



AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaná výroční finanční zpráva za rok 2025

OPIS

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Konsolidované výroční finanční zprávy emitenta AQUAPALACE, a.s. za rok 2025. Dokument obsahově odpovídá oficiální Konsolidované výroční finanční zprávě emitenta AQUAPALACE, a.s. za rok 2025 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Obsah

Úvodní slovo	3
I. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s.....	3
II. Předmět činnosti společnosti.....	4
III. Charakteristika společností v konsolidaci	5
IV. Informace o hospodářských výsledcích	9
V. Doplnující informace.....	12
VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci.....	23
VII. Auditoři společnosti	23
VIII. Výkaz o řízení a správě společnosti.....	24
IX. Prohlášení oprávněných osob	30
X. Zpráva o vztazích	31

Úvodní slovo

Vážení obchodní partneři a přátelé,

s potěšením Vám předkládám konsolidovanou výroční finanční zprávu společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok 2025. Naše společnost je hrdým majitelem a správcem AQUAPALACE WELLNESS RESORTu v Čestlicích u Prahy, který představuje komplexní zážitkový areál s prvotřídním ubytováním.

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

AQUAPALACE HOTEL, slavnostně otevřený v listopadu 2008, nabízí ubytovací kapacitu 231 pokojů s celkovou kapacitou přibližně 750 lůžek a moderní konferenční prostory. Návštěvníkům poskytuje kvalitní ubytování v těsné blízkosti atrakcí Aquaparku. Provozovatelem AQUAPALACE HOTELu je společnost Redvale a.s., 100% dceřiná společnost SPGroup a.s.

Děkuji Vám za důvěru, kterou jste nám projevili v průběhu roku 2025, a těším se na další spolupráci, společný růst a úspěchy v nadcházejícím roce.



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

V Praze dne 28. 4. 2026

I. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s.

Obchodní firma: AQUAPALACE, a.s.

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

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

IČ: 291 41 729

DIČ: CZ 291 41 729

LEI: 315700YM1VSZT398QZ88

Datum založení: 28. 11. 2012

Datum zápisu do OR: 8. 1. 2013

Doba trvání: na dobu neurčitou

Právní forma: akciová společnost (a.s.)

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

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

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

Telefonický kontakt: 221 907 217

II. Předmět činnosti společnosti

Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena zakladatelskou listinou ze dne 28. 11. 2012 a do obchodního rejstříku byla zapsána dne 8. 1. 2013. Dne 1. července 2013 došlo k fúzi sloučením se společností GREENVALE a.s. (IČ 273 93 411), která tímto dnem zanikla. AQUAPALACE, a.s. se stala její nástupnickou společností. Před fúzí společnost GREENVALE a.s. vlastnila aquapark a hotel v Čestlicích u Prahy, které následně přešly do majetku společnosti AQUAPALACE, a.s.

Hlavní činnost společnosti dle obchodního rejstříku:

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

Živnostenská oprávnění společnosti (dle živnostenského rejstříku):

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

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

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

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

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

V průběhu roku 2025 společnost AQUAPALACE, a.s. pokračovala v rozvoji svých podnikatelských aktivit, přičemž kladla důraz na zlepšování nabídky služeb a rozvoj infrastruktury. Díky těmto krokům společnost dosáhla pozitivních výsledků a udržela si své vedoucí postavení na trhu.

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

III. Charakteristika společností v konsolidaci

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

GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

Tato společnost je provozovatelem Aquaparku, který má v nájmu.

Rok 2025 přinesl dosud nejvyšší objem tržeb od zahájení provozu v roce 2008. Dosažené ukazatele tržeb i hospodářského výsledku potvrzují též dobrou finanční kondici společnosti, kterou lze definovat jako vysoce energeticky a také vysoce personálně náročnou.

Významný podíl nákladů tvoří ceny energií, jejichž cena na trhu trvale roste. Další výrazně rostoucí položkou jsou osobní náklady, kde vlivem legislativních úprav z roku 2024 stále roste minimální mzda a s ní cena práce DPP, na kterých je sezónní provoz areálu závislý. Skokové nárůsty práce na DPP způsobilo též vyplácení nesmyslných „dovolených na oddech“ studentům na brigádách apod. Důležité je zmínit, že provozní náklady Společnost pokrývá výhradně ze svých příjmů, na provoz nejsou čerpány dotace či krycí příspěvky, jak je tomu u municipální aquaparků a plaveckých bazénů. Pro udržitelnost provozu je tak potřeba nejen stanovení odpovídající cenotvorby produktů, ale udržení nákladů na minimum. Pro růst objemu tržeb a počtu návštěvníků je třeba trvale investovat do kvality služeb, zlepšení vzhledu areálu a přicházet s inovacemi, které udrží areál stále na špici návštěvnosti turistických cílů.

V roce 2025 Aquapalace Praha opakovaně potvrdil svou pozici nejnavštěvovanějšího cíle Středočeského kraje a čtvrtého nejnavštěvovanějšího turistického cíle v ČR dle agentury CzechTourism. Navíc místní Turistické informační centrum (TIC), klasifikované třídou A, které jako jediné ve Středočeském kraji poskytuje služby návštěvníkům 365 dní v roce/ 7 dní v týdnu, bylo vyhodnoceno jako nejnavštěvovanější TIC v celé ČR.

Tržby areálu rostly i v roce 2025, především díky dlouhodobě vysoké kvalitě služeb a zlepšující se nabídce, reflektují stoupající poptávku po wellness, sportu a investici do zdraví a kvalitně stráveného volného času. Trend Longevity se projevil i v růstu poptávky po zdravém pohybu a kvalitním odpočinku. Růst návštěvnosti i tržeb zaznamenala výrazně střediska Saunový svět, SPA a především Fitness Centrum. Sledováním demografických trendů klientely, byly aktualizovány nabídky balíčků a eventů všech středisek Aquapalace Praha, tj. Fitness, SPA, Saunový svět, Balneo & Medical, kondiční plavání i odpočinek ve wellness zónách Vodního světa. Obzvláště cílení na aktivní seniory (60+) je dlouhodobý marketingový proces, který vzhledem ke stárnutí populace a množství volného času i volných finančních prostředků je třeba neopomíjet a pracovat s ním. Proto jsou nadále nabízeny stále oblíbenější produkty Aktivní senior (ranní plavání), Saunová permanentka, Večerní relaxace propojující Palác Relaxu se Saunovým světem.

Nadále je velká péče věnována návštěvnickému segmentu rodin s dětmi. Pro tuto cílovou skupinu udržujeme v nabídce velmi výhodný rodinný balíček vstupného. Roste zájem o produkt Rodinná

permanentka do Vodního světa a dětská karta Hvězdička. Dětem a jejich doprovodu je přizpůsobena i nabídka aktivit. Během roku byla uvedena do provozu nová rodinná „trojskluzavka“ „Magic trio“, která vyplnila dosud opomíjenou věkovou kategorii 5-10 let, ale nadchne i dospělý doprovod. Pro možnost nerušeného odpočinku bylo vybudováno několik komfortních rezervačních zón, např. „Panorama Family Lounge“ s přístupem k Panoramatické a Dětské sauně, byla rozšířena letní rezervační zóna na zahradě.

Trvalou péči věnujeme výuce plavání a osvětě, jak se pohybovat u vody u předškolních i školních dětí v dopoledních hodinách. Odpolední časy jsou určeny pro individuální výuku starších dětí i dospělých. Škola plavání Aquaswim nabízí též dětské kempy s výukou plavání v době jarních a letních prázdnin, které jsou velmi oblíbené a v roce 2025 bylo dosaženo 100% naplněnosti kapacity.

Velký význam v loajalitě návštěvníků a akvizici nových mají specifické večerní eventy, které ukazují areál doslova v jiném světle. Změna večerní atmosféry v Paláci pokladů zahrnuje celovečerní programy – diskotéky na pláži, videoprojekce, vystoupení artistů, barmanské a multimediální show a koncerty. Analýzy zpětné vazby i demografických faktorů např. od Nielsen Atmosphere potvrzují správné zákaznické cílení na dospělou a starší klientelu, ale také ukazují, že i mladí mají zájem o aktivní odpočinek a relaxaci. Pokračováním již zavedených speciálních akcí pro studenty nebo držitele ISIC karet budujeme návštěvnickou loajalitu i u této skupiny.

Věrní sloganu „Baví nás, baví vás“ proběhlo i v roce 2025 získávání inspirace ze zahraničí, sledování trendů i konkurence. Naše mise stále přicházet s novinkami na všech střediscích se naplnila v roce 2025 zprovozněním rodinného tobogánu Magic Trio, který se v roce 2026 stane centrem vznikající zóny Magic Land. Návštěvníci nově oceňují v červnu instalované světelné a zvukové efekty v Tobogánu Canyon, které si mohou sami navolit před jízdou. Pomalá řeka se nově zaplnila work-outovými prvky a stala se tak fitness zónou ve vodě. Samotné Fitness Centrum pak od září nabízí novinku – moderní Reformer studio, které následuje nové trendy tréninku ve skupinových i individuálních lekcích. Fitness se rozšířilo též o multifunkční sál pro skupinové a on-line cvičení, který je nově přístupný přímo z kardio zóny.

Investicemi pro zkvalitnění pobytu v areálu prošly i společné prostory, např. relaxační zóny „Paradise Lounge“ a „Garden Lounge“. Redesign proběhl i na hlavní recepci SPA, která v rozšířeném prostoru dokáže nově odbavit i klienty z Vodního a Saunového světa i klienty fyzioterapie a balneologie.

Vzhledem k velkokapacitnímu provozu stojí areál na rychlém a kvalitním odbavení návštěvníků, kde byly pro zvýšení efektivity instalovány automatické odbavovací systémy na vstupu i na výstupu z areálu. Efektivita a automatizace činností Back of House byla vylepšena zavedením on-line schvalování objednávek s následnou digitalizací a párováním faktur. ICT cílilo především na stabilizaci a aktualizaci síťové a internetové infrastruktury. Díky dobré přípravě systémů pro krizové řízení ustála společnost bez ztrát a chaosu celorepublikový výpadek elektrické energie v červnu 2025.

Se ctí jsme obstáli ve společném taktickém cvičení záchranných složek IZS SČ Kraje s účastí hl. m. Prahy, když HZS SČ Kraje zvolil Aquapalace Praha za cvičný objekt pro nácvik zásahu při úniku chemické látky. Napojení na všechny složky IZS s následným de-briefem umocnilo vzájemné mezilidské i profesionální vztahy a poukázalo na důležitost prevence.

V oblasti oprav a údržby stojí za zmínku lednová odstávka a výměna obkladu bazénu s vlnobitím. Ostatní opravy a údržba neměly vliv na provoz areálu, přestože byly intenzivně prováděny činnosti v oblasti kogeneračních jednotek, sledování spotřeb médií napojováním jednotlivých technologií do MaR a dalších aktivit, které reflektují technický pětiletý audit, platný do roku 2028. Dlouhodobě je společnost orientována a řízena směrem ke snižování energetické náročnosti, využívání alternativních způsobů vytápění, ale také ke snižování uhlíkové stopy dle požadavků ESG.

Trvale probíhá sledování trendů a legislativy v oblasti odpadového hospodářství, kde hlavní objem tvoří komunální odpad. Přesto jsou klienti i personál vyzýváni k třídění odpadů dle rozlišení odpadových nádob. Gastro provozy využívají ekologické zálohované kelímky a kompostovatelné přístroje. Legislativa systému vratných obalů z plastu a plechu nebyla v roce 2025 zavedena a nehrozí z politických důvodů ani v následujících čtyřech letech.

Voda, která je srdcem areálu Aquapalace Praha si zaslouhuje speciální pozornost, neboť péče o ni tvoří významnou část nákladů. První rok po instalaci úsporné technologie do Filtrace odpadních vod sledujeme úspory na vodném i stočném. Za tento projekt, kde se díky systému AS-POOLREC s funkcí reverzní osmózy výrazně omezila spotřeba pitné i odpadní vody, byla Společnost v listopadu 2025 oceněna Cenou ministra MPO ČR.

Nedílnou součástí úspěšného provozu je řízení lidských zdrojů a jejich vzdělávání. Individuální vzdělávání dle střediskových i osobních preferencí probíhalo v roce 2025 formou on-line výuky SEDUO. Jazykové vzdělávání zaměstnanců především v první linii proběhlo na jaře a na podzim roku 2025. V rámci zlepšování kvality zákaznických služeb byl v roce 2025 taktéž realizován balík školení orientovaných na Customer Care, UpSelling, komunikaci, manažerské dovednosti. Pro udržitelnost a další rozvoj zaměstnanců věkové kategorie 55+ byl využit grantový projekt "Zlepšovatelé".

Zaměstnanci Společnosti se zúčastnili veletrhu IAAPA Shanghai a IAAPA Barcelona a Aquanale 2025 v Kolíně nad Rýnem, kde získávali obchodní kontakty a inspirace pro další rozvoj areálu. V účasti na veletrzích a odborných konferencích, stejně jako profesních uskupeních je plánována aktivní účast i v roce 2026, především na akcích IAAPA (International Association of Amusement Parks and Attractions) a EWA (European Waterpark Association e.V.), jejichž je Společnost členem. Nadále se bude zapojovat do aktivit Aufguss WM, Banya Cup a Herbal Cup, které probíhají v prostorách Aquapalace Praha, mají celosvětovou pozornost a Společnost je zde spoluorganizátorem.

O kvalitě a pozitivním vnímání značky Aquapalace Praha hovoří opětovné udělení a obhájení ceny SUPERBRANDS 2025, kterou byla Společnost již potřetí oceněna. Nově Aquapalace Praha obdržel ocenění Nejdůvěryhodnější značka roku 2025, kde se stal vítězem kategorie Zábavní parky. Tato cena je volbou spotřebitelů a byla realizována společností Nielsen na výzkumném panelu čtyř tisíc respondentů, což dává ocenění významnou váhu.

Výsledky hospodaření i trvale pozitivní vnímání značky dokazuje, že si management Aquapalace Praha dokáže nadále obhájit roli nejvýznamnějšího hráče v oblasti sportu a zábavy v ČR, navzdory stále se měnícímu ekonomickému prostředí, negativním vlivům v oblasti zaměstnanecké politiky státu a neustále se zvyšujícím nákladům na energie. Motorem ke stálému růstu je trvalá inovace ve všech oblastech sportu, zábavy a relaxace. Nutnou podmínkou pro přetrvávající vysokou kvalitu služeb je vzdělávání a retence lidských zdrojů, jejich angažovanost a loajalita. Jedině tak bude nadále značka Aquapalace Praha vnímána jako leader trhu v segmentu sportu, zábavy, volnočasových aktivit a relaxace nejen v České republice, ale i v zahraničí.

Do roku 2026 vstupuje Společnost s mnoha rozpracovanými projekty, jakými jsou např. nová restaurace a dětská herní zóna ve vestibulu areálu, pool bary ve Vodním a Saunovém světě, unikátní vnitřní tobogán, rozšíření Saunového světa či nové minerální bazény, které přilákají další návštěvníky.

Redvale a.s.

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

Hospodaření společnosti v roce 2025 jednoznačně potvrzuje pozitivní vývoj ekonomiky hotelu v „pocovidovém“ období. Aktivní obchodní a marketingová politika hotelu stále zvyšuje poptávku zahraničních klientů, což se příznivě odráží v rostoucí průměrné ceně. I přes velkou konkurenci, kterou

představuje sousední hypermarket, se daří mírně zvyšovat stravovací tržby. K tomu pomáhá především prodej balíčků, které zahrnují ubytování s polopenzí včetně nápojů. U hostů hotelu jsou velmi oblíbené. Zklidňování situace v Izraeli v průběhu roku 2025 se pozitivně promítlo do rostoucího počtu nových rezervací z této země. Tradičně nejsilnější poptávku z Německa v roce 2025 příjemně doplnil růst rezervací z Rakouska, také sledujeme rychle rostoucí poptávku z Polska. Zájem hostů ze Slovenska víceméně stagnuje.

Dlouhodobě klesají počty individuálních domácích návštěvníků. Tento pokles české individuální klientely je doplňován konferenčními akcemi, které jsou v převážné většině organizovány českými firmami.

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

Tržby za ubytování dosáhly 248,1 mil. Kč při obsazenosti hotelu 64,7 %. Celoroční tržby F&B byly ve výši 87,7 mil. Kč, což je 3,9 mil. Kč nad F&B tržbami roku 2024. Podařilo se opět navýšit průměrnou cenu ubytování, a to o 328 Kč, a dosáhnout tak celoroční průměrné ceny 4548 Kč/pokoj/noc.

Celkové tržby dosáhly v roce 2025 hodnoty 375 mil. Kč, což je nárůst o 17,1 mil. Kč. Při uvedených tržbách vytvořila společnost zisk 13 mil. Kč, což je o 5,4 mil. Kč vyšší hospodářský výsledek oproti roku 2024. Většina přijatých plateb byla v roce 2025 prováděna v EUR. Nebýt meziročního poklesu hodnoty EUR vůči Kč, hotelový výsledný hospodářský výsledek mohl být výrazně lepší. Do roku 2026 bylo proto připraveno opatření k pružnějšímu řízení úhrad v Kč anebo EUR tak, aby byly eliminovány dopady kurzových změn.

Růst tržeb v oblasti ubytování se promítl i do ostatních nefinančních ukazatelů. Průměrná obsazenost hotelu v roce 2025 byla 64,7 %. Hodnota RevPAR („Tržba za disponibilní pokoj“ - „Revenue per available room“) vzrostla na hodnotu 2943 Kč, což odpovídá meziročnímu nárůstu o 290 Kč.

Investice a opravy v roce 2025 směřovaly do projektů investičních a regeneračních. V průběhu roku byla provedena oprava hydroizolace hlavní střechy. Dalším výrazným zlepšením pro hosty je obměna kobereců na celém prvním patře hotelu. Lepší nabídce služeb pomohla také instalace Q systému, který představuje modernizaci řízení technického zajištění konferenčních prostor.

Stále trvá snaha o cílení na firemní klientelu, která napomáhá obsazenosti hotelu mimo hlavní top sezonní termíny.

V roce 2025 nebyla řešena žádná vážná provozní událost či havárie.

Po celý rok 2025 byl kladen důraz na on-line prodej, aplikace nových internetových systémů a řízení kampaní na sociálních sítích. To trvale přináší dobré ekonomické výsledky. Současně společnost pracuje na aplikaci AI do řady hotelových činností, čímž dojde ke zrychlení a zkvalitnění opakujících se procesů, především na rezervačním oddělení.

Účast na mezinárodních veletrzích cestovního ruchu ve Vídni, Mnichově, Berlíně, Londýně a v Lipsku potvrdila, že zájem o náš produkt je trvalý. Také počty přicházejících rezervací naplňují společnost optimistickým očekáváním dobrých hospodářských výsledků v dalších letech.

IV. Informace o hospodářských výsledcích

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

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

V roce 2025 navštívilo Aquapark 820 tis. návštěvníků a stále tak patří k nejnavštěvovanějším místům v ČR. Aquapark byl za rok 2024 vyhodnocen jako čtvrtý nejnavštěvovanější turistický cíl v ČR celkově a jako první nejnavštěvovanější turistický cíl v rámci Středočeského kraje (zdroj: agentura CzechTourism - <https://tourdata.cz/data/navstevnost-turisticky-ch-cilu-2024-stredocesky-kraj/>)

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 2025 navštívilo hotel 148 tis. hostů a průměrná obsazenost hotelu byla v roce 2025 64,7 %.

Aquapark s hotelem



AQUAPALACE, a.s. vlastní níže uvedené nemovitosti:

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

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

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

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

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

Rok 2025 by se dal označit jako stabilizační a výsledkově další příznivý rok, který navázal na velmi úspěšné předchozí roky v pocovidovém období. V tomto roce nenastaly žádné významné události, které by měly výraznější vliv na vývoj podnikání emitenta.

Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků

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

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

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

Trh s hotelovými službami

Trh s hotelovými službami a cestovní ruch jsou dvě velmi provázané oblasti a úroveň růstu/poklesu jedné obvykle má shodný dopad na druhou oblast. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR před propuknutím pandemie COVID-19 neustále rostla, avšak tempo růstu se postupně snižovalo. Dva roky pandemie a s tím spojená restriktivní opatření znamenaly naprostý propad cestovního ruchu. Od roku 2022 pak dochází k návratu turistů i ze zahraničí, v roce 2024 se čísla za celou ČR i Prahu samotnou dostala na předpandemickou úroveň a rostoucí trend pokračoval i v roce 2025.

Hosté a přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních:

	2021	2022	2023	2024	2025
ČR	11 383 601	19 424 164	21 977 671	22 809 595	23 540 356
Praha	2 354 720	5 984 803	7 442 614	8 063 367	8 276 026

Zdroj: Český statistický úřad: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=1330&katalog=31743&pvo=CRU03&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 2025 se ubytovalo v Praze celkem 8 276 026 hostů (s celkovým počtem 18 993 211 přenocování), z toho bylo celkem 6 700 946 zahraničních hostů (s počtem 16 360 753 přenocování).

Zdroj: **Český statistický úřad**: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=1330&katalog=31743&pvo=CRU03&pvo=CRU03&str=v285&u=v285_VUZEMI__100__3018

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2025 vedli návštěvníci z Německa, Spojeného království, USA a Itálie.

Zdroj: **Český statistický úřad**: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=1006&katalog=31743&pvo=CRU04&pvo=CRU04&str=v222&c=v3-8_RP2025&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 v tomto segmentu, namátkou lze jmenovat konferenční prostory jako CUBEX, revitalizované Kongresové centrum nebo multifunkční projekty jako je Forum Karlín a O2 Aréna, spolu s O2 Universum.

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

V. Doplnující informace

Organizační struktura

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

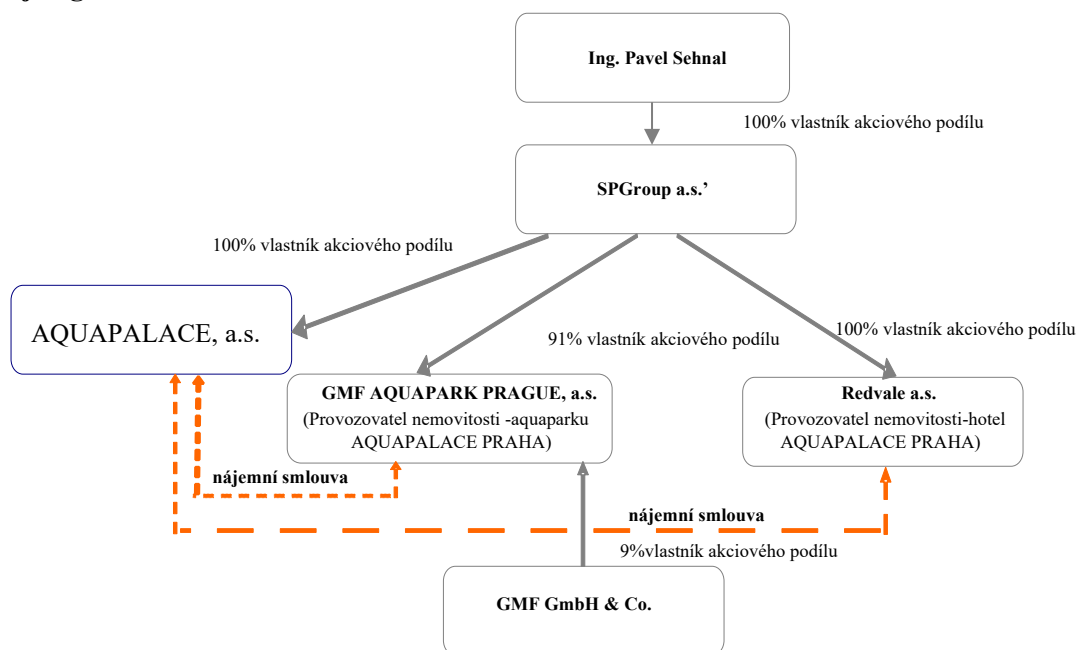
V květnu 2013 schválila SPGroup a.s. jako jediný akcionář společností GREENVALE a.s. a společností AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE, 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 31.12.2025 91% majetkový podíl ve 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 31.12.2025:



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 31.12.2025 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 2025 jsou následující:

Tržby	786 mil. Kč
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	320 mil. Kč
Osobní náklady	207 mil. Kč
Reklamní náklady	49 mil. Kč
Odpisy	104 mil. Kč
Náklady na správu a vedení společnosti	10 mil. Kč
Ostatní provozní náklady	6 mil. Kč
Ostatní provozní výnosy	4 mil. Kč
Finanční náklady	71 mil. Kč
Finanční výnosy	14 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	36 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	37 mil. Kč
Základní kapitál zapsaný	1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál	2 178 mil. Kč
Výše zápůjček od mateřské společnosti (dlouhodobé a krátkodobé celkem)	57 mil. Kč
Emitované dluhopisy (dlouhodobé a krátkodobé závazky celkem)	427 mil. Kč

Poznámka: Detailní hospodaření je uvedeno v příložené konsolidované účetní závěrce za rok 2025.

Státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti k 31.12.2025 společnost eviduje spor, v němž je žalována dceřiná společnost a z vedeného sporu může vyplynout negativní dopad na výsledek Skupiny ve výši žalované částky a náhrady nákladů řízení.

Dceřiná společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. vede soudní spor se společností Vodní atrakce s.r.o. o zaplacení částky ve výši 2 223 tis. Kč s příslušenstvím. Ve věci byl vydán prvoinstanční rozsudek, kterým byla žaloba společnosti Vodní atrakce s.r.o. zamítnuta. Žalobce se odvolal. O odvolání nebylo dosud rozhodnuto. Vedení Skupiny je přesvědčeno, že žaloba je neoprávněná a příslušné zařízení si u dodavatele neobjednala.

Základní kapitál

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2025 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 - 31.12.2025
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702

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

Právní předchůdce společnosti AQUAPALACE, a.s. společnost GREENVALE a.s. emitovala 9.1.2009 pod názvem „GREENVALE VAR/14“ první tranši dluhopisů ISIN CZ0003501637 se jmenovitou hodnotu jednoho dluhopisu 10 tis. Kč s datem vydání prospektu 19.12.2008, v celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč s tím, že dle schváleného prospektu může emitovat dluhopisy až do výše 1 mld. Kč. Zatím nebylo rozhodnuto o další tranši emise. Emitované dluhopisy jsou obchodovány na volném trhu Burzy cenných papírů Praha od 9.1.2009. Splatnost dluhopisů byla dvakrát prodloužena.

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

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

Významné smlouvy

AQUAPALACE, a.s. má uzavřeny smlouvy ve znění pozdějších dodatků, které by v případě, že by byly 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.

(a) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu ve znění pozdějších dodatků (viz podrobněji níže), která byla uzavřena dne 30. dubna 2008 mezi společností GREENVALE a.s. (jejíž právní nástupkyní se dne 1. 7. 2013 stala AQUAPALACE, a.s.) a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., se sídlem Praha 1, Na struze 227/1, 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 k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu. Dodatek č. 5 ze dne 17.2.2009 upřesňuje pravidla údržby a oprav. Dodatek č. 6 ze dne 2.3.2009 upravuje způsob rozúčtování dodávek tepla. Dodatek č. 7 z 30.6.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 29.9.2009 upravuje výši

záloh na dodávku energií. Dodatek č. 9 z 1.11.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na teplo a elektrickou energii. Dodatek č. 11. z 14.12.2010 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 12. z 30.12.2011 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 13 ze dne 27.9.2012 rozšiřuje předmět pronájmu i na plynovou kotelnu od 1.10.2012. Dodatek č. 14 ze dne 23.4.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 15 ze dne 31.12.2018 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 16 ze dne 1.2.2019 upravuje výši placeného nájmu zpětně s účinností od 1.1.2018. Dodatek č. 17 ze dne 18.12.2020 upravuje výši placeného nájmu zpětně za rok 2020. Dodatek č. 18 z 4.11.2022 mění dobu nájmu na dobu určitou do 31.12.2032. Dodatek č. 19 ze dne 30.1.2026 upravuje výši placeného nájmu na 11.880.000 Kč měsíčně s účinností od 1.2.2026.

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(b) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu byla uzavřena dne 18.11.2008 mezi GREENVALE a Redvale a.s. se sídlem Praha 1, Na struze 227/1, PSČ: 110 00, IČ: 278 99 667. Předmětem této smlouvy je pronájem pozemku a stavby sloužících k provozování Hotelu. Délka trvání smlouvy je 15 let od data převzetí. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Dodatek č. 1 z 27.2.2009 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 2 z 24.8.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 3 z 22.12.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 4 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na dodávku tepla. Dodatek č. 5 z 14.12.2010 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 6 z 30.12.2011 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 7 z 10.12.2012 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 10.12.2014 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 9 z 1.7.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 30.9.2015 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 11 ze dne 18.12.2020 upravuje výši placeného nájmu zpětně za rok 2020. Dodatek č. 12 ze dne 1.4.2022 upravuje výši placeného nájmu zpětně za rok 2021. Dodatek č. 13 z 4.11.2022 mění dobu nájmu na dobu určitou do 31.12.2032. Dodatek č. 14 ze dne 29.7.2024 zužuje předmět nájmu o cca 70 m² (prostory vyčleněné pro telekomunikační zařízení společnosti Vantage Towers s.r.o.) s účinností od 30.7.2024, bez vlivu na výši nájemného. Dodatek č. 15 ze dne 30.1.2026 upravuje výši placeného nájmu na 223.500 EUR měsíčně s účinností od 1.2.2026.

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. Počínaje desátým rokem Doby nájmu 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. Dodatkem č. 3 ze dne 13.12.2019 byla zvýšena měsíční odměna na 500.000 Kč zpětně s účinností od 1.1.2019.

Podmínky ukončení Smlouvy o řízení

Kterákoliv ze Smluvních stran může smlouvu ukončit výpovědí. Výpovědní lhůta je měsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní 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.

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

(e) Koncernová smlouva

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

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

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

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

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

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

Dne 14.6.2022 byla výše uvedená úvěrová smlouva s konsorciem bank Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., VÚB, a.s., VÚB, a.s., pobočka Praha a Citibank Europe plc, organizační složka bank refinancována úvěrovou smlouvou s Raiffeisenbank a.s. (RB) jako Věřitelem, Aranžérem, Agentem úvěrů a Agentem pro zajištění a Všeobecná úvěrová banka a.s., pobočka Praha (VÚB) jako Věřitelem, skládající se z termínové úvěrové linky A ve výši 187,5 mil. Kč (RB 125 mil. Kč a VUB 62,5 mil. Kč), přičemž může být kdykoliv navýšena o dalších 187,5 mil. Kč (Dodatečný příslib termínové úvěrové linky A⁴), termínové úvěrové linky B v měně EUR ve výši ekvivalentu 187,5 mil. Kč, tj. 15 mil. EUR (RB podíl 2/3, VÚB podíl 1/3), a termínové úvěrové linky C ve výši na základě budoucího Dodatku zakládající Termínovou úvěrovou linku C v maximální budoucí výši 250 mil. Kč.

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

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

V prosinci 2024 do konsorcia bank přistoupila v rámci navýšení úvěrového financování Oberbank AG (nově poskytla bankovní úvěr ve výši 125 000 tis. Kč) a současně navýšila poskytnuté financování Raiffeisenbank a.s. (navýšení o 62 500 tis. Kč). Prostředky z tohoto navýšení byly 31.12.2024 použity v souladu s dodatkem úvěrové smlouvy na splátku zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s. z 12.5.2022 a splátku podřízených kumulovaných úroků z této zápůjčky.

Dodatkem č. 2 ze dne 17.9.2025 převzaly RB a Oberbank AG přísliby termínové úvěrové linky C v celkové výši 180 mil. Kč (RB: 70 mil. Kč, Oberbank: 110 mil. Kč).

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

(g) Smlouvy o konzultačních službách

- Smlouva z 26.6.2019 s LVC, s.r.o. o poradenství v oblasti IFRS (dodatek č. 1 z 14.7.2022, dodatek č. 2 z 1.9.2025)
- Smlouva ze 2.2.2024 s BENE FACTUM a.s. (nyní Moore Appraisal CZ a.s., IČ: 279 22 677) na zpracování znaleckého posudku, jehož úkolem bude stanovení reálné hodnoty investic do areálu ve vlastnictví zadavatele k 31.12.2024 a k 31.12. následujících kalendářních let (dodatek č. 1 z 11.2.2026 mění cenu na 185.000 Kč za posudek od 1.1.2026 a smlouvu na dobu neurčitou)
- Smlouva z 22.8.2022 s Anylopex plus s.r.o. získání dotace na projekt úspory vody
- Smlouva z 8.3.2024 s Cushman & Wakefield o spolupráci v oblasti oceňovacích služeb
- Smlouva z 22.4.2024 s Ernst & Young na poradenské služby příprava posouzení finančního plánu
- Smlouva ze 6.6.2023 s EURO-Trend Audit, a.s. (IČ: 257 33 834) o auditu individuální a konsolidované účetní závěrky společnosti a výroční zprávy za účetní období let 2023 a 2024 (dodatek č. 2 z 26.5.2025 rozšiřuje předmět auditu na účetní období od roku 2025 sestavené podle IFRS přijatých EU, mění cenu na 260.000 Kč za individuální audit a 145.000 Kč za konsolidovaný audit za každé auditované účetní období)
- Smlouva z 23.10.2024 s BDO Audit s.r.o. na zpracování VZ 2024 do formátu ESEF. Dne 16.2.2026 byl schválen návrh smlouvy s Deloitte Audit s.r.o. na zpracování ESEF od VZ 2025 (cena 8.000 EUR/rok), která nahrazuje původní spolupráci s BDO Audit s.r.o.
- Smlouva z 28.11.2024 s Raiffeisenbank a.s. a PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář o přistoupení k dluhu z titulu poskytnutých právních služeb poskytnutých v souvislosti s Dodatkem č. 1 k úvěrové smlouvě z 18.12.2024

(h) Smlouvy o poskytnutí zápůjčky

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

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

- bezúročná zápůjčka z 20.12.2019 na 451 tis. EUR (včetně dodatku ze dne 31. 8. 2020) se splatností do 31.12.2026

- bezúročná zápůjčka z 31.8.2020 na 5,9 mil. Kč (původní výše 8,325 mil. Kč) se splatností 31.12.2026
- úročena zápůjčka z 25.3.2022 na 115 mil. Kč s původní splatností 31.12.2022 (splatnost prodloužena dodatkem č. 1 z 30.12.2022 do 31.12.2023, dodatkem č. 2 z 29.12.2023 do 31.12.2024, dodatkem č. 3 z 31.12.2024 do 31.12.2025 a dodatkem č. 4 z 31.12.2025 do 31.12.2026, přičemž jistina byla snížena na 39.112.141,64 Kč)
- úroky ke dni 31.12.2024 ze splacené zápůjčky z 12.5.2022 na 187 mil. Kč s původní splatností 31.12.2022 (částka navýšena dodatkem č. 1 ze 7.6.2022 na 187,5 mil. Kč, splatnost prodloužena dodatkem č. 2 z 30.12.2022 do 31.12.2023 a dodatkem č. 3 z 29.12.2023 do 31.12.2024)

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

Údaje o osobách odpovědných za konsolidovanou výroční finanční zprávu

Za správnost konsolidované výroční finanční zprávy odpovídá statutární orgán společnosti. Vzhledem k uzavřené smlouvě o řízení, zpracovávají konsolidovanou výroční finanční zprávu AQUAPALACE, a.s. zaměstnanci 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 těmito 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 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 2025 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 členské 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,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), jež byly nahrazeny hromadnou listinou č. 00001 a k datu uzavření této Smlouvy v souhrnu odpovídají 100 % podílu na základním kapitálu Společnosti (všechny výše uvedené akcie dále jen "Akcie").

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

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

Společnost má jediného akcionáře.

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

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

- i) *informace o omezení hlasovacích práv*

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

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

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

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

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

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

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

- m) *informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí,*

a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové programy neexistují.

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

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

- 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 2025 v bodu 11 „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. V minulosti proběhla například výměna osvětlení nejen ve všech palácích aquaparku, ale i v jeho zázemí, za úspornější LED osvětlení. Postupně dochází k doplňování podružných elektroměrů a jejich napojování do centrálního automatizovaného sledování, což umožňuje lépe a pružněji řídit spotřeby energií v jednotlivých částech areálu. Podobná opatření se provádějí i v oblasti sledování spotřeby tepla.

Aquapark je spojen s vodou a oblast vodního hospodářství je pro jeho fungování klíčová. První rok po instalaci úsporné technologie do filtrace odpadních vod jsou sledovány úspory na vodném i

stočném. Za tento projekt, kde se díky systému AS-POOLREC s funkcí reverzní osmózy výrazně omezila spotřeba pitné i odpadní vody, získala Skupina v listopadu 2025 ocenění Cenou ministra MPO ČR.

V oblasti odpadového hospodářství je zaveden systém tříděného odpadu v celém provozu. Návštěvníci mají k dispozici odpadkové koše na tříděný odpad, odpad se samozřejmě třídí i v zázemí areálu. Gastro provozy využívají ekologické zálohované kelímky a kompostovatelné přístroje. Legislativa systému vratných obalů z plastu a plechu nebyla proti původním plánům nakonec v roce 2025 zavedena a zdá se, že z politických důvodů nebude přijata ani v nejbližších následujících letech.

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.

Pracovně právní vztahy

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2025 činil 249 (2024: 251).

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. 8. přiložené konsolidované účetní závěrky:

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

w) významná soudní a rozhodčí řízení

V průběhu účetního období roku 2025 nebyla mateřská společnost AQUAPALACE, a.s. účastníkem žádného soudního, arbitrážního ani správního řízení, jehož výsledek by mohl mít podstatný nepříznivý dopad na hospodaření, finanční situaci či reputaci společnosti.

Dceřiná společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. vede soudní spor se společností Vodní atrakce s.r.o. o zaplacení částky ve výši 2 223 tis. Kč s příslušenstvím. Ve věci byl vydán prvoinstanční rozsudek, kterým byla žaloba společnosti Vodní atrakce s.r.o. zamítnuta. Žalobce se odvolal. O odvolání nebylo dosud rozhodnuto. Vedení Skupiny je přesvědčeno, že žaloba je neoprávněná a příslušné zařízení si u dodavatele neobjednala.

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

x) dividendová politika

Společnost v roce 2025 vyplatila se souhlasem úvěrujících bank dividendy ve výši 65 mil. Kč, přičemž v roce 2024 činila výplaty dividendy 106 mil. Kč.

VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2026

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2026 tržby ve výši 219,5 mil. Kč, z toho:

- nájemné Aquapark – 140 mil. Kč
- nájemné Hotel – 66 mil. Kč
- nájemné kotelna – 2,5 mil. Kč
- poplatků za řízení společností v rámci koncernu – 11 mil. Kč

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

- investiční výdaje běžné na Aquapark – 62 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel – 3,3 mil. Kč

Očekávané finanční náklady

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

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá dosažení hospodářského výsledku ve výši 20,5 mil. Kč.

Provozovatel GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 583,1 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 24,0 mil. Kč.

Provozovatel Redvale a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 374,5 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 5,8 mil. Kč.

Z výše uvedeného lze očekávat roční konsolidovaný hospodářský výsledek na úrovni cca 50,3 mil. Kč.

