



AQUAPALACE, a.s.

(dříve GREENVALE a.s.)

Konsolidovaná výroční zpráva 2013

Úvodní slovo jediného člena představenstva

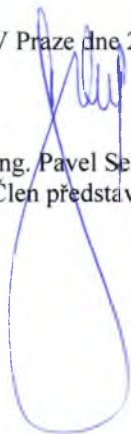
Vážení přátelé,

posláním společnosti AQUAPALACE, a.s. je pronájem areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v Čestlicích u Prahy. RESORT se skládá ze dvou částí, a to Aquaparku AQUAPALACE a **** AQUAPALACE HOTELU. Aquapark je největším vodním parkem ve střední Evropě a z hlediska počtu návštěvníků je 14. nejnavštěvovanějším Aquaparkem na světě. Zahájení provozu Aquaparku se uskutečnilo dne 7. května 2008. **** AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 500 lůžek, je vybaven konferenčními sály a mimo jiné nabídne návštěvníkům Aquaparku možnost kvalitního ubytování. Slavnostní otevření hotelu proběhlo v listopadu 2008.

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

V Praze dne 28.4.2014

Ing. Pavel Sehnal
Člen představenstva



I. Předmět činnosti společnosti

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

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

Dle živnostenského rejstříku se jedná o tyto oprávnění:

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

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

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

Současně byl na volném pozemku u Aquaparku dokončen v r. 2008 hotel, jehož provozovatel se stal společný podnik – joint venture Redvale a.s. - vlastněný společnostmi VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG specializující se na management hotelů a SPGroup a.s.

V srpnu 2009 byla ukončena spolupráce s firmou VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG. Hotel je řízen i nadále společností Redvale a.s., jejímž jediným vlastníkem je však již pouze SPGroup a.s. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Společnost AQUAPALACE, a.s. nemá žádné zaměstnance. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Financování výstavby proběhlo z vlastních zdrojů akcionáře a jeho skupiny SPG.

II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, *1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Petr Kachlík - předseda, *1954
- Ing. Petr Pořízek, *1962
- Ing. Jiří Staněk, *1957

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

Výstavba Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu byla ukončena v r. 2008. V r. 2009 bylo dokončeno komplexní finanční zúčtování hotelu, neboť počátkem r. 2009 probíhaly ještě dodatečné úpravy a odstraňování nedostatků v rámci reklamací. V první polovině r. 2013 probíhalo řešení posledních drobných reklamací v rámci pětileté záruční doby, která končí.

Provoz Aquaparku byl zahájen 7.5.2008, což představuje období, kdy jsou aquaparky všeobecně hojně navštěvovány. To se odrazilo jak v návštěvnosti, tak i ve výši tržeb. Nejlepšími měsíci jsou školní prázdniny – červenec a srpen, protože v této době mají lidé nejvíce volného času. Naopak nejslabšími měsíci jsou září a říjen.

Průběh tržeb r. 2013 kopíroval opět průběh tržeb r. 2012. Celkové tržby však v tomto roce nepatrně poklesly vzhledem k poklesu reálných příjmů občanů v důsledku finanční a ekonomické krize. V r. 2014 očekáváme mírný růst tržeb v důsledku zlepšení činnosti marketingu a zvyšování kvality poskytovaných služeb. Kromě toho se všeobecně očekává opětovné nastoupení hospodářského růstu v nejbližším období.

Provoz Hotelu byl zahájen 1.12.2008. Náběh hotelu obecně trvá několik let. V r. 2013 došlo k mírnému nárůstu tržeb proti roku 2012. I v dalších letech předpokládáme růst tržeb související již s tím, že hotel je plně zaveden na trhu a stále více hostů využívá služeb Aquaparku. Vyšší vytížení kapacit hotelu je dosahováno tím, že v pracovní dny probíhají v hotelu konference spojené s ubytováním a stravováním, naopak o víkendech a prázdninách se ubytovávají zase návštěvníci Aquaparku.

Kapacita konferenčních prostor je srovnatelná pouze se čtyřmi hotely v Praze. Dobrá možnost parkování, kvalitní restaurace a ubytování tak přitahují do Hotelu společnosti, které potřebují zorganizovat školení či konferenci pro velký počet zájemců.

Výše nájemného z Aquaparku a Hotelu za rok 2013 byla stanovena s ohledem na potencionální tržby operátorů. Nájemné z Aquaparku činilo 7 mil. měsíčně, tj. 84 mil. ročně. Z hotelu toto nájemné bylo ve výši 2,8 mil. Kč měsíčně, tj. 34,6 mil. Kč ročně.

Co se týká kvality stavby a technologií, lze konstatovat, že tyto jsou na dobré úrovni.

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

Provoz kotelny byl zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. do 30.9.2012, od 1.10.2013 získala společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. příslušné licence a provozuje kotelnu a kogenerační jednotky na vlastní účet. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotebuje Aquapark a hotel.

Výstavba Aquaparku a hotelu proběhla pouze za využití prostředků akcionáře a jeho finanční skupiny SPG. Tyto prostředky byly poskytnuty formou půjčky s tím, že akcionář poskytl prostředky bezúročně, SPGroup za úrok 5% p.a. AQUAPALACE, a.s. nemá žádné bankovní úvěry. 9.1.2009 emitoval Greenvale dluhopisy ve jmenovité hodnotě 400 mil. Kč. Výnos z dluhopisů byl použit na snížení úvěru vůči společnosti SPGroup. Splatnost dluhopisů byla 9.1.2014. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 jednomyslně schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. To přináší úsporu finančních nákladů spojených se splacením emise a vydáním nové emise dluhopisů. Náklady na vydání emise totiž činily cca 2 mil. Kč. Nezbytné administrativní úkony spojené s prodloužením splatnosti dluhopisů byly provedeny ve spolupráci s původním zpracovatelem emise bankou Raiffeisenbank.

Od dubna 2013 probíhaly práce na rozšíření zahrady Aquaparku (zahrnující i rozšíření gastro služeb), čímž se výrazně zvýšila venkovní kapacita a komfort Aquaparku. Zahrada byla otevřena pro návštěvníky počátkem července.

IV. Informace o hospodářských výsledcích

4.1. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s.

<i>Obchodní firma:</i>	AQUAPALACE, a.s.
<i>Sídlo:</i>	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00
<i>Internetová webová adresa:</i>	www.aquapalace.cz
<i>IČ</i>	291 41 729
<i>DIČ:</i>	CZ 291 41 729
<i>Datum založení</i>	28.11.2012
<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	8.1.2013
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a daňové zákony
<i>Místo registrace:</i>	společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18793.
<i>Zakladatelská smlouva a stanovy:</i>	Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena jako akciová společnost podle článku 1 zakladatelské listiny ze dne 28.11.2012. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov společnosti byla uložena do sbírky listin pod číslem B 18793/SL 1 dne 16.1.2013.
<i>Předmět činnosti:</i>	Společnost AQUAPALACE, a.s. je právnickou osobou založenou v souladu s českým právním řádem. Předmět podnikání AQUAPALACE, a.s. je uveden v čl. 3 stanov společnosti (výčet předmětu podnikání je uveden níže).
<i>Předmět podnikání:</i>	Správa a údržba nemovitostí Pronájem vlastních nemovitostí bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí

AQUAPALACE, a.s. spravuje nemovitosti AQUAPALACE WELLNESS RESORT a pronajímá je dvěma provozovatelům. Hlavními součástmi jsou Aquapark AQUAPALACE PRAHA (dále také jen „Aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel AQUAPALACE PRAHA, (dále také jen „Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé. Provoz kotelny byl zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. do 30.9.2012, od 1.10.2013 získala společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. příslušné licence a provozuje kotelnu a kogenerační jednotky na vlastní účet. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

Aquapark měl povolení ke zkušebnímu provozu, které bylo nahrazeno kolaudačním rozhodnutím ze dne 22.5.2009. Rovněž Hotel měl povolení pro předčasné užívání, které bylo nahrazeno kolaudačním rozhodnutím ze dne 22.5.2009.

Aquapark se rozkládá na ploše cca 13 000 m² (z toho je 2 500 m² vodní plochy). Nabídka atrakcí je soustředěna do tří paláců: Paláce dobrodružství, Paláce pokladů a Paláce relaxace. Palác dobrodružství nabízí množství skluzavek a tobogánů, space bowl či jeskyni s lagunami. Palác pokladů poskytuje odpočinek a rekreaci v bazénu s umělým vlnobitím, dětském bazénu s brouzdališti, u vodního bojiště, na relaxačních terasách a podobně. Palác relaxace je zaměřený na sport. Je zde plavecký bazén, bazén na potápění a několik whirlpoolů. Ve venkovním areálu mohou návštěvníci Aquaparku vyzkoušet divokou řeku a k dispozici je zde řada odpočinkových ploch. Celý komplex je doplněn fitness centrem, wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí Aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů.

V r. 2012 bylo uvedeno do provozu v prostorách Aquaparku středisko Balneo & Medical provozované společností Lázně Praha, a.s. která je dceřinou společností SPGroup a.s. Středisko poskytuje rehabilitační služby a má uzavřeny smlouvy se všemi velkými zdravotními pojišťovnami pokrývajícími více jak 90% trhu a umožňuje tak klientům poskytovat tyto služby bezplatně.

V Aquaparku došlo v r. 2012 ke zlepšení kvality vody, protože bylo rozšířeno čištění vody prostřednictvím UV lamp.

V roce 2013 navštívilo Aquapark více než 750 tisíc návštěvníků. Aquapark je třetím nejnavštěvovanějším turistickým cílem v České republice, a to po Pražském hradu a Zoologické zahradě v Praze.

Od 1.12.2011 je provozovatelem všech gastro provozů v Aquaparku společnost Redvale, a.s. Tato změna byla učiněna proto, že Redvale, a.s. jako provozovatel hotelu a restaurace má s gastro provozem větší zkušenosti než provozovatel Aquaparku GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a může rovněž využít synergických efektů z velikosti. Kvalita gastronomických služeb se tak výrazně zvýšila.

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

Obsazenost hotelu v roce 2013 je vyšší než v roce 2012.

V roce 2013 společnost neuvedla žádný významný nový produkt nebo službu.

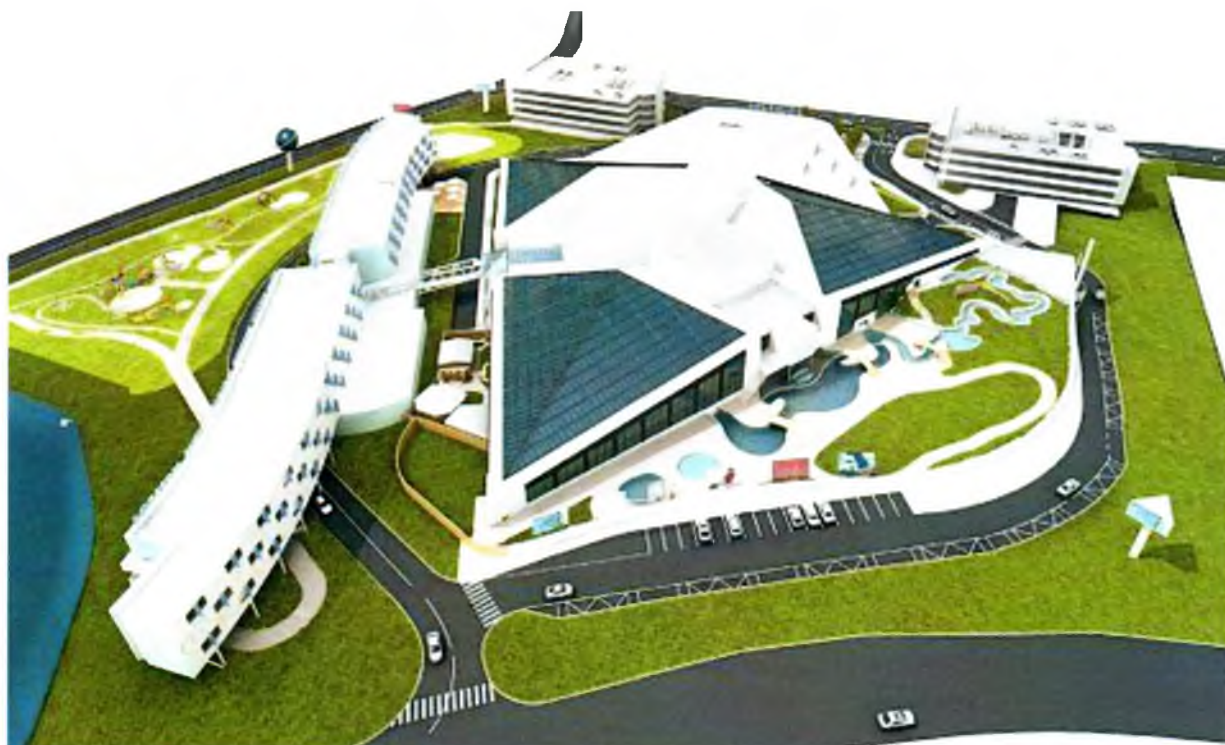
Na pozemcích AQUAPALACE, a.s. je již dlouhodobě umístěno vodní hospodářství II obce Čestlice. Obec za toto umístění platí nájemné formou poplatku za věcné břemeno ve výši 2,1 mil. Kč ročně s navyšováním o inflaci.

Dne 16.12.2013 vznikla vkladem části podniku společnosti AQUAPALACE, a.s. společnost Angarmos plus a.s., sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 02447649. Angarmos plus a.s. se stal vlastníkem pozemků, na kterých se nachází vodní hospodářství II provozované obcí Čestlice. Výše uvedené nájemné tak přešlo na 100% dceřinou společnost Angarmos plus a.s.

Jedná se o následující pozemky:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m ²)	Druh pozemku /způsob použití	Popis
475/4	567	vodní pl./ nádrž umělá	Vodní hospodářství II
475/5	4 647	vodní pl./ nádrž umělá	Vodní hospodářství II
475/6	3 073	ost.pl./manipulační pl.	Vodní hospodářství II

Vizualizace projektu - Aquapark AQUAPALACE PRAHA a Hotel AQUAPALACE PRAHA



AQUAPALACE, a.s. vlastní níže uvedené nemovitosti:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m2)	Druh pozemku /způsob použití	Typ stavby	Popis
st. 325	11 659	zast. plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti	Aquapark AQUAPALACE; č.p. 138
st. 326	1 554	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 1; budova bez č.p.
st. 385	1 687	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 2; budova bez č.p.
st. 387	119	zast. plocha a nádvoří	tech. vyb.	Technické vybavení
st. 388	96	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 389	67	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 390	51	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 392	4 367	zast. plocha a nádvoří	ubytovací zařízení	Hotel AQUAPALACE; č.p. 137
475/1	23 389	ost.plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - aquapark
475/4	567	vodní pl./ nádrž umělá		Vodní hospodářství II (vlastní 100% dcera Angarmos plus a.s.)
475/5	4 647	vodní pl./ nádrž umělá		Vodní hospodářství II (vlastní 100% dcera Angarmos plus a.s.)
475/6	3 073	ost.pl./manipulační pl.		Vodní hospodářství II (vlastní 100% dcera Angarmos plus a.s.)
476/1	6 378	ost. plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - hotel

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

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

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

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

V roce 2013 nenastala žádná významná událost, která by měla podstatný význam na platební schopnost emitenta.

Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků

Trh s aquaparky je na území České republiky ovlivněn historicky, kdy se stavěly zejména aquaparky zaměřené na vodní sporty a nikoli na relaxaci a zábavu. Aquaparky v pravém slova smyslu se na území České republiky do roku 1990 nevyskytovaly. V současné době můžeme aquaparky, které jsou přímo zaměřené na relaxaci a zábavu, rozdělit do dvou základních skupin. První skupinu tvoří městské kryté bazény, které byly rekonstruovány a doplněny o tobogány, vířivé vany, sauny aj. Druhou skupinu reprezentují moderní aquaparky, které jsou vybaveny rozsáhlejší vodní plochou, početným množstvím tobogánů, bazénů, restaurací a dalších doprovodných služeb, které se začínají stávat nutným standardem a to nejenom z důvodu rostoucí životní úrovně. Na území České republiky se nachází přibližně 10 aquaparků s návštěvností vyšší jak 160 tis. osob/ročně, jež jsou zařazeny v této kategorii, a tvoří tak konkurenci aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Tyto aquaparky jsou převážně situovány mimo území hlavního města Prahy a jsou převážně ve vlastnictví obcí.

Odhadujeme, že návštěvnost těchto aquaparků včetně aquaparku AQUAPALACE PRAHA byla v roce 2013 přes 3 mil. osob ročně. Za konkurenci z hlediska dosažené roční návštěvnosti je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci s cca. 650 tis. návštěvníky ročně, Aquapark Kladno, Vodní svět Kolín s návštěvností na úrovni 298 tis. návštěvníků, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj.

Vzhledem k velikosti aquaparku AQUAPALACE PRAHA v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 400 pokojů a kongresové centrum a dále pak s Aquaparkem Pasohlávky, který byl otevřen 1.8.2013.

Přehled největších aquaparků v České republice

Název	Vodní plocha	Atrakce	Tobogán	Další vybavení	Kontakt
AQUAPALACE PRAHA Čestlice	2 500 m ²	6 tobogánů, 3 skluzavky, space-bowl, divoká řeka, pomalá řeka, vlnobití, potápěčský tubus	127 m	wellness, fitness, 13 saun, 3 restaurace, 3 bary, parkoviště pro 660 automobilů a 10 autobusů	www.aquapalace.cz
Aquapark Slaný	1500 m ²	tobogán, divoké koryto, protiproud	87 m	pára, whirlpool,	www.aquaparkslany.cz
Babylon Liberec	700 m ²	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	80 m	wellness a fitness, 3 sauny, restaurace	www.centrumbabylon.cz
Tipsport Laguna Beroun	661 m ²	2 tobogány dvojskluzavka	78 m	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	www.tipsportlaguna.cz
Aquapark Kladno	550 m ²	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	solárium, občerstvení	www.aquapark-kladno.cz
Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	370 m ²	tobogán, trampolína,	86 m	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	www.letnanylagoon.cz
Aquadream Barrandov Praha 5	322 m ²	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	www.aquadream.cz
Aquapark Olomouc	1125,5 m ²	Tobogán, divoká řeka, spacebowl	123,2 m	masážní bazén, tepidárium, parní lázeň, beach volejbal	www.aqua-olomouc.cz
Aquapark Pasohlávky (od 1.8.2013)	3 000 m ²	20 tobogánů, divoká řeka, supercrater	143 m	Sauny, římské lázně, kryokomora	www.aqualand-moravia.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených aquaparků

Návštěvnost aquaparku může ovlivnit také nepřímá konkurence, mezi kterou se řadí subjekty nabízející další sportovní a volnočasové aktivity. Nepřímou konkurenci představují centra nabízející bowling, spinning, fitness, restaurace, kina, muzea a podobně.

AQUAPALACE, a.s. odhaduje, že Aquapark Aquapalace Praha v Čestlicích získal v roce 2013 tržní podíl odpovídající cca 30% celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli Aquaparku daří tento tržní podíl dlouhodobě držet.

V roce 2009 došlo k otevření nového aquaparku v Olomouci s investičními náklady ve výši 497 mil. CZK a návštěvností za rok 2010 na úrovni 191.763 lidí. Výstavba aquaparku v Olomouci byla financována v rámci projektu PPP z obecního rozpočtu. K dalším nákladům obecního rozpočtu je ovšem zapotřebí započítat „Služebné“. V roce 2010 došlo k otevření dalších menších Aquaparků (bazénů s atrakcemi) - v Brně Kohoutovicích a Hradci Králové (Flošna) - které však svojí velikostí nemohou AQUAPALACE PRAHA konkurovat.

V Pasohlávkách na Brněnsku byla na konci roku 2011 zahájena výstavba komplexu Moravia Thermal. Projekt získal dotaci poskytnutou Regionálním operačním programem Jihovýchod ve výši 331 mil. Kč. Celkové náklady na výstavbu měly dosáhnout částky 1,2 mld. Kč. Návštěvníci zde naleznou osm vnitřních a venkovních bazénů včetně 17 různých druhů tobogánů a vodních atrakcí, sportovní hřiště, římské lázně, kryozónu, masáže, vířivky, individuální vanové procedury atp. Komplex využívá přírodní zdroj geotermální vody o teplotě až 46 stupňů. Součástí komplexu je také restaurace, obchodní prostory a parkoviště s možností parkování pro 350 osobních vozidel a 10 autobusů. Otevření proběhlo 1.8.2013.

V roce 2010 byla zahájena výstavba komplexu „Jedenáctka“ na ul. Mírového hnutí na území městské části Praha 11. Původně velkolepé plány na multifunkční aquapark byly zredukovány na 25 m plavecký bazén se sportovní halou a centrem relaxačního a ozdravného plavání. Celkové investiční náklady mají dosáhnout 320 mil. Kč. Výstavba se stále odkládala a otevření je nyní plánováno až na polovinu roku 2014.

V areálu plaveckého areálu v Praze 8 – Šutka rozestavěného od roku 1987 došlo během roku 2010/11 k dokončení základové desky bazénu a Hlavní město Praha dle investičního rozpočtu schváleného na rok 2012 proinvestovalo celkem 300 mil. Kč určených na dostavbu bazénu. Celkové náklady Prahy činily cca 586 mil. Kč. Plavecký areál Šutka byl otevřen v prosinci 2012.

Trh s hotelovými službami

V rozvíjejících se ekonomikách se většinou hotelový sektor rozvíjí jako poslední z komerčních sektorů, a tedy i jako poslední přilákává aktivní pozornost investorů. V České republice se mezinárodní i lokální investoři o trh s komerčními nemovitostmi začali více zajímat v letech 1999–2000. Tito investoři se primárně zaměřovali na investice do budování kanceláří, obchodních center a residenčních sídel. Zhruba až po přelom roků 2003 a 2004 byly hotelové investice poněkud v pozadí. Ze zdrojů serveru Hotel&Spa vyplývá, že hlavním obratem v tomto směru byl prodej pražského hotelu Hilton (leden 2004). Od té doby se zájem zahraničních investorů o hotelové investice v ČR značně zvýšil. Stejný zdroj odhaduje, že český trh bude i nadále atraktivní a ve střednědobém horizontu lze očekávat nárůst hotelových transakcí. Jedná se především o Prahu, která v tomto ohledu jasně dominuje a tato její pozice zůstane nezměněna.

Trh s hotelovými službami a cestovní ruch jsou dvě velmi provázané oblasti a úroveň jedné obvykle mívá odpovídající dopad na druhou. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále stoupá již od roku 2002, avšak tempo růstu se snížilo z necelých 9% v roce 2003 na necelé 3% v roce 2006. V roce 2013 došlo k nárůstu počtu hostů ve srovnání s předcházejícím rokem o 1,6%.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2003 – 2006

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
ČR	11 346 482	12 216 689	12 361 793	12 724 926	12 960 921	12 837 971
Praha	3 024 650	3 863 989	4 108 565	4 142 538	4 485 372	4 597 867

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2007 – 2013

	2009	2010	2011	2012	2013
ČR	12 105 287	12 189 576	12 911 677	13 647 655	13 868 336
Praha	4 346 079	4 718 237	5 132 042	5 397 531	5 502 591

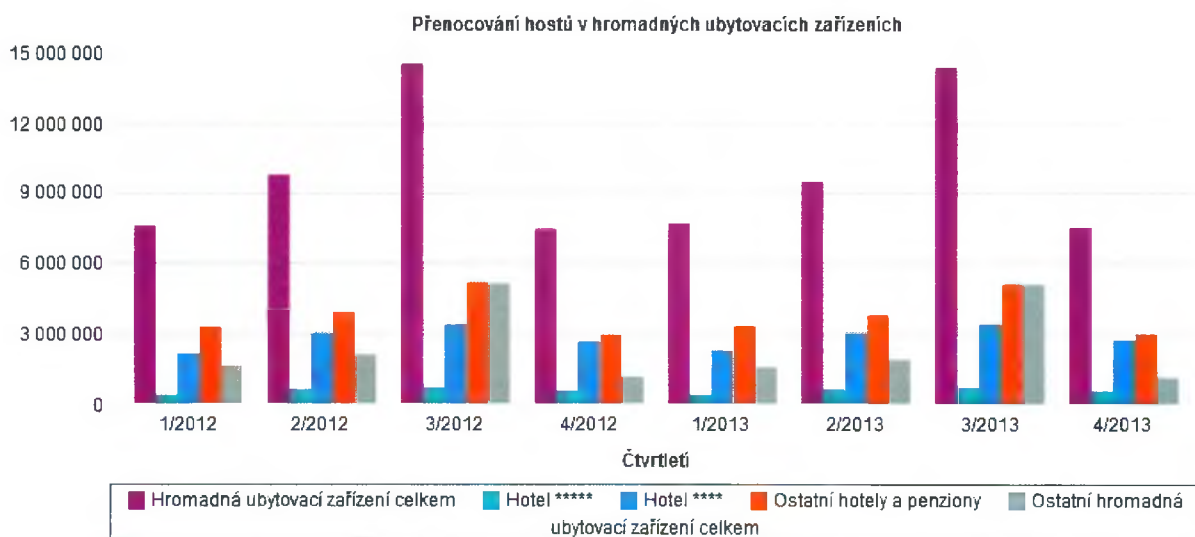
Zdroj: Český statistický úřad

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. Za rok 2013 se ubytovalo v Praze celkem 5 502 591 hostů s celkovým počtem 13 668 892 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 4 753 824 zahraničních hostů, což je 6,35x více než hostů domácích. Hosté v Praze v průměru zůstali 3,5 dne a využití lůžek v pražských hotelech a penzionech dosáhlo 54,3%.

V počtu zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v ČR za rok 2013 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, Slovenska, Polska, USA, Velké Británie, Itálie, Francie, Asijských zemí mimo Čínu, Rakouska, Nizozemí, Španělska, Číny, Jižní Korei a Japonska.

V hotelech čtyřhvězdičkové kategorie se ubytovalo v celé ČR celkem 4 394 240 hostů.

V roce 2013 došlo ve srovnání s loňským rokem k růstu počtu hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 1,6% a v Praze o 2% na celkový počet 5,5 mil. hostů.



Zdroj dat: [Veřejná databáze ČSÚ](#)

V Praze se dle statistických údajů ČSÚ ke konci roku 2013 nacházelo více než 621 hotelů a ubytovacích zařízení s celkem 80 295 lůžky. Z toho množství je téměř 227 hotelů čtyř až pěti-hvězdičkové kategorie. Z projektů dokončených v posledních letech v Praze můžeme uvést např. Kings Court Prague, Jurrys Inn Prague, The Augustine Rocco Forte Prague, Hotel Bílá Labuť, Park Inn, 987 Soho Hotel, Hotel Da Vinci Old Town/Design Hotel Elephant, Buddha Bar Hotel, Clarion Prague City a hotel Sheraton Prague Charles Square. V srpnu roku 2013 byl otevřen Hotel Prague City se 160 pokoji francouzského budgetového řetězce B&B na ul. Prvního pluku v Praze.

Další pražské hotelové projekty byly v minulosti z důvodu globální krize odloženy. Jednalo se např. o Sofitel na Národní třídě, hotel Le Royal Meridien na Senovážném nám. (Palác Cukrovarníků), Ritz Carlton v Celetné ul. (bývalý hotel u Sixtů) atp. Výstavba hotelu situovaného na rohu ul. Národní a Mikulandské po vstupu investora do spol. Ditrich pokračuje od října roku 2012. Prozatím ještě není jisté, pod čí hlavičkou bude hotel provozován (původně Sofitel). Nově vznikne další tříhvězdičkový hotel zahraničního řetězce Motel One s celkem 141 pokoji vedle kancelářské budovy Florentinum na ul. Na Poříčí. Společnost Akroterion ze skupiny Loyd's Property Investments, plánuje výstavbu nového pětihvězdičkového hotelu mezi ulicemi Železná, Celetná a Kámszíkova s celkem 120 pokoji. Hotel má být dokončen v roce 2016.

Z významnějších transakcí hotelových nemovitostí se uskutečnil v závěru roku 2010 prodej pětihvězdičkového hotelu Intercontinental Praha s celkem 372 pokoji za dle dostupných zdrojů cenu ve výši 108 mil. EUR. Prodávajícím byla spol. Strategic Hotels & Resorts a kupujícím spol. spřízněná s Westmont Hospitality. Dále se pak v průběhu roku 2010 uskutečnil prodej hotelu Mandarin Oriental za cenu cca 1 mld. Kč. Kupujícím byla singapurská spol. Hotel Properties Limited. V roce 2012 se uskutečnil prodej v Praze 8 situovaného tříhvězdičkového hotelu IBIS s celkem 226 pokoji ve vlastnictví společnosti Quinn Group společností HPI Germany Hotelbesitz GmbH (Pentahotels). V poslední době pak proběhl v Praze prodej hotelu Palace se 124 pokoji situovaného poblíž Václavského náměstí, kdy prodávajícím byla spol. Warimpex a kupujícím firma Special Tours. Dále byla prodána Pasáž u Hájků s 4* hotelem Elefant za 630 mil. Kč a 5* hotel Le Palais se 72 pokoji na Vinohradech za ca. 10 mil. EUR. V roce 2013 hotel Intercontinental Praha koupila společnost Best Hotel Properties ze skupiny J&T (90% akcií za cenu 36 mil. EUR, celkem vč. financování 115 mil. EUR).

