31.12.2008 a k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu. Dodatek č. 5 ze dne 17.2.2009 upřesňuje pravidla údržby a oprav. Dodatek č. 6 ze dne 2.3.2009 upravuje způsob rozúčtování dodávek tepla. Dodatek č. 7 z 30.6.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 29.9.2009 upravuje výši záloh na dodávku energií. Dodatek č. 9 z 1.11.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na teplo a elektrickou energii. Dodatek č. 11. z 14.12.2010 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 12. z 30.12.2011 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 13 ze dne 27.9.2012 rozšiřuje předmět pronájmu i na plynovou kotelnu od 1.10.2012. Dodatek č. 14 ze dne 23.4.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 15 ze dne 31.12.2018 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 16 ze dne 1.2.2019 upravuje výši placeného nájmu zpětně s účinností od 1.1.2018. 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 31.12.2023.

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 umožování nákladů na

dluhovou službu týkající se Aquaparku. Výpovědní lhůta v takovém případě činí třicet (30) dnu a počíná běžet dnem doručení písemného oznámení nájemci. Dále má AQUAPALACE, a.s. možnost Smlouvu o nájmu vypovědět z důvodů podstatného porušení této smlouvy nájemcem a to dnem doručení výpovědi nájemci. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu o nájmu.

(b) Smlouva o nájmu

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

Dodatek č. 1 z 27.2.2009 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 2 z 24.8.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 3 z 22.12.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 4 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na dodávku tepla. Dodatek č. 5 z 14.12.2010 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 6 z 30.12.2011 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 7 z 10.12.2012 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 10.12.2014 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 9 z 1.7.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 30.9.2015 upravuje výši placeného nájmu. 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 31.12.2023.

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 nábř. 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 630 78 571 (poskytovatel). Předmětem této smlouvy je řízení společnosti v úseku ředitele, ekonomické poradenství, právní poradenství a vedení administrativy. Tato smlouva byla ukončena a nahrazena od 1.12.2016 novou smlouvou o řízení Společnosti. 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 a Všeobecnou úverovou bankou, pobočka Praha

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 úverová 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). Splatnost nového úvěru je 31.12.2027 ve výši 138 mil. Kč a 11 mil. EUR.

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).

(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 17.2.2022 s BENE FACTUM a.s. na zpracování znaleckého posudku, jehož úkolem bude stanovení reálné hodnoty investic do areálu ve vlastnictví zadavatele
- Smlouva z 13.12.2022 o s BDA Audit s.r.o. na zpracování VZ 2022 a 2023 do formátu ESEF
- Smlouva z 22.8.2022 s Anylopex plus s.r.o. získání dotace na projekt úspory vody

(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.

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

- bezúročná zápůjčka z 20.12.2019 na 450 tis. EUR s původní splatností do 31.12.2026
- bezúročná zápůjčka z 31.8.2020 na 8,325 mil. Kč s původní splatností 31.12.2026
- úročná 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)
- úročná zápůjčka 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)

Splatnost všech výše uvedených smluv o zápůjčce s mateřskou společností SPGroup a.s. je odložena až do úplného splacení nového bankovního úvěru poskytnutého Raiffeisenbank a Všeobecnou úverovou bankou na základě Smlouvy o podřízení uzavřené s uvedenými bankami dne 14.6.2022.

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 řídicí 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 2022 na straně 30 v bodu 5.20 „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, IC: 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 nabudou 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 2022 na straně 36 v bodu 9 „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 bude pořízena další kogenerační jednotka (tzv. trigenerace). Dále pokračuje příprava projektu fotovoltaické elektrárny umístěné na střeše hotelu a menší části střechy aquaparku.

V obou společnostech byla přijata řada opatření vedoucích k úsporám energií. V r. 2022 proběhla kompletní výměna osvětlení ve všech palácích aquaparku za úspornější LED osvětlení, v r. 2023 bude výměna pokračovat další etapou, a to v zázemí aquaparku. Obdobně na hotelu proběhla výměna původních světelných transparentů na střeše hotelu za nové LED panely, stejně jako osazení LED svítidel ve všech prostorách hotelu s potřebou nepřetržitého svícení. V mimosezóně je odstavena venkovní část pomalé řeky. V saunovém světě dochází k náběhovému zapínání jednotlivých saun.

Kvůli zamezení ztrátám tepla se chystá projekt výměny části fasádní stěny, byly instalovány lamelové závěsy do průjezdů. Monitorují se 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 r. 2022 proběhl vodní audit, chystají se projekty na další, ještě účinnější než dosud, využití a recyklaci použité vody. Pro snížení spotřeby vody byly instalovány perlátory na vodovodní baterie. Popis nakládání s vodním hospodářstvím je obsažen v každoročně aktualizovaném provozním řádu aquaparku.

V oblasti odpadového hospodářství je zaveden systém tříděného odpadu v celém provozu. Návštěvníci mají k dispozici odpadkové koše na tříděný odpad. Je zpracován projekt na sušení bio odpadu, který pak může být dále použit jako travní hnojivo.

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. příložené konsolidované účetní závěrky:

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

w) *významná soudní a rozhodčí řízení*

K datu vydání této zprávy společnost neneviduje žádné soudní ani jiné právní spory.

x) *dividendová politika*

V důsledku vážných ekonomických dopadů na hospodaření společnosti z titulu probíhající pandemie onemocnění COVID-19 společnost v roce 2022 nevyplatila žádné dividendy a v roce 2023 vyplatí dividendy v případě návratu do „normálního“ stavu, pokud jde o dopady pandemie na finanční situaci společnosti.

VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2023

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2023 tržby ve výši 193 mil. Kč, z toho:

- nájemné Aquapark – 117 mil. Kč
- nájemné Hotel – 65 mil. Kč
- poplatek za řízení společností v rámci koncernu – 11 mil. Kč

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

- investiční výdaje běžné na Aquapark – 41 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel – 11 mil. Kč

Očekávané finanční náklady

- Emise dluhopisů - cca 32,4 mil. Kč
- Úroky z úvěrů a půjček - cca 70,5 mil. Kč

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá dosažení hospodářského výsledku ve výši 3,9 mil. Kč. Provozovatel GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 471 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 10,3 mil. Kč.

Provozovatel Redvale a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 292 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 3 mil. Kč.

Z výše uvedeného lze očekávat roční konsolidovaný hospodářský výsledek na úrovni cca 17,2 mil. Kč.

V roce 2023 očekáváme další nárůst tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2023 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2023 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 2022 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 směrnici pro správu majetku.

Společnost AQUAPALACE, a.s. vede podvojný účetnictví za účetní jednotku dle závazných mezinárodních standardů IFRS vydaných Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatých Evropskou unií (EU) a vede dále evidenci pro daňové účely dle českých účetních standardů (ČÚS). Účetnictví i evidence pro daňové účely je zpracováno programem 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 2022 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 31.12.2022 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 řídicí 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

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Protože společnost má pouze jednoho akcionáře, jsou rozhodnutí valné hromady nahrazeny rozhodnutím jediného akcionáře.

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

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

Výbor pro audit

Společnost má zřízen Výbor pro audit v následujícím složení:

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 29.3.2023



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

X. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou AQUAPALACE, a.s. za rok 2022

I. Struktura vztahů:

Struktura vztahů ve skupině se sestupně odvíjí od ovládající (fyzické) osoby Ing. Pavla Sehnala, který přímo ovládá sedm obchodních korporací (SPGroup a.s., No Limits Design a.s., Black Hill, a.s., SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH, Brownvale a.s., Bluevale a.s., Orange Hill a.s.). Společnost SPGroup a.s. přímo či nepřímo ovládá další obchodní korporace, mezi které patří také AQUAPALACE, a.s., kde je SPGroup a.s. jediným akcionářem.

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 9, Letňany, Velešinská 334, ovládal v roce 2022 tyto 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)	Plynárenská 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. 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 (od 25.3.2022)
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.	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 směnářská 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.	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.	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. 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⁾ 91,2 % maj. účast BSKT
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.	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.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
OTK GROUP, a.s. (OTKG) ³⁾ (do 31.12.2022 – spol. vymazána z OR) <i>Přechod části jmění společnosti na nově vzniklou společnost OTK GROUP a.s., IČO 17876214 a existující nástupnickou společnost OTK printing & packaging a.s., IČO 17100950 (od přeměny 31.12.2022)</i>	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	276 28 116	Zámečnictví, nástrojářství 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
M.I.P. Group, a.s.	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.	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.	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.	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.	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	Oppolzergasse 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.	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.	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.	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.	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.	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.	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⁾ 91,2 % maj. účast BSKT
Bulovka Medical & Business Centre s.r.o.	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.	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) (od 2.5.2022) <i>Přechod části jmění společnosti OTK GROUP, a.s. (od přeměny 31.12.2022)</i>	Plynárenská 233, Kolín IV, 28002 Kolín	171 00 950	Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
Brownvale a.s. (od 10.6.2022)	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. (od 10.6.2022)	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. (od 10.6.2022)	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
Obcanska plovarna Letnany s.r.o. (od 24.6.2022 do 30.6.2022)	Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1	073 98 352	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ⁴⁾ 100 % maj. účast BSKT
OTK GROUP a.s. (OTKG) (od 31.12.2022) <i>Přechod části jmění společnosti OTK GROUP, a.s. (od přeměny 31.12.2022)</i>	Plynárenská 233, Kolín IV, 28002 Kolín	17876214	Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

I. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

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

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

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a spol. Redvale a.s. vystupovaly společně jako účastníci dodatku č. 4 ke smlouvě o úvěru.

Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a spol. Redvale a.s. vystupovaly společně jako účastníci nových smluv o úvěru.

Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. Redvale a.s. uzavřely dodatek č. 1 ke smlouvě o řízení, dodatek č. 12 a 13 ke smlouvě o nájmu.

Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uzavřely dodatek č. 18 ke smlouvě o nájmu

Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. SPgroup a.s. uzavřely 2 smlouvy o zápůjčce a dodatky č. 1 a 2 k těmto smlouvám.

Společnost AQUAPALACE, a.s. a spol. figuruje jako vlastník ve smlouvě o podnájmu prostor s firmou GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s..

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

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění

Nebylo poskytnuto žádné plnění.

Ostatní plnění mezi propojenými osobami

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. čerpala zápůjčky od firmy SPGroup a.s. .

Společnost SPGroup a.s. . vyúčtovala společnosti AQUAPALACE, a.s. úroky ze zápůjček.

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

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

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

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

Žádné právní úkony nebyly učiněny.

Opatření přijatá ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob

Žádná opatření nebyla přijata.

V. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů

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

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

V Praze dne 22.3.2023



Ing. Pavel Šchnal
předseda představenstva

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční finanční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2022**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: AQUAPALACE, a.s.

IČ: 291 41 729

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

Předmět auditu: Ověření konsolidované účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční finanční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2022

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

Rozvahový den: 31. prosince 2022

Datum podepsání zprávy: 20. dubna 2023

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

Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční finanční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2022**



"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 mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2022, z konsolidovaného výkazu úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu, konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny AQUAPALACE, a.s. k 31. 12. 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 úplného výsledku.

Kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“ se oceňuje v konsolidované účetní závěrce ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravy 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 5.19 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 2022. 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 (reálná hodnota stanovená podle znaleckého posudku). V rámci tohoto testu nebylo v roce 2022 identifikováno snížení hodnoty aktiva (viz bod 3.2 a 5.1 přílohy konsolidované účetní závěrky).

- **Financování Skupiny**

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

V rámci auditu jsme se zaměřili na posouzení existence, správnosti a úplnosti úrokových nákladů. Prověřili jsme 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.