V roce 2026 cílíme na další nárůst tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2026 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2026 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 2025 provedla společnost BDO 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.

Člen představenstva, Ing. Pavel Sehnal, narozen 1. 7. 1964, bytem Praha 9, Letňany, Velešínská 334, PSČ 199 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 2025 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 31.12.2025

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

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

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

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

Proces svolání a rozhodování

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

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

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

AQUAPALACE, a.s. se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Nad tento rámec však neuplatňuje požadavky žádného specifického nebo obecně platného kodexu řízení a správy společnosti, protože z hlediska charakteru vlastnictví, kdy společnost je ovládána jediným akcionářem — společností SPGroup a.s., jejímž 100 % vlastníkem je člen představenstva emitenta Ing. Pavel Sehnal, — tak i způsobu řízení, v jehož rámci se vlastník aktivně podílí na řízení společnosti, tyto požadavky nejsou relevantní.

Výbor pro audit

Společnost má zřízen Výbor pro audit v následujícím složení:

Člen a předseda (od 5.1.2017)

PAVEL BALÁK, dat. nar. 18. ledna 1966

Pod Radinama 154, Vysoká Lhota, 257 22 Čerčany

Člen (od 5.1.2017)

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

Kroftova 306/4, Smíchov, 150 00 Praha 5

Člen (od 5.1.2017)

PETR POŘÍZEK, dat. nar. 4. ledna 1962

Domanovická 1204, Újezd nad Lesy, 190 16 Praha 9

Rozsah působnosti Výboru pro audit je následující:

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

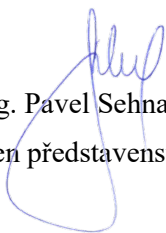
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- informuje kontrolní orgán o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje kontrolní orgán, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
- vykonává další působnost podle tohoto zákona nebo přímo použitelného předpisu EU upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu,
- je oprávněn nahlížet do dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, v rozsahu nezbytném pro výkon činnosti výboru pro audit,
- postoupí na vyžádání dodatečnou zprávu auditora pro výbor pro audit vhodnou formou bez zbytečného odkladu
 - dozorčí radě,
 - představenstvu,
 - České národní bance
 - Radě, v případě subjektu veřejného zájmu,
- zasedá podle potřeby, zpravidla v návaznosti na přípravu roční a konsolidované účetní závěrky, průběh povinného auditu a projednání významných otázek v oblasti vnitřní kontroly, řízení rizik a finančního výkaznictví,
- zasedání svolává jeho předseda, a to písemně nebo elektronicky, zpravidla s návrhem programu jednání a příslušnými podklady,
- je usnášeníschopný za přítomnosti nadpoloviční většiny všech svých členů a rozhodnutí přijímá většinou hlasů přítomných členů,
- o jednání se pořizuje zápis obsahující přijatá stanoviska, doporučení a případné úkoly.
- může k projednávaným bodům přizvat členy vedení společnosti, odpovědné zaměstnance nebo statutárního auditora
- o svých závěrech a doporučeních informuje příslušné orgány společnosti,
- 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 28.4.2026

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva



X. Zpráva o vztazích

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

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 9, Letňany, Velešínská 334, ovládal v roce 2025 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)	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	618 58 757	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského
Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) ⁶⁾	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících jejich řádný provoz Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského
Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. (ROOO SPG)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ABF, a.s. ⁷⁾	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
PVA a.s.	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁷⁾ 100 % maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s. (PVA EXPO) ¹¹⁾	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	275 62 913	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Leninskij prospekt, budova 2A, kancelář 5C, Petrohrad, 196066, Ruská federace	xxx xx xxx	Polygrafická výroba IČO (INN) v ruském rejstříku: 7806475235 ³⁾ 100 % maj. účast OTKG
Stone Hill a.s. (SH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz ¹²⁾ 100 % maj. účast PoKo)
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz
Prague Construction a.s. (PC)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	276 42 127	Kosmetické služby, hostinská činnost, masérské, rekondiční a regenerační služby Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Newvale a.s. (NV) (od 30.06.2025 přeměněna na Newvale s.r.o.)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
New Property Management a.s. (NPM) ⁸⁾	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz
PVA EURO EXPO, a.s. (PVA EURO)	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	278 88 550	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Redvale a.s. (RV)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	278 99 667	Ubytovací služby, hostinská a 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. (NLD)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	282 01 264	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Black Hill, a.s. (BH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb, zajišťujících jejich řádný provoz
Elektroporcelán a.s. (EPL) ²⁾	Postoloprtská 2951, 440 01 Louny (do 02.06.2025) Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (od 02.06.2025)	282 03 101	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení Zámečnictví, nástrojářství, obráběčství Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁴⁾ 89,8 % maj. účast BSKT (od 19.10.2023)
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) ⁹⁾	3 Stasinou & Boumpoulinas Street 1th Floor, 1060 Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingová společnost Registrační číslo v kyperském rejstříku: HE 218570
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 (do 02.06.2025) Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1 (od 02.06.2025)	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 83 % maj. účast SPG 2) 17 % maj. účast Elektroporcelán
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. (AAAREAL)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	014 93 493	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Angarmos plus a.s. (A+)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
M.I.P. Group, a.s. (MIP)	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	256 66 703	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 1) 100 % maj. účast CMC
AMONEUS s.r.o.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	284 64 311	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Golden Apple Hotels, s.r.o. (GAH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	041 58 792	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Super Noty, s.r.o. (SN)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	045 68 672	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Slavia partner s.r.o. (SLPA)	Táborská 940/31, Nusle, 140 00 Praha 4	047 57 416	Zprostředkovatelská činnost v pojišťovnictví dle zák. č. 38/2004 Sb. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 10) 100 % maj. účast Slavia pojišťovna
OTHAZ Management a.s. (OTHAZ)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	053 15 018	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
SALEM Beteiligungsverwaltung neunundachtzigste GmbH (SALEM)	Oppolzgasse 6 1010 Wien	xxx xx xxx	Holdingová společnost IČO v Rakousku: FN 468200f
Montresor, a.s.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	065 85 507	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
ABF EXPO PRAHA s.r.o. (ABF EXPO) (od 06.03.2025 přejmenována na Shopex 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. (7) 100 % maj. účast ABF od 27.3.2025)
Kvintum s.r.o.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	272 30 830	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Maverick I s.r.o.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	073 98 344	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹²⁾ 100 % maj. účast PoKo
Mimoňská Buildings a.s. (MB)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	020 27 275	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
Wellness Hotel Svornost Harrachov s.r.o. (WHSB)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	080 17 476	Hostinská činnost, masérské, rekondiční a regenerační služby, kosmetické služby Holičství, kadeřnictví, pedikúra, manikúra Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost pro rozvoj kolejové dopravy s.r.o. (SRKD)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	086 88 575	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Bulovka Premium Clinic, a.s. (BPC)	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	092 59 392	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Elektroporcelán majetková a.s. (EPLM)	Postoloprtská 2951, 440 01 Louny	094 48 195	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ⁴⁾ 89,8 % maj. účast BSKT (od 19.10.2023)
Bulovka Medical & Business Centre s.r.o. (BMBC)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	095 88 370	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100 % maj. účast CMC
Hotel Invest Harrachov s.r.o. (HIH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	118 54 472	Služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
Sportpropag, akciová společnost	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	000 67 024	Provozování tělovýchovných zařízení a zařízení sloužících regeneraci a rekondici
OTK printing & packaging a.s. (OTKPP)	Plynárenská 233, Kolín IV, 28002 Kolín	171 00 950	Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce
Brownvale a.s.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	172 25 451	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Reklamní činnost, marketing mediální zastoupení
Bluevale a.s.	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	172 25 884	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, Reklamní činnost, marketing mediální zastoupení
Orange Hill a.s. (OH)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	172 29 049	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Reklamní činnost, marketing mediální zastoupení
OTK GROUP a.s. (OTKG) ³⁾	Plynárenská 233, Kolín IV, 28002 Kolín	178 76 214	Vydavatelské činnosti, polygrafická výroba, knihařské a kopírovací práce

Discovery Park Praha z.ú. (DISCOVERY)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	036 66 425	Školící a vzdělávací činnost, Pořádání odborných kurzů, školení, jiných vzdělávacích akcí a dalších aktivit souvisejících s cíli a účelem ústavu, Publikační a jiná osvětová činnost zahrnující analýzu, výzkum, vydávání informačních materiálů a jejich distribuci
TA FIRO Travel, a.s. (FIRO) (od 19.03.2025 přejmenována na FIRO TRAVEL, a.s.) (FIRO)	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	191 31 712	Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti, Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí Zprostředkování obchodu a služeb
MDL Expo s.r.o. (MDL)	Beranových 667, Letňany, 199 00 Praha 9	247 12 647	Zprostředkování obchodu a služeb Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení, Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu, Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí Praní pro domácnost, žehlení, opravy a údržba oděvů, bytového textilu a osobního zboží, Poskytování služeb pro rodinu a domácnost
Slavia majetková a.s. (SM)	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	193 34 231	Zprostředkování obchodu a služeb Velkoobchod a maloobchod Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení <i>¹⁰⁾100 % maj. účast Slavia pojišťovna</i>
ZOO PALACE s.r.o. (od 17.1.2024) (ZOOP)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	211 42 262	Provozování kulturních, kulturně- vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
FARMA PALACE s.r.o. (od 25.3.2024) (FARMAP)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	213 94 563	Provozování kulturních, kulturně- vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
ABF Catering s.r.o. (od 20.8.2024) (ABFC)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	219 42 820	Hostinská činnost Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin Velkoobchod a maloobchod
Plzeň Premium Development I s.r.o. (od 21.01.2025) (PPDI)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	224 96 971	Výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí) 12) 100 % maj. účast PoKo
WE Hotel EXPO Prague, a.s. (od 16.04.2025) (WHEP)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	231 91 881	Hostinská činnost; ubytovací služby; směnářská činnost; prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin 1) 100 % maj. účast CMC

SANDTHERM a.s. (od 10.09.2025)	Na struze 227/1, Nové Město, 110 00 Praha 1	237 04 331	Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení; Vodoinstalatérství, topenářství 2) 100 % maj. účast Elektroporcelán
Slavia Investments a.s. (od 28.11.2025) (SI)	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	240 09 318	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (zprostředkování, velkoobchod a maloobchod a poradenství, reklama) 1) 100 % maj. účast CMC
Paul & George, s.r.o. (od 04.12.2025) (PG)	Pacovská 2104/1, Krč, 140 00 Praha 4	240 28 754	Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Výroba textilií, textilních výrobků, oděvů a oděvních doplňků; Velkoobchod a maloobchod 100 % maj. účast SPG

I. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

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

Smlouvy uzavřené během posledního účetního období mezi propojenými osobami

Mezi společností AQUAPALACE, a.s. a ovládající osobou nebyla uzavřena žádná smlouva. Společnost AQUAPALACE, a.s. uzavřela dodatek č. 4 ke smlouvě o zápůjčce se společností SPGroup a.s. Společnost AQUAPALACE, a.s. uzavřela se společností Elektroporcelán a.s. smlouvu o poskytování poradenství. Společnost AQUAPALACE, a.s. uzavřela se společností Grimenol plus s.r.o. smlouvu o poradenství. Dále byla společnost AQUAPALACE, a.s. spolu se společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. účastníkem dvou smluv s bankovními institucemi, které byly uzavřeny v souladu s koncernovou smlouvou upravující podmínky úvěrového financování a vzájemnou spoluprací v rámci jednotného řízení koncernu. Tyto smlouvy byly uzavřeny běžným způsobem a nezpůsobily ovládané osobě žádnou újmu.

III. Plnění poskytnutá ovládanou osobou ovládající osobě

Nebylo poskytnuto žádné plnění.

IV. Ostatní plnění mezi propojenými osobami

Společnost AQUAPALACE, a.s. poskytla společnosti SPGroup a.s. finanční prostředky za přefakturované právní a jiné služby, odměnu za řízení společnosti, splátku zápůjčky, úroků a výplatu dividend. SPGroup a.s. vyúčtovala společnosti AQUAPALACE, a.s. úroky ze zápůjček. Společnost AQUAPALACE, a.s. poskytla společnosti Elektroporcelán a.s. finanční prostředky za poradenství. Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila společnosti AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku, řízení společnosti a pojištění majetku. Společnost Redvale a.s. uhradila společnosti AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku, řízení společnosti a pojištění majetku. Společnost AQUAPALACE, a.s. poskytla společnosti No Limits Design a.s. finanční prostředky za plnění související s pořízením investic, drobného majetku a služeb.

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

Žádné právní úkony nebyly učiněny.

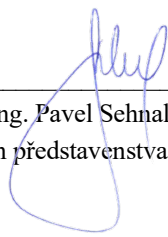
VI. Opatření přijatá ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob

Žádná opatření nebyla přijata.

VII. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů

Ve sledovaném období neplynuly ze vzájemných vztahů žádné výhody či nevýhody nad rámec běžného obchodního styku pro žádnou ze stran. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou, a mezi ovládanou osobou a dalšími osobami ovládanými stejnou ovládající osobou, byla sestavena dle Zákona č. 90/2012 Sb., §82.

V Praze dne 30.3.2026



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2025**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	4
Konsolidovaný výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	6
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	7
1 Obecné informace	8
2 Účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	10
2.3 Konsolidační postupy	10
2.4 Pozemky, budovy a zařízení	10
2.5 Nehmotná aktiva	10
2.6 Snížení hodnoty nefinančních aktiv	11
2.7 Dotace	11
2.8 Zásoby	11
2.9 Leasingy	11
2.10 Zaměstnanecké požitky	12
2.11 Výpůjční náklady	12
2.12 Finanční aktiva	12
2.13 Finanční závazky	13
2.14 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	13
2.15 Podíly na zisku	13
2.16 Derivátové nástroje	13
2.17 Uznání výnosů	13
2.18 Finanční výnosy a finanční náklady	13
2.19 Daně ze zisku	14
2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	14
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	15
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	15
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	15
4 Provozní segmenty	16
4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů	17
4.2 Aktiva a závazky dle segmentů	18
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	19
5.1 Pozemky, budovy a zařízení	19
5.2 Nehmotná aktiva	20
5.3 Pohledávky a závazky z derivátových operací	20
5.4 Zásoby	21
5.5 Obchodní a jiné pohledávky	21
5.6 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce	22
5.7 Bankovní úvěr	22
5.8 Emitované dluhopisy	22
5.9 Přijaté zápůjčky	23
5.10 Vývoj závazků z financování	23
5.11 Obchodní a jiné závazky	24
5.12 Vložený kapitál	24
5.13 Tržby	25
5.14 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	25
5.15 Osobní náklady	25
5.16 Reklamní náklady	25

5.17	Správa a vedení podniku, poradenské služby	26
5.18	Finanční výnosy a náklady	26
5.19	Daně ze zisku	26
5.19.1	Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	26
5.19.2	Odložená daň ve výkazu finanční situace	27
5.20	Odměny statutárního auditora	27
6	Transakce se spřízněnými stranami	27
6.1	Osoba ovládající	27
6.2	Transakce se spřízněnými stranami	27
6.3	Odměny klíčového vedení	28
7	Dceřiné společnosti	28
8	Řízení finančního rizika	28
8.1	Kategorie finančních nástrojů	29
8.2	Úvěrové riziko	29
8.3	Úrokové riziko	29
8.4	Měnové riziko	30
8.5	Riziko likvidity	31
8.6	Řízení kapitálu	32
9	Oceňování reálnou hodnotou	33
9.1	Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi	33
9.2	Finanční nástroje oceňované zůstatkovou hodnotou	33
10	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	33
11	Události po rozvahovém dni	34
12	Schválení účetní závěrky	34

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	5.1	4 067 696	4 150 356
Nehmotná aktiva	5.2	1 010	1 089
Pohledávky z derivátových operací	5.3	761	776
Odložená daňová pohledávka	5.19	-	146
Dlouhodobá aktiva celkem		4 069 467	4 152 367
Krátkodobá aktiva			
Zásoby	5.4	12 984	13 037
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	58 137	47 760
Pohledávka z titulu daně z příjmu		-	1 047
Pohledávky z derivátových operací	5.3	422	920
Náklady příštích období		2 114	2 344
Peněžní prostředky	5.6	133 588	115 032
Krátkodobá aktiva celkem		207 245	180 140
Aktiva celkem		4 276 712	4 332 507
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.12	1 935 133	1 935 133
Nerozdělené výsledky		161 128	207 728
		2 096 261	2 142 861
Nekontrolní podíly		81 571	62 544
Vlastní kapitál celkem		2 177 832	2 205 405
Dlouhodobé závazky			
Bankovní úvěr	5.7	767 163	653 087
Emitované dluhopisy	5.8	399 753	399 722
Přijaté zápůjčky	5.9	-	16 532
Ostatní dlouhodobé závazky	5.11	-	215
Odložený daňový závazek	5.19	665 025	681 592
Dlouhodobé závazky celkem		1 831 941	1 751 148
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.11	121 282	118 359
Krátkodobě splatná část bankovního úvěru	5.7	50 918	39 343
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům	5.8	27 284	10 307
Přijaté zápůjčky	5.9	56 584	199 055
Závazek z titulu splatné daně		10 871	8 890
Krátkodobé závazky celkem		266 939	375 954
Závazky celkem		2 098 880	2 127 102
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 276 712	4 332 507

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku**za rok končící 31. prosince 2025**

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Tržby	5.13	785 751	755 175
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	5.14	-319 572	-296 320
Osobní náklady	5.15	-206 594	-193 908
Odpisy	5.1 / 5.2	-104 167	-99 843
Reklamní náklady	5.16	-49 236	-42 537
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.17	-9 753	-10 196
Prodané zboží		-1 220	-1 672
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty dlouhodobých aktiv	5.1	-	181 554
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty finančních aktiv	5.5	73	474
Ostatní provozní výnosy		3 625	2 377
Ostatní provozní náklady		-5 815	-6 554
Provozní výsledek hospodaření		93 092	288 550
Finanční výnosy	5.18	14 137	4 134
Zisk z přecenění derivátových nástrojů	5.3	535	1 307
Finanční náklady	5.18	-71 391	-103 580
Zisk před zdaněním		36 373	190 411
Daň ze zisku	5.19	1 054	-47 412
Zisk po zdanění za rok		37 427	142 999
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		37 427	142 999
Zisk připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		18 400	127 888
Nekontrolním podílům		19 027	15 111
Zisk po zdanění za rok		37 427	142 999
Celkový úplný výsledek připadající:			
Vlastníkům mateřského podniku		18 400	127 888
Nekontrolním podílům		19 027	15 111
Celkový úplný výsledek po zdanění za rok		37 427	142 999

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2025

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		37 427	142 999
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.19	-1 054	47 412
Odpisy	5.1 / 5.2	104 167	99 843
Zrušení ztráty ze snížení hodnoty	5.1	-	-181 554
Úrokové výnosy	5.18	-2 795	-4 134
Úrokové náklady	5.18	68 255	94 224
Zisk z přecenění derivátů	5.3	-535	-1 307
Kurzové rozdíly		-12 907	6 771
		192 558	204 254
(Zvýšení) snížení zásob		53	-594
(Zvýšení) snížení obchodních a jiných pohledávek		-10 147	20 806
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		2 923	-47 747
		185 387	176 719
Přijaté úroky		2 795	3 221
Placené daně ze zisku		-12 339	-2 278
Čisté peníze z provozních činností		175 843	177 662
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv	5.1 / 5.2	-20 440	-39 140
Čisté peníze použité v investiční činnosti		-20 440	-39 140
Peněžní toky z financování			
Příjmy z bankovních úvěrů a zápůjček	5.10	180 000	187 500
Transakční náklady k čerpání bankovního úvěru	5.10	-1 080	-
Splátky bankovních úvěrů a zápůjček	5.10	-208 267	-216 670
Placené úroky	5.10	-42 345	-68 249
Vyplacené podíly na zisku	6.2	-65 000	-76 000
Čisté peníze použité ve financování		-136 692	-173 419
Čisté (snížení) zvýšení peněžních prostředků		18 711	-34 897
Peněžní prostředky na počátku roku		115 032	149 816
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		-155	113
Peněžní prostředky na konci roku	5.6	133 588	115 032

AQUAPALACE, a.s.