V roce 2014 bude další vývoj v hotelnictví ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. Mezi nastavené trendy pro rok 2014 patří rostoucí role sociálních sítí a tzv. content marketingu. Studie PWC European Cities Hotel Forecast 2014 předpokládá, že v roce 2014 dosáhnou pražské hotely meziročního růstu revPAR na úrovni 2,1% při průměrné obsazenosti na úrovni 69,7% s ADR na úrovni 69,7 EUR. Předpoklad růstu revPAR v roce 2015 je pak pro Prahu predikován na úrovni 3,2% s obsazeností 70,1% a ADR 70,5 EUR.

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

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

Název hotelu	Kategorie	Ubytování	Kongresy	Další služby	Web
AQUAPALACE HOTEL	4*	231 pokojů	10 sálů s celkovou kapacitou až 648 osob	Restaurace, bar, parkoviště s kapacitou 118 míst, přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	www.aquapalace.cz
CLUB HOTEL PRAHA, U motelu 400, 252 43 Průhonice	4*	cca 100	10 salonků s kapacitou 10 až 100 osob	restaurace, bazén, masáže, tenisové kurty, squash, bowling, parkoviště	www.club-hotel-praha.cz
Hotel Floret Průhonice, Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice	3*	92 míst	kongresový sál - 300 osob, malý sál 60-80 osob	restaurace, sauna, solárium, parkoviště	www.floret.cz
FAMA Hotel u Věže, Nupaky 149, 251 01 Praha - Východ	3*	45 pokojů s kapacitou 110 lůžek	4 konferenční sály s možnou kapacitou 12 až 200 osob	restaurace, minigolf, fitness, parkoviště	www.famarestaurace.cz/hoteluveze/
Top hotel Praha, Blažimská 4, 149 00 Praha 11	4*	810 pokojů	Top Congress Hall pro 2000 osob, další 4 konferenční sály a 16 salonků pro dalších 3000 osob	restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, kasino, japonská zahrada, tenisové kurty, parkoviště	www.tophotel.cz
Diplomat Hotel, Evropská 15, 160 41 Praha 6	4*	398 pokojů	22 zasedacích místností pro 1050 osob	restaurace, wellness, parkoviště	www.diplomathotel.cz
andel's Hotel Prague, Stroupežnického 21, 150 00 Prague 5	4*	231 dvoulůžkových pokojů a 8 bezbariérových pokojů	15 konferenčních místností, největší konferenční sál až pro 350 osob	restaurace, fitness & health Centre, saunu, parní lázeň, parkoviště	www.andelshotel.com
Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9	4*	1148 lůžek	18 salonků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	www.cchp.cz
Corinthia Panorama Hotel, Milevská 7, 140 63 Praha 4 - Krč	4*	450 pokojů, 10 apartmánů, 1 prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180 míst, 5 salonků s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	www.corinthia.cz
Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	962 lůžek (bezbariérové pokoje)	kongresový sál pro 600 osob, 2 kongresové sály pro 300 sob, 4 salonky pro 30osob	restaurace, health and fitness centre, bowling, parkoviště,	www.corinthia.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených hotelů

Na základě výše uvedených historických dat a trendů v sektoru hotelových služeb a cestovního trhu lze konstatovat, že AQUAPALACE HOTEL má na území hlavního města Prahy a v blízkém okolí četnou konkurenci. Zároveň však synergický efekt plynoucí z provázanosti s aquaparkem a obecného trendu přesunu hotelové klientely ke kvalitnějšímu

čtyřhvězdičkovému segmentu ubytování s možností využití času aktivním způsobem dává Hotelu výhody před konkurencí v dané lokalitě. Mimo vlastních atrakcí aquaparku jsou další nezanedbatelnou konkurenční výhodou Aquapalace Hotelu jeho konferenční plochy. Ze studií hotelových trendů vyplývá pravděpodobný nárůst počtu hostů z tzv. emerging economies a tedy i nutnost přizpůsobení spektra poskytovaných služeb multikulturní klientele. Z demografického vývoje pak vyplývá i značný potenciál v poskytování hotelových služeb pro klientelu s věkovým průměrem nad 60 let.

4.2. Organizační struktura

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

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

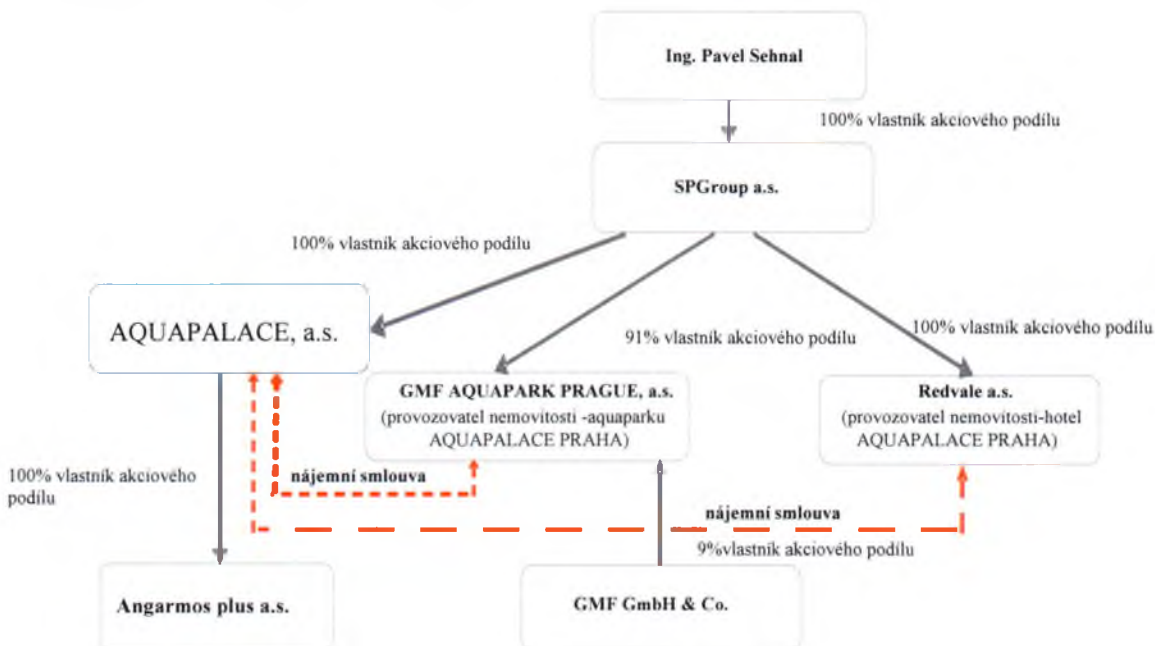
Fúze sloučením byla předem schválena schůzí věřitelů dluhopisů, která se konala 9.5.2013.

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, finančních služeb, zábavy a společnostech, které se zabývají prodejem a výstavbou nemovitostí.

SPGroup vlastnila k 31.12.2013 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup 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 31.12.2013:



Podle § 66a zákona č. 513/1991 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 31.12.2013 je uveden v části „Zpráva o vztazích“.

AQUAPALACE, a.s. vlastní 100% podíl ve společnosti Angarmos plus a.s.

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

4.3. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem AQUAPALACE, a.s. a jako takové řídí činnost AQUAPALACE, a.s. a jedná jeho jménem navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Za představenstvo jednají všichni členové představenstva samostatně. V případě, kdy má představenstvo jediného člena, pak tento člen jedná jménem společnosti samostatně. AQUAPALACE, a.s. je společnost jediného akcionáře a proto je představenstvo jednočlenné. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 5 let. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva. Toto ustanovení neplatí, je-li představenstvo jednočlenné. Předseda organizuje a řídí činnost představenstva. Skončí-li výkon funkce některému z členů představenstva, mohou zbylí členové představenstva jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší následující valné hromady.

Jediným členem představenstva je Ing. Pavel Sehnal, člen představenstva, bytem Praha 4 - Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00, narozen 1. 7. 1964

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

Členství v orgánech jiných společností

Jednatel MARIE GROUP s.r.o. od 20.7.2011; Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 26.6.2012; Předseda představenstva Redvale a.s. od 27.6.2012; Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 21.11.2011; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 9.11.2011; Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2011; Předseda představenstva ABF, a.s. od 29.7.2011; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 30.6.2011; Předseda představenstva Elektroporcelán Louny, a.s. od 11.3.2011; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 4.5.2009; Předseda představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Člen představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 14.5.2012; Předseda představenstva New Property Management a.s. od 22.5.2013; Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2012; Předseda představenstva OTK GROUP, a.s. od 17.12.2013; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 26.5.2011; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 23.5.2011; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.5.2011; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 1.6.2011; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 23.3.2011; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2011; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2010; Člen představenstva Brown Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva Prague Project Development a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2013; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2011; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 11.12.2012; Jednatel Anyloplex plus s.r.o. od 5.1.2012; Jednatel REX FACTUM s.r.o. od 6.5.2011; Předseda představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Jednatel Grimenol plus s.r.o. od 11.3.2011; Jednatel EPL Group EU s.r.o. od 27.4.2011; Jednatel UNERIS Media, s.r.o. od 20.5.2013; Předseda představenstva M.I.P.Group, a.s. od 19.12.2013; Člen představenstva Angarmos plus a.s. od 16.12.2013.

Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a jako taková dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a zápisů týkajících se činnosti společnosti a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada dále svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a na valné hromadě navrhuje potřebná opatření. Dozorčí rada AQUAPALACE, a.s. má 3 členy. Funkční období členů dozorčí rady je 5 let, s výjimkou funkčního období prvních členů dozorčí rady. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Dozorčí rada volí ze svého středu předsedu, který svolává zasedání dozorčí rady. Skončí-li funkce některému z členů dozorčí rady, mohou zbylí členové dozorčí rady jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší valné hromady.

Členy dozorčí rady k 31.12.2013 jsou:

Ing. Kachlík Petr, předseda dozorčí rady,	bytem Praha 10 - Dolní Měcholupy, Za Zahradami 398, PSC 100 00, narozen 1. 6. 1954
Ing. Petr Pořízek, člen dozorčí rady,	bytem Domanovická 1204, PSC 190 16 Praha 9 - Újezd nad Lesy, narozen 4.1.1962
Ing. Jiří Staněk, člen dozorčí rady	bytem U Albrechtova vrchu 1150/26, PSC 155 00, Praha 5, narozen 10.7.1957

Ing. Petr Kachlík - Vzdělání a praxe

Petr Kachlík studoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Po absolvování vysoké školy pracoval v letech 1978 - 1985 v Poldi Kladno a Státní bance československé jako systémový programátor. V letech 1985 – 1993 působil Petr Kachlík v oblasti informačních systémů různých společností (Inorga, Ministerstvo zahraničního obchodu, Komerční banka). Od roku 1993 zastával funkci provozního ředitele v Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde byl zodpovědný za provozní zajištění obchodu s cennými papíry. V roce 1995 byl pan Kachlík jmenován místopředsedou představenstva a provozním ředitelem SPGroup a.s. Je členem a předsedou dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. od ledna 2013.

Ing. Petr Kachlík - členství v orgánech jiných společností

Místopředseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2011; Člen představenstva Redvale a.s. od 27.6.2012; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 22.6.2010; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2010; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda dozorčí rady Stone Hill a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady PVA EURO EXPO, a.s. od 24.11.2008; Předseda dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady Newvale a.s. od 15.11.2012; Předseda dozorčí rady New Property Management a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 15.11.2012; Předseda dozorčí rady GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 24.4.2013; Předseda dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 21.11.2012; Předseda dozorčí rady Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Předseda dozorčí rady Elektroporcelán Louny, a.s. od 12.3.2011; Předseda dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 1.9.2009; Předseda dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 20.6.2012; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.11.2012; Předseda dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 15.1.2013; Předseda dozorčí rady Lázně Praha, a.s. od 14.1.2009; Předseda dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 20.1.2009; Předseda dozorčí rady Black Hill, a.s. od 20.1.2009; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 13.5.2011; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 14.4.2009; Člen představenstva Total Brokers Partners a.s. od 19.6.2009; Předseda výboru Společenství vlastníků domu Za Zahradami 398, Praha 10; Člen dozorčí rady M.I.P. Group, a.s. od 18.12.2013; Jednatel PVA servis s.r.o. v likvidaci od 23.6.2006; Člen dozorčí rady Angarmos plus a.s. od 16.12.2013.

Ing. Petr Pořízek- vzdělání a praxe

Ing. Petr Pořízek je absolventem VŠE v Praze, Fakulta mezinárodních vztahů (dříve Fakulta obchodní). Postupně pracoval na manažerských pozicích v zahraničním obchodě, stavebnictví, reklamě, polygrafii a logistice ve společnostech Družstevní agrokombinát Slušovice (1984-1990), STAVIS s.r.o. Praha (1990-1994), EDIT, spol. s r.o. Praha (1994-1996), EDIT holding a.s. Praha (1996-2000) a Česká a slovenská kombinovaná doprava - INTRANS a.s. Praha (2001-2003). Od roku 2005 pracuje v SPGroup a.s. Praha, na pozici finančního ředitele. Je členem dozorčí rady společnosti AQUAPALACE, a.s. od ledna 2013.

Ing. Petr Pořízek - členství v orgánech jiných společností

Předseda dozorčí rady Total Brokers a.s. od 23.6.2010; Předseda dozorčí rady AAA Realitní fond, a.s. od 16.6.2012; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.11.2012; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 19.6.2012; Člen dozorčí rady PVA EXPO, a.s. od 1.7.2009; Člen dozorčí rady Redvale a.s. od 1.7.2009; Předseda dozorčí rady Total Brokers Partners a.s. od 19.6.2009; Člen představenstva Slavia pojišťovna a.s. od 29.4.2011; Předseda dozorčí rady SPGroup a.s. od 30.6.2010; Člen dozorčí rady PVA a.s. od 29.6.2012; Předseda dozorčí rady TIVERTON a.s. od 31.3.2010; Člen dozorčí rady Elektroporcelán Louny a.s. od 11.3.2011; Člen dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Člen dozorčí rady Angarmos plus a.s. od 16.12.2013.