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

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční 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 s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných 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 mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

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 1. 2. 2022 určila valná hromada společnosti AQUAPALACE, a.s. Auditorem Skupiny, jejíž mateřská společnost je subjektem veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví, jsme pět 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 20. 4. 2023 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 2022 obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 20. dubna 2023



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



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

Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, předseda správní rady

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2022**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	5
Konsolidovaný výkaz úplného výsledku	6
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	7
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	8
1 Obecné informace	9
2 Podstatná účetní pravidla	9
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	9
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	11
2.3 Konsolidační postupy	11
2.4 Pozemky, budovy a zařízení	11
2.5 Nehmotná aktiva	12
2.6 Snížení hodnoty nefinančních aktiv	12
2.7 Dotace	12
2.8 Zásoby	12
2.9 Leasingy	13
2.10 Rezervy	13
2.11 Zaměstnanecké požitky	14
2.12 Výpůjční náklady	14
2.13 Finanční aktiva	14
2.14 Finanční závazky	15
2.15 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	15
2.16 Dividendy	15
2.17 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví	15
2.18 Uznání výnosů	16
2.19 Finanční výnosy a finanční náklady	16
2.20 Daně ze zisku	16
2.21 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	17
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	17
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	17
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	18
4 Provozní segmenty	20
4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů	20
4.2 Aktiva a závazky dle segmentů	21
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	22
5.1 Pozemky, budovy a zařízení	22
5.2 Nehmotná aktiva	23
5.3 Pohledávky a závazky z derivátových operací	24
5.4 Zásoby	24
5.5 Obchodní a jiné pohledávky	24
5.6 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	25
5.7 Emitované dluhopisy	26
5.8 Bankovní úvěr	26
5.9 Zápůjčky od mateřské společnosti	27
5.10 Obchodní a jiné závazky	27
5.11 Vložený kapitál	27
5.12 Tržby	28
5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	28
5.14 Osobní náklady	28
5.15 Reklamní náklady	28

5.16	Správa a vedení podniku, poradenské služby	29
5.17	Výnosy z dotačního plnění	29
5.18	Finanční náklady	29
5.19	Daně ze zisku	29
5.19.1	Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	29
5.19.2	Odložená daň ve výkazu finanční situace	30
5.20	Odměny statutárního auditora	30
6	Transakce se spřízněnými stranami	30
6.1	Osoba ovládající	30
6.2	Dceřiné společnosti	30
6.3	Transakce se spřízněnými stranami	31
6.4	Odměny klíčového vedení	31
7	Řízení finančního rizika	32
7.1	Kategorie finančních nástrojů	32
7.2	Úvěrové (kreditní) riziko	32
7.3	Úrokové riziko	33
7.4	Měnové riziko	33
7.5	Riziko likvidity	34
7.6	Vývoj závazků z financování	35
7.7	Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou	35
7.8	Řízení kapitálu	36
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	36
9	Události po rozvahovém dni	36
10	Schválení účetní závěrky	37

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2022	31/12/2021
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	5.1	3 578 071	3 624 383
Nehmotná aktiva	5.2	736	1 823
Pohledávky z derivátových operací	5.3	11 125	-
Odložená daňová pohledávka	5.19	25	-
Dlouhodobá aktiva celkem		3 589 957	3 626 206
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.4	10 791	9 186
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	70 868	37 724
Pohledávka z titulu daně z příjmu		188	164
Pohledávky z derivátových operací	5.3	3 585	669
Náklady příštích období		2 122	1 144
Peněžní prostředky	5.6	146 966	151 835
Krátkodobá aktiva celkem		234 520	200 722
Aktiva celkem		3 824 477	3 826 928
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.11	1 935 133	1 935 133
Nerozdělené výsledky		-58 586	-75 060
		1 876 547	1 860 073
Nekontrolní podíly		40 556	35 233
Vlastní kapitál celkem		1 917 103	1 895 306
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	5.7	399 660	399 630
Bankovní úvěr	5.8	519 209	-
Zápůjčky od mateřské společnosti	5.9	15 366	15 315
Odložený daňový závazek	5.19	494 911	499 060
Závazky z derivátových operací	5.3	-	2 675
Dlouhodobé závazky celkem		1 429 146	916 680
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.10	112 172	77 220
Bankovní úvěr	5.8	26 036	933 368
Zápůjčky od mateřské společnosti	5.9	321 963	-
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům	5.7	17 776	3 120
Závazek ze splatné daně z příjmu		281	1 234
Krátkodobé závazky celkem		478 228	1 014 942
Závazky celkem		1 907 374	1 931 622
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 824 477	3 826 928

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Tržby	5.12	671 315	299 870
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	5.13	-279 480	-145 191
Osobní náklady	5.14	-148 436	-111 034
Odpisy	5.1 / 5.2	-81 368	-83 854
Ztráta ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv	5.1	-	-212 695
Reklamní náklady	5.15	-35 205	-21 305
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.16	-13 889	-9 912
Prodané zboží		-1 557	-1 125
Ztráta ze snížení hodnoty finančních aktiv	5.5	-1 507	-682
Výnosy z dotačního plnění	5.17	96	127 760
Ostatní provozní výnosy		4 540	38 189
Ostatní provozní náklady		-11 230	-6 581
Provozní výsledek hospodaření		103 279	-126 560
Úrokové výnosy		154	164
Zisk z přecenění derivátových nástrojů		15 449	3 095
Finanční náklady	5.18	-100 273	-45 908
Zisk (Ztráta) před zdaněním		18 609	-169 209
Daň ze zisku	5.19	3 188	35 651
Zisk (Ztráta) po zdanění za rok		21 797	-133 558
Ostatní úplný výsledek			
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků			
<i>Zisk z přecenění</i>		-	242
<i>Recyklace přecenění do výsledku hospodaření</i>		-	4 116
		-	4 358
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	5.19	-	-828
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	3 530
Celkový úplný výsledek za rok		21 797	-130 028
Zisk (Ztráta) připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		16 474	-170 501
Nekontrolním podílům		5 323	36 943
Zisk (Ztráta) po zdanění za rok		21 797	-133 558
Celkový úplný výsledek připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		16 474	-166 971
Nekontrolním podílům		5 323	36 943
Celkový úplný výsledek po zdanění za rok		21 797	-130 028

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk (Ztráta) za rok		21 797	-133 558
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.19	-3 188	-35 651
Odpisy	5.1 / 5.2	81 368	83 854
Ztráta ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv		-	212 695
Úrokové výnosy		-154	-123
Úrokové náklady	5.18	95 825	42 953
Zisk z přecenění derivátu	5.3	-15 449	-3 095
Kurzové rozdíly		-10 342	533
Ztráta z prodeje dlouhodobého majetku		5 658	-
		<u>175 516</u>	<u>167 608</u>
Zvýšení zásob		-1 605	-1 431
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek		-34 122	-9 249
Zvýšení obchodních a jiných závazků		<u>34 950</u>	<u>18 873</u>
		174 739	175 801
Přijaté úroky		154	123
Přijaté vratky (Placené) daně ze zisku		-2 054	1 104
Čisté peníze z provozních činností		172 838	177 028
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv	5.1 / 5.2	-40 032	-17 520
Příjem z prodeje dlouhodobého majetku	5.1 / 5.2	370	-
Čisté peníze použité v investiční činnosti		-39 662	-17 520
Peněžní toky z financování			
Příjmy z úvěrů a zápůjček	7.6	861 834	-
Splátky bankovních úvěrů	7.6	-939 353	-63 120
Placené úroky	7.6	-60 306	-38 410
Čisté peníze použité ve financování		-137 826	-101 530
Čisté (snížení) zvýšení peněžních prostředků		-4 650	57 978
Peněžní prostředky na počátku roku		151 835	94 314
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		-219	-457
Peněžní prostředky na konci roku	5.6	146 966	151 835

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků	Vlastní kapitál přiřaditelný mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2021	1 702 000	233 133	95 441	-3 530	2 027 044	-1 710	2 025 334
Změny v roce 2021							
Celkový úplný výsledek	-	-	-170 501	3 530	-166 971	36 943	-130 028
Zůstatek k 31/12/2021	1 702 000	233 133	-75 060	-	1 860 073	35 233	1 895 306
Změny v roce 2022							
Celkový úplný výsledek	-	-	16 474	-	16 474	5 323	21 797
Zůstatek k 31/12/2022	1 702 000	233 133	-58 586	-	1 876 547	40 556	1 917 103

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. 2022, resp. za rok 2022 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 Podstatná účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Skupinou

Skupina uvážila při sestavování této konsolidované účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 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 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.

- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do konsolidované účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021*, která o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Společnost výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplývá žádné dopady do konsolidované účetní závěrky.

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. 2022) účinné a Skupina je nepoužila při sestavování této konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2022:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Skupiny neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), 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. Skupina neočekává z přijatých změn zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Skupina neočekává z přijatých změn zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Skupina neočekává zásadní dopad této novelizace do konsolidované účetní závěrky, neboť aktuálně nejsou vykazovány žádné nájemní smlouvy.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Skupinu, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Skupiny a Skupina již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný dopad do konsolidované účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Skupina bude analyzovat případný 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
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

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. Aktiva pořízená formou finančního leasing jsou odpisována po dobu odhadové doby použitelnosti, případně doby trvání leasingu.

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

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

2.5 Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků 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 aktivem.

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 používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů, přičemž ve výkazu finanční situace vykazuje práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Skupina prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

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

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

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

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

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

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

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

Skupina jako pronajímatel

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

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

2.10 Rezervy

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

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

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

2.11 Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

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

Náklady na důchodové požitky

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

2.12 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.

2.13 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 stáří pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující různě riziková portfolia dlužníků (korporátní klienty vs. individuální klienti). Při posuzování, zdali došlo k podstatnému zvýšení úvěrového rizika Skupina bere v úvahu mimo jiných následující indikace:

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Dividendy

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

2.17 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví

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

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

Zajištění reálné hodnoty

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

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

Zajištění peněžních toků

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

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

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

Deriváty nevyomezené jako zajišťovací nástroje

Měnové opce uzavřené Skupinou na nákup / prodej určitého objemu EUR za předem stanovený kurz CZK/EUR jsou zachyceny jako tzv. deriváty k obchodování, tj. nejsou klasifikovány jako zajišťovací nástroje, a proto jsou v konsolidovaném výkazu finanční situace prezentovány k rozvahovému dni v reálné hodnoty jako finanční aktivum nebo finanční závazek s dopadem přecenění, změny reálné hodnoty, do výsledku hospodaření.

2.18 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.

2.19 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 dobu trvání finančního aktiva / závazku k jeho čisté účetní hodnotě.

2.20 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

2.21 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování. S výjimkou níže uvedeného posouzení znehodnocení dlouhodobých aktiv nebyl uskutečněn žádný další zásadní úsudek ohledně použití účetních pravidel, který by měl významný dopad na informace prezentované v této konsolidované účetní závěre za rok 2022.

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Skupiny v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Skupiny není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Skupina nevlastní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani v těchto zemích nečiní žádné obchodní aktivity, nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Skupiny riziko přímého dopadu na Skupinu jako nízké.

Zároveň podíl návštěvníků ze zemí přímo zapojených do válečného konfliktu byl i před jeho zahájením zcela zanedbatelný a ruská invaze na Ukrajinu tak nemá bezprostřední dopad na návštěvnost a tržby areálu, který by byl způsoben výpadkem turistického ruchu z těchto zemí.

Skupina a její činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě negativního makroekonomického vývoje.

Makroekonomický vývoj

Rok 2022 je i s ohledem na válečný konflikt na Ukrajině spojen s negativním makroekonomickým vývojem, který je konkrétně dán vyšší mírou inflace, výrazným růstem cen energií a dalších zdrojů, včetně omezení jejich dostupnosti, růstem úrokových sazeb. Tento vývoj se do určité míry dotýká i Skupiny a měl vliv na výsledky prezentované v této účetní závěrce za rok 2022. Zvýšené ceny energií spolu s inflací se projeví v příslušných nákladových položkách, růst úrokových sazeb vedl k výraznějšímu nárůstu úrokových nákladů.