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2025

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál přiřaditelný mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	1 702 000	233 133	185 840	2 120 973	47 433	2 168 406
Změny v roce 2024						
Podíly na zisku (pozn. 6.2)	-	-	-106 000	-106 000	-	-106 000
Celkový úplný výsledek	-	-	127 888	127 888	15 111	142 999
Zůstatek k 31. 12. 2024	1 702 000	233 133	207 728	2 142 861	62 544	2 205 405
Změny v roce 2025						
Podíly na zisku (pozn. 6.2)	-	-	-65 000	-65 000	-	-65 000
Celkový úplný výsledek	-	-	18 400	18 400	19 027	37 427
Zůstatek k 31. 12. 2025	1 702 000	233 133	161 128	2 096 261	81 571	2 177 832

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. 2025, resp. za rok 2025 taktéž samostatnou účetní závěrku v souladu s IFRS, která je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví. V samostatné účetní závěrce spočívá obchodní činnost Společnosti v pronájmu držených nemovitostí, a tedy v prezentaci investic do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, zatímco v konsolidované účetní závěrce jsou nemovitosti součástí užívaného majetku v rámci provozování aquaparku a hotelu.

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

2 Účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

Sestavení konsolidované účetní závěrky 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 nejdůležitější 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. 2025 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 2024:

- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost*, která upřesnila vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Novelizace neměla dopad do účetní závěrky, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné

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. 2025) účinné a Skupina je nepoužila při sestavování této konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2025:

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Skupina bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.
- V květnu byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Skupinu a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Skupina bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Skupinu.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Skupinu relevantní.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

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 opravy za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny náklady přímo přiřaditelné pořízení ve smyslu dostání aktiva do podmínek a na místo pro zamýšlené využití. Je-li to vhodné, zahrnuje ocenění aktiva taktéž v současné hodnotě odhad nákladů na likvidaci a odstranění aktiva.

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

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

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

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

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

2.5 Nehmotná aktiva

Nehmotná aktiva pořízena externě jsou oceňována ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravy za dobu použitelnosti a případné opravné položky zohledňující znehodnocení. Pořizovací náklady zahrnuté 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 odhadované 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 získatelná částka aktiva a porovnána s jeho účetní hodnotou. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni peněžotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Je-li zpětně získatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky nižší než relevantní účetní hodnota, je ve výši rozdílu zachycena ztráta ve výsledku hospodaření.

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

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

2.7 Dotace

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

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

2.8 Zásoby

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

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

2.9 Leasingy

Skupina jako nájemce

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

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

Skupina jako 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 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.

2.11 Výpůjční náklady

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

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

2.12 Finanční aktiva

Obchodní pohledávky

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

Skupina k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž beru v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrce reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy 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.

2.13 Finanční závazky

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

2.14 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

2.15 Podíly na zisku

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

2.16 Derivátové nástroje

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

2.17 Uznání výnosů

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

Výnosy z poskytovaných služeb

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

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

Výnosy z prodeje zboží

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

2.18 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.19 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 daňové uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné 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 rozdílů 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 neevduje žádný dopad do účetní výkazů, s nímž by souvisela odložená daň účtovaná mimo výsledek hospodaření.

2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

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

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

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

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

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

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Geopolitické nejistoty a rizika

Vedení Skupiny monitoruje a ve svém rozhodování pružně reaguje i na přetrvávající a nové geopolitické nejistoty a rizika. Přetrvávající válečný konflikt na Ukrajině nemá v současnosti přímý vliv na hospodaření Skupiny. Návštěvníci ze zúčastněných zemí tvořili i před vypuknutím konfliktu zcela zanedbatelný počet. Původní šok v podobě prudkého nárůstu cen energií je již dávno zažehnán, navíc spotřeba elektrické energie v aquaparku je zhruba z 50 % pokryta výrobou v kogeneračních jednotkách, zbylá část spotřeby elektrické energie a plynu je z větší části v celé Skupině nakupována za zajištěné ceny.

Nové konflikty na Blízkém východě mají přímý dopad na snížení počtu hotelových hostů z Izraele, kteří celoročně tvoří více než 5% podíl na celkové obsazenosti hotelu. Většina těchto hostů ovšem do Evropy cestuje i v nejistých dobách, případně svůj pobyt neruší, ale pouze odkládá na klidnější období. Na druhou stranu konfliktky na Blízkém východě a s ním spojené omezení turismu do těchto oblastí a letecké dopravy obecně po celém světě jsou velkou příležitostí pro zvýšení počtu návštěvníků z okolních evropských zemí v celém Aquapalace resortu. Celkový dopad tak může být naopak příznivý.

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. V minulosti proběhla například výměna osvětlení nejen ve všech palácích aquaparku, ale i v jeho zázemí, za úspornější LED osvětlení. Postupně dochází k doplňování podružných elektroměrů a jejich napojování do centrálního automatizovaného sledování, což umožňuje lépe a pružněji řídit spotřeby energií v jednotlivých částech areálu. Podobná opatření se provádějí i v oblasti sledování spotřeby tepla.

Aquapark je spojen s vodou a oblast vodního hospodářství je pro jeho fungování klíčová. První rok po instalaci úsporné technologie do filtrace odpadních vod jsou sledovány úspory na vodném i stočném. Za tento projekt, kde se díky systému AS-POOLREC s funkcí reverzní osmózy výrazně omezila spotřeba pitné i odpadní vody, získala Skupina v listopadu 2025 ocenění Cenou ministra MPO ČR.

V oblasti odpadového hospodářství je zaveden systém tříděného odpadu v celém provozu. Návštěvníci mají k dispozici odpadkové koše na tříděný odpad, odpad se samozřejmě třídí i v zázemí areálu. Gastro provozy využívají ekologické zálohované kelímky a kompostovatelné příbory. Legislativa systému vratných obalů z plastu a plechu nebyla proti původním plánům nakonec v roce 2025 zavedena a zdá se, že z politických důvodů nebude přijata ani v nejbližších následujících letech.

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

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv

Dlouhodobá aktiva v kategorii pozemky, budovy a zařízení a nehmotná aktiva jsou oceňovány po dobu použitelnosti modelem pořizovacích nákladů, tj. ve výši pořizovacích nákladů snížených o opravy a případné znehodnocení. Skupina činí relevantní odhady doby použitelnosti využívaného majetku a odpisy kalkuluje v rovnoměrné výši po

celou dobu použitelnosti. V dalších letech může dojít k přehodnocení doby použitelnosti, což může mít za následek úpravy ve výpočtu budoucích odpisů, stejně tak může být majetek předčasně vyřazen, což způsobí ztrátu ve výši neodepsané účetní hodnoty majetku. Skupina přistupuje každoročně k revizi účetních odhadů spojených s odpisováním majetku.

Opravné položky k pohledávkám

Pohledávky Skupiny jsou v rámci modelu očekávaných ztrát průběžně hodnoceny v rozsahu jejich úvěrového rizika, aby bylo včas identifikováno případné zvýšení úvěrového rizika. Vzhledem ke skutečnosti, že velkým objem výnosových transakcí je hrazen peněžní platbou při poskytnutí služby nebo je dokonce předplacen prostřednictvím tzv. elektronických peněženek, je úvěrové riziko na nízké úrovni. Proto výše opravných položek (2025: 1 475 tis. Kč; 2024: 1 548 tis. Kč) nedosahuje významných hodnot a ani v minulosti Skupina neodpisovala významné hodnoty evidovaných pohledávek. Meziroční pokles výše opravných položek je dán zlepšením struktury obchodních pohledávek dle jejich strání k 31. 12. 2025 ve srovnání se stavem k 31. 12. 2024.

Reálná hodnota derivátových nástrojů

K 31. 12. 2025 Skupina vykazuje derivátové kontrakty – úrokové swapy – které uzavřela v souvislosti s čerpáním bankovního úvěru. Deriváty jsou oceňovány reálnou hodnotou s dopadem do výsledku hospodaření a jejich výše je závislá na vývoji tržních proměnných – úrokových sazeb, měnového kurzu CZK/EUR, resp. tržní ceny podkladového plynu. Deriváty nejsou klasifikovány jako zajišťovací. K 31. 12. 2025 představuje reálná hodnota úrokových swapů pohledávku ve výši 1 183 tis. Kč (2024: pohledávka 1 696 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 plynoucích z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Skupiny pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Skupiny.

K 31. 12. 2025 i k 31. 12. 2024 vychází výpočet daňových dopadů splatné daně z daňové sazby 21 %.

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

4 Provozní segmenty

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

Oba segmenty jsou do jisté míry obchodně na sebe navázány, neboť jsou umístěny do jednoho rozsáhlého komplexu nemovitostí, přičemž zákazníci jednoho segmentu do určité míry vyhledávají služby poskytované i druhým segmentem. Proto existují i vyšší vnitroskupinové transakce, zejména pak tržby účtované segmentem

„Aquapark“ segmentu „Hotel“ (viz detail v pozn. 4.1). I přes tento fakt jsou oba segmenty řízeny samostatně, jejich výsledky jsou sledovány a vyhodnocovány odděleně, a proto jsou v této konsolidované účetní závěrce identifikovány jako samostatně vykazované segmenty.

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

4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů

Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku dvou identifikovaných vykazovaných segmentů za rok končící 31. 12. 2025:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Výnosy			
poskytování služeb	481 719	329 265	810 984
prodej zboží	4 187	821	5 008
pronájem (operativní leasing)	35 016	10 477	45 493
Celkové tržby	520 922	340 563	861 485
Vnitroskupinové tržby	-75 734	-	-75 734
Tržby celkem od externích zákazníků	445 188	340 563	785 751
Odpisy	69 930	34 237	104 167
Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu	-3 307	130 311	127 005
Nealokovaný výsledek hospodaření			-33 787
Úrokové výnosy			2 795
Úrokové náklady			-68 255
Ostatní finanční výnosy / náklady			8 615
Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu			36 373

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

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

4.2 Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2025 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty:

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Aktiva dle segmentu			
Nehmotná aktiva	1 010	-	1 010
Pozemky, budovy a zařízení	2 813 964	1 253 732	4 067 696
Zásoby	8 099	4 885	12 984
Ostatní provozní aktiva	56 402	49 759	106 161
Aktiva dle segmentu celkem	2 879 475	1 308 376	4 187 851
Nealokovaná aktiva			
Pohledávky z derivátových operací			1 183
Ostatní nealokovaná aktiva			87 678
Aktiva celkem za Skupinu			4 276 712

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Přírůstky dlouhodobých aktiv	19 574	868	20 442

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Závazky dle segmentu celkem	56 421	52 546	108 967

Nealokované závazky			
Bankovní úvěry, emitované dluhopisy a zápůjčky			1 301 702
Odložený daňový závazek			665 025
Závazky z titulu splatné daně			10 871
Ostatní nealokované závazky			12 315
Závazky celkem za Skupinu			2 098 880

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

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

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

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
Závazky dle segmentu celkem	57 010	50 479	107 489

Nealokované závazky			
Bankovní úvěry, emitované dluhopisy a zápůjčky			1 318 046

Odložený daňový závazek	681 592
Závazky z titulu splatné daně	8 890
Ostatní nealokované závazky	11 085
Závazky celkem za Skupinu	2 127 102

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

5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

5.1 Pozemky, budovy a zařízení

V tis. Kč	Pozemky	Stavby	Stroje a zařízení	Dopravní prostředky	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>						
Zůstatek k 1. 1. 2024	493 670	4 227 404	133 234	4 393	22 503	4 881 204
reklasifikace	-	361	-1 381	1 020	-	-
pořízení	-	5 990	26 222	-	6 337	38 549
vyřazení	-	-	-2 722	-	-	-2 722
Zůstatek k 31. 12. 2024	493 670	4 233 755	155 353	5 413	28 840	4 917 031
reklasifikace	-	-	966	-	-966	-
pořízení	-	2 679	17 761	-	-	20 440
vyřazení	-	-	-1 591	-	-	-1 591
Zůstatek k 31. 12. 2025	493 670	4 236 434	172 489	5 413	27 874	4 935 880
<u>Oprávký a snížení hodnoty</u>						
Zůstatek k 1. 1. 2024	-20 939	-736 867	-89 797	-4 236	-	-851 839
reklasifikace	-	-	45	-45	-	-
odpisy	-	-87 822	-10 955	-335	-	-99 112
snížení hodnoty	-	-	-19 217	-	-	-19 217
zrušení ztráty ze znehodnocení	20 939	179 832	-	-	-	200 771
vyřazení	-	-	2 722	-	-	2 722
Zůstatek k 31. 12. 2024	-	-644 857	-117 202	-4 616	-	-766 675
reklasifikace	-	-	444	-	-	444
odpisy	-	-89 282	-13 928	-334	-	-103 544
vyřazení	-	-	1 591	-	-	1 591
Zůstatek k 31. 12. 2025	-	-734 139	-129 095	-4 950	-	-868 184
<u>Zůstatková hodnota</u>						
K 31. 12. 2024	493 670	3 588 898	38 151	797	28 840	4 150 356
K 31. 12. 2025	493 670	3 502 295	43 394	463	27 874	4 067 696

Snížení hodnoty

K 31. 12. 2025 Skupina neidentifikovala snížení hodnoty dlouhodobých hmotných aktiv. Hodnota z užívání určená ve spolupráci s externím znalcem v oboru oceňování byla stanovena ve výši 4 486 060 tis. Kč, tj. v hodnotě vyšší oproti zůstatkové hodnotě. Hodnota z užívání vycházela z finančního plánu čistého peněžního toku Skupiny pro následujících 5 let, tj. 2026 až 2030. Po roce 2030 byla uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 5,09 %. K diskontování očekávaných peněžních toků je použita diskontní sazba v podobě vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (8,87 % - 9,01 % v jednotlivých letech plánu, v perpetuitě 9,01 %)

K 31. 12. 2024 došlo k posouzení účetní hodnoty dlouhodobých aktiv vůči současné hodnotě očekávaných peněžních toků, které Skupina odhaduje z provozování akvaparku a hotelu. Hodnota z užívání určená ve spolupráci

s externím znalcem v oboru oceňování byla stanovena ve výši 4 194 879 tis. Kč, tj. v hodnotě vyšší oproti zůstatkové hodnotě ovlivněné znehodnocením aktiv v minulosti. S ohledem na nová očekávání a vyšší růst tržeb a výsledků projektovaných do budoucna došlo ke zrušení zbývající hodnoty dříve zachyceného znehodnocení (ve výši 200 771 tis. Kč), což se projevilo i pozitivně na celkový výsledek hospodaření za rok končící 31. 12. 2024. Dodatečně Skupina uznala ztrátu ze znehodnocení zařízení využívaných v provozu ve výši 19 217 tis. Kč.

Hodnota z užívání stanovená k 31. 12. 2024 vycházela z finančního plánu čistého peněžního toku Skupiny pro následujících 5 let, tj. 2025 až 2029. Po roce 2029 byla uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3 %. K diskontování očekávaných peněžních toků je použita diskontní sazba v podobě vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (9,43 % - 8,49 % postupně klesající v jednotlivých letech plánu až po perpetuitu).

Zajištění

Aktiva jsou uvážena jako zajištění závazků plynoucích Skupině z čerpání bankovních úvěrů (viz pozn. 5.7).

5.2 Nehmotná aktiva

V tis. Kč	Software
<u>Pořizovací náklady</u>	
Zůstatek k 1. 1. 2024	10 964
pořízení	-
vyřazení	-
Zůstatek k 31. 12. 2024	10 964
pořízení	544
Zůstatek k 31. 12. 2025	11 508
<u>Oprávký</u>	
Zůstatek k 1. 1. 2024	-9 143
odpisy	-732
Zůstatek k 31. 12. 2024	-9 875
odpisy	-623
Zůstatek k 31. 12. 2025	-10 498
<u>Zůstatková hodnota</u>	
K 31. 12. 2024	1 089
K 31. 12. 2025	1 010

5.3 Pohledávky a závazky z derivátových operací

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z derivátových operací (úrokový swap) – dlouhodobě splatný zůstatek	761	776
Pohledávky z derivátových operací (úrokový swap) – krátkodobě splatný zůstatek	422	920
Pohledávky z derivátových operací celkem	1 183	1 696

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 (aktivní i závazkové) pro účely účetní závěrky neklasifikovat jako zajišťovací nástroje, tj. nebylo rozhodnuto o použití zajišťovacího účetnictví, proto změna reálné hodnoty derivátových nástrojů je uznána plně ve výsledku hospodaření. Bližší informace k očekávaným platbám z uzavřených derivátových kontraktů jsou poskytnuty v části 8.5 a informace k ocenění reálnou hodnotou jsou poskytnuty v části 9.1.

5.4 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Materiál a suroviny	8 099	5 755
Zboží	4 885	7 282
Zásoby celkem	12 984	13 037

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

5.5 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<i>Pohledávky podléhající analýze finančního rizika</i>		
Pohledávky z obchodních vztahů	32 745	30 624
Ostatní pohledávky	5 234	7 879
Pohledávky podléhající analýze finančního rizika celkem	37 979	38 503
<i>Pohledávky nepodléhající analýze finančního rizika</i>		
Poskytnuté zálohy	12 881	7 916
Pohledávky vůči státu	7 277	1 341
Pohledávky nepodléhající analýze finančního rizika celkem	20 158	9 257
Obchodní a jiné pohledávky celkem	58 137	47 760

Analýza úvěrového rizika

Analýza zůstatku obchodních pohledávek k 31. 12. 2025 dle stáří:

<i>v tis. Kč</i>	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	28 592	4 446	725	47	50	360	34 220
Očekávaná úvěrová ztráta	-572	-445	-145	-19	-25	-270	-1 475
Obchodní pohledávky snižené o očekávanou úvěrovou ztrátu	28 020	4 001	580	28	25	90	32 745

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

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

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Počáteční zůstatek	-1 548	-2 022
snížení z důvodu odúčtování	201	474
zvýšení z důvodu změny úvěrového rizika	-128	-
Konečný zůstatek	-1 475	-1 548

5.6 Peněžní prostředky a nepeněžní transakce

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peníze	49 174	54 063
Peněžní ekvivalenty	84 415	60 969
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	133 588	115 032

Peníze a peněžní ekvivalenty

V souvislosti s vyšší hodnotou úrokových sazeb Společnost ukládá část disponibilních peněžních prostředků na krátkodobé termínové vklady a související zůstatky jsou prezentovány jako peněžní ekvivalenty, neboť nejsou disponibilní k rozvahovému dni, ale v krátkém období po rozvahovém dni. V rámci nich je rezervní fond dluhové služby ve výši 25 000 tis. Kč (2024: 35 000 tis. Kč), který má Společnost povinnost udržovat v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem.

K 31. 12. 2025 Společnost drží krátkodobě splatné státní pokladniční poukázky v naběhlé hodnotě 59 415 tis. Kč (2024: 20 080 tis. Kč), které jsou klasifikovány jako peněžní ekvivalenty s ohledem na jejich splatnost.