Ing. Jiří Staněk - vzdělání a praxe

Ing. Jiří Staněk je absolventem VŠE Praha, fakulta národohospodářská. Postupně pracoval na Ředitelství Státních lesů, Ministerstvu Financí ČR a Spořitelni investiční společnosti. Od roku 1999 pracuje ve společnosti SPGroup a.s. jako obchodní ředitel. Je členem dozorčí rady společnosti AQUAPALACE, a.s. od ledna 2013.

Ing. Jiří Staněk - členství v orgánech jiných společností

Člen představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2011; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2010; Místopředseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh,a.s. od 4.5.2009; Člen dozorčí rady Total Brokers a.s. od 22.6.2010; Člen dozorčí rady AAA Realitní fond, a.s. od 15.6.2012; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 31.5.2012; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 11.6.2012; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 18.5.2012; Předseda dozorčí rady PVA EXPO, a.s. od 9.6.2012; Člen dozorčí rady Redvale a.s. od 25.8.2009; Člen dozorčí rady PVA a.s. od 29.6.2012; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 12.6.2012; Člen dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Člen dozorčí rady Angarmos plus a.s. od 16.12.2013; Člen dozorčí rady GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 24.4.2013; Jednatel CREDIT PRAGUE s.r.o. od 7.10.2011; Člen dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 10.6.2010, Člen dozorčí rady ABF, a.s. od 27.7.2012; Člen dozorčí rady M.I.P. Group, a.s. od 18.12.2013; Člen dozorčí rady AAA BYTY.CZ akciová společnost od 10.6.2010.

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.

4.4. Hlavní akcionář

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

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

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

4.5. Finanční údaje (konsolidované)

Základní finanční údaje dle IFRS za rok 2013 jsou následující:

Tržby celkem		120,4 mil. Kč
Z toho nájemné	Aquapark	84,0 mil. Kč
	Hotel	33,6 mil. Kč
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-20,8 mil. Kč
Finanční náklady		-52,0 mil. Kč
Hospodářský výsledek	před zdaněním	35,0 mil. Kč
Hospodářský výsledek	po zdanění	25,0 mil. Kč
Základní kapitál		1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál		2.783 mil. Kč
Výše půjček od ovládající osoby (jistina) (Ing. Pavel Sehnal)		771 mil. Kč
Výše půjček včetně příslušenství od akcionáře (SPGroup)		319 mil. Kč
Emitované dluhopisy (nominál)		400 mil. Kč

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31.12.2013 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování zpracovaného k 31.12.2013 takto:

Celková hodnota investic do nemovitostí (aquapark a hotel) 4.727 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce roku 2013 a její příloze.

Společnost vede tyto státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta:

viz bod 7 přiložené konsolidované účetní závěrky sestavené k a za období končící k 31. 12. 2013

4.6. Základní kapitál

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2013 činí 1 702 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 2 000 (dva tisíce) kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 851 000,- Kč (osmsetpadesátjedna tisíc korun českých) 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 851 000 Kč připadá 851 hlasů.

Tabulka zobrazuje změny základního kapitálu společnosti GREENVALE a.s.

Změna základního kapitálu	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	30.6.2013
Základní kapitál v mil. Kč/	2	345	345	345	345	345	345	345	345

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

Změna základního kapitálu	2013 při vzniku	31.12.2013
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady GREENVALE ze dne 25. září 2006 byl zvýšen základní kapitál GREENVALE o 343 000 000 Kč na 345 000 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu proběhlo upsáním 343 000 ks nových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 Kč peněžitými vklady Ing. Pavlem Sehnalem. Zároveň došlo ke štěpení (snížení jmenovité hodnoty) a změně formy stávajících 10 kusů akcií tak, že každá akcie o jmenovité hodnotě 200 tis. Kč znějící na majitele byla vyměněna za 200 ks akcií o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč znějící na jméno.

Důvodem zvýšení základního kapitálu GREENVALE bylo umožnit Ing. Pavlu Sehnalovi kapitalizaci pohledávky za GREENVALE, zlepšení kapitálové struktury GREENVALE cestou bilančního oddlužení a posílení vlastního kapitálu v zájmu zajištění nezbytné míry finanční stability. Zvýšení vlastního kapitálu GREENVALE bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 13. prosince 2006.

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

Společnost emitovala 9.1.2009 první tranši dluhopisů v nominální hodnotě 400 mil. Kč s tím, že dle schváleného prospektu může emitovat dluhopisy až do výše 1 mld. Kč. Zatím nebylo rozhodnuto o další tranši emise. Emitované dluhopisy jsou obchodovány na volném trhu Burzy cenných papírů Praha od 9.1.2009. Splatnost dluhopisů byla 9.1.2014. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 jednomyslně schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. To přináší úsporu finančních nákladů spojených se splacením emise a vydáním nové emise dluhopisů. Náklady na vydání emise totiž činily cca 2 mil. Kč. Administrace prodloužení doby splatnosti dluhopisů proběhla ve spolupráci s Raiffeisenbank a.s.

4.7. 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 jeho sídla Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00.

Významné smlouvy jsou následující:

(a) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu ve znění pozdějších dodatků č. 1 a 2 (viz podrobněji níže), která byla uzavřena dne 30. dubna 2008 mezi Emitentem (pronajímatel) a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 276 42 127 (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemku a stavby sloužících k provozování Aquaparku. Smlouva je uzavřena na dobu 20 let od data převzetí. Nájemce má k smlouvě opci k prodloužení nájmu na dalších 5 let. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o nájmu podniku ve smyslu zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.

Dodatek č. 1 ze dne 6. května 2008, Dodatek č. 2 ze dne 28.8.2008, Dodatek č. 3 ze dne 1.11.2008 a Dodatek č. 4 ze dne 31.12.2008 a k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu. Dodatek č. 5 ze dne 17.2.2009 upřesňuje pravidla údržby a oprav. Dodatek č. 6 ze dne 2.3.2009 upravuje způsob rozúčtování dodávek tepla. Dodatek č. 7 z 30.6.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 29.9.2009 upravuje výši záloh na dodávku energií. Dodatek č. 9 z 1.11.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na teplo a elektrickou energii. Dodatek č. 11. z 14.12.2010 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 12. z 30.12.2011 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 13 ze dne 27.9.2012 rozšiřuje předmět pronájmu i na plynovou kotelnu od 1.10.2012.

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(b) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu byla uzavřena dne 18.11.2008 mezi GREENVALE a Redvale a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 287 99 667. Předmětem této smlouvy je pronájem pozemku a stavby sloužících k provozování Hotelu. Délka trvání smlouvy je 15 let od data převzetí. Pro vyloučení pochybností, nájemní smlouva, která bude uzavřena v souvislosti s pronájmem a provozováním Hotelu, nebude smlouvou o nájmu podniku ve smyslu zák. č. 513/1991 Sb., obchodní 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 od 1.1.2013

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(c) Smlouva o řízení

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.

Podmínky ukončení Smlouvy o řízení

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

4.8. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

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

Výroční zprávu zpracoval:

- Ing. Petr Kachlík - provozní ředitel SPGroup
- Ing. Petr Pořízek - finanční ředitel SPGroup

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

V. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2014

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá tyto tržby v r. 2014:

- nájemné Aquapark - 84 mil. Kč
- nájemné Hotel – 33,6 mil. Kč
- tržby za pronájem pozemků - poldr obci Čestlice – 1,6 mil. Kč (řešeno soudním sporem)

Poznámka: tržby ve výši 1,9 mil. Kč za pronájem pozemků pod vodním hospodářstvím II obci Čestlice bude realizovat dceřiná společnost Angarmos plus a.s.

Provozní náklady jsou tvořeny těmito největšími položkami:

- pojištění nemovitostí – 0,8 mil. Kč
- daň z nemovitostí - 0,7 mil. Kč
- provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, právní služby, atd.) -2,5 mil. Kč
- osobní náklady - 0 mil. Kč (společnost nemá zaměstnance)
- správa a vedení podniku na základě smlouvy o řízení – 1,5 mil. Kč

Investiční výdaje (CAPEX dle IFRS) jsou tvořeny těmito položkami:

- opravy a udržování - 2 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Aquapark – 11 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel - 3 mil. Kč

Investiční výdaje na rozšíření kapacit

- investiční výdaje na rozšíření kapacit Aquaparku – 20-40 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat roční provozní zisk bez vlivu přecenění investic do nemovitostí na úrovni cca 100 mil. Kč. Výši skutečných finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na 28 mil. Kč. Celkový hospodářský výsledek je však ovlivněn i přeceněním nemovitostí Aquaparku a hotelu, které provádí znalec.

V roce 2014 očekáváme vzestup návštěvnosti i tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech. Společnost na základě dosavadního vývoje příjmů snížila odhad očekávaných výnosů pro stanovení hodnoty investic do nemovitostí oproti poslednímu odhadu z června 2013 o jednu čtvrtinu.

Cílem roku 2014 společnosti GREENVALE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2014 cílem udržení současné vysoké kvality poskytovaných služeb v Aquaparku při zvyšování návštěvnosti a průměrné útraty návštěvníků.

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

VI. Doplnující informace

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

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

- b) *informace o počtu akcií vydaných AQUAPALACE, a.s., které jsou ve vlastnictví statutárních orgánů nebo jejich členů, ostatních osob s řídicí pravomocí, včetně osob 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*

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

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

Ověření účetnictví emitenta	138 tis. Kč
Ověření účetnictví konsolidovaného celku	32 tis. Kč

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

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

- f) *informace o omezení převoditelnosti cenných papírů*
Převoditelnost akcií není stanovami nijak omezena
- g) *informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech AQUAPALACE, a.s.*
Společnost má jediného akcionáře
- h) *informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv*
Žádné cenné papíry se zvláštními právy nebyly společností AQUAPALACE, a.s. vydány.
- i) *informace o omezení hlasovacích práv*
Hlasovací práva nejsou stanovami a nijak jinak omezeny. Každá akcie o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč reprezentuje 1 hlas.
- j) *informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy*
Vzhledem k tomu, že společnost má jediného akcionáře, žádné smlouvy mezi akcionáři neexistují.
- k) *informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti*
Žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov neexistují.
- l) *informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 161a a 210 obchodního zákoníku*
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.

VII. Auditoři společnosti

Audit za rok 2013 provedl auditor Ing. Jiří Pípal, samostatný statutární auditor, který provedl audit i v roce 2012.

VIII. Další informace

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

Vzhledem k charakteru a omezenému rozsahu činnosti společnosti a z nich vyplývajícího nízkého počtu účetních transakcí, jsou rizika týkající se chyb nebo podvodů v účetnictví minimální. Tato, byť minimální rizika jsou pokryta uplatněním standardních vnitřních směrnic a postupů pro vedení účetnictví používaných v rámci skupiny SPGroup a.s., tak i prováděním pravidelného auditu roční účetní závěrky společnosti externím auditorem. Specificky pro potřeby svojí činnosti má společnost vydanou směrnici pro správu majetku.

Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady

Společnost řídí jediný člen představenstva. Dozorčí rada je tříčlenná a schází se dle potřeby, nejméně jedenkrát ročně. Společnost nemá žádné výbory.

Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta

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

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

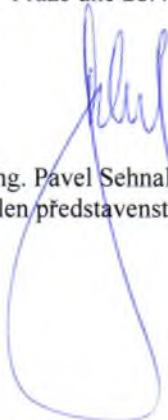
AQUAPALACE, a.s. se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Obchodní zákoník, resp. Občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Nad tento rámec však neuplatňuje požadavky žádného specifického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

IX. Prohlášení oprávněných osob

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

V Praze dne 28.4.2014

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva



X. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou
AQUAPALACE, a.s. za rok 2013

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřenova 1440, ovládal v roce 2013 tyto společnosti (ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235	618 60 204	Správa vlastní nemovitosti
AAA BYTY. CZ akciová společnost (BYTY)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC) ¹⁾	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Žatec, a.s. (ŠZ) <i>(konkurz ukončen 24.5.2011)</i>	Žatec, Purkyněho 1161, PSČ 438 42	499 03 527	Bude vymazáno z OR
Elektroporcelán Louny a.s. (EPL) ²⁾	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	499 02 521	Výroba izolátorů ⁴⁾ 80% maj. účast BSKT
<i>do 31.12.2013</i> Obchodní tiskárny, akciová společnost (OTK) <i>31.12.2013 (fúze s OTKG)</i>	Kolín IV, Plynárenská 233, okres Kolín, PSČ 280 57	000 13 790	Tiskárenská výroba a výroba obalů
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) ⁴⁾	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, okres Praha 1	471 16 072	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
FILIP Media, a.s. (FM) <i>(9.4.2013 prodáno)</i>	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235, PSČ 110 00	271 87 233	Reklamní činnost, marketing
Total Brokers a.s. (TB) ⁵⁾	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>do 30.6.2013</i> GREENVALE a.s. (GV) <i>1.7.2013 (fúze s AQUAPALACE a.s.)</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 93 411	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
MARIE GROUP s.r.o. (MG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	264 26 561	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 13 934	Realitní činnost. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Project Developers a.s. (PPDs)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100% maj. účast CMC

Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA)	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související ¹⁾ 68,5% maj. účast CMC ⁸⁾ 8,7% maj. účast NPM ⁹⁾ 9,7% maj. účast LIMITRANA 6,5% maj. účast SPG
BIZ DATA a.s. (BD)	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	618 58 757	Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software
Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) ⁶⁾	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Reprezentativní organizace odborových organizací, a.s. (ROOO SPG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
ABF, a.s. ⁷⁾	Praha 9, Prosek, Mimoňská 645, PSČ 190 00	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů ¹⁾ 66,50% maj. účast CMC
PVA a.s.	Praha, Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PSČ 199 00	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů ⁷⁾ 89% maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s.	Praha 9, Prosek, Mimoňská 645, PSČ 190 00	275 62 913	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100% maj. účast CMC
OTK PRINT RO SRL (OTK Rumunsko)	Str. STEFAN CEL MAŘE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba ³⁾ 100% maj. účast OTKG
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Volchonskoje šose St. 7A Gorelovo, Lomonosovský rajon, Leningrad region, Russia	xxx xx xxx	Polygrafická výroba ³⁾ 100% maj. účast OTKG
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Construction a.s. (PC)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OTK GROUP, a.s. (OTKG) <i>31.12. 2013 (fúze s OTK)</i>	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	276 28 116	Tiskářská výroba a výroba obalů
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 42 127	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Newvale a.s. (NV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ¹⁾ 100% maj. účast CMC
New Property Management a.s. ⁸⁾ (NPM)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Blueberry Hill a.s. (BBH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb

Redvale a.s. (RV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnárenská činnost
Prague Project Development a.s. (PPDevelopment)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 01 264	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Black Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Brown Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 11000	282 03 101	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) ⁹⁾	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingská společnost
Lázně Praha, a.s. (LP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních ¹⁾ 100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ⁵⁾ 65% maj. účast TB 35% maj. účast SPG
EPL Group EU s.r.o. (EPLG)	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 83% maj. účast SPG ²⁾ 17% maj. účast EPL
OTK – Ukrajina (OTK Ukrajina)	Oficerskaja 18, byt 34, Zhitomir, 10004, Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků ³⁾ 100% maj. účast OTKG
Grimenol plus s.r.o. (GP)	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	247 93 256	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ¹⁾ 100% maj. účast CMC
REX FACTUM s.r.o. (REX)	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	274 39 275	Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků ⁶⁾ 91% maj. účast ROZ ¹⁾ 9% maj. účast CMC
Anyloplex plus s.r.o. (AP)	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	248 26 651	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor 50% maj. účast SPG
<u>od 8.1.2013</u> AQUAPALACE, a.s. (AQP) ¹⁰⁾	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	291 41 729	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<u>od 14.3.2013</u> UNERIS Media s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	014 93 493	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<u>od 16.12.2013</u> Angarmos plus a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ¹⁰⁾ 100% maj. účast AQUAPALACE
<u>od 31.12.2013</u> M.I.P. Group, a.s.	Praha 3, Hollarovo náměstí 11	256 66 703	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100% maj. účast CMC

Během posledního účetního období byly uzavřeny tyto smlouvy mezi propojenými osobami:

A. Ovládající versus ovládaná osoba:

- Mezi ovládající osobou a spol. AQUAPALACE a.s. byl uzavřen dodatek ke smlouvě o půjčce.