Skupina však reagovala v průběhu roku citlivě a velmi úspěšně na rostoucí ceny vstupů pružnou cenovou politikou. Především aquapark je energeticky náročným provozem a vedení Skupiny tak přijalo celou řadu opatření vedoucích k úsporám energií a větší soběstačnosti v oblasti vlastní výroby elektrické energie (viz detailně v části Klimatické změny). Současně byla přijata opatření na využití alternativních zdrojů vytápění pro případ vynuceného omezení spotřeby plynu při jeho možném nedostatku.

V médiích prezentovaný negativní ekonomický vývoj se v roce 2022 nijak neprojevil na nižší návštěvnosti aquaparku a hotelu a byly tak za rok 2022 zaznamenány nejvyšší tržby za celou historii od otevření těchto provozů.

Vedení Skupiny bude nadále sledovat makroekonomický vývoj a možné souvislosti, které by případně měly dopad do konsolidované účetní závěrky, aby na ně bylo včas reagováno

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 bude pořízena další kogenerační jednotka (tzv. trigenerace). Dále pokračuje příprava projektu fotovoltaické elektrárny umístěné na střeše hotelu a menší části střechy aquaparku.

Skupina přijala řadu opatření vedoucích k úsporám energií. V roce 2022 proběhla kompletní výměna osvětlení ve všech palácích aquaparku za úspornější LED osvětlení, v roce 2023 bude výměna pokračovat další etapou, a to v zázemí aquaparku. Obdobně na hotelu proběhla výměna původních světelných transparentů na střeše hotelu za nové LED panely, stejně jako osazení LED svítidel ve všech prostorách hotelu s potřebou nepřetržitého svícení. V mimosezóně je odstavena venkovní část pomalé řeky. V saunovém světě dochází k náběhovému zapínání jednotlivých saun.

Kvůli zamezení ztrátám tepla se chystá projekt výměny části fasádní stěny, byly instalovány lamelové závěsy do průjezdů. Monitorují se 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, chystají se projekty na další, ještě účinnější než dosud, využití a recyklaci použité vody. Pro snížení spotřeby vody byly instalovány perlátory na vodovodní baterie.

V oblasti odpadového hospodářství je zaveden systém tříděného odpadu v celém provozu. Návštěvníci mají k dispozici odpadkové koše na tříděný odpad. Je zpracován projekt na sušení bio odpadu, který pak může být dále použit jako travní hnojivo.

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.

Posouzení znehodnocení dlouhodobých aktiv

K 31. 12. 2022 Skupina přistoupila ke znehodnocení dlouhodobých aktiv využívaných k provozování akvaparku a hotelu vzhledem k existenci externích indikací znehodnocení jako je růst úrokových sazeb, růst cen energií apod. V úvahu bylo vzato též reálné ocenění nemovitostí, které bylo stanoveno pro účely samostatné účetní závěrky, ač hodnota byla odhadnuta mírně nad úrovní poslední reálné hodnoty stanovené ke konci roku 2021. Zpětně získatelná částka byla stanovena na bázi současné hodnoty očekávaných peněžních toků plynoucích z činnosti akvaparku a hotelu, tj. činnosti Skupiny a ve větším detailu je zveřejněno poskytnuto v části 5.1.

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. 2022 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 3 630 304 tis. Kč, tj. v hodnotě o něco vyšší, než je účetní hodnota dlouhodobých aktiv, a proto nedošlo k uznání další ztráty ze znehodnocení jako v předcházejících letech. Nedošlo však ani k úpravě dříve uznané nakumulované ztráty.

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. Další faktor potvrzující tuto skutečnost je nemalý podíl (2022: 29 %; 2021: 36 %) na celkovém zůstatku nevyrovnaných pohledávek vůči spřízněným stranám (mateřské společnosti SPGroup nebo sesterským společnostem ve skupině SPGroup). Proto výše opravných položek (2022: 3 558 tis. Kč; 2021: 2 097 tis. Kč) nedosahuje významných hodnot a ani v minulosti Skupina neodpisovala významné hodnoty evidovaných pohledávek. Meziroční nárůst výše opravných položek je dán výrazným nárůstem obchodní aktivity, vyššími tržbami a vyšším zůstatkem pohledávek k 31. 12. 2022.

Reálná hodnota derivátových nástrojů

K 31. 12. 2022 Skupina vykazuje úrokové swapy, které uzavřela v souvislosti s čerpáním nového bankovního úvěru. Swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou s dopadem do výsledku hospodaření a jejich výše je závislá na vývoji tržních proměnných – úrokových sazeb, měnových kurzů CZK/EUR. K 31. 12. 2022 představuje reálná hodnota úrokových swapů pohledávku ve výši 14 710 tis. Kč a ta může být v dalším období zvrácena negativním vývojem zafixovaných proměnných a způsobit tak ztrátu z přecenění.

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 plynoucí z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Skupiny pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Skupiny.

Soudní a jiné právní spory

Skupina v kontextu své podnikatelské činnosti 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 minulých událostí, 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 vyplývají ze zveřejněných podmíněných závazků nebo dokonce i z těch, které nejsou uznány a zveřejněny v účetní závěrce mohou mít významný dopad na finanční situace Skupiny. Proto Skupina průběžně vyhodnocuje vedené a dosud neuzavřené soudní a jiné právní spory, její vedení spolupracuje s právními zástupci a výsledkem je rozhodnutí týkající se zachycení rezervy nebo zveřejnění podmíněného závazku, případně také podmíněného aktiva, je-li Skupina ve sporu stranou uplatňující svůj nárok.

K rozvahovému dni této konsolidované účetní závěrky Skupina neneviduje žádný spor.

4 Provozní segmenty

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

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

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

4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku dvou identifikovaných vykazovaných segmentů za rok končící 31. 12. 2022:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Výnosy			
poskytování služeb	408 020	256 224	664 244
prodej zboží	2 925	399	3 324
pronájem (operativní leasing)	55 585	9 533	65 118
Celkové tržby	466 530	266 156	732 686
Vnitroskupinové tržby	-59 958	-1 413	-61 371
Tržby celkem od externích zákazníků	406 572	264 743	671 315
Odpisy	58 153	23 215	81 368
Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu	73 580	59 732	133 311
Nealokovaný výsledek hospodaření			-30 031
Úrokové výnosy			154
Úrokové náklady			-95 825
Ostatní finanční výnosy / náklady			11 000
Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu			18 609

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku dvou identifikovaných vykazovaných segmentů za rok končící 31. 12. 2021:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Výnosy			
poskytování služeb	138 281	104 825	243 106
prodej zboží	45 932	215	46 147
pronájem (operativní leasing)	40 844	4 008	44 852
Celkové tržby	225 057	109 048	334 105
Vnitroskupinové tržby	-33 834	-401	-34 235
Tržby celkem od externích zákazníků	191 223	108 647	299 870
Odpisy	60 226	23 628	83 854
Snížení hodnoty dlouhodobých aktiv	136 125	76 570	212 695
Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu	-57 734	-45 675	-103 409

Nealokovaný výsledek hospodaření	-23 151
Úrokové výnosy	164
Úrokové náklady	-42 953
Ostatní finanční výnosy / náklady	140
Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu	-169 209

4.2 Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2022 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>V tis. Kč</i>	Aquapark	Hotel	Celkem
Aktiva dle segmentu			
Nehmotná aktiva	736	-	736
Pozemky, budovy a zařízení	2 524 219	1 053 852	3 578 071
Zásoby	6 101	4 691	10 791
Ostatní provozní aktiva	74 772	72 012	146 784
Aktiva dle segmentu celkem	2 605 828	1 130 555	3 736 382
Nealokovaná aktiva			
Ostatní finanční aktiva			14 710
Odložená daňová pohledávka			25
Ostatní nealokovaná aktiva			73 360
Aktiva celkem za Skupinu			3 824 477

<i>V tis. Kč</i>	Aquapark	Hotel	Celkem
Přírůstky dlouhodobých aktiv	40 032	-	40 032

<i>V tis. Kč</i>	Aquapark	Hotel	Celkem
Závazky dle segmentu celkem	77 958	29 329	107 288
Nealokované závazky			
Bankovní úvěry, emitované dluhopisy a zápůjčky			1 300 010
Odložený daňový závazek			494 911
Závazek ze splatné daně			281
Ostatní nealokované závazky			4 884
Závazky celkem za Skupinu			1 907 374

K 31. 12. 2021 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

<i>V tis. Kč</i>	Aquapark	Hotel	Celkem
Aktiva dle segmentu			
Nehmotná aktiva	1 823	-	1 823
Pozemky, budovy a zařízení	2 553 001	1 071 382	3 624 383
Zásoby	5 642	3 544	9 186
Ostatní provozní aktiva	44 869	30 610	75 479
Aktiva dle segmentu celkem	2 605 335	1 105 536	3 710 871

Nealokovaná aktiva	
Ostatní finanční aktiva	669
Ostatní nealokovaná aktiva	115 388

Aktiva celkem za Skupinu 3 826 928

<i>V tis. Kč</i>	Aquapark	Hotel	Celkem
Přirůstky dlouhodobých aktiv	17 521	-	17 521

<i>V tis. Kč</i>	Aquapark	Hotel	Celkem
Závazky dle segmentu celkem	46 857	24 298	71 155

Nealokované závazky	
Bankovní úvěry, emitované dluhopisy a zápůjčky	1 351 433
Závazky z derivátových operací	2 675
Odložený daňový závazek	499 060
Závazek ze splatné daně	1 234
Ostatní nealokované závazky	6 065

Závazky celkem za Skupinu 1 931 622

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

<i>V tis. Kč</i>	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Dopravní prostředky	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>						
Zůstatek k 1/1/2021	493 670	4 177 488	111 369	3 743	37 639	4 823 909
pořízení	-	12 455	4 215	-	650	17 320
vyřazení	-	-	-4 099	-	-	-4 099
převod dokončených investic	-	23 000	546	-	-23 546	-
Zůstatek k 31/12/2021	493 670	4 212 943	112 031	3 743	14 743	4 837 130
pořízení	-	10 461	6 487	-	22 693	39 641
vyřazení	-	-10 856	-395	-	-	-11 251
převod mezi třídami	-	-	-650	650	-	-
Zůstatek k 31/12/2022	493 670	4 212 548	117 473	4 393	37 436	4 865 520
<u>Oprávký a snížení hodnoty</u>						
Zůstatek k 1/1/2021	-56 288	-791 913	-69 714	-3 347	-	-921 262
odpisy	-	-72 334	-9 812	-132	-	-82 278
ztráta ze snížení hodnoty	-24 508	-188 187	-	-	-	-212 695
vyřazení	-	-	3 488	-	-	3 488
Zůstatek k 31/12/2021	-80 796	-1 052 434	-76 038	-3 479	-	-1 212 747
odpisy	-	-72 216	-7 435	-240	-	-79 891
vyřazení	-	4 828	360	-	-	5 188
Zůstatek k 31/12/2022	-80 796	-1 119 821	-83 113	-3 719	-	-576 479

Zůstatková hodnota

K 31/12/2021	412 874	3 160 509	35 993	264	14 743	3 624 383
K 31/12/2022	412 874	3 092 727	34 360	674	37 436	3 578 071

Snížení hodnoty

K 31. 12. 2022 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 3 630 304 tis. Kč, tj. v hodnotě o něco vyšší, než je účetní hodnota dlouhodobých aktiv, a proto nedošlo k uznání další ztráty ze znehodnocení jako v předcházejících letech. Nedošlo však ani k úpravě dříve uznané nakumulované ztráty.