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

Nepeněžní transakce

V roce 2025 a 2024 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 Bankovní úvěr

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobě splatný zůstatek	767 163	653 087
Krátkodobě splatný zůstatek	50 918	39 343
Bankovní úvěry celkem	818 081	692 430

Společnost v roce 2022 čerpala bankovní úvěry od Raiffeisenbank a.s. (RB) a Všeobecná úverová banka, a.s. (VÚB), přičemž Raiffeisenbank a.s. (RB) působí jako aranžér celkového úvěrového financování. V prosinci 2024 do konsorcia bank přistoupila v rámci navýšení úvěrového financování Oberbank AG (nově poskytla bankovní úvěr ve výši 125 000 tis. Kč) a současně navýšila poskytnuté financování Raiffeisenbank a.s. (navýšení o 62 500 tis. Kč). V září 2025 byla výše čerpaného bankovního úvěru v rozsahu uzavřené úvěrové smlouvy navýšena o další čerpání ve výši 180 000 tis. Kč, přičemž 70 000 tis. Kč poskytla Raiffeisenbank a.s. a 110 000 tis. Kč poskytla Oberbank AG.

Bankovní úvěry v celkové nominální výši 821 175 tis. Kč (2024: 695 654 tis. Kč) tvoří:

- nesplacený zůstatek 512 601 tis. Kč (2024: 354 605 tis. Kč) denominovaný v CZK a úročený úrokovou sazbou 3M PRIBOR + marže odvozená od plnění ukazatele „Čistý dluh / EBITDA“ ve výši 2,40 % až 3,00 %
- nesplacený zůstatek 308 574 tis. Kč (2024: 341 049 tis. Kč) denominovaný v EUR a úročený úrokovou sazbou 3M EURIBOR + marže odvozená od plnění ukazatele „Čistý dluh / EBITDA“ ve výši 2,90 % - 3,50 %

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

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2025 v souvislosti s bankovními úvěry činí 42 660 tis. Kč (2024: 38 456 tis. Kč). Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2025 činí 5,64 % p.a. (2024: 7,45 % p.a.).

Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, jejichž reálná hodnota je pro účely nekonsolidované účetní závěrky (prezentovány jako investice do nemovitostí) odhadována k 31. 12. 2025 ve výši 4 486 060 tis. Kč (2024: 4 194 879 tis. Kč). Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s.

5.8 Emitované dluhopisy

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Emitované dluhopisy – dlouhodobě splatný závazek	399 753	399 722
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům – krátkodobě splatný závazek	27 284	10 307
Emitované dluhopisy v naběhlé hodnotě celkem	427 037	410 029

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

Emitované dluhopisy jsou oceněny v zůstatkové hodnotě (2025: 399 753 tis. Kč, 2024: 399 722 tis. Kč) a rozdíl představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů a při následných změnách emisních podmínek. Diskont je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů pro jednotlivá úroková období spadající do roku prezentovaného období roku 2025 a 2024 činí:

- 7,89 % p.a. pro období od 9. 7. 2023 do 9. 1. 2024,
- 7,10 % p.a. pro období od 9. 1. 2024 do 9. 7. 2024,
- 5,27 % p.a. pro období od 9. 7. 2024 do 9. 1. 2025,
- 4,54 % p.a. pro období od 9. 1. 2025 do 9. 7. 2025,
- 4,23 % p.a. pro období od 9. 7. 2025 do 9. 1. 2026.

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů a za rok 2025 činily 17 903 tis. Kč (2024: 25 400 tis. Kč).

5.9 Přijaté zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobě splatný zůstatek	-	16 532
Krátkodobě splatný zůstatek	56 585	199 055
Zápůjčky od mateřské společnosti celkem	56 585	215 587

Skupina k 31. 12. 2025 eviduje následující zápůjčky získané v minulosti od mateřské společnosti SPGroup a.s.:

- Dvě zápůjčky poskytnuté v roce 2019, resp. 2020 smluvně jako bezúročné jsou splatné do 31. 12. 2026.
- Další dvě zápůjčky byly poskytnuty v březnu 2022, resp. v květnu 2022 v souvislosti s refinancováním bankovního úvěru. Účelem těchto zápůjček byla předčasná splátka bankovního úvěru realizovaná v 1. pol. roku 2022. Zápůjčky jsou úročeny úrokovou sazbou odvozenou od 12M PRIBOR navýšenou o 4 %. Ke konci roku 2024 byla jedna zápůjčka uhrazena zpět společnosti SPGroup a.s. v návaznosti na nové čerpání a navýšení bankovního úvěru. Další splátky jistiny a úroků proběhly ve 2. pol. roku 2025 v návaznosti na další dodatečné čerpání bankovního úvěru (viz 5.5). 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 2025 byly uznány ve výsledku hospodaření úrokové náklady z titulu zápůjček v celkové výši 7 692 tis. Kč (2024: 30 368 tis. Kč) a průměrná efektivní úroková sazba za všechny zápůjčky je kalkulována ve výši 4,76 % p.a. (2024: 7,83 % p.a.).

5.10 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	Přijaté zápůjčky	Placené úroky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2024	399 691	527 944	372 528	15 432	1 315 595
peněžní tok – splátky	-	-29 170	-187 500	-68 249	-284 919
peněžní tok - příjem	-	187 500	-	-	187 500
transakční náklady	-	-1 125	-	-	-1 125
kurzové rozdíly	-	6 580	191	-	6 771
naběhlé úrokové náklady	31	701	30 368	63 124	94 224
Konečný zůstatek k 31. 12. 2024	399 722	692 430	215 587	10 307	1 318 046

peněžní tok – splátky	-	-41 978	-166 289	-42 345	-250 612
peněžní tok – příjem	-	180 000	-	-	180 000
transakční náklady	-	-1 080	-	-	-1 080
kurzové rozdíly	-	-12 501	-406	-	-12 907
naběhlé úrokové náklady	31	1 210	7 692	59 322	68 255
Konečný zůstatek k 31. 12. 2025		399 753	818 081	56 584	27 284
				27 284	1 301 702

5.11 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<i>Závazky podléhající analýze finančních rizik</i>		
Závazky z obchodních vztahů	50 271	54 719
Závazky z pozastávek	228	-
Ostatní závazky	5 783	2 507
Závazky podléhající analýze finančních rizik celkem	56 282	57 226
<i>Závazky nepodléhající analýze finančních rizik</i>		
Přijaté zálohy	43 411	41 282
Závazky vůči státu	11 409	9 605
Závazky vůči zaměstnancům	10 180	10 246
Závazky nepodléhající analýze finančních rizik celkem	65 000	61 133
Obchodní a jiné závazky celkem	121 282	118 359

Závazky z pozastávek

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z pozastávek – dlouhodobě splatné	-	215
Závazky z pozastávek – krátkodobě splatné	228	-

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.

5.12 Vložený kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Základní kapitál	1 702 000	1 702 000
Dodatečně vložený kapitál	233 133	233 133
Vložený kapitál celkem	1 935 133	1 935 133

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

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

5.13 Tržby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Tržby z poskytnutých služeb	735 250	709 519
Tržby z prodeje zboží	5 008	5 345
Tržby ze smluv se zákazníky	740 258	714 864
Tržby z pronájmu	45 493	40 311
Tržby celkem	785 751	755 175

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.

5.14 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Spotřeba materiálu	104 015	108 423
Spotřeba energie, plynu, vody	75 480	65 259
Úklid	41 226	41 534
Opravy a udržování	51 921	35 369
Poplatky a provize	12 037	11 100
Nájemné – krátkodobé leasingy a leasingy aktiv nízké hodnoty	7 570	8 590
Ostatní služby	27 323	26 045
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	319 572	296 320

Nájemné v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízké hodnoty představuje přibližně také celkový výdaj vynaložený v souvislosti s leasingy za dané účetní období.

5.15 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	179 841	168 438
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	26 753	25 470
Osobní náklady celkem	206 594	193 908

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v roce 2025, k nimž se vztahují výše zveřejněné osobní náklady, činí 249 (2024: 251).

5.16 Reklamní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Reklamní náklady	49 236	42 537

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

5.17 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Správa a vedení podniku	6 000	6 000
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	3 753	4 196
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	9 753	10 196

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

5.18 Finanční výnosy a náklady

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Úrokové výnosy		
<i>Běžné a termínové bankovní účty</i>	2 335	3 221
<i>Nakoupená dluhová finanční aktiva</i>	460	913
Úrokové výnosy celkem	2 795	4 134
Čistý kurzový zisk	11 342	-
Finanční výnosy celkem	14 137	4 134

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

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	17 903	25 400
<i>Bankovní úvěry</i>	42 660	38 456
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti</i>	7 692	30 368
Úrokové náklady celkem	68 255	94 224
Čistá kurzová ztráta	-	6 291
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	3 136	3 065
Finanční náklady celkem	71 391	103 580

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. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Splatný daňový náklad za běžné období	16 171	10 076
Úprava výše daně vztahující k minulému období	-804	732
Splatný daňový náklad celkem	15 367	10 808
Odložený daňový náklad z titulu přechodných rozdílů	-16 421	36 604
Odložený daňový náklad (výnos) celkem	-16 421	36 604
Daňový náklad (výnos) celkem	-1 054	47 412

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

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Ztráta / Zisk před zdaněním	36 373	190 411
Zákonná daňová sazba	21 %	21 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	7 638	39 986
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-7 888	6 694

Úprava splatné daně předcházejícího období	-804	732
Daň ze zisku prezentovaná ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku	-1 054	47 412
Efektivní daňová sazba	-2,90 %	24,90 %

5.19.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31. 12. 2025		31. 12. 2024	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl účetní a daňové hodnoty majetku	-	664 753	-	680 922
Časové rozlišení nákladů	271	-	273	-
Ocenění bankovního úvěru	-	294	-	441
Derivátové nástroje	-	249	-	356
Odložená daň celkem v brutto ocenění	271	665 296	273	681 719
Vzájemné započtení	-271	-271	-127	-127
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	665 025	146	681 592

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. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
BDO EURO-Trend Audit, a.s. (auditor mateřské společnosti)	405	373
BDO Audit, s.r.o. (auditor dceřiných společností)	600	600
Odměna auditora celkem	1 005	973

V letech 2025 a 2024 Skupina nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

6 Transakce se spřízněnými stranami

6.1 Osoba ovládající

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

6.2 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Mateřská společnost	-	148	64	19
Ostatní	9 418	3 573	7 622	2 570
Celkem	9 418	3 721	7 686	2 589

Pohledávky z obchodních vztahů souvisí se službami, které Skupina poskytuje mateřské společnosti SPGroup a.s., resp. jiným společnostem, které jsou ovládány mateřskou společností. Jedná se o krátkodobé obchodní

pohledávky, s nimiž je spojeno nepatrné úvěrové riziko. V minulosti však byly všechny pohledávky uhrazeny, proto nebyl nikdy důvod k pohledávkám tvořit opravné položky.

Výnosy z různých dodávek poskytnutých spřízněným společností dosáhly částky 5 258 tis. Kč za rok 2025 (2024: 1 636 tis. Kč). Náklady z titulu různých dodávek za rok 2025 činí 8 766 tis. Kč (2024: 3 996 tis. Kč).

Skupina na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenstvím Skupině. Za rok 2025 a 2024 činí celkem objem nakoupených služeb:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Správa a vedení Skupiny	6 000	6 000
Ekonomické a právní poradenství	1 388	794
Celkem	7 388	6 794

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – zápůjčky od mateřské společnosti

K 31. 12. 2025 Společnost vykazuje zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s. v celkové výši 56 584 tis. Kč (2024: 215 587 tis. Kč). Bližší informace k přijatým zápůjčkám v části 5.9.

Placené podíly na zisku

V září 2025 byla na základě rozhodnutí jediného akcionáře vyplacen mateřské společnosti SPGroup a.s. podíl na zisku ve výši 65 000 tis. Kč. (říjen 2024: 106 000 tis. Kč).

6.3 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Skupiny je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Skupiny v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2025 i 2024 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 6 000 tis. Kč.

V osobních nákladech (2025: 4 119 tis. Kč; 2024: 3 973 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady ředitelů aquaparku a hotelu, které provozují dceřiné společnosti. V letech 2025 ani 2024 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

7 Dceřiné společnosti

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

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

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

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

Důsledkem vlastnické struktury je prezentace celé výše vlastního kapitálu obou dceřiných společností v podobě nekontrolního podílu v této konsolidované účetní závěrce. Důvodem vytvoření koncernu bylo čerpání bankovního úvěru (viz 5.7), neboť všechny společnosti zahrnuté do koncernu jsou spoludlužníky.

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

8 Řízení finančního rizika

Skupina obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů představující jak finanční aktiva, tak finanční závazky. Finanční rizika jako je riziko likvidity, riziko úvěrové a všeobecné rizika tržní (zejména měnové a úrokové) ovlivňují finanční situaci a výkonnost Skupiny a

vyplývají především z existence závazku z čerpaných bankovních úvěrů a dále ze závazku z emitovaných dluhopisů.

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

8.1 Kategorie finančních nástrojů

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

- bankovní úvěry a přijaté zápůjčky
- závazky z emitovaných dluhopisů
- obchodní pohledávky a závazky;
- vklady v bankách.

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Finanční aktiva		
Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou	171 567	153 535
<i>Obchodní a ostatní pohledávky (5.5)</i>	37 979	38 503
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty (5.6)</i>	133 588	115 032
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou	1 183	1 696
<i>Pohledávky z derivátových operací (5.3)</i>	1 183	1 696
Finanční závazky		
Finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou	1 357 984	1 375 272
<i>Obchodní závazky (5.11)</i>	56 282	57 226
<i>Bankovní úvěr (5.7)</i>	818 081	692 430
<i>Emitované dluhopisy vč. naběhlých úroků (5.8)</i>	427 037	410 029
<i>Přijaté zápůjčky (5.9)</i>	56 584	215 587

8.2 Úvěrové 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. Přibližně 84 % z celkové hrubé hodnoty obchodních pohledávek je k rozvahovému dni v období do splatnosti a dalších 13 % v období do 30 dní po splatnosti. Skupina se nepotýká s problémy splacení svých pohledávek, ač mohou někdy nastat úhrady až po splatnosti. Analýza očekávané úvěrové ztráty ve vztahu k obchodním pohledávkám je zveřejněna v části 5.5.

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 Oberbank AG. 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

8.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno dlouhodobě s emitovanými dluhopisy, které mají proměnlivou úrokovou sazbu založenou na 6M PRIBOR, a bankovním úvěrem, jehož úročení vychází z 3M PRIBOR (u části poskytnuté v CZK), resp. 3M EURIBOR (u části poskytnuté v EUR). U těchto závazků s proměnlivým úročením je Skupina vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Budoucí peněžní toky založené na úrokových sazbách účinných k 31. 12. 2025 jsou zveřejněny v části 8.5. Skupina však analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

Společnost v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem uzavřela derivátové kontrakty s cílem snížit expozici úrokového rizika, neboť prostřednictvím amortizovaného úrokového swapu se zajišťuje 80 % zůstatku bankovního úvěru vedeného v EUR. Důsledkem úrokových swapů je dopad fixní úrokové sazby do výsledku hospodaření a eliminace volatility z titulu úrokového rizika v rozsahu zajištěné části bankovního úvěru. Vzhledem ke skutečnosti,

že Společnost pro účely účetního výkaznictví nepoužívá zajišťovací účetnictví, jsou úrokové náklady vykazována na bázi variabilní úrokové sazby a současně Společnost vykazuje zisky, resp. ztráty z přecenění reálné hodnoty uzavřených derivátových kontraktů. Z hlediska očekávaných peněžních toků je výše úrokové platby na bázi variabilní úrokové sazby korigována čistým vypořádáním úrokových swapů.

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 nederivátové závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (2024: 400 000 tis. Kč) a bankovní úvěr o nominální hodnotě 821 175 tis. Kč (2024: 695 654 tis. Kč)), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 122 tis. Kč (2024: 109 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 122 tis. Kč (2024: 109 tis. Kč).

8.4 Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v realizaci transakcí v jiné měně, než je funkční měna, a z nich plynoucích zůstatků peněžních aktiv a peněžních závazků v jiné měně, než je funkční měna. Funkční měnou 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.

Skupina je vystavena měnovému rizikumu zejména ze zůstatků spojených s financováním (část bankovního úvěru je čerpána a splácena v EUR, stejně tak část přijatých zápůjček od mateřské společnosti), souběžně drží část peněžních prostředků na bankovních účtech vedených v EUR a nakupuje zahraniční státní dluhopisy vedené v EUR (k 31. 12. 2025 drží francouzské státní dluhopisy, k 31. 12. 2024 držela rakouské státní dluhopisy). Měnové riziko je spojeno i s obchodní činností, neboť dceřiná společnost Redvale, a.s. poskytuje ubytovací a kongresové služby též v cizí měně, zejména v EUR.

Za rok 2025 Skupina zahrnuje do výsledku hospodaření čistý kurzový zisk ve výši 11 342 tis. Kč (2024: čistá kurzová ztráta 6 291 tis. Kč). Výše kurzových rozdílů je dána zejména vlivem přepočtu bankovního úvěru a přijaté zápůjčky, kdy vlivem posílení kurz CZK vůči EUR Skupina dosáhla kurzového zisku.

Peněžní aktiva v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány, k 31. 12. 2025:

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	34 459	3 520	37 979
Peníze a peněžní ekvivalenty	69 658	63 930	133 588
Celkem peněžní aktiva	104 117	67 450	171 567

Peněžní aktiva a závazky v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány, k 31. 12. 2024:

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

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2025 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	55 758	524	56 282
Bankovní úvěr	509 508	308 574	818 082
Závazky z emitovaných dluhopisů	427 037	-	427 037
Přijaté zápůjčky	45 956	10 628	56 584
Celkem peněžní závazky	1 038 258	319 726	1 357 984

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

v tis. Kč	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	56 652	574	57 226
Bankovní úvěr	351 381	341 049	692 430
Závazky z emitovaných dluhopisů	410 029	-	410 029
Přijaté zápůjčky	204 865	10 722	215 587
Celkem peněžní závazky	1 022 927	352 345	1 375 272

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. 2025 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 10 405 tis. Kč (2024: 11 106 tis. Kč) nižší (při znehodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při zhodnocení CZK/EUR by Skupina uznala kurzový zisk).

8.5 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Skupiny dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Za pozornost v této souvislosti stojí vyšší objem krátkodobě splatných závazků, u nichž dle smluvních podmínek platných k rozvahovému dni nemá Skupina právo na odložení jejich splatnosti. Část zůstatku (21 % k 31. 12. 2025; 53 % k 31. 12. 2024) však tvoří zůstatek zápůjček poskytnutých v minulosti mateřskou společností, jejich splacení je podřízeno splacení bankovního úvěru a u nichž dochází průběžně k prolongaci smluvních podmínek a k posouvání data splatnosti. Zbývající krátkodobě splatné závazky nijak neohrožují provozní likviditu Skupiny. Obdobně je společnost schopna plnit dle smluvních podmínek závazky vyplývající z emitovaných dluhopisů a bankovních úvěrů (pravidelné úrokové platby). Pro tyto účely se Skupina snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť Skupina nemá žádné dlouhodobé pohledávky.

Úvěrové podmínky související s čerpaným bankovním úvěrem vyžadují, aby Skupina průběžně naplňovala stanovené kovenanty, konkrétně ukazatel (i) čistý dluh / EBITDA, (ii) krytí dluhové služby a (iii) výši investičních výdajů. Kovenanty jsou vyhodnocovány vždy do 45 dní po skončení čtvrtletí, přičemž požadavky k 31. 12. 2025 Skupina naplnila a to navíc v míře, která ji garantuje nejnižší možnou úrokovou marži v nastavené variabilní úrokové sazbě. Vedení Skupiny si není vědoma rizik pro nadcházející účetní období, která by měla zapříčinit porušení požadovaných kovenantů a v důsledku toho zesplatnění zůstatku bankovního úvěru.

K 31. 12. 2025 je projekce budoucích peněžních toků nižší oproti stavu k 31. 12. 2024, což je důsledkem poklesu úrokových sazeb, který se promítá do aktualizace úrokové sazby bankovního úvěru i emitovaných dluhopisů. Během roku 2025 Skupina splácela své závazky z externího financování dle platebních kalendářů, nebyla v prodlení a není si vědoma žádných rizik spojených s likviditou ohledně budoucího období, přičemž smluvní peněžní toky očekávané v souvislosti s externím financováním budou dle očekávání plně pokryty očekávanými peněžními toky z obchodní činnosti Skupiny – provozu aquaparku a hotelového komplexu.