B. Mezi ovládanými osobami navzájem:

- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. Slavia pojišťovna a.s. a spol. Česká podnikatelská pojišťovna, a.s. byla uzavřena dohoda o rozdělení pohledávky.
- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. Capital Management Company, a.s. byla uzavřena mandátní smlouva a smlouva o poskytování konzultačních a poradenských služeb.
- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. EPL Group EU s.r.o. byla uzavřena mandátní smlouva a smlouva o poskytování konzultačních a poradenských služeb.
- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. Newvale a.s. byla uzavřena smlouva o koupi motorového vozidla.
- Mezi spol. AQUAPALACE, a.s. a spol. Angarmos plus a.s. bylo sepsáno prohlášení vkladatele nepeněžitého vkladu včetně dodatku.
- Mezi spol. SPGroup a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byl uzavřen dodatek ke smlouvě o revolvingovém úvěru a ukončen nájem dopravního prostředku.

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění:

- Nebylo poskytnuto žádné plnění.

Ostatní plnění mezi propojenými osobami:

- Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb a prostředky za řízení společnosti, prostředky ve výši zřizovacích nákladů, splatila část jistiny úvěru a část úroků z úvěru a zkapitalizovala úroky z úvěru do jistiny úvěru.
- Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. prostředky za přefakturaci stavebního materiálu a stavebních prací vč. geometrického plánu.
- Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. Slavia pojišťovna a.s. prostředky dle pojistných smluv.
- Společnost SPGroup a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem dopravního prostředku a za přefakturaci PHM.
- Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku a za přefakturaci spotřeby plynu.
- Společnost Redvale a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za nájem majetku.
- Společnost Newvale a.s. uhradila spol. AQUAPALACE, a.s. prostředky za koupi motorového vozidla.
- Společnost AQUAPALACE, a.s. vložila jako nepeněžitý vklad do spol. Angarmos plus a.s., část závazků z úvěru a z úroků z úvěru vůči spol. SPGroup a.s. a část závazků z dodavatelských vztahů vůči spol. Capital Management Company.

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

Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob:

- Žádné právní úkony nebyly učiněny

Opatření, která byla přijata ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob:

- Žádná opatření nebyla přijata

V Praze dne 31.3.2014

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření konsolidované účetní závěrky, konsolidované výroční zprávy
a zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

AQUAPALACE, a.s.

k 31.12.2013

Auditovaná společnost:

AQUAPALACE, a.s.

Janáčkovo nábřeží 1153/13

150 00 Praha 5 - Smíchov

IČO: 29141729

Auditor:

Ing. Jiří Pípal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 1

**Zpráva nezávislého auditora akcionáři společnosti
AQUAPALACE, a.s.**

Účetní závěrka

Provedl jsem audit přiložené konsolidované účetní závěrky AQUAPALACE, a.s., která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční situace k 31. prosinci 2013, konsolidovaného výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2013, konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2013, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2013 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s. jsou uvedeny v úvodu přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti AQUAPALACE, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv AQUAPALACE, a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a úplného výsledku a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2013 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vyjadřoval výrok s výhradou, upozorňuji na významné skutečnosti uvedené v bodech 4.1 a 3.2 přílohy konsolidované účetní závěrky. Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku a hotelu. Investice jsou oceňovány modelem reálné hodnoty s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitostí na období následujících 5 let s použitím perpetuity pro období po léta po roce 2018. Při výpočtu perpetuity je uvažována konstantní míra růstu (2013: 5%; 2012: 5%), která má spolu s odhadovanými příjmy na ocenění významný vliv. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů.

Výroční zpráva

Ověřil jsem soulad konsolidované výroční zprávy společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2013 s konsolidovanou účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách 31 až 58. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti AQUAPALACE, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu konsolidované výroční zprávy s konsolidovanou účetní závěrkou.

Ověření jsem provedl v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené v konsolidované výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle mého názoru jsou informace uvedené v konsolidované výroční zprávě společnosti AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou konsolidovanou účetní závěrkou.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

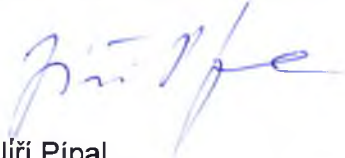
Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok končící 31.12.2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti AQUAPALACE, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat

omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsem neprováděl, a proto nevyjadřuju výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti AQUAPALACE, a.s. za rok končící 31.12.2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V Praze dne 30. dubna 2014



Ing. Jiří Pípal
auditor, oprávnění KAČR č. 2064

AQUAPALACE, a.s.

(dříve GREENVALE a.s.)

**Konsolidovaná účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2013**

Obsah účetní závěrky

Konsolidovaný výkaz finanční situace	4
Konsolidovaný výkaz úplného výsledku	5
Konsolidovaný výkaz peněžních toků	6
Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	7
1 Obecné informace	8
2 Podstatná účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	9
2.3 Konsolidační postupy	9
2.4 Investice do nemovitostí	9
2.5 Dopravní prostředky	10
2.6 Leasingy (nájem a pronájem)	10
2.7 Rezervy	11
2.8 Zaměstnanecké požitky	11
2.9 Výpůjční náklady	11
2.10 Finanční aktiva	11
2.11 Finanční závazky	12
2.12 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	12
2.13 Daně ze zisku	12
2.14 Uznání výnosů	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 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	16
4.1 Investice do nemovitostí	16
4.2 Dopravní prostředky (dříve i budovy a zařízení)	17
4.3 Obchodní a jiné pohledávky	17
4.4 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce	18
4.5 Emitované dluhopisy	18
4.6 Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek)	20
4.7 Obchodní a jiné závazky	20
4.8 Úvěry a výpůjčky	20
4.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky	21
4.10 Daně ze zisku	21
4.10.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	21
4.10.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace	22
4.11 Výnosy z poskytovaných služeb a ostatní výnosy	22
4.12 Operativní leasingy	22
4.13 Finanční náklady	23
4.14 Odměny statutárního auditora	23
5 Transakce se spřízněnými stranami	23
5.1 Osoba ovládající	23
5.2 Dceřiné společnosti	23
5.3 Transakce se spřízněnými stranami	23
5.4 Odměny klíčového vedení	25
6 Řízení finančního rizika	25
6.1 Kategorie finančních nástrojů	25

6.2	Úvěrové riziko.....	26
6.3	Úrokové riziko.....	26
6.4	Riziko likvidity.....	26
6.5	Řízení kapitálu.....	27
7	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky.....	28
8	Události po rozvahovém dni.....	28
9	Schválení účetní závěrky.....	28

AQUAPALACE, a.s. (srovnatelné údaje za GREENVALE a.s.)

Konsolidovaný výkaz finanční situace**k 31. prosinci 2013**

(v tisících Kč)

	<u>Poznámka</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	4.1	4 727 054	4 732 358
Dopravní prostředky	4.2	-	85
Dlouhodobá aktiva celkem		4 727 054	4 732 443
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	4.3	28 556	39 081
Náklady příštích období		64	196
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.4	76 472	70 958
Krátkodobá aktiva celkem		105 092	110 235
Aktiva celkem		4 832 146	4 842 678
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	4.9	1 896 786	521 825
Nerozdělené výsledky	4.9	885 976	2 215 976
Vlastní kapitál celkem		2 782 762	2 737 801
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy a jiné výpůjčky	4.5	399 649	399 578
Odložený daňový závazek	4.10	568 547	558 568
Ostatní finanční závazky	4.6	433	418
Dlouhodobé závazky celkem		968 629	958 564
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	4.7	4 041	10 359
Úvěry a výpůjčky	4.8	1 076 714	1 135 954
Krátkodobé závazky celkem		1 080 755	1 146 313
Závazky celkem		2 049 384	2 104 877
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 832 146	4 842 678

AQUAPALACE, a.s. (srovnatelné údaje za GREENVALE a.s.)

Konsolidovaný výkaz úplného výsledku**za rok končící 31. prosince 2013**

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2013	Rok končící 31/12/2012*
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	4.1	119 436	118 184
Tržby z poskytovaných služeb	4.11	75	13 044
Úrokové výnosy		165	130
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	-20 770	-29 844
Ostatní výnosy	4.11	751	2 636
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-7 381	-15 573
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-2 941	-2 583
Odpisy	4.2	-42	-2 112
Finanční náklady	4.13	-52 027	-57 718
Ostatní náklady		-2 287	-2 884
Zisk před zdaněním		34 979	23 280
Daň ze zisku	4.10	-9 979	-9 036
Zisk po zdanění za rok		25 000	14 244
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		25 000	14 244

*Mezi položkami „Tržby z poskytovaných služeb“ a „Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí“ za rok 2012 došlo zpětně k reklasifikaci, aby byla zajištěna srovnatelnost s rokem 2013. Bližší informace jsou poskytnuty v pozn. 3.1.

AQUAPALACE, a.s. (srovnatelné údaje za GREENVALE a.s.)

Konsolidovaný výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2013

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2013	Rok končící 31/12/2012
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		25 000	14 244
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	4.10	9 979	9 036
Odpisy	4.2	42	2 112
Úrokové výnosy		-165	-130
Úrokové náklady	4.13	51 930	57 675
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	20 770	29 844
Ztráta z vyřazení dlouhodobých aktiv	4.2	-75	129
		<u>107 481</u>	<u>112 910</u>
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		10 668	-26 290
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-5 918	114
		<u>112 231</u>	<u>86 734</u>
Přijaté úroky		168	118
Čisté peníze z provozních činností		112 399	86 852
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	4.1	-16 209	-6 123
Příjem z prodeje dlouhodobého majetku	4.2	119	-
Čisté peníze z investičních činností		-16 090	-6 123
Peněžní toky z financování			
Navýšení základního kapitálu	4.9	2 000	-
Transakční náklady spojené s navýšením základního kapitálu		-36	-
Splátky bankovních úvěrů a jiných výpůjček	4.8	-67 373	-15 000
Placené úroky		-25 348	-18 506
Náklady na změnu emisních podmínek	4.5	-38	-
Čisté peníze z financování		-90 795	-33 506
Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů		5 514	47 223
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku roku		70 958	23 735
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku		76 472	70 958

AQUAPALACE, a.s. (srovnatelné údaje za GREENVALE a.s.)

Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu**za rok končící 31. prosince 2013**

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2012	345 000	153 425	2 201 732	2 700 157
Změny v roce 2012				
Vklad akcionáře (pozn. 4.9)	-	23 400	-	23 400
Celkový úplný výsledek	-	-	14 244	14 244
Zůstatek k 31/12/2012	345 000	176 825	2 215 976	2 737 801
Změny v roce 2013				
Vklad akcionáře (pozn. 4.9)	2 000	17 997	-	19 997
Navýšení základního kapitálu	1 355 000	-	-1 355 000	-
Transakční náklady spojené s navýšením základního kapitálu	-	-36	-	-36
Celkový úplný výsledek	-	-	25 000	25 000
Zůstatek k 31/12/2013	1 702 000	194 786	885 976	2 782 762

1 Obecné informace

Společnost AQUAPALACE, a.s. (dále jen „AQUAPALACE“ nebo „Společnost“) se sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5 - Smíchov, Česká republika, vznikla dne 8. 1. 2013, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze. Do 30. 6. 2013 Společnost nerealizovala žádnou ekonomickou činnost a k 1. 7. 2013 došlo v souladu s českými právními předpisy k fúzi sloučením právnických osob – nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s., na kterou přešlo obchodní jmění včetně práv a povinností zanikající společnosti GREENVALE a.s. Společnost AQUAPALACE, a.s. je pokračovatelem podnikatelské činnosti realizované dříve ve společnosti GREENVALE a.s., a proto je tato účetní závěrka sestavena včetně srovnatelných údajů, které byly za uplynulé období prezentovány v účetní závěrce společnosti GREENVALE a.s. Z tohoto důvodu jsou v záhlaví účetní závěrky uvedeny oba názvy společností, jak zaniklé (GREENVALE a.s.), tak nástupnické (AQUAPALACE, a.s.).

Podnikatelská činnost společnosti AQUAPALACE, a.s. (dříve GREENVALE a.s.) spočívá v dlouhodobém pronajímání zábavního areálu aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ vybraným provozovatelům, kterými jsou (i) v případě aquaparku společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., v níž má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s., podíl i společnost GMF GmbH & Co KG a (ii) v případě hotelu společnost Redvale a.s., vlastněná ze 100 % společností SPGroup a.s. Společnost GMF GmbH & Co KG aktuálně provozuje přes dvacet vodních areálů a termálních lázní po celém Německu a je leaderem německého trhu v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní.

V prosinci 2013 byla nepeněžním vkladem založena 100% dceřiná společnost Angarmos plus a.s., která je vlastníkem pozemků pronajímáných obci Čestlice a je zahrnuta do této konsolidované účetní závěrky.