K 31. 12. 2021 z posouzení účetní hodnoty dlouhodobých aktiv vůči zpětně získatelné částce stanovené na bázi hodnoty z užívání (3 624 383 tis. Kč) Skupina uznala ve výsledku hospodaření ztrát ze znehodnocení ve výši 212 695 tis. Kč).

Hodnota z užívání vychází z finančního plánu čistého peněžního toku Skupiny pro následujících 5 let, tj. 2023 až 2027 (2021: 2022 až 2026). Po roce 2027 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3 % (2021: uvažována míra růstu 3 % pro období po roce 2026). K diskontování očekávaných peněžních toků je použita diskontní sazba vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC), která je pro jednotlivé roky finančního plánu v rozsahu 16,05 % až 8,74 % - postupně klesající sazby v jednotlivých letech plánu (2021: 8,66 % až 9,02 % p.a. měnící se v jednotlivých letech plánu).

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 1/1/2021	12 120
pořízení	201
převod dokončených investic	-1 812
Zůstatek k 31/12/2021	10 509
pořízení	391
vyřazení	-433
Zůstatek k 31/12/2022	10 467
<u>Oprávkvy</u>	
Zůstatek k 1/1/2021	-8 922
odpisy	-1 576
vyřazení	1 812
Zůstatek k 31/12/2021	-8 687
odpisy	-1 477
vyřazení	433
Zůstatek k 31/12/2022	-9 731
<u>Zůstatková hodnota</u>	
K 31/12/2021	1 823
K 31/12/2022	736

5.3 Pohledávky a závazky z derivátových operací

Pohledávky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
Úrokové swapy – dlouhodobě splatný zůstatek	11 125	-
Úrokové swapy – krátkodobě splatný zůstatek	3 585	-
Měnové opce – krátkodobě realizovatelný zůstatek	-	669
Pohledávky z derivátových operací celkem	14 710	669

Závazky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
Měnové opce – dlouhodobě realizovatelný zůstatek	-	2 675

Úrokový swap

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).

Vedení Skupiny 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.

Měnové opce

Skupina uzavřela v minulosti s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. opční transakce (vanilla options), které Skupině poskytovaly právo nakoupit / prodat (buy put options / sell call options) ve stanovených termínech určitý objem EUR za CZK za předem stanovený měnový kurz CZK/EUR.

Deriváty nebyly klasifikovány jako zajišťovací a byly oceňovány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. V roce 2022 byla deriváty ukončeny v souvislosti se splacením souvisejícího bankovního úvěru.

Dopad obou všech derivátů do výsledku hospodaření v jednotlivých letech je prezentován ve výkazu úplného výsledku na samostatném řádku (2022: 15 449 tis. Kč; 2021: 3 095 tis. Kč).

5.4 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
Materiál a suroviny	9 325	8 132
Zboží	1 466	1 054
Zásoby celkem	10 791	9 186

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

5.5 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
Obchodní pohledávky, brutto	30 142	32 176
Opravné položky	-3 558	-2 097
Obchodní pohledávky, netto	26 584	30 079
Poskytnuté zálohy	2 710	505
Pohledávky vůči státu	39 697	4 763
Pohledávky z titulu dotačního nároku	-	1 358
Ostatní pohledávky	1 877	1 019
Obchodní a jiné pohledávky celkem	70 868	37 724

Pohledávky vůči státu k 31. 12. 2022 ve srovnání s koncem roku 2021 jsou dány vyšším nárokem na odpočet DPH.

Analýza úvěrového rizika

Analýza zůstatku obchodních pohledávek k 31. 12. 2022 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	12 236	5 281	4 262	1 157	265	6 941	30 142
Očekávaná úvěrová ztráta	-245	-528	-852	-463	-133	-1 338	-3 558
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	11 991	4 753	3 410	694	133	5 603	26 584

Analýza zůstatku obchodních pohledávek k 31. 12. 2021 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	17 143	1 618	777	284	369	11 965	32 176
Očekávaná úvěrová ztráta	-343	-162	-155	-114	-365	-958	-2 097
Obchodní pohledávky snížené o očekávanou úvěrovou ztrátu	16 800	1 456	622	170	4	11 027	30 079

Úvěrové riziko obchodních pohledávek evidovaných k rozvahovému dni je i s ohledem na prezentovaný zůstatek nadále hodnocené jako spíše nevýznamné, ač zůstatek pohledávek po splatnosti v meziročním srovnání narostl. Tento vývoj je promítnut v odhadu očekávané úvěrové ztráty. Pohledávky po splatnosti jsou v minimálním rozsahu s výjimkou intervalu nad 180 dní, kde jsou však zahrnuty pohledávky ve výši 4 600 tis. Kč za společností ABF, a.s. a 799 tis. Kč za společností ABF EXPO PRAHA s.r.o., které jsou spřízněné a patří do skupiny SPGroup a jejichž vyrovnání je odloženo.

Vývoj opravných položek k obchodním pohledávkám:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Počáteční zůstatek	-2 097	-1 477
odpis pohledávek	46	63
zúčtování nevyužitých opravných položek	-	265
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-1 507	-948
Konečný zůstatek	-3 558	-2 097

5.6 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Peněžní prostředky volně disponibilní	111 966	104 842
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní fond dluhové služby	35 000	39 785
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní účet pro opravy a investice	-	7 208
Peněžní prostředky celkem	146 966	151 835

V souvislosti s bankovním úvěrem má Skupina povinnost udržovat stanovený objem peněžních prostředků vymezený jako rezervní fond dluhové služby (jistota pro účely úhrady pohledávek banky). Jde o úročené termínované vklady.

K 31. 12. 2021 vedla Skupina v souvislosti s úvěrovými podmínkami v té době využívaného bankovního financování navíc rezervní účet pro opravy a investice, který bylo možné využít na investice do nových kogeneračních jednotek, kotlů, tepelných čerpadel apod.

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

Nepeněžní transakce

V roce 2022 a 2021 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

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Emitované dluhopisy – dlouhodobě splatný závazek	399 660	399 630
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům – krátkodobě splatný závazek	17 776	3 120
Emitované dluhopisy v naběhlé hodnotě celkem	417 436	402 750

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 % (příčemž úroková sazba činí vždy nejméně 1 % p.a.). Dluhopisy nejsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti a jejich splatnost je podřízena smluvně splatnosti bankovního úvěru čerpaného od UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společnost je tak oprávněna splatit dluhopisy nejdříve až poté, co bude plně vypořádán načerpaný bankovní úvěr. Zároveň investoři do dluhopisů své pohledávky z nakoupených dluhopisů zastavily ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2022: 399 660 tis. Kč; 2021: 399 630 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 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:

- 8,10 % p.a. pro období od 9. 7. 2022 do 9. 1. 2023,
- 5,10 % p.a. pro období od 9. 1. 2022 do 9. 7. 2022,
- 1,56 % p.a. pro období od 9. 7. 2021 do 9. 1. 2022,
- 1,15 % p.a. pro období od 9. 1. 2021 do 9. 7. 2021,
- 1,11 % p.a. pro období od 9. 7. 2020 do 9. 1. 2021.

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů a za rok 2022 činily 28 168 tis. Kč (2021: 5 428 tis. Kč).

5.8 Bankovní úvěr

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Dlouhodobě splatný zůstatek	519 210	-
Krátkodobě splatný zůstatek	26 035	933 368
Bankovní úvěry celkem	545 245	933 368

Bankovní úvěr (2022)

Nový bankovní úvěr načerpaný 20. 6. 2022 je z části denominovaný v CZK (187 500 tis. Kč k 30. 6. 2022) a z části denominovaný v EUR (15 194 tis. EUR, resp. 375 912 tis. Kč k 30. 6. 2022). Celkový úvěrový rámec schválený bankami – Raiffeisenbank a.s. a Všeobecná úverová banka, a.s. (VÚB) – činí 750 000 tis. Kč a konkrétně VÚB může navýšit své zapojení poskytnutím dodatečného úvěru ve výši 187 500 tis. Kč, případně Společnost má opsi žádat, aby k financování přistoupila další banka. Úvěr je splatný kvartálně dle postupně narůstajícího splátkového kalendáře s finální platbou v celkové výši 414 115 tis. Kč k 31. 12. 2027. Úvěr je variabilně úročený, přičemž u části vedené v CZK je úroková sazba 3M PRIBOR + 3 %, zatímco u části vedené v EUR je úroková sazba 3M EURIBOR + 3,5 %. Naběhlý úrok je splácen kvartálně.

Bankovní úvěr (2021)

Bankovní úvěr od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. v zůstatkové hodnotě 933 368 tis. Kč k 31. 12. 2021 byl dle úvěrových podmínek splatný k 31. 3. 2022 (v celkové částce 934 183 tis. Kč včetně navýšení o naběhlé úroky). Vedení Společnosti v průběhu prvního čtvrtletí roku 2022 přistoupilo k vyjednání refinancování úvěru, které bylo ve druhém čtvrtletí smluvně stvrzeno s novým bankovním klubem vedeným Raiffeisenbank a.s. K překlenutí období došlo dne 25. 3. k prodloužení splatnosti tranše A bankovního úvěru do 20. 5. 2022. V návaznost na toto ujednání proběhla k 31. 3. 2022 předčasná splátka tranše A bankovního úvěru ve výši 185 000 tis. Kč (mateřská společnost SPGroup a.s. poskytla zápůjčku ve výši 115 000 tis. Kč – viz 5.7) a současně platba souvisejících úroků ve výši 12 974 tis. Kč a dále proběhla k 31. 3. 2022 splátka tranše B bankovního úvěru ve výši 3 780 tis. Kč spolu s úrokem ve výši 2 580 tis. Kč.

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2022 v souvislosti s bankovními úvěry činí 47 990 tis. Kč (2021: 37 175 tis. Kč). Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2022 činí 7,20 % p.a. (2021: 3,98 % p.a.).

Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Úvěr je zajištěn nemovitostmi a movitým majetkem ve vlastnictví Skupiny, který jsou prezentován jako pozemky, budovy a zařízení v účetní hodnotě k 31. 12. 2022 ve výši 3 578 071 tis. Kč (2021: 3 624 384 tis. Kč).

5.9 Zápůjčky od mateřské společnosti

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Dlouhodobě splatný zůstatek	15 366	15 315
Krátkodobě splatný zůstatek	321 963	-
Zápůjčky od mateřské společnosti celkem	337 329	15 315

Společnost k 31. 12. 2022 eviduje 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 vztahovaná 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 původní splatnost smluvená při čerpání do 31. 12. 2022 byla koncem roku 2022 prodloužena do 31. 12. 2023. 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 2022 byly uznány ve výsledku hospodaření úrokové náklady z titulu zápůjček v celkové výši 19 667 tis. Kč (2021: 350 tis. Kč) a průměrná efektivní úroková sazba za všechny zápůjčky je kalkulována ve výši 9,00 %.

5.10 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Obchodní závazky	38 196	36 910
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	25 765	26 367
Závazky vůči státu	38 670	6 181
Závazky vůči zaměstnancům	7 893	6 658
Závazky z pozastávek	1 459	889
Ostatní závazky	189	215
Obchodní a jiné závazky celkem	112 172	77 220

Přijaté zálohy a výnosy příštích období

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

Závazky vůči státu

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

Závazky z pozastávek

Závazky z pozastávek jsou tvořeny 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

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
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 dividend.

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 ovládacích osob.

5.12 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Tržby z poskytnutých služeb	602 873	208 870
Tržby z pronájmu	3 324	46 147
Tržby z prodeje zboží	65 118	44 853
Tržby celkem	671 315	299 870

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 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Spotřeba materiálu	84 619	42 104
Spotřeba energie, plynu, vody	94 367	53 958
Úklid	29 143	15 298
Opravy a udržování	34 492	26 197
Poplatky a provize	8 426	4 577
Nájemné – krátkodobé leasingy a leasingy aktiv nízké hodnoty	3 328	1 094
Ostatní služby	25 105	1 963
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	279 480	145 191

5.14 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	129 183	95 520
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	19 254	15 514
Osobní náklady celkem	148 436	111 034

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2022, k nimž se vztahují výše zveřejněné osobní náklady, činí 175. (2021: 166).