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

K 31. 12. 2025	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	56 282	56 282	56 282	-	-	-
Bankovní úvěr	818 082	908 438	97 596	810 842	-	-
Závazky z emitovaných dluhopisů	427 037	543 820	16 920	16 920	50 760	459 220
Přijaté zápůjčky	56 584	59 983	59 983	-	-	-
Celkem	1 357 984	1 568 523	230 781	827 762	50 760	459 220

K 31. 12. 2024	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	57 226	57 226	57 226	-	-	-
Emitované dluhopisy	410 029	600 260	21 080	21 080	63 240	494 860
Bankovní úvěr	692 430	811 623	81 593	81 054	648 976	-

Přijaté zápůjčky	215 587	231 688	214 382	-	17 307	-
Celkem	1 375 272	1 700 797	374 281	102 134	729 523	494 860

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.

Analýza derivátových finančních nástrojů sestavená podle zbývajících smluvní splatnosti:

K 31. 12. 2025	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Derivátová finanční aktiva / závazky						
Úrokové swapové kontrakty						
- pohledávka (příjem)	1 183	167 833	13 569	154 264	-	-
- závazek (výdaj)	-	-166 650	-13 147	-155 503	-	-
Celkem	1 183	1 183	422	761	-	-

K 31. 12. 2024	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Derivátová finanční aktiva / závazky						
Úrokové swapové kontrakty						
- pohledávka (příjem)	1 696	187 005	14 504	172 501	-	-
- závazek (výdaj)	-	-185 309	-13 584	-171 725	-	-
Celkem	1 696	1 696	920	776	-	-

Úrokové swapy jsou uzavřeny v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem a ekonomicky zajišťují směnu variabilní úrokové sazby smluvně sjednané u bankovního úvěru na fixní úrokovou sazbu vyplývající z derivátového kontraktu. Výše uvedené očekávané peněžní toky spojené s bankovním úvěrem v rozsahu úrokových plateb jsou tak do určité míry kryty, sníženy skrz vypořádání úrokových swapů, které nastává ke stejnému okamžiku jako vypořádání úrokové plavy z bankovního úvěru.

8.6 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 je následující:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Celkové závazky	1 433 855	1 445 510
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-133 588	-115 032
Čistý dluh	1 300 267	1 330 478
Vlastní kapitál	2 177 832	2 205 405
Celkový kapitál	3 478 099	3 535 883
Poměr vlastního a celkového kapitálu	62,62 %	62,37 %

9 Oceňování reálnou hodnotou

9.1 Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi

K 31. 12. 2025, resp. 31. 12. 2024 Skupina oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap, jehož změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření (2025: 1 183 tis. Kč; 2024: 1 696 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. Ocenění derivátu odpovídalo úrovni 2 v hierarchii určení reálné hodnoty.

9.2 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. Naběhlá hodnota tak zpravidla koresponduje s vývojem jejich reálné hodnoty a nedochází k významným rozdílům.

Následující tabulka zobrazuje stav rozdílů mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou k 31. 12. 2025:

<i>v tis. Kč</i>	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota (úroveň 3)
Závazky z emitovaných dluhopisů	427 037	388 877
Bankovní úvěr	818 081	822 276
Přijaté zápůjčky	56 584	56 584

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

<i>v tis. Kč</i>	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota (úroveň 3)
Emitované dluhopisy	410 498	387 232
Bankovní úvěr	692 430	696 804
Zápůjčky od mateřské společnosti	215 587	215 587

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

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

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

Finanční aktiva (peněžní prostředky a obchodní pohledávky) a finanční závazky (obchodní závazky) jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě, kterou vzhledem k velikosti zůstatků a krátkodobé splatnosti lze považovat za vhodnou aproximaci reálné hodnoty (úroveň 3).

10 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

Dceřiná společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. vede soudní spor se společností Vodní atrakce s.r.o. o zaplacení částky ve výši 2 223 tis. Kč s příslušenstvím. Ve věci byl vydán prvoinstanční rozsudek, kterým byla žaloba společnosti Vodní atrakce s.r.o. zamítnuta. Žalobce se odvolal. O odvolání nebylo dosud rozhodnuto. Vedení Skupiny je přesvědčeno, že žaloba je neoprávněná a příslušné zařízení si u dodavatele neobjednala.

11 Události po rozvahovém dni

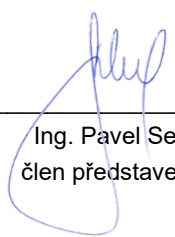
Emitované dluhopisy

V lednu 2026 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2026 do 9. 7. 2026 byla nastavena úroková sazba ve výši 4,27 % 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.

12 Schválení účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 28. dubna 2026.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

AQUAPALACE, a.s.

**Samostatná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2025**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku	5
Výkaz peněžních toků	6
Výkaz změn vlastního kapitálu	7
1 Obecné informace	8
2 Účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	9
2.3 Investice do nemovitostí	10
2.4 Leasingy – pronajímatel	10
2.5 Zaměstnanecké požitky	10
2.6 Výpůjční náklady	10
2.7 Finanční aktiva	10
2.8 Finanční závazky	12
2.9 Derivátové nástroje	12
2.10 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	12
2.11 Uznání výnosů	12
2.12 Úrokové výnosy	12
2.13 Finanční náklady	12
2.14 Daně ze zisku	13
2.15 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	13
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	14
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	14
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	14
4 Provozní segmenty	15
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	15
5.1 Investice do nemovitostí	15
5.2 Pohledávky z derivátových operací	16
5.3 Obchodní a jiné pohledávky	16
5.4 Peníze a peněžní ekvivalenty	17
5.5 Bankovní úvěr	17
5.6 Emitované dluhopisy	18
5.7 Přijaté zápůjčky	18
5.8 Vývoj závazků z financování	18
5.9 Obchodní a jiné závazky	19
5.10 Vložený kapitál	19
5.11 Výnosy z pronájmu nemovitostí	20
5.12 Výnosy ze smluv se zákazníky	20
5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	20
5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby	20
5.15 Osobní náklady	21
5.16 Ostatní provozní náklady	21
5.17 Finanční výnosy	21
5.18 Finanční náklady	21
5.19 Daně ze zisku	21
5.19.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	21
5.19.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace	22
5.20 Odměny statutárního auditora	22

6	Transakce se spřízněnými stranami	22
6.1	Osoba ovládající	22
6.2	Dceřiné společnosti	23
6.3	Transakce se spřízněnými stranami	23
6.4	Odměny klíčového vedení	24
7	Řízení finančního rizika	24
7.1	Kategorie finančních nástrojů	24
7.2	Úvěrové riziko	25
7.3	Úrokové riziko	25
7.4	Měnové riziko	25
7.5	Riziko likvidity	26
7.6	Řízení kapitálu	27
8	Oceňování reálnou hodnotou	28
8.1	Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi	28
8.2	Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi	28
8.3	Finanční nástroje oceňované naběhlou hodnotou	29
9	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	29
10	Události po rozvahovém dni	29
11	Schválení účetní závěrky	29

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2025

(v tisících Kč)

	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	5.1	4 486 060	4 194 879
Pohledávky z derivátových operací	5.2	761	776
Dlouhodobá aktiva celkem		4 486 821	4 195 655
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	5.3	3 717	6 391
Pohledávky z derivátových operací	5.2	422	920
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.4	84 564	72 294
Krátkodobá aktiva celkem		88 703	79 605
Aktiva celkem		4 575 524	4 275 260
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	5.10	1 935 133	1 935 133
Nerozdělené výsledky		514 334	263 028
Vlastní kapitál celkem		2 449 467	2 198 161
Dlouhodobé závazky			
Bankovní úvěr	5.5	767 163	653 087
Emitované dluhopisy	5.6	399 753	399 722
Přijaté zápůjčky	5.7	-	16 532
Ostatní dlouhodobé závazky	5.9	-	215
Odložený daňový závazek	5.19	757 189	695 347
Dlouhodobé závazky celkem		1 924 105	1 764 903
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	5.9	61 062	58 504
Krátkodobě splatná část bankovního úvěru	5.5	50 918	39 343
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům	5.6	27 284	10 307
Přijaté zápůjčky	5.7	56 584	199 055
Závazek z titulu splatné daně		6 104	4 987
Krátkodobé závazky celkem		201 952	312 196
Závazky celkem		2 126 057	2 077 099
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 575 524	4 275 260

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz výsledku a ostatního úplného výsledku**za rok končící 31. prosince 2025***(v tisících Kč)*

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí	5.11	184 430	184 480
Výnosy ze smluv se zákazníky	5.12	11 040	11 040
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.1	282 692	135 349
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek	5.13	-22 500	-3 681
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.14	-7 365	-7 406
Osobní náklady	5.15	-4 119	-3 973
Ostatní provozní náklady	5.16	-2 254	-3 565
Finanční výnosy	5.17	13 907	3 737
Finanční náklady	5.18	-68 804	-101 199
Zisk před zdaněním		387 027	214 782
Daň ze zisku	5.19	-70 721	-47 533
Zisk po zdanění za rok		316 306	167 249
Ostatní úplný výsledek		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		316 306	167 249

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2025

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		316 306	167 249
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.19	70 721	47 533
Úrokové výnosy	5.17	-1 688	-2 430
Úrokové náklady	5.18	68 255	94 224
(Zisk) z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-282 692	-135 349
(Zisk) Ztráta z přecenění derivátového nástroje	5.2	513	4 078
Kurzové rozdíly a ostatní nepeněžní položky		-12 482	6 349
		<u>158 933</u>	<u>181 654</u>
Snížení (Zvýšení) obchodních a jiných pohledávek		2 674	-35 346
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		2 558	52 651
		<u>164 165</u>	<u>198 959</u>
Přijaté úroky		1 253	2 421
Placené daně ze zisku		-7 763	-
Čisté peníze z provozních činností		157 655	201 380
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	5.1	-8 489	-23 333
Čisté peníze použité v investiční činnosti		-8 489	-23 333
Peněžní toky z financování			
Příjmy z bankovních úvěrů a zápůjček	5.8	180 000	187 500
Transakční náklady k čerpání bankovního úvěru	5.8	-1 080	-
Splátky bankovních úvěrů a zápůjček	5.8	-208 267	-216 670
Placené úroky	5.8	-42 345	-68 249
Vyplacené podíly na zisku	6.3	-65 000	-76 000
Čisté peníze použité ve financování		-136 692	-173 419
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		12 474	4 628
Peněžní prostředky na počátku roku		72 294	67 553
Kurzové rozdíly plynoucí z přepočtu peněžních prostředků		-204	113
Peněžní prostředky na konci roku	5.4	84 564	72 294

AQUAPALACE, a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2025

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	1 702 000	233 133	201 779	2 136 912
Změny v roce 2024				
Podíly na zisku (pozn. 6.3)	-	-	-106 000	-106 000
Výsledek hospodaření / celkový úplný výsledek za rok	-	-	167 249	167 249
Zůstatek k 31. 12. 2024	1 702 000	233 133	263 028	2 198 161
Změny v roce 2025				
Podíly na zisku (pozn. 6.3)	-	-	-65 000	-65 000
Výsledek hospodaření / celkový úplný výsledek za rok	-	-	316 306	316 306
Zůstatek k 31. 12. 2025	1 702 000	233 133	514 334	2 449 467

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. jsou 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. 2025, resp. za rok 2025 taktéž konsolidovanou účetní závěrku v souladu s IFRS. Tato samostatná účetní závěrka Společnosti je sestavena za účelem naplnění požadavku §19a, odst. (1) zákona č. 563/1992 Sb., o účetnictví.

2 Účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost uvážila při sestavování této účetní závěrky následující novelizace IFRS, jejichž účinnost je od 1. 1. 2025 a které měly nevýznamný nebo žádný vliv na výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2024:

- Novelizace IAS 21 *Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost*, která upřesnila vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytuje pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Novelizace neměla dopad do účetní závěrky, neboť cizoměnové transakce jsou realizovány v měnách, které jsou všeobecně směnitelné.

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. 2025) účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2025:

- V dubnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 18 *Prezentace a zveřejnění v účetní závěrce* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nahradí dosavadní IAS 1 a poskytne nová pravidla a požadavky týkající se zejména prezentace finanční výkonnosti, tj. strukturování výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, agregace a disagregace informací zveřejňovaných v příloze a alternativních výkonnostních ukazatelů, které jsou často využívány a v IFRS nejsou přímo definovány (např. hodnota čistých aktiv u investičních fondů). Společnost bude analyzovat nová pravidla a lze očekávat určitý dopad do účetní závěrky, který aktuálně nelze ještě blíže specifikovat.

- V květnu 2024 byl vydán nový standard IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), který nově specifikuje (snížené) požadavky na zveřejňování, které může účetní jednotka – dceřiná společnost, která vstupuje do konsolidované účetní závěrky sestavené dle účetních standardů IFRS – použít při sestavení své vlastní účetní závěrky dle IFRS. Standard není relevantní pro Společnost a není tedy očekáván žádný dopad v souvislosti s nabytím jeho účinnosti.
- V květnu 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která v návaznosti na post-implemenční revizi existujících pravidel přináší několik změn. Ty se týkají odúčtování finančních závazků, klasifikace finančních aktiv a požadavků na zveřejnění. Společnost bude analyzovat nová pravidla, avšak dle prvotní revize neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, neboť se jí dotčené oblasti upravené novelizací netýkají.
- V červenci 2024 byly vydány novelizace zahrnuté do *Výročního zlepšení IFRS, část 11* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), které se dotýkají IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7. Novelizace nepřináší zásadní změny v účetních pravidlech, ale zaměřují se zejména na odstranění vnitřních konfliktů v textaci pravidel a vzájemné provázanosti. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V prosinci 2024 byla vydána novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* a IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* nazvaná *Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2026 nebo později), která upřesňuje a doplňuje existující pravidla s ohledem na specifika smluv o dodávkách elektřiny z obnovitelných zdrojů jako větrná a solární energie. Objem elektřiny vyrobené na základě těchto smluv se může měnit v závislosti na neovlivnitelných faktorech, jako jsou povětrnostní podmínky. Současné účetní požadavky nemusí dostatečně reflektovat, jak tyto smlouvy ovlivňují výkonnost společností. Společnost neočekává zásadní dopad na účetní závěrku.
- V srpnu 2025 byla vydána novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 nebo později), která rozšiřuje rozsah zredukovaného zveřejnění v prvotně vydané verzi IFRS 19, neboť ta uvažovala stav IFRS ke konci února 2021. IFRS 19, ani tato novelizace není relevantní pro Společnost.
- V listopadu 2025 byla vydána novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2027 a později), která upravuje postupy převodu účetní závěrky společností, jejich funkční měna (nehyperinflační) je odlišná od měny vykazování, která je měnou hyperinflační. Novelizace není pro Společnost relevantní.

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

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

- IFRS 14 *Časové rozlišení při cenové regulaci* (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydán v květnu 2024 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IFRS 19 *Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování* (vydána v srpnu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)
- Novelizace IAS 21 *Dopady změn měnových kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování* (vydána v listopadu 2025 s účinností od 1. 1. 2027)

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

2.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájumného 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 vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do výsledku hospodaření v období, ve kterém k nim došlo.

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

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

2.4 Leasingy – pronajímatel

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

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

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

2.5 Zaměstnanecké požitky

Krátkodobé zaměstnanecké požitky

Závazky z titulu mezd a 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.

2.6 Výpůjční náklady

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

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

2.7 Finanční aktiva

Finanční aktiva představují smluvní práva Společnosti obdržet peněžní prostředky nebo jiné finanční aktivum, přičemž jejich zachycení a ocenění ovlivňuje klasifikace založená na obchodním modelu, v němž je finanční aktivum spravováno a charakteristikách smluvních peněžních toků.

Klasifikace finančních aktiv

Posouzením charakteristik smluvních peněžních toků se rozumí, zda peněžní toky plynoucí z finančních aktiv představují pouze platby jistiny a úroků (tzv. test SPPI). Společnost posuzuje, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základním úvěrovým ujednáním, tj. úroky zahrnují pouze zohlednění časové hodnoty peněz, úvěrového rizika, jiných základních úvěrových rizik a ziskového rozpětí. Pokud smluvní podmínky zavádějí riziko nebo nestálost, které jsou v rozporu se základním úvěrovým ujednáním, test SPPI není splněn. Při předběžném provedení testu SPPI Společnost bere v úvahu následující faktory: nestandardní úrokovou míru, finanční páku, možnosti předčasného splacení, možnosti prodloužení splácení, režim bez možnosti vrácení prostředků, nástroje spojené se smlouvou, hybridní nástroje, nástroje pořízené s významnou slevou/prémií.

V případě Společnosti je obchodní model stanoven pro každé finanční aktivum, přičemž Společnost si definovala tyto obchodní modely:

- *Finanční aktiva držet a inkasovat smluvní peněžní toky*, kdy je cílem Společnost držet finanční aktivum po celou dobu jeho života za účelem inkasování smluvních peněžních toků, které standardně tvoří platby jistiny a úroku (tj. je splněn test SPPI).
- *Finanční aktiva držet, inkasovat smluvní peněžní toky a prodat*, kdy je cílem Společnost inkasování smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv a též jejich prodej (častější a dřívější, než dojde k plnému uhrazení finančního aktiva).
- *Finanční aktiva k obchodování*, kdy cílem nejsou primárně peněžní toky přicházející z finančního aktiva, ale obchodování za účelem dosažení zisku. Inkasování smluvních peněžních toků tak není podstatné pro splnění cíle obchodního modelu.

Obchodní modely a z nich plynoucí klasifikace finančního aktiva ovlivňuje jeho oceňování. V této souvislosti Společnost prezentuje v účetní závěrce nederivátová finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě jako jsou obchodní pohledávky související s výkonem její činnosti (pronájem) a peněžní prostředky, a dále derivátová finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření, resp. ostatního úplného výsledku v závislosti na klasifikaci derivátů.

Obchodní pohledávky

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

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž berou v úvahu celoživotní ztráty. Očekávané ztráty jsou vyhodnocovány ke každému rozvahovému dni, aby zůstatky prezentované v účetní závěrce reflektovaly změny v úvěrovém riziku pohledávky. Očekávané ztráty u obchodních pohledávek vycházejí z analýzy stárí pohledávek kalkulované od vzniku pohledávky a reflektující 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.

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.

Odpis

Společnost plně odepíše finanční aktivum (obchodní pohledávku), pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není reálné, že finanční aktivum bude plně nebo částečně získáno zpět (uhrazeno). Odpis představuje plné odúčtování finančního aktiva z účetních výkazů. Nicméně odepsaná finanční aktiva mohou stále být

Společností vymáhána, neboť tím nezaniká právní nárok na smluvní peněžní toky a pokud by Společnost nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Odúčtování

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

2.8 Finanční závazky

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

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

2.9 Derivátové nástroje

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

2.10 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 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.

2.12 Úrokové výnosy

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

2.13 Finanční náklady

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

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

2.14 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Odložená daň

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

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

2.15 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

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

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

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

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

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

Klimatické změny

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

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a 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. 2025 dosahuje výše 4 486 060 tis. Kč (2024: 4 194 879 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. 2025, resp. k 31. 12. 2024 deriváty uzavřené v souvislosti s úrokovým rizikem reálnou hodnotou, přičemž změna reálné hodnoty (úrokový swap) byla uznána ve výsledku hospodaření, neboť deriváty nebyly klasifikovány jako zajišťovací deriváty (Společnost nedisponuje zajišťovací dokumentací v souladu s požadavky standardů IFRS), ač jsou Společností využívány k zajištění úrokového a měnového rizika, jemuž je Společnost vystavena u bankovních úvěrů.