2 Podstatná účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Konsolidovaná 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, jejich pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

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 samostatné části této přílohy (část 3).

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost od 1. ledna 2013 začala používat následující nové nebo novelizované IFRS:

- IFRS 13 *Oceňování reálnou hodnotou* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později). IFRS 13 se stává nově jednotným zdrojem pravidel upravující stanovení reálné hodnoty aktiv a závazků v situacích, kdy ostatní IFRS její určení požadují nebo povolují. Současně s tím došlo k pozměnění definice reálné hodnoty a Standard zavedl nové rozšířené požadavky na zveřejnění informací, které se oceňování v reálné hodnotě týkají.

Společnost oceňuje v reálné hodnotě držené nemovitosti, které prezentuje jako investice do nemovitostí. Při stanovení reálné hodnoty k rozvahovému dni byl nový standard zohledněn, přičemž nedošlo k žádným podstatným změnám v metodice výpočtu reálné hodnoty. Rozšířené požadavky na zveřejnění jsou již reflektovány v této účetní závěrce.

- Novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později), která se dotýká plánu definovaných požitků a požitků při předčasném ukončení zaměstnání. Společnost nevykazuje žádný plán definovaných požitků a tato částí novelizace tak nemá žádný dopad na prezentované informace. Společnost taktéž neeviduje žádné zaměstnance a neprezentuje žádné náklady

spojené se zaměstnaneckými požitky, proto jakákoliv úprava IAS 19 nemá na finanční situaci a výkonnost Společnosti dopad.

- *Výroční zlepšení IFRS* vydané v roce 2012 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později) přináší drobné novelizace zaměřené na první aplikaci IFRS (IFRS 1), mezitímní účetní výkaznictví (IAS 34), finanční nástroje (IAS 32) nebo vykazování náhradních dílů (IAS 16). Vzhledem k tomu, že se některé oblasti Společnosti netýkají, neplyne z přijetí těchto novelizací významný dopad na finanční situaci, resp. výkonnost prezentovanou v účetní závěrce poprvé za rok 2013.

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

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

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v listopadu 2009 a znovelizovaný v říjnu 2010, květnu 2011 a listopadu 2013 představuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, jejich související zachycení a odúčtování. Poslední novelizace z listopadu 2013 přinesla novou úpravu zajišťovacího účetnictví a odložila datum účinnosti, přičemž konkrétní datum bude určeno až v okamžiku dokončení celého projektu zaměřeného na vytvoření nových pravidel pro finanční nástroje. Standard prozatím není, ani částečně, schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V květnu 2011 byl vydán balíček pěti standardů upravující konsolidaci, společná ujednání, přidružené podniky a související zveřejnění (IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revidovaný v 2011) a IAS 28 (revidovaný v 2011)). Nová úprava nabývá pro evropské společnosti účinnosti k 1. lednu 2014. Vedení společnosti analyzuje případný dopad na účetní závěrku.
- V květnu 2013 byla vydána nová interpretace IFRIC 21 *Odvozy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2014 nebo později). Interpretace poskytuje pravidla, kdy a v jaké výši má být zaúčtován závazek (rezerva) z titulu povinného odvodu (jiného než je forma daně ze zisku) uvaleného státem nebo jeho orgánem. Vedení společnosti analyzuje případný dopad interpelace na účetní závěrku. Aktuálně neočekává žádné změny.
- V prosinci 2013 byla vydána dvě *Výroční zlepšení IFRS* – cyklus 2010-2012 a cyklus 2011-2013 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. července 2014 nebo později). Vedení společnosti analyzuje změny, zdali budou mít významný dopad na účetní závěrku. Aktuálně nejsou očekávány žádné změny.

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

2.3 Konsolidační postupy

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrku Společnosti a její dceřiné společnosti, u níž má Společnost moc ovládat finanční a provozní politiky s cílem získat prospěch z její podnikatelské činnosti.

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 Investice do nemovitostí

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

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.

2.5 Dopravní prostředky

Dopravní prostředky představují kategorii dlouhodobých hmotných aktiv držených za účelem využití při poskytování služeb nebo k administrativním účelům a oceňují se v pořizovacích nákladech snížených o opravy a případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu, všechny přímo přiřaditelné náklady vynaložené v souvislosti s uvedením aktiva na místo a do stavu pro jeho zamýšlené použití a odhad současné hodnoty budoucích nevyhnutelných nákladů spojených s demontáží a odstraněním aktiva.

Odpisy jsou u všech položek, s výjimkou pozemků, investic do nemovitostí a aktiv ve fázi pořízení, kalkulovány lineární metodou s uvážením odhadu celkové doby použitelnosti jednotlivých položek. Pokud je u využívaného aktiva identifikováno více hodnotově významných komponent s odlišnou dobou použitelnosti, jsou odpisy kalkulovány odděleně pro každou komponentu.

Doba použitelnosti jednotlivých aktiv, případné zbytkové hodnoty a metody odpisování jsou na konci každého roku přehodnocovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem na vykazovanou finanční situaci a výkonnost Společnosti. Doba použitelnost odhadovaná pro jednotlivé položky začleněné do této kategorie aktiv je 5 let.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, výrobní kapacitu a produktivitu, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek zahrnutých mezi budovy a zařízení jsou aktivovány a následně odpisovány, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Společnosti.

Zisk nebo ztráta dosažená při prodeji aktiva nebo jiném jeho vyřazení je stanovena jako rozdíl mezi prodejní cenou a účetní hodnotou aktiva a je uznána ve výsledku hospodaření příslušného účetního období.

2.6 Leasingy (nájem a pronájem)

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.

Společnost jako nájemce

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

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

Společnost jako pronajímatel

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

Stěžejní podnikatelská činnost Společnosti je však 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. Výnosy z pronájmu jsou zachyceny rovnoměrně po dobu trvání uzavřené leasingové smlouvy.

2.7 Rezervy

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

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

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

2.8 Zaměstnanecké požitky

Společnost nevykazuje ve zveřejňovaných obdobích žádné náklady spojené se zaměstnaneckými požitky, ani žádné související závazky. Jakékoliv úkony Společnosti jsou plně spravovány externí společnostmi.

2.9 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 dočasných investic vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci. Za vykazovaná období nebylo identifikováno žádné způsobilé aktivum, a proto nedošlo k žádné aktivaci výpůjčních nákladů.

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

2.10 Finanční aktiva

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje pouze kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky:

Obchodní pohledávky

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

Společnost ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měla Společnost získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- 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.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší 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.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují

peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

2.11 Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, emitované dluhopisy, přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

2.12 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.

2.13 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Vzhledem k vykázání daňové ztráty za předcházející roky, Společnost není povinna ze splatné daně v prezentovaných obdobích, a proto nevykazuje v žádném z účetních výkazů dopad vyplývající ze splatné daně.

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 odčitelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastního kapitálu.

2.14 Uznání výnosů

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

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu a jsou uznány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. S ohledem na významnost této kategorie výnosů, jsou prezentovány ve výkazu úplného výsledku odděleně od ostatních položek.

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše 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.

Výnosy z poskytovaných služeb mimo pronájem nemovitostí

Výnosy z poskytování služeb jsou zachyceny ve výkazu úplného výsledku dle stupně dokončení služby, který se vyhodnocuje k rozvahovému dni, pokud jej lze spolehlivě odhadnout, nebo k okamžiku dokončení služby. Musí být přítom splněny všechny následující podmínky:

- částka výnosu je spolehlivě ocenitelná;
- je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou Společnosti;
- k rozvahovému dni je možné spolehlivě stanovit stupeň dokončení transakce; a
- již vynaložené náklady související s poskytnutím služby a náklady na její dokončení lze spolehlivě ocenit.

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

Fúze společnosti AQUAPALACE, a.s. a GREENVALE a.s.

Zásadní rozhodnutí učiněné v souvislosti se zpracováním a uspořádáním této účetní závěrky souvisí s fúzí společností GREENVALE a.s. a AQUAPALACE, a.s. s rozhodným dnem k 1. 7. 2013. Společnost AQUAPALACE, a.s. právně vznikla dne 8. ledna 2013 jako nová společnost, která se fúzí sloučením právnických osob k 1. 7. 2013 stala nástupnickou společností do té doby ekonomicky aktivní společnosti GREENVALE a.s., která fúzí zanikla. Z právního pohledu není se společností AQUAPALACE, a.s. spojena existence sahající před rok 2013, a proto bylo zvažováno, zdali tato účetní závěrka má být sestavena za úplně novou vykazující jednotku bez srovnatelných informací nebo za pokračující vykazující jednotku včetně srovnatelných informací. Z ekonomického hlediska není rozporu, že společnost AQUAPALACE, a.s. je pokračovatelem podnikatelské činnosti realizované dříve ve společnosti GREENVALE a.s. a s uskutečnou fúzí není spjata žádná změna (zúžení nebo rozšíření) ekonomických aktivit v podnikatelské činnosti. Tento fakt a uvážení principu věrného zobrazení, konceptu obsahu nad formou a požadavku na poskytování užitečných informací v účetní závěrce sestavené dle IFRS ovlivnil přístup ke zpracování této účetní závěrky, v níž jsou prezentovány:

- výsledky (výnosy a náklady) za rok 2013 za celé roční období, přičemž kumulují výsledky zaniklé společnosti GREENVALE a.s. dosažené za první pololetí roku 2013 před rozhodným dnem fúze (a prezentované v mezitímní účetní závěrce společnosti GREENVALE a.s. sestavené k 30. 6. 2013) a výsledky nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s. dosažené za druhé pololetí roku 2013; a
- srovnatelné informace za rok 2012, resp. k 31. prosinci 2012 tak, jak byly zveřejněny v poslední roční účetní závěrce společnosti GREENVALE a.s.

Aby tento přístup byl zřejmý již z pohledu na účetní výkazy a jiné části této přílohy, jsou v záhlaví účetní závěrky uváděny oba názvy společností, jak zaniklé (GREENVALE a.s.), tak nástupnické (AQUAPALACE, a.s.).

Náklady společnosti AQUAPALACE, a.s. vzniklé před rozhodným dnem fúze

Dalším (souvisejícím) úsudkem je přístup k zachycení nákladů ve výši 36 tis. Kč, které vznikly ve společnosti AQUAPALACE, a.s. před rozhodným dnem fúze. Společnost AQUAPALACE, a.s. od svého právního vzniku do rozhodného dne fúze nečinila žádnou ekonomickou činnost, byla založena peněžním vkladem ve výši 2 000 tis. Kč za účelem realizace následné fúze. Vklad vlastníka ve výši 2 000 tis. Kč je prezentován v této účetní závěrce jako navýšení základního kapitálu a náklady ve výši 36 tis. Kč jsou uváženy jako transakční náklady vynaložené v souvislosti s tímto navýšením, a jsou proto zachyceny jako přímé snížení vlastního kapitálu bez dopadu na výsledek hospodaření. Použitý postup je patrný z prezentace ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Reklasifikace položek ve výsledovce se zpětným dopadem na rok 2012

Součástí investic do nemovitostí jsou i pozemky, které jsou pronajímány obci Čestlice, resp. je k nim zřízeno věcné břemeno pro obec Čestlice v souvislosti s jejím vodním hospodářstvím. Nájemné plynoucí ze smluvního ujednání Společnosti a obce bylo v minulosti zahrnuto ve výkazu úplného výsledku do položky „Tržby z poskytovaných služeb“ společně s nájemným z operativního pronájmu osobního vozu a výnosu z dodávek energie. S ohledem na skutečnost, že ve výkazu finanční situace je reálná hodnota těchto pozemků součástí investic do nemovitostí, bylo rozhodnuto o úpravě prezentace výnosů plynoucích ze zřízení věcného břemene ve výkazu úplného výsledku nově do položky „Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí“.

S ohledem na požadavek zajištění srovnatelnosti poskytovaných informací byla prezentace údajů za rok 2012 upravena a výnosy ze zřízení věcného břemena za rok 2012 ve výši 1 784 tis. Kč byly zpětně reklasifikovány z položky „Tržby z poskytovaných služeb“ do položky „Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí“. Další informace jsou poskytnuty v pozn. 4.1.

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. prosinci 2013 dosahuje výše 4 727 054 tis. Kč (2012: 4 732 358) 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. Ocenění je připravováno nezávislým znalcem v oboru a je založeno na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků odvozených z existujících nájemních smluv a na 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 použitá při výpočtu perpetuity. Významnými odhady vedení Společnosti jsou očekávané a možné využití aktiv, projekce očekávaných peněžní příjmu ze smluvních pronájmů, očekávané budoucí tržní nájemné, požadavky na údržbu nemovitostí. Konkrétní parametry použití při ocenění jsou uvedeny v poznámce č. 4.1.

Daně ze zisku

Společnost i její dceřiná společnost podléhají jedné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkulují daňový dopad.

Dceřiná společnost Angarmos plus a.s. vzhledem ke svému právnímu vzniku v prosinci 2013 má zdanitelné období prodlouženo do konce roku 2014. Za prosinec roku 2013 vytvořila z individuálního pohledu nemateriální ztrátu, která bude kumulována s dalšími výsledky roku 2014 do daňového zúčtování podaného v roce 2015.

Zdanitelná období společnosti AQUAPALACE, a.s. jsou v roce 2013 vzhledem k fúzi se společností GREENVALE a.s. dvě - první zdanitelné období bylo za první pololetí a bylo uzavřeno k 30. červnu 2013 následným podáním daňových přiznání, kdy došlo k uplatnění posledních daňových ztrát převáděných z minulosti. Druhé zdanitelné období trvá od 1. července 2013 a je ukončeno rozvahovým dnem a za toto období v důsledku uplatnění dříve pozastavených daňových odpisů Společnost dosáhla daňové ztráty ve výši 56 572 tis. Kč, která je reflektována v uznání odložené daňové pohledávky, neboť Společnost očekává její využití v budoucnu a zkušenosti z předchozích období tento záměr a schopnost Společnosti potvrzují.

Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a Společnost utrpí další daňové ztráty, odložená daňová pohledávka nebude moci být zúčtována a bude muset být zrušena, což může mít negativní dopad na výsledek hospodaření v budoucím období. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucí z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Odložená daň kalkulována u investic do nemovitostí vychází z předpokladu prodeje nemovitosti. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

Soudní a jiné právní spory

Společnost v kontextu své podnikatelské činnosti je součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. Ve většině případů vystupuje jako žalobce a při úspěšném zakončení sporu může Společnosti plynout peněžní plnění. V těchto případech Společnost účtuje o sporu až při právoplatném ukončení sporu a do té doby jsou zveřejněny relevantní informace o podmíněných aktivech v části 7.