5.15 Reklamní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Reklamní náklady	35 205	21 305

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 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Správa a vedení podniku	6 000	6 000
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	7 889	3 912
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	13 889	9 912

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

5.17 Výnosy z dotačního plnění

Výnosy z dotačního plnění prezentované zahrnují dotace obdržené nebo nárokované v rámci vládních dotačních programů na podporu překlenutí negativního dopadu šíření onemocnění covid-19, v jehož důsledku po nějakou dobu byly provozování – aquapark a hotel uzavřeny nebo zásadně omezeny. Jedná se o programy Antivirus, Covid-Gastro, Covid-Nepokryté náklady aj.

5.18 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	28 168	5 428
<i>Bankovní úvěry</i>	47 990	37 175
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti</i>	19 667	350
Úrokové náklady celkem	95 825	42 953
Čistá kurzová ztráta	1 939	-
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	2 509	2 955
Finanční náklady celkem	100 273	45 908

5.19 Daně ze zisku

5.19.1 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 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Splatný daňový náklad za běžné období	-	1 234
Úprava výše daně vztahující k minulému období	985	-4 235
Splatný daňový náklad celkem	985	-3 001
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů a daňové ztráty	-4 173	-32 650
Celkový daňový náklad	-3 188	-35 651

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Ztráta / Zisk před zdaněním	18 609	-169 209
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	3 536	-32 150
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-7 709	5 708
Daňová ztráta minulých let dříve uznaná pro kalkulaci odložené daně, ale nevyužitá	-	-4 974
Úprava splatné daně předcházejícího období	985	-4 235
Celkový daňový náklad	-3 189	-35 651
Efektivní daňová sazba	-	-

5.19.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31/12/2022		31/12/2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl účetní a daňové hodnoty majetku		491 548	-	499 041
Časové rozlišení nákladů	122	-	136	-
Ocenění bankovního úvěru	-	665	-	155
Derivátové nástroje	-	2 795	-	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	122	495 008	136	499 196
Vzájemné započtení	-97	-97	-136	-136
Odložená daň celkem v netto ocenění	25	494 911	-	499 060

V roce 2021 byly ukončeny ze strany Společnost deriváty klasifikované jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků. Tyto deriváty byly oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do ostatního úplného výsledku včetně související odložené daně.

5.20 Odměny statutárního auditora

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

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
EURO-Trend Audit, a.s. (auditor mateřské společnosti)	335	335
BDO Audit, a.s. (auditor dceřiných společností)	595	585
Odměna auditora celkem	930	920

V letech 2022 a 2021 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 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.

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

koncernu. Hodnota čistých aktiv obou společností k datu vzniku koncernu byla uznána jako prvotní ocenění nekontrolních podílů, protože společnost AQUAPALACE, a.s. společností nevlastní, pouze je ekonomicky ovládá.

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

6.3 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Mateřská společnost	-	25	244	519
Ostatní	7 816	10 827	5 546	488
Celkem	7 816	10 852	5 790	1 007

Pohledávky z obchodních vztahů souvisí se službami, které Skupina poskytuje mateřské společnosti SPGroup a.s., resp. jiným společností, které jsou ovládány mateřskou společností. K 31. 12. 2022 a 2021 jde zejména o pohledávky za sesterskými společnostmi ABF, a.s. a ABF EXPO Praha s.r.o. K 31. 12. 2022 tvoří pohledávky za spřízněnými stranami 29 % (2021: 36 %) celkových krátkodobých obchodních pohledávek a je s nimi spojena jistá koncentrace úvěrového rizika Skupiny. V minulosti však byly všechny pohledávky uhrazeny, proto nebyl nikdy důvod k pohledávkám tvořit opravné položky.

Poskytované služby

Výnosy z různorodých dodávek poskytnutých spřízněným společností dosáhly částky 1 081 tis. Kč za rok 2022 (2021: 1 180 tis. Kč). Náklady z titulu různých dodávek za rok 2022 činí 9 890 tis. Kč (2021: 1 687 tis. Kč).

Přijímané služby

Skupina na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenstvím Skupině. Za rok 2022 a 2021 činí celkem objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Správa a vedení Skupiny	6 000	6 000
Ekonomické a právní poradenství	1 548	741
Celkem	7 548	6 741

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

K 31. 12. 2022 Společnost vykazuje zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s. v celkové výši 337 329 tis. Kč (2021: 15 315 tis. Kč). Bližší informace k přijatým zápůjčkám v části 5.7.

Dividendy

V roce 2022 ani 2021 nebyla vyplacena žádná dividendy.

6.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Skupiny je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Skupiny v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2022 i 2021 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 6 000 tis. Kč.

V osobních nákladech (2022: 1 745 tis. Kč; 2021: 3 504 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady ředitelů dceřiných společností a koncernu. V letech 2022 ani 2021 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

7 Řízení finančního rizika

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

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

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

7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

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

<i>V tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
<u>Finanční aktiva</u>		
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	14 710	669
<i>Pohledávky z derivátových operací (5.3)</i>	14 710	669
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	175 427	184 291
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky (5.5)</i>	28 461	32 456
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty (5.6)</i>	146 966	151 835
<u>Finanční závazky</u>		
Finanční závazky oceňované reálnou hodnotou	-	2 675
<i>Závazky z derivátových operací (5.3)</i>	-	2 675
Finanční závazky oceňované zůstatkovou hodnotou	1 346 288	1 396 105
<i>z toho: Obchodní závazky (5.10)</i>	46 278	44 672
<i>Emitované dluhopisy vč. naběhlých úroků (5.7)</i>	417 436	402 750
<i>Bankovní úvěr (5.8)</i>	545 245	933 368
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti (5.9)</i>	337 329	15 315

7.2 Úvěrové (kreditní) riziko

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

Úvěrové riziko peněžních vkladů v bankách lze považovat za minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank 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 odhadnu a uznána očekávaná úvěrová ztráta. Část zůstatku obchodních pohledávek je vůči spřízněným společnostem ve skupině SPGroup (2022: 29 %; 2021: 36 %). Bližší analýza je poskytnuta v části 5.5.

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 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. 2022 jsou zveřejněny v části 7.4. 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 (2021: 400 000 tis. Kč) a bankovní úvěr o nominální hodnotě 548 745 tis. Kč (2021: 934 183 tis. Kč)), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 95 tis. Kč (2021: 133 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 95 tis. Kč (2021: 133 tis. Kč).

7.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou všech společností v rámci Skupiny je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítány, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Za rok 2022 Skupina zahrnuje do výsledku hospodaření čistý kurzovou ztrátu ve výši 1 939 tis. Kč (2021: kurzový zisk 41 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. 2022 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	28 382	79	28 461
Peníze	69 477	77 489	146 966
Celkem	997 859	77 568	175 427

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2021 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	32 435	21	32 456
Peníze	138 256	13 579	151 835
Celkem	170 691	13 600	184 291

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2022 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	45 914	364	46 278
Emitované dluhopisy	417 436	-	417 436
Bankovní úvěr	182 250	362 995	545 245
Zápůjčky od mateřské společnosti	327 646	9 683	337 329
Celkem	973 246	373 043	1 346 289

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2021 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	44 020	652	44 672
Emitované dluhopisy	402 750	-	402 750
Úvěry a zápůjčky	923 674	9 694	933 368
Celkem	1 370 445	10 346	1 380 790

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. 2022 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 12 253 tis. Kč (2021: 912 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Skupina uznala kurzový zisk).

7.5 Riziko likvidity

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

K 31. 12. 2022 je projekce budoucích peněžních toků výrazně navýšena ve srovnání se stavem k 31. 12. 2021 v důsledku výrazného nárůstu úrokových sazeb a dalším důvodem je získání nových zápůjček od mateřské společnosti. Tyto zápůjčky jsou z velké části smluvně splatné do konce roku 2023, avšak jsou podřízeny splatností bankovního úvěru a je pravděpodobné, že jejich splatnost bude prolongována.

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

K 31/12/2022	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	46 278	-	-	-	46 278
Emitované dluhopisy	8,10 %	32 400	32 400	97 200	610 600	772 600
Bankovní úvěr	7,20 %	104 407	102 088	689 219	-	895 714
Zápůjčky od mateřské společnosti	9,00 %	351 970	-	16 442	-	368 412
Celkem	x	535 055	134 488	802 861	610 600	2 083 004

K 31/12/2021	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	44 672	-	-	-	44 672
Emitované dluhopisy	1,56 %	6 240	6 240	18 720	456 160	487 360
Bankovní úvěr	3,98 %	943 477	-	-	-	943 477
Zápůjčky od mateřské společnosti	2,33 %	-	-	17 162	-	17 162
Celkem	x	994 389	6 240	35 882	456 160	1 492 671

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

7.6 Vývoj závazků z financování

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

v tis. Kč	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Zápůjčka od mateřské společnosti	Placené úroky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1/1/2021	399 599	993 226	15 498	2 220	1 410 542
peněžní tok – splátky	-	-63 119	-	-38 410	-101 529
kurzové rozdíly	-	-	-533	-	-533
naběhlé úrokové náklady	31	3 261	350	39 310	42 953
Konečný zůstatek k 31/12/2021	399 630	933 368	15 315	3 120	1 351 433
peněžní tok – splátky	-	-939 353	-	-60 306	-999 659
peněžní tok – příjem	-	563 184	302 500	-	865 684
transakční náklady	-	-3 850	-	-	-3 850
kurzové rozdíly	-	-9 269	-153	-	-9 422
naběhlé úrokové náklady	31	1 165	19 667	74 962	95 825
Konečný zůstatek k 31/12/2022	399 661	545 245	337 329	17 776	1 300 010

7.7 Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou

Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi

K 31. 12. 2022 Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap, jehož změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření (2022: 14 710 tis. Kč; 2021: 0 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.

K 31. 12. 2021 Skupina oceňovala též reálnou hodnotou na pokračující bázi měnové opce – deriváty, které nebyly klasifikovány jako zajišťovací nástroje.

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. 2022:

<i>v tis. Kč</i>	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	417 736	379 965
Bankovní úvěr	545 245	547 603

Rozdíl reálné a účetní hodnoty u emitovaných dluhopisů je důsledkem aktualizace úrokové sazby u dluhopisů v červenci 2022 a k 31. 12. 2022 byla tržní úroková sazba vyšší. Zatímco rozdíl u bankovních úvěrů je důsledkem použití nižší úrokové sazby k 31. 12. 2022 pro reálné ocenění ve srovnání s poslední aktualizací úrokové sazby pro bankovní úvěry.

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 oceňovaná v zůstatkové hodnotě, kterou vzhledem k velikosti zůstatků a krátkodobé splatnosti lze považovat za vhodnou aproximaci reálné hodnoty.

7.8 Řízení kapitálu

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

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

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2022 a 2021 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
Celkové závazky	1 412 463	1 432 562
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-146 966	-151 835
Čistý dluh	1 265 497	1 280 727
Vlastní kapitál	1 917 103	1 895 306
Celkový kapitál	3 182 600	3 176 033
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,60	0,60

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 2023 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2023 do 9. 7. 2023 byla nastavena úroková sazba ve výši 7,99 % 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.

10 Schválení účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 22. března 2023.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

**Zpráva auditora k účetní závěrce společnosti
AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2022**

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 2022

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

Rozvahový den: 31. prosince 2022

Datum podepsání zprávy: 20. dubna 2023

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

Ing. Petr Ryněš
Oprávnění KAČR č. 1299

**Zpráva auditora k účetní závěrce
společnosti AQUAPALACE, a.s.
za účetní období roku 2022**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Jedinému akcionáři společnosti AQUAPALACE, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2022, z výkazu úplného výsledku, výkazu peněžních toků a výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31. 12. 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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 rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- **Výnosy z pronájmu nemovitostí**

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 5.10 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 závěre.