Reálná hodnota ve výši 1 183 tis. Kč (2024: 1 696 tis. Kč) 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 rozvahovému dni. 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 způsobených buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

K 31. 12. 2025 i k 31. 12. 2024 vychází výpočet daňových dopadů splatné daně z daňové sazby 21 %.

Soudní a jiné právní spory

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

Je-li Společnost v postavení žalovaného, zachytí v souladu s IFRS rezervu v případě, kdy již existuje současný závazek vyplývající z minulé události, jeho vypořádání je pravděpodobné a výše vypořádání je spolehlivě ocenitelné. 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, pronajímání a svými nájemci plně využívané.

<i>v tis. Kč</i>	Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)
Zůstatek k 1. 1. 2024	4 036 789
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	22 741
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	135 349
Zůstatek k 31. 12. 2024	4 194 879
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	8 489
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	282 692
Zůstatek k 31. 12. 2025	4 486 060
z toho hodnota investic do nemovitostí užívaných	4 458 646
z toho hodnota investic do nemovitostí ve fázi pořízení	27 414

K ocenění reálnou hodnotou jsou poskytnuty bližší informace v části 8.1.

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

<i>v tis. Kč</i>	2025	2024
Nájemné – aquapark	116 940	116 940
Nájemné – hotel	65 040	65 040
Nájemné – kotelna	2 450	2 500
Celkové nájemné z investic do nemovitostí	184 430	184 480
<i>v tis. Kč</i>	2025	2024
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	17 818	4 097
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	3 628	2 144
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	21 446	6 241

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.

5.2 Pohledávky z derivátových operací

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky z derivátových operací – dlouhodobě splatný zůstatek	761	776
Pohledávky z derivátových operací – krátkodobě splatný zůstatek	422	920
Pohledávky z derivátových operací celkem	1 183	1 696

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 Společnosti se rozhodlo derivátové kontrakty pro účely účetní závěrky neklasifikovat jako zajišťovací nástroje, tj. nebylo rozhodnuto o použití zajišťovacího účetnictví, proto změna reálné hodnoty (úroveň 2) derivátových nástrojů je uznána plně ve výsledku hospodaření. Bližší informace k očekávaným platbám z uzavřených derivátových kontraktů jsou poskytnuty v části 7.5 a informace k ocenění reálnou hodnotou jsou poskytnuty v části 8.2.

5.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<i>Pohledávky podléhající analýze finančního rizika</i>		
Pohledávky z obchodních vztahů	854	1 092
Ostatní pohledávky	2 744	5 184
Pohledávky podléhající analýze finančního rizika celkem	3 598	6 276
<i>Pohledávky nepodléhající analýze finančního rizika</i>		
Náklady příštích období	119	115
Obchodní a jiné pohledávky celkem	3 717	6 391

Pohledávky z obchodních vztahů

K 31. 12. 2025 představují obchodní pohledávky ve výši 602 tis. Kč (2024: 840 tis. Kč) pohledávky vůči dceřiným společnostem – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. Jedná se o neuhrazené nájemné a související služby, přeúčtované energie, pojištění.

Zůstatek obchodních pohledávek není snížen o žádnou výši očekávané úvěrové ztráty, úvěrové riziko je vyhodnoceno jako zanedbatelné, pohledávky jsou průběžně spláceny a v období po rozvahovém dni před schválením účetní závěrky byly pohledávky dceřinými společnostmi plně splaceny. Blíže k úvěrovému riziku v části 7.2.

Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky zahrnují zejména pohledávku vůči spřízněné ZOO PALACE s.r.o. (2025: 2 744 tis. Kč; 2024: 1 837 tis. Kč) z titulu přefakturace poradenských služeb a dále v roce 2024 také pohledávku z titulu nároku na pojistné plnění v celkové výši 3 269 tis. Kč.

5.4 Peníze a peněžní ekvivalenty**Peněžní prostředky**

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky volně disponibilní Společnosti	35 343	11 325
Peněžní ekvivalenty	49 221	60 969
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	84 564	72 294

V souvislosti s vyšší hodnotou úrokových sazeb Společnost ukládá část disponibilních peněžních prostředků na krátkodobé termínové vklady a související zůstatky jsou prezentovány jako peněžní ekvivalenty, neboť nejsou disponibilní k rozvahovému dni, ale v krátkém období po rozvahovém dni. V rámci nich je rezervní fond dluhové služby ve výši 25 000 tis. Kč (2024: 35 000 tis. Kč), který má Společnost povinnost udržovat v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem.

K 31. 12. 2025 Společnost drží krátkodobě splatné státní pokladniční poukázky v naběhlé hodnotě 24 221 tis. Kč (2024: 20 800 tis. Kč), které jsou klasifikovány jako peněžní ekvivalenty s ohledem na jejich splatnost.

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

Nepeněžní transakce

V roce 2025 ani 2024 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 Bankovní úvěr

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobě splatný zůstatek	767 163	653 087
Krátkodobě splatný zůstatek	50 918	39 343
Bankovní úvěry celkem	818 081	692 430

Společnost v roce 2022 čerpala bankovní úvěry od Raiffeisenbank a.s. (RB) a Všeobecná úverová banka, a.s. (VÚB), přičemž Raiffeisenbank a.s. (RB) působí jako aranžér celkového úvěrového financování. V prosinci 2024 do konsorcia bank přistoupila v rámci navýšení úvěrového financování Oberbank AG (nově poskytla bankovní úvěr ve výši 125 000 tis. Kč) a současně navýšila poskytnuté financování Raiffeisenbank a.s. (navýšení o 62 500 tis. Kč). V září 2025 byla výše čerpaného bankovního úvěru v rozsahu uzavřené úvěrové smlouvy navýšena o další čerpání ve výši 180 000 tis. Kč, přičemž 70 000 tis. Kč poskytla Raiffeisenbank a.s. a 110 000 tis. Kč poskytla Oberbank AG.

Bankovní úvěry v celkové nominální výši 821 175 tis. Kč (2024: 695 654 tis. Kč) tvoří:

- nesplacený zůstatek 512 601 tis. Kč (2024: 354 605 tis. Kč) denominovaný v CZK a úročený úrokovou sazbou 3M PRIBOR + marže odvozená od plnění ukazatele „Čistý dluh / EBITDA“ ve výši 2,40 % až 3,00 %
- nesplacený zůstatek 308 574 tis. Kč (2024: 341 049 tis. Kč) denominovaný v EUR a úročený úrokovou sazbou 3M EURIBOR + marže odvozená od plnění ukazatele „Čistý dluh / EBITDA“ ve výši 2,90 % - 3,50 %

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

Úrokové náklady uznané ve výsledku hospodaření za rok 2025 v souvislosti s bankovními úvěry činí 42 660 tis. Kč (2024: 38 456 tis. Kč). Průměrná efektivní úroková sazba za rok 2025 činí 5,64 % p.a. (2024: 7,45 % p.a.).

Úvěr je zajištěn nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě k 31. 12. 2025 ve výši 4 486 060 tis. Kč (2024: 4 194 879 tis. Kč). Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s.

5.6 Emitované dluhopisy

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Emitované dluhopisy – dlouhodobě splatný závazek	399 753	399 722
Závazky z úroků k emitovaným dluhopisům – krátkodobě splatný závazek	27 284	10 307
Emitované dluhopisy v naběhlé hodnotě celkem	427 037	410 029

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

Emitované dluhopisy jsou oceněny v naběhlé hodnotě (2025: 399 753 tis. Kč, 2024: 399 722 tis. Kč) a rozdíl představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů a při následných změnách emisních podmínek. Diskont je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů. S ohledem na výši diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

Nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů pro jednotlivá úroková období spadající do roku prezentovaného období roku 2025 a 2024 činí:

- 7,89 % p.a. pro období od 9. 7. 2023 do 9. 1. 2024,
- 7,10 % p.a. pro období od 9. 1. 2024 do 9. 7. 2024,
- 5,27 % p.a. pro období od 9. 7. 2024 do 9. 1. 2025,
- 4,54 % p.a. pro období od 9. 1. 2025 do 9. 7. 2025,
- 4,23 % p.a. pro období od 9. 7. 2025 do 9. 1. 2026.

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů a za rok 2025 činily 17 903 tis. Kč (2024: 25 400 tis. Kč).

5.7 Přijaté zápůjčky

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dlouhodobě splatný zůstatek	-	16 532
Krátkodobě splatný zůstatek	56 584	199 055
Přijaté zápůjčky celkem	56 584	215 587

Společnost k 31. 12. 2025 eviduje následující zápůjčky získané v minulosti od mateřské společnosti SPGroup a.s.:

- Dvě zápůjčky poskytnuté v roce 2019, resp. 2020 smluvně jako bezúročné jsou splatné do 31. 12. 2026.
- Další dvě zápůjčky byly poskytnuty v březnu 2022, resp. v květnu 2022 v souvislosti s refinancováním bankovního úvěru. Účelem těchto zápůjček byla předčasná splátka bankovního úvěru realizovaná v 1. pol. roku 2022. Zápůjčky jsou úročeny úrokovou sazbou odvozenou od 12M PRIBOR navýšenou o 4 %. Ke konci roku 2024 byla jedna zápůjčka uhrazena zpět společnosti SPGroup a.s. v návaznosti na nové čerpání a navýšení bankovního úvěru. Další splátky jistiny a úroků proběhly ve 2. pol. roku 2025 v návaznosti na další dodatečné čerpání bankovního úvěru (viz 5.5). 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 2025 byly uznány ve výsledku hospodaření úrokové náklady z titulu zápůjček v celkové výši 7 692 tis. Kč (2024: 30 368 tis. Kč) a průměrná efektivní úroková sazba za všechny zápůjčky je kalkulována ve výši 4,76 % p.a. (2024: 7,83 % p.a.).

5.8 Vývoj závazků z financování

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

<i>v tis. Kč</i>	Emise dluhopisů	Bankovní úvěry	Přijaté zápůjčky	Placené úroky	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2024	399 691	527 944	372 528	15 432	1 315 595
peněžní tok – splátky	-	-29 170	-187 500	-68 249	-284 919
peněžní tok - příjem	-	187 500	-	-	187 500
transakční náklady	-	-1 125	-	-	-1 125
kurzové rozdíly	-	6 580	191	-	6 771
naběhlé úrokové náklady	31	701	30 368	63 124	94 224
Konečný zůstatek k 31. 12. 2024	399 722	692 430	215 587	10 307	1 318 046
peněžní tok – splátky	-	-41 978	-166 289	-42 345	-250 612
peněžní tok – příjem	-	180 000	-	-	180 000
transakční náklady	-	-1 080	-	-	-1 080
kurzové rozdíly	-	-12 501	-406	-	-12 907
naběhlé úrokové náklady	31	1 210	7 692	59 322	68 255
Konečný zůstatek k 31. 12. 2025	399 753	818 081	56 584	27 284	1 301 702

5.9 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<i>Závazky podléhající analýze finančních rizik</i>		
Závazky z obchodních vztahů	5 378	6 276
Závazky z pozastávek	228	-
Ostatní závazky	780	754
Závazky podléhající analýze finančních rizik celkem	6 386	7 030
<i>Závazky nepodléhající analýze finančních rizik</i>		
Přijaté zálohy	48 747	47 633
Závazky vůči státu	5 762	3 662
Závazky vůči zaměstnancům	167	179
Závazky nepodléhající analýze finančních rizik celkem	54 676	51 474
Obchodní a jiné závazky celkem	61 062	58 504

Závazky z pozastávek

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

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z pozastávek – dlouhodobě splatné	-	215
Závazky z pozastávek – krátkodobě splatné	228	-

Přijaté zálohy

Zůstatek přijatých záloh je důsledkem předplaceného nájemného na první pololetí následujícího roku, které je uhrazeno předem vždy ve čtvrtém čtvrtletí běžného roku.

Závazky vůči státu

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

5.10 Vložený kapitál

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Základní kapitál	1 702 000	1 702 000
Dodatečně vložený kapitál	233 133	233 133
Vložený kapitál celkem	1 935 133	1 935 133

Společnost AQUAPALACE, a.s. vykazuje registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 1 702 000 tis. Kč, který je složen z 1 702 tis. ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 tis. Kč. Všechny akcie emitované

Společností představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu podílů na zisku.

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

5.11 Výnosy z pronájmu nemovitostí

Společnost pronajímá nemovitosti včetně souvisejícího vybavení (tj. investice do nemovitostí) svým dceřiným společnostem, které v nich provozují aquapark a hotel. Za rok 2025 a 2024 činí celkové nájemné z pronájmu investic do nemovitosti:

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Nájemné plynoucí od dceřiných společností za nemovitosti	181 980	181 980
Nájemné plynoucí od nespřízněných stran	2 450	2 500
Celkové nájemné z pronájmu nemovitostí	184 430	184 480

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

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

Budoucí minimální leasingové platby plynoucí z nevypověditelných leasingů:

<i>v tis. Kč</i>	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Platby do 1 roku	181 980	181 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	727 920	727 920
Platby nad 5 let	363 960	545 940
Budoucí minimální leasingové platby celkem	1 273 860	1 455 840

5.12 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. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Služby řízení dceřiných společností	11 040	11 040

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

5.13 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Spotřeba materiálu a drobného hmotného majetku	-	22
Opravy a údržba	19 262	3 454
Ostatní služby	3 238	204
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem	22 500	3 681

Náklady na spotřebu materiálu, opravy a údržbu jsou vynaloženy v souvislosti s pronajímanými nemovitostmi. V ostatní službách jsou za rok 2025 zahrnuty náklady na energetické poradenství a energetický audit Společnosti.

5.14 Správa a vedení podniku, poradenské služby

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Správa a vedení	6 000	6 000
Ekonomické a právní služby	1 365	1 406
Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem	7 365	7 406

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

5.15 Osobní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	3 499	3 340
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	620	633
Osobní náklady celkem	4 119	3 973

Za rok 2025 Společnost vykazuje přepočtený stav zaměstnanců v počtu 3 (2024: 3), kteří působili jako ředitelé Aquaparku a hotelu, který provozují dceřiné společnosti.

5.16 Ostatní provozní náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Daň z nemovitých věcí	2 185	2 583
Ostatní náklady	68	982
Ostatní provozní náklady celkem	2 254	3 565

5.17 Finanční výnosy

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Úrokové výnosy	1 688	2 430
Čistý kurzový zisk	11 684	-
Zisk z derivátových operací	535	1 307
Finanční výnosy celkem	13 907	3 737

Čistý kurzový zisk plyne zejména z kurzového přecenění bankovního úvěru, který je v podstatné části veden v EUR a přepočítáván do CZK, funkční měny Společnosti.

5.18 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	17 903	25 400
<i>Bankovní úvěry</i>	42 660	38 456
<i>Zápůjčky od mateřské společnosti</i>	7 692	30 368
Úrokové náklady celkem	68 255	94 224
Čistá kurzová ztráta	-	6 418
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	549	558
Finanční náklady celkem	68 804	101 199

5.19 Daně ze zisku

5.19.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Splatný daňový náklad za běžné období	8 879	5 175
Splatný daňový náklad celkem	8 879	5 175
Odložený daňový náklad z přechodných rozdílů	61 842	42 358
Odložený daňový náklad celkem	61 842	42 358
Daň ze zisku celkem	70 721	47 533

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. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Zisk před zdaněním	387 027	214 782
Zákonná daňová sazba	21 %	21 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	81 276	45 104
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-10 555	2 429
Daň ze zisku prezentovaná ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku	70 721	47 533
Efektivní daňová sazba	18,27 %	22,13 %

5.19.2 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. 2025		31. 12. 2024	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	756 646	-	694 550
Ocenění bankovního úvěru	-	294	-	441
Derivátové nástroje	-	249	-	356
Odložená daň celkem v brutto ocenění	-	757 189	-	695 347
Vzájemné započtení	-	-	-	-
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	757 189	-	695 347

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. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Odložený daňový závazek na počátku období	695 347	652 989
Odložený daňový náklad (výnos) zachycený ve výsledku hospodaření	61 842	42 358
Odložený daňový závazek na konci období	757 189	695 347

5.20 Odměny statutárního auditora

Odměna statutárního auditora v souvislosti s ověřením samostatné a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2025 (auditorská společnost BDO EURO-Trend Audit, a.s.), resp. za rok 2024 (auditorská společnost EURO-Trend Audit, a.s.) je zveřejněna v konsolidované účetní závěrce. V letech 2025 a 2024 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

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Dceřiné společnosti	602	840	48 747	47 633
Ostatní	2 744	1 837	2 191	2 235
Celkem	3 346	2 677	50 938	49 868

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. Pohledávky vůči ostatním spřízněným subjektům zahrnují zejména pohledávky za společnost ZOO PALACE s.r.o. (2025: 2 744 tis. Kč; 2024: 1 837 tis. Kč) z titulu přefakturace poradenských služeb. Pohledávky byly uhrazeny v březnu 2026.

Závazky vůči dceřiným společnostem jsou z titulu přijatých záloh na nájemné a služby vztahující se k roku 2026. Závazky vůči ostatním spřízněným subjektům zahrnují zejména závazky vůči společnosti No Limits Design a.s., která je v plném vlastnictví ovládající osoby.

Poskytované služby

Společnost poskytuje služby společností 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 2025		Rok 2024	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	116 940	65 040	116 940	65 040
Správa společností	5 760	5 280	5 760	5 280
Celkem	122 700	70 320	122 700	70 320

Přijímané služby

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

v tis. Kč	Rok končící 31. 12. 2025	Rok končící 31. 12. 2024
Správa a vedení Společnosti	6 000	6 000
Ekonomické a právní poradenství	260	266
Celkem	6 260	6 266

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – zápůjčky od mateřské společnosti

K 31. 12. 2025 Společnost vykazuje zápůjčky od mateřské společnosti SPGroup a.s. v celkové výši 56 584 tis. Kč (2024: 215 587 tis. Kč). Bližší informace k přijatým zápůjčkám v části 5.7.

Placené podíly na zisku

V září 2025 byla na základě rozhodnutí jediného akcionáře vyplacena mateřské společnosti SPGroup a.s. podíl na zisku ve výši 65 000 tis. Kč. (říjen 2024: 106 000 tis. Kč).

6.4 Odměny klíčového vedení

Řízení Společnosti je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Společnosti v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2025 i 2024 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 6 000 tis. Kč.

V osobních nákladech (2025: 4 119 tis. Kč; 2024: 3 973 tis. Kč) jsou zahrnuty osobní náklady ředitelů aquaparku a hotelu, které provozují dceřiné společnosti. V letech 2025 ani 2024 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 představující jak finanční aktiva, tak finanční závazky. Finanční rizika jako je riziko likvidity, riziko úvěrové a všeobecně rizika tržní (zejména měnové a úrokové) ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti a vyplývají především z existence závazku z čerpaných bankovních úvěrů a dále ze závazku z emitovaných dluhopisů. Obchodní riziko propojené s finančními riziky je dáno též koncentrací obchodní činnosti na dva hlavní odběratele, kterými jsou dceřiné společnosti provozující aquapark a hotel v nemovitostech Společnosti.

Informace v této části shrnují údaje z ostatních částí účetní závěrky, souvisejí-li s finančními nástroji a ve spojitosti s analýzou řízení finančních rizik.

7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

- bankovní úvěry a přijaté zápůjčky
- závazky z emitovaných dluhopisů
- obchodní pohledávky a závazky;
- vklady v bankách.

V tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
<u>Finanční aktiva</u>		
Finanční aktiva oceňovaná naběhlou hodnotou	88 162	78 570
<i>Obchodní a ostatní pohledávky (5.3)</i>	3 598	6 276
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty (5.4)</i>	84 564	72 294
Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou na pokračující bázi	1 183	1 696
<i>Pohledávky z derivátových operací (5.2)</i>	1 183	1 696
<u>Finanční závazky</u>		
Finanční závazky oceňované naběhlou hodnotou	1 308 088	1 325 076
<i>Obchodní a jiné závazky (5.9)</i>	6 386	7 030
<i>Bankovní úvěr (5.5)</i>	818 081	692 430
<i>Závazky z emitovaných dluhopisů (5.6)</i>	427 037	410 029
<i>Přijaté zápůjčky (5.7)</i>	56 584	215 587

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

Úvěrové riziko peněžních vkladů v bankách lze považovat za minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank jako jsou Raiffeisenbank, a.s., Všeobecná úverová banka, a.s., UniCredit Bank Czech Republic a Slovakia, a.s. a Oberbank AG. Jedná se o banky s dlouhodobým stabilním úvěrovým ratingem v rozsahu „A“ až „B“ škály. Společnost 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. 2025 jsou zveřejněny v části 7.5. Společnost však analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

Společnost v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem uzavřela derivátové kontrakty s cílem snížit expozici úrokového rizika, neboť prostřednictvím amortizovaného úrokového swapu se zajišťuje 80 % zůstatku bankovního úvěru vedeného v EUR. Důsledkem úrokových swapů je dopad fixní úrokové sazby do výsledku hospodaření a eliminace volatility z titulu úrokového rizika v rozsahu zajištěné části bankovního úvěru. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost pro účely účetního výkaznictví nepoužívá zajišťovací účetnictví, jsou úrokové náklady vykazovány na bázi variabilní úrokové sazby a současně Společnost vykazuje zisky, resp. ztráty z přecenění reálné hodnoty uzavřených derivátových kontraktů. Z hlediska očekávaných peněžních toků je výše úrokové platby na bázi variabilní úrokové sazby korigována čistým vypořádáním úrokových swapů.

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 nederivátové závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (2024: 400 000 tis. Kč) a bankovní úvěr o nominální hodnotě 821 175 tis. Kč (2024: 695 654 tis. Kč)), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal růst úrokových nákladů o 122 tis. Kč (2024: 109 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 122 tis. Kč (2024: 109 tis. Kč).

7.4 Měnové riziko

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

Společnost je vlivem čerpání části bankovního úvěru v EUR vystavena většímu měnovému riziku. Rozsah obchodních transakcí v jiné měně, než je měna funkční (CZK) není rozsáhlý a dopad kurzových přepočtů do výsledku hospodaření tak vyplývá zejména ze zůstatků spojených s financováním (bankovní úvěr, zápůjčka od mateřské společnosti a peněžní prostředky na bankovním účtu, v roce 2025 jsou v EUR denominovány nakoupené francouzské státní dluhopisy).

Za rok 2025 Společnost vykázala čistý kurzový zisk 11 684 tis. Kč (2024: čistá kurzová ztráta 6 418 tis. Kč). Výše kurzových rozdílů je dána zejména vlivem přepočtu bankovního úvěru, který je z části poskytnut a denominován v EUR a pro účely účetního výkaznictví přepočten do CZK. Vlivem posílení kurz CZK vůči EUR Společnost dosáhla kurzového zisku.

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

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peněžní prostředky na bankovním účtu	24 573	23 149
Celkem peněžní aktiva vedená v EUR	24 573	23 149
Bankovní úvěr	308 574	341 049
Přijaté zápůjčky	10 628	10 722
Celkem peněžní závazky vedené v EUR	319 202	351 771

Při uvážení všech peněžních položek evidovaných k 31. 12. 2025 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 12 152 tis. Kč vyšší (2024: vyšší o 13 048 tis. Kč) (při zhodnocení CZK vůči EUR by Společnost uznala kurzový zisk) nebo nižší (při znehodnocení CZK/EUR by Společnost uznala kurzovou ztrátu).

7.5 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Za pozornost v této souvislosti stojí vyšší objem krátkodobě splatných závazků, u nichž dle smluvních podmínek platných k rozvahovému dni nemá Společnost právo na odložení jejich splatnosti. Část zůstatku (28 % k 31. 12. 2025; 64 % k 31. 12. 2024) však tvoří zůstatek zápůjček poskytnutých v minulosti mateřskou společností, jejich splacení je podřízeno splacení bankovního úvěru a u nichž dochází průběžně k prolongaci smluvních podmínek a k posouvání data splatnosti. Dojde-li ke splacení, je tak realizováno společně s navýšením bankovního úvěru.

Zbývající krátkodobě splatné závazky nijak neohrožují provozní likviditu Společnosti. U zůstatku obchodních závazků jde zejména o závazky vůči spřízněným stranám a vyšší rozvahový zůstatek je dán hodnotou přijatých záloh.

Společnost je schopna plnit dle smluvních podmínek závazky vyplývající z emitovaných dluhopisů a bankovních úvěrů (pravidelné úrokové platby). Pro tyto účely se Společnost snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť Společnost nemá žádné dlouhodobé pohledávky a vykazované zůstatky obchodních pohledávek jsou vůči spřízněným stranám, zejména dceřiným společnostem.

Úvěrové podmínky související s čerpaným bankovním úvěrem vyžadují, aby Společnost průběžně naplňovala stanovené kovenanty, konkrétně ukazatel (i) čistý dluh / EBITDA, (ii) krytí dluhové služby a (iii) výši investičních výdajů. Kovenanty jsou vyhodnocovány vždy do 45 dní po skončení čtvrtletí, přičemž požadavky k 31. 12. 2025 Společnost naplnila a to navíc v míře, která ji garantuje nejnižší možnou úrokovou marži v nastavené variabilní úrokové sazbě. Vedení Společnosti si není vědomo rizik pro nadcházející účetní období, která by měla zapříčinit porušení požadovaných kovenantů a v důsledku toho zesplatnění zůstatku bankovního úvěru.

K 31. 12. 2025 je projekce budoucích peněžních toků nižší oproti stavu k 31. 12. 2024, což je důsledkem poklesu úrokových sazeb, který se promítá do aktualizace úrokové sazby bankovního úvěru i emitovaných dluhopisů. Během roku 2025 Společnost splácela své závazky z externího financování dle platebních kalendářů, nebyla v prodlení a není si vědoma žádných rizik spojených s likviditou ohledně budoucího období, přičemž smluvní peněžní toky očekávané v souvislosti s externím financováním budou dle očekávání plně pokryty očekávanými peněžními toky ze smluvně uzavřených nájemních smluv k nemovitostem.

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

K 31. 12. 2025	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	6 386	6 386	6 386	-	-	-
Bankovní úvěr	818 081	908 438	97 596	810 842	-	-
Závazky z emitovaných dluhopisů	427 037	543 820	16 920	16 920	50 760	459 220
Přijaté zápůjčky	56 584	59 983	59 983	-	-	-
Celkem	1 308 088	1 518 627	180 885	827 762	50 760	459 220

K 31. 12. 2024	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Neúročené finanční závazky	7 030	7 030	7 030	-	-	-
Bankovní úvěr	692 430	811 623	81 593	81 054	648 976	-
Závazky z emitovaných dluhopisů	410 029	600 260	21 080	21 080	63 240	494 860
Zápůjčky od mateřské společnosti	215 587	231 688	214 382	-	17 307	-
Celkem	1 325 076	1 650 601	324 085	102 134	729 523	494 860

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.

Analýza derivátových finančních nástrojů sestavená podle zbývajících smluvní splatnosti:

K 31. 12. 2025	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Derivátová finanční aktiva / závazky						
Úrokové swapové kontrakty						
- pohledávka (příjem)	1 183	167 833	13 569	154 264	-	-
- závazek (výdaj)	-	-166 650	-13 147	-155 503	-	-
Celkem	1 183	1 183	422	761	-	-

K 31. 12. 2024	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let
Derivátová finanční aktiva / závazky						
Úrokové swapové kontrakty						
- pohledávka (příjem)	1 696	187 005	14 504	172 501	-	-
- závazek (výdaj)	-	-185 309	-13 584	-171 725	-	-
Celkem	1 696	1 696	920	776	-	-

Úrokové swapy jsou uzavřeny v souvislosti s čerpaným bankovním úvěrem a ekonomicky zajišťují směnu variabilní úrokové sazby smluvně sjednané u bankovního úvěru na fixní úrokovou sazbu vyplývající z derivátového kontraktu. Výše uvedené očekávané peněžní toky spojené s bankovním úvěrem v rozsahu úrokových plateb jsou tak do určité míry kryty, sníženy skrz vypořádání úrokových swapů, které nastávají ke stejnému okamžiku jako vypořádání úrokové platby z bankovního úvěru.

7.6 Řízení kapitálu

Cílem Společnosti při řízení struktury kapitálu je zabezpečit její schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisk, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů kapitálu. Struktura zdrojů Společnosti sestává ze závazků, které zahrnují závazek z čerpaných bankovních úvěrů a přijatých zápůjček od mateřské společnosti, závazek z emitovaných dluhopisů, zůstatku peněz a peněžních ekvivalentů a výše 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 zápůjček 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 je následující:

v tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Celkové závazky	1 368 868	1 381 752
Minus: peněžní prostředky	-84 564	-72 294
Čistý dluh	1 284 304	1 309 458
Vlastní kapitál	2 449 467	2 198 161
Celkový kapitál	3 733 771	3 507 619
Poměr vlastního a celkového kapitálu	65,60 %	62,67 %

8 Oceňování reálnou hodnotou

8.1 Investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi

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. 2025 i k 31. 12. 2024 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 2026, resp. prvního čtvrtletí roku 2025 zpětně k rozvahovému dni.

Reálná hodnota je vzhledem k neexistenci běžných tržních cen na aktivních trzích stanovena pomocí oceňovacího modelu diskontovaných peněžních toků, tj. výnosovou metodou a s ohledem na využití nepozorovatelných proměnných odpovídá úrovni 3. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z provozování akvaparku a hotelu provozovateli, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby ve výši vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2025: 8,87 % - 9,01 % v jednotlivých letech plánu, v perpetuitě 9,01 %; 2024: 9,43 % - 8,49 % postupně klesající v jednotlivých letech plánu až po perpetuitu).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2026 až 2030, v němž je nájemné rostoucí s uvážením průměrné míry růstu 5,77 %. Po roce 2030 je uvažován v projekci jeden rok stabilizace a následuje perpetuita. V ocenění perpetuity je uvážena s konstantní mírou růstu 5,09 %. Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

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

Nejvýznamnější netržní proměnnou ovlivňující výpočet reálné hodnoty investic do nemovitostí je projekce peněžního příjmu z pronájmu v budoucích letech a jeho očekávaná míra růstu. Projekci budoucích čistých peněžních příjmů ovlivňuje využití kapacity pronajímáných nemovitostí. Společnost a stejně tak i nájemci nemovitostí očekávají do budoucna navýšení kapacity a růst cen. V tomto ohledu Společnost, a i provozovatelé činí investice, které mají za cíl zvyšovat zájem lidí o služby aquaparku a hotelu a vést do budoucna k vyšším příjmům. Dojde-li k navýšení kapacity, lze očekávat taktéž nárůst příjmů z nájemného v budoucích letech a toto očekávání je promítnuto do propočtu reálné hodnoty. Pokud se očekávání nenaplní, lidé najdou alternativní 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 proporčním k uvažovanému nárůstu tržeb.

Analýza citlivosti na změnu reálné hodnoty

Reálná hodnota investice do nemovitostí je založena na nepozorovatelných vstupech, kterými jsou zejména odhadované čisté peněžní toky a diskontní sazba. Citlivost výsledku hospodaření na změnu diskontní sazby k 31. 12. 2025 zobrazuje následující tabulka:

Rozvahová položka	Metoda ocenění	Nepozorovatelné vstupy	Změna nepozorovatelných vstupů	Upravená reálná hodnota	Dopad na výsledek hospodaření
Investice do nemovitostí	Metoda výnosová	Diskontní sazba na bázi WACC	WACC +2%	3 059 716	-1 426 344
Investice do nemovitostí	Metoda výnosová	Diskontní sazba na bázi WACC	WACC -2%	8 377 476	3 891 416

8.2 Finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou na pokračující bázi

K 31. 12. 2025 Společnost oceňuje reálnou hodnotou na pokračující bázi úrokový swap, jehož změna reálné hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření (2025: 1 183 tis. Kč; 2024: 1 696 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 účinné 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.

8.3 Finanční nástroje oceňované naběhlou hodnotou

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

Následující tabulka zobrazuje stav rozdílů mezi naběhlou hodnotou a reálnou hodnotou k 31. 12. 2025:

<i>v tis. Kč</i>	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota (úroveň 3)
Závazky z emitovaných dluhopisů	427 037	388 877
Bankovní úvěr	818 081	822 276
Přijaté zápůjčky	56 584	56 584

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

<i>v tis. Kč</i>	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota (úroveň 3)
Závazky z emitovaných dluhopisů	410 029	387 232
Bankovní úvěr	692 430	696 804
Přijaté zápůjčky	215 587	215 587

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

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

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

Finanční aktiva (peněžní prostředky a obchodní pohledávky) a finanční závazky (obchodní závazky) jsou oceňovány v naběhlé hodnotě, kterou vzhledem k velikosti zůstatků a krátkodobé splatnosti lze považovat za vhodnou aproximaci reálné hodnoty (úroveň 3).

9 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

10 Události po rozvahovém dni

Emitované dluhopisy

V lednu 2026 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. 1. 2026 do 9. 7. 2026 byla nastavena úroková sazba ve výši 4,27 % 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.

11 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 28. dubna 2026.

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

"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.

Zpráva o auditu konsolidované a samostatné účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. se sídlem Na struze 227/1, Praha 1 - Nově Město, identifikační číslo 291 41 729 (dále „Společnost“) a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“). Tato konsolidovaná účetní závěrka se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. 12. 2025, konsolidovaného výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti a o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Dále jsme provedli audit přiložené samostatné účetní závěrky společnosti AQUAPALACE, a.s. se sídlem Na struze 227/1, Praha 1 - Nově Město, identifikační číslo 291 41 729 (dále „Společnost“) sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií (dále „IFRS EU“), která se skládá z výkazu finanční situace k 31. 12. 2025, výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 a přílohy této samostatné účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace Skupiny k 31. 12. 2025 a konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 v souladu s IFRS EU.

Podle našeho názoru samostatná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. 12. 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období končící 31. 12. 2025 v souladu s IFRS EU.

Základ pro výrok

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

včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Společnosti a Skupině nezávislí. 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 a samostatné účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu konsolidované a samostatné účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto konsolidovanou a samostatnou závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

V rámci auditu konsolidované a samostatné účetní závěrky společnosti byly provedeny analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní záležitosti auditu jsme identifikovali:

Výnosy

Samostatná účetní závěrka

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 5.11 přílohy samostatné 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 samostatné účetní závěrce.

Konsolidovaná účetní závěrka

Převažující část výnosů souvisí s ubytovacími službami nebo s poskytováním služeb aquaparku (viz body 4.1 a 5.13 přílohy konsolidované účetní závěrky).

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky byla zejména prověřován výskyt nejvýznamnějších druhů 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.

Investice do nemovitostí (v samostatné účetní závěrce) a pozemky, budovy a zařízení (v konsolidované účetní závěrce, jejich ocenění a dopad na odloženou daň

Samostatná účetní závěrka

Účetní jednotka vlastní komplex nemovitostí aquaparku a hotelu v Čestlicích (Aquapalace Praha). Tyto nemovitosti jsou drženy za účelem dosažení příjmů z pronájmu, popř. za účelem zhodnocení a z tohoto důvodu je účetní jednotka vykazuje v kategorii „Investice do nemovitostí“. Její popis je uveden zejména v bodu 5.1 přílohy samostatné účetní závěrky. Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv ve výkazu finanční situace, která generuje prostřednictvím pronájmu těchto aktiv převažující část výnosů. Investice do nemovitostí jsou oceňovány reálnou hodnotou s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je významnou položkou výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku (viz také bod 3.2 přílohy samostatné účetní závěrky).

V rámci auditu byla posouzena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným investicím do nemovitostí (výpisy z katastru nemovitostí). Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na pořízení či provedení technického zhodnocení investic do nemovitostí v roce 2025.

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 samostatné účetní závěrce. Při posuzování znaleckého ocenění jsme spolupracovali s naším znalcem, který se podílel na vyhodnocení předpokladů a metodiky použité znalcem společnosti. K přecenění na reálnou hodnotu se váže významná odložená daň, jejíž výši jsme prověřili testy věcné správnosti. Podrobnější informace k odložené dani vztahující se k přecenění investic do nemovitostí je uvedena v bodu 5.19 přílohy samostatné účetní závěrky.

Konsolidovaná účetní závěrka

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje převažující část výnosů a její popis je uveden v bodu 5.1 přílohy konsolidované účetní závěrky. V konsolidované účetní závěrce je z pohledu mateřské společnosti komplex nemovitostí v Čestlicích součástí užívaného majetku v rámci provozování aquaparku a hotelu a z tohoto důvodu se vykazují tato aktiva v položce „Pozemky, budovy a zařízení“ v konsolidovaném výkazu finanční situace. Související výnosy z provozování aquaparku a hotelu se vykazují v položce „Tržby“ v konsolidovaném výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku (viz bod 5.13 přílohy konsolidované účetní závěrky).

Kategorie „Pozemky, budovy a zařízení“ se oceňuje v konsolidované účetní závěrce ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávků 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 2025. Dále byla prověřena odhadovaná doba použitelnosti aktiv a z toho vyplývající způsob a metoda odepisování těchto aktiv.

Financování společnosti a skupiny

Samostatná a konsolidovaná účetní závěrka

Společnost a skupina je financována emitovanými dluhopisy přijatými k obchodování na Burze cenných papírů v Praze a významným bankovním úvěrem, jak je popsáno v bodech 5.7 a 5.8 přílohy konsolidované účetní závěrky (v bodech 5.5 a 5.6 přílohy samostatné účetní závěrky).

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

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 samostatnou účetní závěrku, konsolidovanou účetní závěrku a zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

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

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

Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu a výboru pro audit Společnosti za konsolidovanou a samostatnou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované a samostatné účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s IFRS EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který vedení považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované a samostatné účetní závěrky tak, aby neobsahovaly významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované a samostatné účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti konsolidované a samostatné účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti a 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze konsolidované a samostatné účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení konsolidované a samostatné účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti či Skupiny pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované a samostatné účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti a Skupiny pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost či Skupina ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované a samostatné účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná a samostatná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

- Naplánovat a provést audit Skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku Skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu Skupiny, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit Společnosti 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 statutární a dozorčí orgán a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované a samostatné 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 a Skupiny nás dne 20. 5. 2025 určila valná hromada společnosti. Auditorem společnosti jsme nepřetržitě osm 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, kterou jsme dne 30. 4. 2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Společnosti ani společností, které ovládá, jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v konsolidované výroční finanční zprávě Společnosti.

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu konsolidované a samostatné účetní závěrky obsažené 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 vztahuje ke konsolidované a samostatné účetní závěrce.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Statutární orgán Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených ve 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, zdali účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční finanční zprávě jsou ve všech významných 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 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 Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho jsme 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

- veškeré účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční finanční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - o byl použit značkovací jazyk XBRL,
 - o 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,
 - o 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 a samostatná účetní závěrka Společnosti za období končící 31. 12. 2025 obsažená v konsolidované výroční finanční zprávě je ve všech významných ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Michal Šindelář je statutárním auditorem odpovědným za audit konsolidované a samostatné účetní závěrky Společnosti k 31. 12. 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, 30. 4. 2026

Auditorská společnost:



BDO EURO-Trend Audit, a.s.
evidenční číslo 317

Statutární auditor:



Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
evidenční číslo 2463