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

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

4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

4.1 Investice do nemovitostí

Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE), které pořídila a začala pronajímat v roce 2008. Jde tak o investice Společností vlastněné, dokončené a svými nájemci plně využívané:

v tis. Kč	Komplex nemovitostí
Zůstatek k 1/1/2012	4 735 545
přírůstky	7 926
převod z pozemků, budov a zařízení	19 110
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-29 844
Zůstatek k 31/12/2012	4 732 358
přírůstky	15 466
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-20 770
Zůstatek k 31/12/2013	4 727 054
z toho nemovitostí tvořící komplex aquaparku a hotelu	4 686 599
z toho pozemky pronajímané obcí Čestlice	40 455

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. prosinci 2013 i k 31. prosinci 2012 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2014, resp. 2013 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 pronájmu nemovitostí, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby založené na veličině vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2013: 8,51 % p.a.; 2012: 9,53 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2014 až 2018, v němž je nájemné rostoucí s postupně klesající meziroční mírou růstu. Po roce 2018 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu (2013: 5 %; 2012: 5 % p.a.). Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

- nájemné (aquapark i hotel jsou pronajímány a nájemce platí Společnosti nájemné, odhadované budoucí příjmy z nájemného vycházejí z aktuálních smluvních podmínek);
- provozní náklady (zahrnují zejména pojištění majetku, daň z nemovitosti apod. a vychází z aktuálně platných smluvních, zákonných a jiných podmínek);
- plánovaná výše výdajů na rekonstrukce a významné opravy (odhadnuto jako postupně rostoucí).

Nejvýznamnější netržní proměnnou ovlivňující výpočet reálné hodnoty investic do nemovitostí je projekce peněžního příjmu z pronájmu v budoucích letech a jeho očekávaná míra růstu. Kapacita hotelu je v současnosti naplněna na cca 50 % a kapacita aquaparku kolísá mezi 30 % až 70 % dle počtu návštěvníků. Dle ekonomické statistiky a prognózy ČNB zveřejněné dne 1. 8. 2013 je rok 2013 nejhorším rokem z hlediska růstu reálné mzdy od otevření aquaparku. V dalších letech se předpokládá růst reálné mzdy a s jejím růstem lze očekávat i zvýšení tržeb aquaparku a hotelu v budoucích letech, na které reaguje i očekávání růstu peněžních příjmů z pronájmu.

Součástí výše uvedené hodnoty investic do nemovitostí jsou i pozemky, které byly v prosinci 2013 nepeněžním vkladem vloženy do dceřiné společnosti Angarmos plus a.s. a které jsou pronajímané obcí Čestlice v souvislosti s vodním hospodářstvím obce. K pozemkům bylo zřízeno věčné břemeno v roce 2011 na období do konce roku 2041 s možností prodloužení o dalších 15 let. Obec Čestlice má dle smluvních podmínek za zřízení věčného břemene povinnost platit ročně 2 111 tis. Kč (výchozí částka sjednána v roce 2011) s každoročním navýšením o míru inflace. Nájemné za rok 2013 bylo stanoveno ve výši 2 222 tis. Kč (2012: 2 151). Částka stanovená pro rok 2014 činí 2 253 tis. Kč. Společnost je s obcí Čestlice však ve sporu, zdali tato částka má být včetně DPH (názor obce Čestlice) nebo bez DPH (názor Společnosti). Do vyjasnění probíhajícího sporu Společnost do výnosů účtuje pouze částku, která není obcí rozporována, a zbývající část považuje za podmíněné aktivum.

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

<i>v tis. Kč</i>	2013	2012
Nájemné za aquapark	84 000	84 000
Nájemné za hotel	33 600	32 400
Nájemné za věcné břemeno zřízené na pozemcích	1 836	1 784
Celkové nájem z investic do nemovitostí	119 436	117 784
<i>v tis. Kč</i>	2013	2012
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 792	1 265
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	1 322	-
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	3 114	1 265

V roce 2013 oproti roku 2012 bylo realizováno více oprav a údržby, což je důsledkem meziročního rozdílu ve výši provozních nákladů vynaložených v souvislosti s investicemi do nemovitostí.

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.

4.2 Dopravní prostředky (dříve i budovy a zařízení)

<i>v tis. Kč</i>	Budovy	Zařízení	Dopravní prostředky	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>				
Zůstatek k 1/1/2012	4 744	26 664	205	31 613
reklasifikace mezi investice do nemovitostí	-4 744	-26 479	-	-31 224
vyřazení	-	-184	-	-184
Zůstatek k 31/12/2012	-	-	205	205
vyřazení	-	-	-205	-205
Zůstatek k 31/12/2013	-	-	-	-
<u>Oprávk</u>				
Zůstatek k 1/1/2012	-350	-9 748	-79	-10 177
odpisy	-74	-1 997	-41	-2 112
reklasifikace mezi investice do nemovitostí	425	11 689	-	12 114
vyřazení	-	55	-	55
Zůstatek k 31/12/2012	-	-	-120	-120
odpisy	-	-	-42	-42
vyřazení	-	-	162	162
Zůstatek k 31/12/2013	-	-	-	-
<u>Účetní hodnota</u>				
K 31/12/2012	-	-	85	85
K 31/12/2013	-	-	-	-

Dopravní prostředky zahrnovaly osobní auto, které bylo pronajímáno formou operativního leasingu společností SPGroup, a.s. V roce 2013 bylo prodáno za 119 tis. Kč a Společnost realizovala zisk ve výši 76 tis. Kč.

4.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Obchodní pohledávky	25 550	39 069
Ostatní pohledávky	3 006	12
Obchodní a jiné pohledávky celkem	28 556	39 081

Obchodní pohledávky směřují za provozovateli aquaparku a hotelu, tj. investic do nemovitostí – společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Jedná se o neuhrazené nájemné a související služby, přeúčtované energie.

Ostatní pohledávky jsou výhradně vůči spřízněným stranám a vyšší zůstatek ve srovnání s koncem roku 2012 je způsoben přeúčtováním jedné obchodní transakce ve výši 2 988 tis. Kč. Částka byla plně vyrovnána počátkem roku 2014.

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Pohledávky před splatností	12 080	15 629
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	-	-
30 - 60 dní	8 470	11 640
60 - 90 dní	5 000	8 400
90 - 120 dní	-	3 400
> 120 dní	-	-
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	13 470	23 440
Obchodní pohledávky celkem	25 550	39 069

4.4 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Peněžní hotovost a běžné bankovní účty	76 471	70 958
Peněžní ekvivalenty	-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	76 471	70 958

K 31. 12. 2013 byla částka 76 152 tis. Kč (2012: 70 936 tis. Kč) evidována v rámci cashpoolingu s mateřskou společností SPGroup a.s. (více v poznámce 5.3).

Společnost nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze a peněžní ekvivalenty“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

Během roku 2013 Společnost uznala investici kontrolního vlastníka do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 17 997 tis. Kč (2012: 23 400 tis. Kč) představující částku nevyplacených úrokových nákladů z titulu existence bezúročných půjčky mezi Společností a vlastníkem. Jde o transakci související s financováním, která však není zobrazena ve výkazu peněžních toků.

V roce 2013 došlo k navýšení majetku v rámci investic do nemovitostí o 682 tis. Kč, které nebylo spojeno s úbytkem peněžních prostředků (2012: 1 424 tis. Kč). Tato částka představuje závazek z titulu pořízení investic do nemovitostí prezentovaný ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2013.

4.5 Emitované dluhopisy

Dne 9. 1. 2009 emitovala Společnost první tranši dluhopisů v celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč s úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 1,8% z celkového objemu, povolené emise v době 5 let 1 mld. Kč. Nominální hodnota jednoho zajišťovaného dluhopisu GREENVALE VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč. Dne 9. května 2013 došlo na schůzi vlastníků dluhopisů ke změně emisních podmínek a to konkrétně k prodloužení splatnosti dluhopisů o 5 let, tj. z 9. ledna 2014 na 9. ledna 2019. Společnost vyhodnotila změnu emisních podmínek jako nepodstatnou modifikaci finančního závazku v kontextu požadavků IFRS a v této souvislosti náklady vynaložené na změnu emisních podmínek (342 tis. Kč) jsou zachyceny jako snížení závazku z emise a budou amortizovány po dobu zbývajících do nové splatnosti.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2013: 399 649 tis. Kč; 2011: 399 578 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených jednak při původní emisi dluhopisů a následně při změně emisních podmínek – prodloužení splatnosti. K 31. 12. 2013 činí diskont 351 tis. Kč (2012: 422 tis. Kč) a je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních)

úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů, resp. rozdíl mezi nominálním a efektivním úrokem představuje amortizaci diskontu.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. července do 9. ledna, resp. od 9. ledna do 9. července. Při splatnosti úroků dochází k aktualizaci úrokové sazby pro nadcházející úrokové období. Úrokové sazby ovlivňující účetní období 2013, resp. 2012 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. července 2013 do 9. ledna 2014 (desáté úrokové období) 2,39 % p.a.;
- od 9. ledna 2013 do 9. července 2013 (deváté úrokové období) 2,46 % p.a.;
- od 9. července 2012 do 9. ledna 2013 (osmé úrokové období) 3,13 % p.a.;
- od 9. ledna 2012 do 9. července 2012 (sedmé úrokové období) 3,21 % p.a.;
- od 9. července 2011 do 9. ledna 2012 (šesté úrokové období) 3,31 % p.a.;

Závazek z naběhlého úroku k rozvahovému dni je součástí krátkodobých závazků a položky „Úvěry a výpůjčky“.

Splacení dluhopisů je zajišťováno zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti, které jsou definovány v emisních podmínkách dluhopisů, ve prospěch zajišťovacího agenta (dále jen „Agent pro zajištění“). Postavení Vlastníků dluhopisů Společnost posiluje pomocí jednoho z vlastníků dluhopisů (věřitelů), agenta pro zajištění, v jehož prospěch Společnost zřídila zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z případné realizace zástavy agent vyplatil administrátorovi za účelem výplaty vlastníkům dluhopisů v rozsahu případného nesplnění peněžitého závazku Společnosti vůči vlastníkům dluhopisů.

Zajištění je právně konstruováno tak, že vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Společnosti vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníku dluhopisů. Za tímto účelem agent pro zajištění upsal a bude až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet alespoň jeden dluhopis. Zástavní právo vzniklo zápisem do katastru nemovitostí. Více informací je uvedeno v článku 3.2.1 Emisních podmínek Dluhopisů.

Agentem pro zajištění je společnost BH Securities a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 15, PSČ: 110 00, IČ: 601 92 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2288.

Vztah mezi Společností a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním dluhopisů je upraven samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Společností a agentem pro zajištění.

Jak je již uvedeno výše, závazky Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány ve prospěch agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitostem (jedná se o aquapark včetně příslušné části areálu, tj. bez hotelu a jeho části areálu):

Pozemky zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří
St. 326	1554	zastavěná plocha a nádvoří
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří
475/1	23389	ostatní plocha

Budovy zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>
Čestlice, č.p. 138 (aquapark)	stavba občanské vybavenosti	St. 325
bez čp/če (parkovací dům 1)	garáž	St. 326
bez čp/če (parkovací dům 2)	garáž	St. 385
bez čp/če (kotelna)	technické vybavení	St. 387
bez čp/če (odpočívárna)	jiná st.	St. 388
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 389
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 390

Všechny uvedené pozemky a budovy (dále jen „Nemovitosti“) se nacházejí v katastrální území: 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví 507.

Zastavená aktiva jsou v rozvaze Společnosti vykázána jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě 4 736 353 tis. Kč (2012: 4 732 358 tis. Kč).

4.6 Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek)

Ostatní dlouhodobé závazky zahrnují závazky Společnosti z pozastávek, které jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům ve výši 5 % z původní ceny díla, resp. dodávky související s nemovitostmi prezentovanými jako „Investice do nemovitostí“.

K 31. 12. 2013 se jedná o dvě pozastávky v celkové výši 433 tis. Kč (2012: dvě pozastávky v celkové výši 418 tis. Kč) oceněné na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků (2013: 483 tis. Kč; 2012: 483 tis. Kč). Evidované pozastávky jsou splatné v roce 2015 (249 tis. Kč), resp. 2018 (234 tis. Kč), což je spojeno s uplynutím záručních dob. Případně mohou zaniknout dříve, budou-li předloženy bankovní garance.

4.7 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2013	31/12/2012
Obchodní závazky	2 159	7 580
Závazky vůči státu (DPH)	1 882	1 712
Závazky z pozastávek	-	1 068
Obchodní a jiné závazky celkem	4 041	10 359

4.8 Úvěry a výpůjčky

v tis. Kč	31/12/2013	31/12/2012
Úvěr od SPGroup	315 000	362 728
Úvěr od kontrolního vlastníka	753 003	747 600
Úroky k úvěru od SPGroup	4 138	19 644
Úroky k emitovaným dluhopisům	4 572	5 982
Úvěry a výpůjčky celkem	1 076 714	1 135 954

Úvěr od společnosti SPGroup a.s.

Úvěr od SPGroup a. s. (přímá mateřská společnost) byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru v souvislosti s pořízením areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a od té doby je postupně splácen. Úvěr je v části 290 000 tis. Kč úročen fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a ve zbývající části 25 000 tis. Kč fixní úrokovou mírou 6 % p. a. Splatnost úvěru byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě domluveno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2014, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč.

V průběhu roku 2013 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 67 373 tis. Kč (2012: 45 000 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Úroky nesplacené k 31. 12. 2012 ve výši 19 644 tis. Kč byly v roce 2013 kapitalizovány do ocenění celkového úvěru.

Úvěr od kontrolního vlastníka

Již v roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář společnosti GREENVALE a. s., půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Pan Sehnal je jediným vlastníkem společnosti SPGroup a.s., mateřské společnosti AQUAPALACE, a.s., a proto je tato půjčka stále prezentována jako půjčka od vlastníka. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost nemá sama právo prodloužit splatnost půjčky, je klasifikována jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace. Splátnost půjčky evidované k 31. 12. 2013 je 31. 12. 2014.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako investice vlastníka mimo základní kapitál, nikoliv jako výnos ve výsledku hospodaření, s ohledem na skutečnost, že poskytnutí bezúročných půjček vlastníkem bylo

vyhodnoceno jako jednání vlastníka v rámci jeho pravomoci. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2013 činí 23 400 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 3,13 % p.a. (2012: 24 769 tis. Kč, 3,31 % p.a.).