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

Společnost vlastní komplex nemovitostí aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE) v Čestlicích. Tyto nemovitosti jsou drženy za účelem dosažení příjmů z pronájmu, popř. za účelem zhodnocení a z tohoto důvodu je 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 úplného výsledku.

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 2022.

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 závěre. K přecenění na reálnou hodnotu se váže významná odložená daň, jejíž výši jsme prověřili. Podrobnější informace k odložené dani vztahující se k přecenění investic do nemovitostí je uvedena v bodu 5.18 přílohy účetní závěrky.

- **Financování společnosti**

Účetní jednotka je financována emitovanými dluhopisy přijatými na Burze cenných papírů v Praze a významným bankovním úvěrem, jak je popsáno v bodech 5.5 a 5.6 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme se zaměřili na ověření existence, správnosti a úplnosti úrokových nákladů. Prověřili jsme 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.

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 společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Společnost 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 mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích

a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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 společnosti nás dne 1. 2. 2022 určila valná hromada společnosti AQUAPALACE, a.s. Auditorem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme pět 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 20. 4. 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Praha, 20. dubna 2023


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




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

Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, předseda správní rady

AQUAPALACE, a.s.

**Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2022**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	5
Výkaz úplného výsledku	6
Výkaz peněžních toků	7
Výkaz změn vlastního kapitálu	8
1 Obecné informace	9
2 Podstatná účetní pravidla	9
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	9
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	11
2.3 Investice do nemovitostí	11
2.4 Leasingy – pronajímatel	11
2.5 Rezervy	11
2.6 Zaměstnanecké požitky	12
2.7 Výpůjční náklady	12
2.8 Finanční aktiva	12
2.9 Finanční závazky	13
2.10 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	13
2.11 Derivátové nástroje a zajišťovací účetnictví	13
2.12 Uznání výnosů	14
2.13 Úrokové výnosy	14
2.14 Finanční náklady	14
2.15 Daně ze zisku	14
2.16 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	15
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	15
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	15
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	15
4 Provozní segmenty	17
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	17
5.1 Investice do nemovitostí	17
5.2 Obchodní a jiné pohledávky	18
5.3 Pohledávky z derivátových operací	18
5.4 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	19
5.5 Emitované dluhopisy	19
5.6 Bankovní úvěr	19
5.7 Zápůjčky od mateřské společnosti	20
5.8 Obchodní a jiné závazky	20
5.9 Vložený kapitál	21
5.10 Výnosy z pronájmu nemovitostí	21
5.11 Výnosy ze smluv se zákazníky	22
5.12 Ostatní výnosy	22
5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	22
5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby	22
5.15 Osobní náklady	22
5.16 Úrokové výnosy	22
5.17 Finanční náklady	23
5.18 Daně ze zisku	23
5.18.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	23
5.18.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace	23
5.19 Odměny statutárního auditora	24

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

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2022	31/12/2021
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.1	3 631 518	3 625 597
Pohledávky z derivátových operací	5.3	11 125	-
Dlouhodobá aktiva celkem		3 642 643	3 625 597
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	5.2	21 941	26 765
Pohledávky z titulu splatné daně		188	-
Pohledávky z derivátových operací	5.3	3 585	-
Náklady příštích období		17	137
Peněžní prostředky	5.4	72 649	115 251
Krátkodobá aktiva celkem		98 380	142 153
Aktiva celkem		3 741 023	3 767 750
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.9	1 935 133	1 935 133
Nerozdělené výsledky		-5 474	-68 123
Vlastní kapitál celkem		1 929 659	1 867 010
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	5.5	399 660	399 630
Bankovní úvěr	5.6	519 210	-
Zápůjčky od mateřské společnosti	5.7	15 366	15 315
Odložený daňový závazek	5.18	506 482	501 955
Dlouhodobé závazky celkem		1 440 718	916 900
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.8	4 872	47 352
Bankovní úvěr	5.6	26 035	933 368
Zápůjčky od mateřské společnosti	5.7	321 963	-
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům	5.5	17 776	3 120
Krátkodobé závazky celkem		370 646	983 840
Závazky celkem		1 811 364	1 900 740
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 741 023	3 767 750

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí	5.10	184 480	146 540
Výnosy ze smluv se zákazníky	5.11	11 040	7 960
Ostatní výnosy	5.12	23 366	415
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-27 807	-291 932
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.13	-12 247	-8 592
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.14	-10 726	-7 992
Osobní náklady	5.15	-1 745	-3 505
Úrokové výnosy	5.16	75	87
Finanční náklady	5.17	-96 446	-44 859
Ostatní náklady		-2 437	-5 527
Zisk (ztráta) před zdaněním		67 553	-207 405
Daň ze zisku	5.18	-4 904	35 719
Zisk (ztráta) po zdanění za rok		62 649	-171 686
Ostatní úplný výsledek			
Přecenění derivátů v rámci zajištění peněžních toků			
<i>Čistý zisk z přecenění</i>		-	242
<i>Recyklace přecenění do výsledku hospodaření</i>		-	4 115
		-	4 358
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	5.18	-	-828
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	3 530
Celkový úplný výsledek za rok		62 649	-168 156

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk (ztráta) za rok		62 649	-171 686
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.18	4 904	-35 719
Úrokové výnosy	5.16	-75	-87
Úrokové náklady	5.17	95 826	42 953
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	27 807	291 932
Zisk z přecenění derivátového nástroje	5.3	-14 230	-
Ostatní nepeněžní položky		-9 686	-417
		<u>167 195</u>	<u>126 976</u>
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		4 944	-6 941
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-42 480	44 196
		<u>129 659</u>	<u>164 231</u>
Přijaté úroky		75	87
Přijaté vratky (Placené) daně ze zisku		-564	1 104
Čisté peníze z provozních činností		129 170	165 422
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	5.1	-33 728	-13 683
Čisté peníze použité v investiční činnosti		-33 728	-13 683
Peněžní toky z financování			
Příjmy z bankovních úvěrů a zápůjček	7.6	861 834	-
Splátky bankovních úvěrů	7.6	-939 353	-63 119
Placené úroky	7.6	-60 306	-38 410
Čisté peníze použité ve financování		-137 825	-101 529
Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů		-42 383	50 210
Peněžní prostředky na počátku roku		115 251	65 161
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		-219	-120
Peněžní prostředky na konci roku	5.3	72 649	115 251

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2022

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Fond z přecenění derivátů při zajištění peněžních toků	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2021	1 702 000	233 133	103 563	-3 530	2 035 166
Změny v roce 2021					
Celkový úplný výsledek	-	-	-171 686	3 530	-168 156
Zůstatek k 31/12/2021	1 702 000	233 133	-68 123	-	1 867 010
Změny v roce 2022					
Celkový úplný výsledek	-	-	62 649	-	62 649
Zůstatek k 31/12/2022	1 702 000	233 133	-5 474	-	1 929 659

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 řídicí osobou je společnost AQUAPALACE, a.s. Obě společnosti se staly dceřinými společnostmi bez úplaty, došlo pouze k přesunu ovládnání z nejvyšší mateřské společnosti SPGroup a.s. přímo na společnost AQUAPALACE, a.s., a proto společnost AQUAPALACE, a.s. nevykazuje v této své samostatné účetní závěrce žádné finanční investice.

Společnost AQUAPALACE, a.s. vzhledem k existenci koncernu a uplatňování ovládnání ve společnostech GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. sestavuje k 31. 12. 2022, resp. za rok 2022 taktéž konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato samostatná účetní závěrka Společnosti je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

2 Podstatná účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2022 a které měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2021:

- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím*, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- Novelizace IAS 37 *Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy*, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.
- *Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020*, který zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýval žádný dopad do účetní závěrky.

- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace*, která pouze aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky.
- Novelizace IFRS 16 *Leasingy* nazvaná *Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 po 30. červnu 2021*, která o jeden rok prodloužila změny v IFRS 16 přijaté v květnu 2020, které nájemcům poskytují výjimku při posuzování, zda úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 představují modifikaci leasingu. Společnost výjimku nevyužívá a z přijatých změn tak nevyplyvá žádné dopady do účetní závěrky.

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. 2022) účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2022:

- V květnu 2017 byl vydán nový standard s označením IFRS 17 *Pojistné smlouvy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), který přináší komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv v účetních závěrkách sestavovaných dle IFRS, tj. týká se primárně odvětví pojišťovnictví. IFRS 17 nahradí současnou neúplnou úpravu obsaženou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, pojistné smlouvy nevykazuje a nový standard dle současného vyhodnocení nijak finanční situaci a výkonnost Společnosti neovlivní.
- V lednu 2020 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná *Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později s retrospektivní účinností, pozdější novelizací odložena na 1. 1. 2024), která poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Novelizace ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Novelizace vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* nazvaná *Zveřejnění účetních pravidel* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. *material*) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. *significant*) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost neočekává z přijatých změn zásadní dopad do účetní závěrky.
- V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 8 *Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby* nazvaná *Definice účetních odhadů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy se zaměřují na účetní odhady a poskytují pokyny, jak rozlišit účetní pravidla a účetní odhady. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky.
- V květnu 2021 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná *Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která zúží rozsah výjimky pro neuznání odložené daně u transakcí, u nichž existuje rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou aktiva nebo závazku při prvotním zachycení. Důvodem jsou rozdílné přístupy k uznání odložené daně u leasingových kontraktů. Společnost neočekává zásadní dopad této novelizace do účetní závěrky, neboť aktuálně nejsou vykazovány žádné nájemní smlouvy.
- V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 *Pojistné smlouvy* nazvaná *Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Novelizace není účinná pro Společnost, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Společnosti a Společnost již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.
- V září 2022 byla vydána novelizace IFRS 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu. Účinnost je retrospektivní a Společnost bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky, přičemž aktuálně žádný neočekává.
- V říjnu 2022 byla vydána novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2024 nebo později), která vyjasňuje, jak podmínky, které musí účetní jednotka naplnit během 12ti měsíců následujících po rozvahovém dni ovlivňují klasifikaci závazku ve výkazu finanční situace. Účinnost je retrospektivní a Společnost bude analyzovat případný dopad do účetní závěrky.

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
- Novelizace IAS 1 *Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých* (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 *Dlouhodobé závazky s kovenanty* (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 *Závazky z leasingu ve zpětném leasingu* (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

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. Nepeňěžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

2.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držaná za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním 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 nárokové 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 Rezervy

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

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění

rezervy založena na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časové hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

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

2.6 Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

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

2.7 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.

2.8 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 (viz 2.11).

Obchodní pohledávky

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

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

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

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

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

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

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.

2.9 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 (viz 2.11). Nederivatové 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.

2.10 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.

2.11 Derivatové nástroje a zajišťovací účetnictví

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 s výjimkou, kdy je derivát klasifikován jako zajišťovací nástroj. V případě použití zajišťovacího účetnictví je uznání dopadu do výsledku hospodaření závislé na charakteru zajištění.

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

Zajištění peněžních toků

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

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

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

2.12 Uznání výnosů

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

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.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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 rozdílů zúžitkovány. 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 neevduje žádný dopad do účetní výkazů, s nímž by souvisela odložená daň účtovaná mimo výsledek hospodaření.

2.16 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní 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 závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

Válečný konflikt na Ukrajině

Ruská invaze na Ukrajinu započatá v únoru 2022 a s tím související sankce uvalené na Rusko a Bělorusko znamenají vysokou míru nejistoty ve vývoji ekonomiky a finančního systému jak na evropské, tak celosvětové úrovni. Vedení Společnosti v této souvislosti provedlo identifikaci hlavních rizik, kterým může čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotilo, zda u Společnosti není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Jelikož Společnost nevládní žádná aktiva v Ruské federaci, v Bělorusku, ani na Ukrajině a ani v těchto zemích nečiní žádné obchodní aktivity, nemá žádné investory z těchto destinací, vyhodnotilo vedení Společnosti riziko přímého dopadu na Společnost jako nízké.

Společnost a její činnost může být ovlivněna sekundárními dopady v podobě negativního makroekonomického vývoje.

Makroekonomický vývoj

Rok 2022 je i s ohledem na válečný konflikt na Ukrajině spojen s negativním makroekonomickým vývojem, který je konkrétně dán vyšší mírou inflace, výrazným růstem cen energií a dalších zdrojů, včetně omezení jejich dostupnosti, růstem úrokových sazeb. Tento vývoj se do určité míry dotýká i Společnosti a měl vliv na výsledky prezentované v této účetní závěre za rok 2022, přičemž největší dopad má růst úrokových sazeb, který vedl k výraznějšímu nárůstu úrokových nákladů a současně měl negativní vliv na ocenění reálné hodnoty nemovitostí.

Vedení Společnosti bude nadále sledovat makroekonomický vývoj a možné souvislosti, které by případně měly dopad do účetní závěrky, aby na ně bylo včas reagováno

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 uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Společnost oceňuje investice do nemovitostí modelem reálné hodnoty s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá k 31. 12. 2022 dosahuje výše 3 631 518 tis. Kč (2021: 3 625 597 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. 2022 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. 2022. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Odložená daň kalkulována u investic do nemovitostí vychází z předpokladu prodeje nemovitosti. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

Soudní a jiné právní spory

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

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

K rozvahovému dni této účetní závěrky Společnost neeviduje žádný spor, z něhož by Společnosti plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy, 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 – aquaparku a hotelu – a z pohledu segmentace působí celá Společnost jako jediný provozní segment. Proto informace poskytnuté dále v účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v kontextu použití IFRS 8. Společnost však informace dle provozních segmentů zveřejňuje ve své konsolidované účetní závěrce.

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Investice do nemovitostí

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

v tis. Kč	Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)
Zůstatek k 1/1/2021	3 903 846
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	13 683
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-291 932
Zůstatek k 31/12/2021	3 625 597
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	33 728
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-27 807
Zůstatek k 31/12/2022	3 631 518
z toho investice do nemovitostí užívané	3 630 304
z toho investice do nemovitostí v pořízení	1 214

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. 2022 i k 31. 12. 2021 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 2023, resp. prvního čtvrtletí roku 2022 zpětně k rozvahovému dni.

Reálná hodnota je vzhledem k neexistenci běžných tržních cen na aktivních trzích stanovena pomocí oceňovacího modelu diskontovaných peněžních toků, tj. výnosovou metodou a s ohledem na využití nepozorovatelných proměnných odpovídá úrovni 3. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z provozování akvaparku a hotelu provozovateli, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby založené na veličině vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2022: 16,05 % - 8,74 % postupně klesající v jednotlivých letech plánu; 2021: 8,66 % až 9,02 % p.a. měnící se v jednotlivých letech plánu).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2023 až 2027, v němž je nájemné rostoucí s uvážením 5% míry růstu u pronájmu nemovitostí spojených s provozováním akvaparku a 3% míry růstu u pronájmu nemovitostí spojených s provozováním hotelu. Po roce 2027 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3 % (2021: uvažována míra růstu 3 % pro období po roce 2026). 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 nemovitostí 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 uvážen při odhadu reálné hodnoty nemovitostí k 31. 12. 2022, zohledňuje výsledky dosažené v roce 2022 zvýšené o 5% v případě aquaparku a o 3% v případě hotelu, což je z opatrnostního hlediska méně, než by odpovídalo trendovému lineárnímu ročnímu růstu tržeb za období let 2016 - 2022. 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 růstu 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 využití, 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 doporučením k uvažovanému nárůstu tržeb.

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

v tis. Kč	2022	2021
Nájemné – aquapark	116 940	116 940
Nájemné – hotel	65 040	27 100
Nájemné – kotelna	2 500	2 500
Celkové nájemné z investic do nemovitostí	184 480	146 540
v tis. Kč	2022	2021
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	12 462	7 367
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	1 284	2 597
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	13 746	9 964

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

V roce 2016 Společnost započala projekt rozšíření současného komplexu nemovitostí o výstavbu další nemovitosti. Společnost eviduje s tímto projektem doposud pouze náklady na přípravu projektu (2022 i 2021: 1 214 tis. Kč). 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

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Obchodní pohledávky	21 688	26 765
Poskytnuté zálohy	42	-
Ostatní pohledávky	211	-
Obchodní a jiné pohledávky celkem	21 941	26 765

K 31. 12. 2022 představují obchodní pohledávky ve výši 21 435 tis. Kč pohledávky vůči dceřiným společnostem – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. (2021: 26 765 tis. Kč pohledávky vůči dceřině společnosti 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. Blíže k úvěrovému riziku v části 7.2.

5.3 Pohledávky z derivátových operací

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	11 125	-
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	3 585	-
Pohledávky z derivátových operací celkem	14 710	-

V červenci 2022 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).

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 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

Peněžní prostředky

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Peněžní prostředky volně disponibilní Společnosti	37 649	68 258
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní fond dluhové služby	35 000	39 785
Peněžní prostředky omezené ve využití – rezervní účet pro opravy a investice	-	7 208
Peněžní prostředky celkem	72 649	115 251

V souvislosti s bankovním úvěrem má Společnost povinnost udržovat stanovený objem peněžních prostředků vymezený jako rezervní fond dluhové služby (jistota pro účely úhrady pohledávek banky). Jde o úročené termínované vklady.

K 31. 12. 2021 Společnost vedla v souvislosti s úvěrovými podmínkami v té době využívaného bankovního financování navíc rezervní účet pro opravy a investice, který bylo možné využít na investice do nových kogeneračních jednotek, kotlů, tepelných čerpadel apod.

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

Nepeněžní transakce

V roce 2022 ani 2021 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	31/12/2022	31/12/2021
Emitované dluhopisy – dlouhodobě splatný závazek	399 660	399 630
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům – krátkodobě splatný závazek	17 776	3 120
Emitované dluhopisy v naběhlé hodnotě celkem	417 436	402 750

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

Emitované dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2022: 399 660 tis. Kč; 2021: 399 630 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 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:

- 8,10 % p.a. pro období od 9. 7. 2022 do 9. 1. 2023,
- 5,10 % p.a. pro období od 9. 1. 2022 do 9. 7. 2022,
- 1,56 % p.a. pro období od 9. 7. 2021 do 9. 1. 2022,
- 1,15 % p.a. pro období od 9. 1. 2021 do 9. 7. 2021,
- 1,11 % p.a. pro období od 9. 7. 2020 do 9. 1. 2021.

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů a za rok 2022 činily 28 168 tis. Kč (2021: 5 428 tis. Kč).

5.6 Bankovní úvěr

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Dlouhodobě splatný zůstatek	519 210	-
Krátkodobě splatný zůstatek	26 035	933 368
Bankovní úvěry celkem	545 245	933 368

Bankovní úvěr (2022)

Nový bankovní úvěr načerpaný 20. 6. 2022 je z části denominovaný v CZK (187 500 tis. Kč k 30. 6. 2022) a z části denominovaný v EUR (15 194 tis. EUR, resp. 375 912 tis. Kč k 30. 6. 2022). Celkový úvěrový rámec schválený bankami – Raiffeisenbank a.s. a Všeobecná úverová banka, a.s. (VÚB) – činí 750 000 tis. Kč a konkrétně VÚB může navýšit své zapojení poskytnutím dodatečného úvěru ve výši 187 500 tis. Kč, případně Společnost má opci žádat, aby k financování přistoupila další banka. Úvěr je splatný kvartálně dle postupně narůstajícího splátkového kalendáře s finální platbou v celkové výši 414 115 tis. Kč k 31. 12. 2027. Úvěr je variabilně úročený, přičemž u části vedené v CZK je úroková sazba 3M PRIBOR + 3 %, zatímco u části vedené v EUR je úroková sazba 3M EURIBOR + 3,5 %. Naběhlý úrok je splácen kvartálně.

Bankovní úvěr (2021)

Bankovní úvěr od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. v zůstatkové hodnotě 933 368 tis. Kč k 31. 12. 2021 byl dle úvěrových podmínek splatný k 31. 3. 2022 (v celkové částce 934 183 tis. Kč včetně navýšení o naběhlé úroky). Vedení Společnosti v průběhu prvního čtvrtletí roku 2022 přistoupilo k vyjednání refinancování úvěru, které bylo ve druhém čtvrtletí smluvně stvrzeno s novým bankovním klubem vedeným Raiffeisenbank a.s. K překlenutí období došlo dne 25. 3. k prodloužení splatnosti tranše A bankovního úvěru do 20. 5. 2022. V návaznost na toto ujednání proběhla k 31. 3. 2022 předčasná splátka tranše A bankovního úvěru ve výši 185 000 tis. Kč (mateřská společnost SPGroup a.s. poskytla zápůjčku ve výši 115 000 tis. Kč – viz 5.7) a současně platba souvisejících úroků ve výši 12 974 tis. Kč a dále proběhla k 31. 3. 2022 splátka tranše B bankovního úvěru ve výši 3 780 tis. Kč spolu s úrokem ve výši 2 580 tis. Kč.

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2022 v souvislosti s bankovními úvěry činí 47 990 tis. Kč (2021: 37 175 tis. Kč). Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2022 činí 7,20 % p.a. (2021: 3,98 % p.a.).

Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě k 31. 12. 2022 ve výši 3 631 518 tis. Kč (2021: 3 625 597 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	31/12/2022	31/12/2021
Dlouhodobě splatný zůstatek	15 366	15 315
Krátkodobě splatný zůstatek	321 963	-
Zápůjčky od mateřské společnosti celkem	337 329	15 315

Společnost k 31. 12. 2022 eviduje 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 vztahovaná 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 původní splatnost smluvená při čerpání do 31. 12. 2022 byla koncem roku 2022 prodloužena do 31. 12. 2023. 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 2022 byly uznány ve výsledku hospodaření úrokové náklady z titulu zápůjček v celkové výši 19 667 tis. Kč (2021: 350 tis. Kč) a průměrná efektivní úroková sazba za všechny zápůjčky je kalkulována ve výši 9,00 %.

5.8 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Obchodní závazky	1 773	43 300
Závazky vůči státu	1 470	2 755
Přijaté zálohy	-	370
Závazky z pozastávek	1 459	889
Závazky vůči zaměstnancům	170	38
Obchodní a jiné závazky celkem	4 872	47 352

Obchodní závazky

Vyšší zůstatek obchodních závazků k 31. 12. 2021 oproti stavu na konci roku 2022 je dán odhadem z titulu slev na nájemném a službách v celkové výši 41 200 tis. Kč, které byly před koncem roku 2021 přislíbeny nájemci – dceřiné společnosti Redvale a.s., pokud společnosti nebude potvrzen nárok na dotace z dotačních programů vypsanych za účelem pomoci proti dopadu pandemie covid-19. Dne 1. 4. 2022 by příslib potvrzen a zůstatek závazku včetně zůstatku obchodních pohledávek vůči společnosti Redvale, a.s. zúčtován.

Závazky vůči státu

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

Závazky z pozastávek

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

5.9 Vložený kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
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 dividend.

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 2022 a 2021 činí celkové nájemné z pronájmu investic do nemovitostí:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Nájemné plynoucí do dceřiných společností za nemovitosti	181 980	144 040
Nájemné plynoucí od nespřízněných stran	2 500	2 500
Celkové nájemné z pronájmu nemovitostí	184 480	146 540

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

Za rok 2021 bylo nájemné od dceřiné společnosti Redvale, a.s. provozující hotel sníženo jako určitá forma podpory v době zasažené onemocněním covid-19, neboť hotel byl po nějakou dobu zavřen a využití jeho kapacity bylo výrazně omezeno, ať již v důsledku vládních opatření nebo v důsledku nižšího zájmu lidí o cestování a ubytování a firem o pořádání prezenčních konferencí.

Nájemní smlouva upravující pronájem aquaparku byla uzavřena v roce 2008 na dobu 20 let a poskytuje právo nájemci prodloužit nájemní vztah o dalších 5 let. Po celou dobu ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení smluvních podmínek. Nájemní smlouva upravující pronájem hotelu byla uzavřena v roce 2008 na dobu 15 let, lze ji vypovědět dohodou smluvních stran.

Budoucí minimální leasingové platby plynoucí z nevyověditelných leasingů:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
Platby do 1 roku	181 980	181 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	727 920	527 380
Platby nad 5 let	909 900	740 620
Budoucí minimální leasingové platby celkem	1 819 800	1 449 980

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 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Služby řízení dceřiných společností	11 040	7 960

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 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Zisk z přecenění derivátových nástrojů	14 230	-
Čistý kurzový zisk	8 452	405
Ostatní výnosy	684	10
Ostatní výnosy celkem	23 366	415

5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Spotřeba materiálu a drobného hmotného majetku	116	89
Opravy a údržba	11 712	8 364
Ostatní služby	419	139
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	12 247	8 592

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 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Správa a vedení	6 000	6 000
Ekonomické a právní služby	4 726	1 992
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	10 726	7 992

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

5.15 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	1 466	2 943
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	279	562
Osobní náklady celkem	1 745	3 505

Za rok 2022 Společnost vykazuje přepočtený stav zaměstnanců ve výši 1,32 (2021: 2,3), kteří působili jako ředitelé dceřiných společností a celého koncernu Společnosti.

5.16 Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase v důsledku úročení peněžních prostředků evidovaných na běžných bankovních účtech.

5.17 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	28 168	5 428
<i>Bankovní úvěry</i>	47 990	37 175
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti</i>	19 667	350
Úrokové náklady celkem	95 825	42 953
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	621	1 906
Finanční náklady celkem	96 446	44 859

5.18 Daně ze zisku

5.18.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Náklad (výnos) na splatnou daň – úprava daně předcházejících let	377	-4 235
Odložený daňový náklad (výnos)	4 527	-31 484
Daňové náklady (výnosy) celkem	4 904	-35 719

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 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Ztráta / Zisk před zdaněním	67 553	-207 406
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	12 835	-39 407
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-8 307	3 688
Úprava splatné daně předcházejících let	376	-
Celkový daňový náklad	4 904	-35 719
Efektivní daňová sazba	7,26 %	-

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:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022		31/12/2021	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	503 022	-	501 800
Ocenění bankovního úvěru	-	665	-	155
Derivátové nástroje	-	2 795	-	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	-	506 482	-	501 955
Vzájemné započtení	-	-	-	-
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	506 482	-	501 955

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Odložený daňový závazek na počátku období	501 955	532 611
Odložený daňový náklad (výnos) zachycený ve výsledku hospodaření	4 527	-31 484
Odložený daňový náklad (výnos) zachycený v ostatním úplném výsledku	-	828
Odložený daňový závazek na konci období	506 482	501 955

V roce 2021 byly ukončeny ze strany Společnost deriváty klasifikované jako zajišťovací nástroje v rámci zajištění peněžních toků. Tyto deriváty byly oceňovány reálnou hodnotou s přeceněním do ostatního úplného výsledku včetně související odložené daně.

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 2022 je zveřejněna v konsolidované účetní závěrce. V letech 2022 a 2021 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)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Mateřská společnost	-	-	-	325
Dceřiné společnosti	21 435	26 765	-	-
Ostatní	-	-	106	-
Celkem	21 435	26 765	106	325

Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami plynou zejména z pronájmu nemovitostí zahrnutých do kategorie „Investice do nemovitostí“, tj. aquaparku a hotelu společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. (dceřiné společnosti). Jde téměř o výlučné odběratele a obchodní partnery Společnosti a je s nimi

spojeno i kreditní riziko Společnosti, které je koncentrováno na tyto dvě společnosti. K pohledávkám nebyla tvořena nikdy opravná položka a vždy došlo k jejich realizaci.

Závazky vůči mateřské společnosti SPGroup a.s. vyplývají z neuhrazených služeb za správu a vedení Společnosti.

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 2022		Rok 2021	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	116 940	65 040	116 940	27 100
Správa společností	5 760	5 280	5 760	2 200
Celkem	122 700	70 320	122 700	29 300

Přijímané služby

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

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2022	Rok končící 31/12/2021
Správa a vedení Společnosti	6 000	6 000
Ekonomické a právní poradenství	979	409
Celkem	6 979	6 409

Finanční vztahy se spřízněnými stranami

K 31. 12. 2022 Společnost vykazuje zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s. v celkové výši 337 329 tis. Kč (2021: 15 315 tis. Kč). Bližší informace k přijatým zápůjčkám v části 5.7.

Placené dividendy

V roce 2022 ani 2021 nebyla vyplacena žádná dividendy.

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 2022 i 2021 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 6 000 tis. Kč.

V osobních nákladech (2022: 1 745 tis. Kč; 2021: 3 504 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady ředitelů dceřiných společností a koncernu. V letech 2022 ani 2021 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.

<i>V tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou	94 548	142 016
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky (5.2)</i>	21 899	26 765
<i>Peněžní prostředky (5.4)</i>	72 649	115 251
Pohledávky v reálné hodnotě	14 710	-
<i>Pohledávky z derivátových operací (5.3)</i>	14 710	-
Finanční závazky		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 303 242	1 395 660
<i>z toho: Obchodní a jiné závazky (5.8)</i>	3 232	44 227
<i>Emitované dluhopisy vč. naběhlých úroků (5.5)</i>	417 436	402 750
<i>Bankovní úvěr (5.6)</i>	545 245	933 368
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti (5.7)</i>	337 329	15 315

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. Před datem schválení této účetní závěrky byly pohledávky v plné výši splaceny.

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. 2022 jsou zveřejněny v části 7.4. Společnost však analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

Žádné úročené 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 (2021: 400 000 tis. Kč.) a bankovní úvěr o nominální hodnotě 548 745 tis. Kč (2021: 934 183 tis. Kč)), růst úrokové sazby

o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 95 tis. Kč (2021: 133 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 95 tis. Kč (2021: 133 tis. Kč).

7.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Za pozornost v této souvislosti stojí vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž dle smluvních podmínek nemá Společnost právo na odložení jejich splatnosti.

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 (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.

K 31. 12. 2022 je projekce budoucích peněžních toků výrazně navýšena ve srovnání se stavem k 31. 12. 2021 v důsledku výrazného nárůstu úrokových sazeb a dalším důvodem je získání nových zápůjček od mateřské společnosti. Tyto zápůjčky jsou z velké části smluvně splatné do konce roku 2023, avšak jsou podřízeny splatnosti bankovního úvěru a je pravděpodobné, že jejich splatnost bude proloužována.

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

K 31/12/2022	Vážený průměr ef. úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	3 232	-	-	-	3 232
Emitované dluhopisy	8,10 %	32 400	32 400	97 200	610 600	772 600
Bankovní úvěr	7,20 %	104 407	102 088	689 219	-	895 714
Zápůjčky od mateřské společnosti	9,00 %	351 970	-	16 442	-	351 970
Celkem	x	492 009	134 488	802 861	610 600	2 039 958

K 31/12/2021	Vážený průměr ef. úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené finanční závazky	x	44 227	-	-	-	44 227
Emitované dluhopisy	1,57 %	6 240	6 240	18 720	456 160	487 360
Bankovní úvěr	3,72 %	943 477	-	-	-	943 477
Zápůjčky od mateřské společnosti	2,33 %	-	-	17 162	-	17 162
Celkem	x	993 944	6 240	35 882	456 160	1 492 226

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

7.5 Měnové riziko

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 v důsledku získání nového bankovního úvěru v EUR v roce 2022 vystavena většímu měnovému riziku k 31. 12. 2022 oproti stavu k 31. 12. 2021. 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).

Za rok 2021 Společnost vykázala čistý kurzový zisk 8 452 tis. Kč (2021: čistý kurzový zisk 405 tis. Kč), jehož výše je dána silným posílením CZK vůči EUR a větším objemem závazků vedených v EUR a určených k přepočtu do CZK.

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

v tis. Kč	31/12/2022	31/12/2021
Peněžní prostředky na bankovním účtu	25 896	2 515
Celkem peněžní aktiva vedená v EUR	25 896	2 515
Bankovní úvěr	362 995	-
Zápůjčka od mateřské společnosti	9 683	9 694
Celkem peněžní závazky vedené v EUR	372 678	9 694

Při uvážení všech peněžních položek evidovaných k 31. 12. 2022 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 14 380 tis. Kč vyšší (2021: vyšší o 289 tis. Kč) (při zhodnocení CZK vůči EUR by Společnost uznala kurzový zisk) nebo nižší (při znehodnocení CZK/EUR by Společnost uznala kurzovou ztrátu).

7.6 Vývoj závazků z financování

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

v tis. Kč	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Zápůjčka od mateřské společnosti	Placené úroky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1/1/2021	399 599	993 226	15 498	2 220	1 410 542
peněžní tok – splátky	-	-63 119	-	-38 410	-101 529
kurzové rozdíly	-	-	-533	-	-533
naběhlé úrokové náklady	31	3 261	350	39 310	42 953
Konečný zůstatek k 31/12/2021	399 630	933 368	15 315	3 120	1 351 433
peněžní tok – splátky	-	-939 353	-	-60 306	-999 659
peněžní tok – příjem	-	563 184	302 500	-	865 684
transakční náklady	-	-3 850	-	-	-3 850
kurzové rozdíly	-	-9 269	-153	-	-9 422
naběhlé úrokové náklady	31	1 165	19 667	74 962	95 825
Konečný zůstatek k 31/12/2022	399 661	545 245	337 329	17 776	1 300 010

7.7 Oceňování finančních nástrojů reálnou hodnotou

Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi

K 31. 12. 2022 Společnost oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap, jehož změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření (2022: 14 710 tis. Kč; 2021: 0 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. Ocenění derivátu odpovídalo úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty.

K 31. 12. 2021 Společnost neoceňovala žádný finanční nástroj reálnou hodnotou na pokračující bázi.

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. 2022:

v tis. Kč	Zůstatková hodnota	Reálná hodnota
Emitované dluhopisy	417 736	379 065
Bankovní úvěr	545 245	547 603

Rozdíl reálné a účetní hodnoty u emitovaných dluhopisů je důsledkem aktualizace úrokové sazby u dluhopisů v červenci 2022 a k 31. 12. 2022 byla tržní úroková sazba vyšší. Zatímco rozdíl u bankovních úvěrů je důsledkem použití nižší úrokové sazby k 31. 12. 2022 pro reálné ocenění ve srovnání s poslední aktualizací úrokové sazby pro bankovní úvěry.

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 oceňovaná 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. 2022 a 31. 12. 2021 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2022	31/12/2021
Celkové závazky	1 304 882	1 398 785
Minus: peněžní prostředky	-72 649	-115 251
Čistý dluh	1 232 233	1 283 534
Vlastní kapitál	1 929 659	1 867 010
Celkový kapitál	3 161 892	3 150 544
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,61	0,59

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 2023 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2023 do 9. 7. 2023 byla nastavena úroková sazba ve výši 7,99 % 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 22. března 2023.


 Ing. Pavel Sehnal
 člen představenstva