Závazek z naběhlých úroků z emitovaných dluhopisů

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. nebo 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Bližší informace jsou poskytnuty v části nazvané „Emitované dluhopisy“.

4.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

V roce 2013 došlo v důsledku fúze společností AQUAPALACE, a.s. a GREENVALE a.s. ke změně základního kapitálu a počtu registrovaných akcií. K 31. 12. 2012 předchůdce Společnosti – společnost GREENVALE a.s. – vykazoval registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 345 000 tis. Kč, který byl složen z 345 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 000 Kč. K 31. 12. 2013 vyazuje společnost AQUAPALACE, a.s. registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 1 702 000 tis. Kč, který je složen z 2 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 851 tis. Kč. Základní kapitál byl v částce 2 000 tis. Kč navýšen peněžním vkladem mateřské společnosti SPGroup a.s. a ve zbývající částce 1 355 000 tis. Kč navýšen v rámci fúze převodem z nerozdělených výsledků minulých let. V roce 2012 nedošlo k žádné změně v počtu akcií a ve výši základního kapitálu.

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

Součástí vloženého kapitálu je také dopad existence bezúročné půjčky kontrolního vlastníka Společnosti, pana Sehnala. Půjčka je oceněna v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejímu prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti je uznán jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad této položky do vlastního kapitálu je zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let a z celkové částky lze vyčlenit tzv. zákonný rezervní fond, který Společnost tvoří při rozdělování výsledku hospodaření za uplynulý rok povinně dle ustanovení Obchodního zákonku. Výše zákonného rezervního fondu je účelově omezena ve svém využití a má sloužit ke krytí budoucích provozních ztrát.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Zákonný rezervní fond	142 099	141 387
Ostatní složky nerozděleného výsledku	743 877	2 074 589
Celkem	885 976	2 215 976

V roce 2013 v rámci fúze společností AQUAPALACE, a.s. a GREENVALE a.s. a souběžně se změnou základního kapitálu Společnosti došlo k navýšení zákonného rezervního fondu o 712 tis. Kč.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 27. 6. 2012 byla do tzv. zákonného rezervního fondu v souladu s ustanoveními Obchodního zákonu přidělena při rozdělování výsledku hospodaření za rok 2011 částka ve výši 102 252 tis. Kč.

4.10 Daně ze zisku

4.10.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

S ohledem na daňové ztráty realizované v minulých letech a jejich současné využívání jako položky snižující zdanitelný zisk Společnosti nevznikají náklady ze splatné daně ze zisku. Celkový daňový náklad je tak tvořen výhradně odloženým daňovým nákladem ve výši 11 476 tis. Kč v roce 2013, resp. 9 036 tis. Kč v roce 2012. Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů a z daňové ztráty převáděné do budoucna. Žádný jiný vliv včetně změny daňové sazby neměl dopad na výpočet a meziroční změnu odložené daně. Sesouhlasení celkového daňového nákladu k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

V tis. Kč	Rok končící 31/12/2013	Rok končící 31/12/2012
Zisk před zdaněním	34 979	23 280
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	6 646	4 423
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	3 333	4 613
Celkový daňový náklad	9 979	9 036

4.10.2 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, kdežto daňová hodnota vychází z původní pořizovací ceny a jejího případného daňového odpisování, které může být rozhodnutím účetní jednotky v souladu s daňovými předpisy pozastaveno. Z rozdílu vyplývá odložený daňový závazek, jehož výše je patrná z tabulky níže. Jeho meziroční změna je ovlivněna jednak změnou reálné hodnoty a taktéž změnou daňové hodnoty v důsledku uznání daňového odpisu.

Existence daňové ztráty převáděné do budoucna je uvážena k zachycení odložené daňové pohledávky s dopadem na prezentaci čistého odloženého daňového závazku. Společnost v minulosti daňové ztráty uplatnila a svým jednáním potvrzuje realizovatelnost odložené daňové pohledávky. Rok 2013 byl pro společnost AQUAPALACE, a.s. (resp. GREENVALE a.s.) rozdělen na dvě zdaňovací období. V prvním zdaňovacím období, které končilo k 30. 6. 2013, dnem před rozhodným dnem fúze, byla plně uplatněna daňová ztráta, která k 31. 12. 2012 vedla k uznání odložené daňové pohledávky ve výši 4 305 tis. Kč. Za druhé zdaňovací období od 1. 7. 2013 do 31. 12. 2013 Společnost dosáhla daňové ztráty 56 572 tis. Kč a uznala odloženou daňovou pohledávku ve výši 10 749 tis. Kč k 31. 12. 2013, neboť v nadcházejících letech je očekávána tvorba zdanitelného zisku a jednání v minulosti potvrzují schopnost Společnosti zajistit její realizovatelnost.

Česká daňová legislativa umožňuje uplatnit daňově uznatelnou ztrátu jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31/12/2013		31/12/2012	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí		579 296	-	562 873
Nevyužitá daňová ztráta	10 749		4 305	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	10 749	579 296	4 305	562 873
Vzájemné započtení	-10 749	-10 749	-4 305	-4 305
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	568 547	-	558 568

4.11 Výnosy z poskytovaných služeb a ostatní výnosy

Výnosy z poskytovaných služeb zahrnují v roce 2013 i 2012 výnos z operativního leasingu osobního vozidla (viz pozn. 4.12) a v roce 2012 ještě výnosy z energetických služeb (viz pozn. 5.3), které byly dodávány provozovatelům aquaparku a hotelu, neboť Společnost měla ve svém vlastním provozu kotelnu. Tato obchodní spolupráce byla v roce 2012 ukončena a kotelnu plně převedena do správy provozovatelům.

Ostatní výnosy zahrnují za rok 2013 zejména vyrovnání ze soudního sporu ve výši 500 tis. Kč a zisk z prodeje osobního vozu 76 tis. Kč; za rok 2012 je zde zejména dopad čerpání bankovní záruky ve výši 2 506 tis. Kč, které kompenzuje již dříve zúčtovanou ztrátu z odúčtování neprovozoschopného majetku.

4.12 Operativní leasingy

Vedle pronájmu nemovitostí prezentovaných jako investice do nemovitostí (detaily v pozn. 4.1) Společnost uzavřela v roce 2010 smlouvu o pronájmu osobního vozidla se společností SPGroup a.s., která na základě smlouvy o řízení zabezpečuje správu a vedení Společnosti. V této souvislosti jí bylo poskytnuto do nájmu vozidlo. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností okamžité výpovědi a nájemné je odvozeno od počtu ujetých km, kdy je ve smlouvě stanovena sazba za jeden km. Nájemné uznané ve výnosech Společnosti v roce 2013 činilo 75 tis. Kč (2012: 84 tis. Kč).

4.13 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	2013	2012
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	10 183	13 205
<i>Úvěr od SPGroup a.s.</i>	18 307	19 644
<i>Úvěr od kontrolního vlastníka</i>	23 400	24 769
<i>Ostatní úrokové náklady</i>	41	57
Úrokové náklady celkem	51 930	57 675
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	97	43
Finanční náklady celkem	52 027	57 718

Ostatní úrokové náklady souvisejí se závazky z tzv. pozastávek oceňovaných na bázi současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních plateb (viz pozn. 4.6).

4.14 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením konsolidované, individuální účetní závěrky Společnosti za rok 2013 a mimořádné účetní závěrky Společnosti sestavené k 30. 6. 2013 náleží auditorovi odměna ve výši 160 tis. Kč (2012: 80 tis. Kč za ověření jedné účetní závěrky). V letech 2013 a 2012 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

5 Transakce se spřízněnými stranami

5.1 Osoba ovládající

Společnost AQUAPALACE, a.s. je ekonomicky ovládána fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je přímou mateřskou společností Společnosti. Ing. Pavel Sehnal byl dříve přímým vlastníkem společnosti GREENVALE a.s. a v březnu 2013 převedl plně svůj majetkový podíl na společnost SPGroup a.s.

5.2 Dceřiné společnosti

K 31. 12. 2013 Společnost plně ovládá a vlastní jednu dceřinou společnost Angarmos plus a.s. se sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5 – Smíchov, Česká republika, která vznikla dne 16. prosince 2013 nepeněžním vkladem části podniku vyčleněného ze společnosti AQUAPALACE, a.s. Dceřiná společnost je vlastníkem pozemků pronajímaných obci Čestlice a je zahrnuta do této konsolidované účetní závěrky.

Všechny transakce včetně samostatného nepeněžního vkladu a nevypořádané zůstatky evidované k 31. 12. 2013 mezi Společností a její dceřinou společností, která je taktéž spřízněnou stranou, byly eliminovány v rámci konsolidace a nejsou tak zahrnuty do zveřejnění v této části přílohy.

5.3 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 – poskytování a přijímání služeb

<i>v tis. Kč</i>	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Mateřská společnost	10	-	121	-
Ostatní	28 316	39 069	-	151

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., které provozují aquapark, resp. hotel. 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. Majoritním vlastníkem těchto společností je mateřská společnost SPGroup a.s. a jedná se tak o sesterské společnosti.

Poskytované služby

V letech 2013 a 2012 poskytla Společnost společně GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. tyto služby včetně pronájmu nemovitostí:

v tis. Kč	Rok 2013		Rok 2012	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	84 000	33 600	84 000	32 400
Energie	-	-	12 014	937
Celkem	84 000	33 600	96 014	33 337

V rámci obchodních vztahů Společnost poskytuje operativní leasing osobního automobilu společnosti SPGroup a.s. v souvislosti s výkonem správy a řízení Společnosti. Výnosy z operativního leasingu uznané ve výsledku hospodaření roku 2013 činí 75 tis. Kč (2012: 84 tis. Kč).

Přijímané služby

Společnost na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup, a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenství Společnosti. Za rok 2013 a 2012 činí objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	2013	2012
Správa a vedení Společnosti	1 440	1 440
Ekonomické a právní poradenství	560	609
Celkem	2 000	2 049

V souvislosti s pojištěním majetku Společnosti a odpovědnosti je uzavřena pojistná smlouva s pojišťovnou Slavia Pojišťovna, a.s., která je skrz osobu akcionáře Společnosti spřízněnou stranou a pojistné hrazené pojišťovně v roce 2013 činí 7 tis. Kč (2012: 14 tis. Kč).

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

Společnost za účetní období zahrnutá do této účetní závěrky eviduje závazky z titulu v minulosti přijatých úvěrů a půjček od spřízněných stran.

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Vlastník a mateřská společnost	-	-	1 072 141	747 600
Ostatní	76 161	70 948	-	382 373
	76 161	70 948	1 072 141	1 129 973

Závazky

▪ Kategorie „Vlastník“ – Úvěr od kontrolního vlastníka

V roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář Společnosti, půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Pan Sehnal je jediným vlastníkem společnosti SPGroup a.s., mateřské společnosti AQUAPALACE, a.s., a proto je tato půjčka stále prezentována jako půjčka od vlastníka. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Splatnost půjčky evidované k 31. 12. 2013 (753 003 tis. Kč) je 31. 12. 2014.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2013 činí 23 400 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 3,13 % p.a. (2012: 24 769 tis. Kč, 3,31 % p.a.).

Z titulu této půjčky nebyl mezi Společností a akcionářem v průběhu roku 2013, ani 2012 uskutečněn žádný peněžní tok.

- Kategorie „Vlastník (k 31.12.2013) x Ostatní (k 31.12.2012)“ – Úvěr od společnosti SPGroup a.s.

Úvěr od SPGroup a. s. (od března 2013 přímá mateřská společnost) byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru v souvislosti s pořízením areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a od té doby je postupně splácen. Úvěr je úročen fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a jeho splatnost byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě domluveno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2014, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč, zůstatek včetně naběhlých úroků je 319 138 tis. Kč k 31. 12. 2013.

V průběhu roku 2013 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 67 373 tis. Kč (2012: 45 000 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Úroky nesplacené k 31. 12. 2012 ve výši 19 644 tis. Kč byly v roce 2013 kapitalizovány do ocenění celkového úvěru.

V souladu se smluvními podmínkami Společnost neposkytla žádnou zástavu nebo jinou formu ručení za své závazky plynoucích z této půjčky.

Pohledávky

- Kategorie „Ostatní“ – Cashpooling se společností SPGroup a.s.

Společnost většinu svých disponibilních peněžních prostředků drží na bankovních účtech mateřské společnosti SPGroup a.s. v rámci vzájemného cashpoolingu s možností získat vyšší úrokový výnos z držených peněžních prostředků. Zůstatek představující pohledávku za spřízněnou stranou je ve výkazu finanční situace prezentován jako součást kategorie „Peníze a peněžní ekvivalenty“ vzhledem ke skutečnosti, že jde o vklady na bankovních účtech a částka je okamžitě disponibilní pro Společnost. K 31. 12. 2012 činí zůstatek 76 152 tis. Kč (2012: 70 936 tis. Kč). Úrokový výnos za rok 2013 činí 164 tis. Kč (2012: 27 tis. Kč) a z toho je k 31. 12. 2012 neuhrazeno 9 tis. Kč.

5.4 Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné zaměstnance, jediným členem představenstva Společnosti je kontrolní vlastník Společnosti. 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 2013 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 1 440 tis. Kč (2012: 1 440 tis. Kč).

V letech 2013 ani 2012 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

6 Řízení finančního rizika

Společnost obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu nebankovních úvěrů a půjček, emitovaných dluhopisů a také z koncentrace na dva hlavní odběratele. Společnost je tak v zásadě vystavena těmto rizikům:

- úrokové riziko;
- riziko likvidity;
- kreditní riziko.

Společnost má zanedbatelné množství transakcí v cizí měně a není tak ovlivněna měnovým rizikem.

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

6.1 Kategorie finančních nástrojů

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

- obchodní pohledávky a závazky;

- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté úvěry a půjčky.

<i>V tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Finanční aktiva		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	105 028	110 027
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky</i>	28 556	39 069
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	76 471	70 958
Finanční závazky		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 478 954	1 544 597
<i>Z toho: Obchodní závazky</i>	2 159	7 580
<i>Emitované dluhopisy vč. úroků</i>	404 221	405 560
<i>Úvěry a půjčky (vč. pozastávek)</i>	1 072 574	1 131 458

6.2 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. Společnost neuzavírá žádné derivátové kontrakty s finančními institucemi.

Obchodní pohledávky jsou však koncentrovány na dvě společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE a.s. a Redvale a.s., které jsou sice spřízněnými stranami, ale jejich obchodní aktivita může mít výrazný vliv na finanční situaci Společnosti a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. V poznámce „Obchodní a jiné pohledávky“ je zveřejněna detailní struktura zůstatků k rozvahovému dle stáří od data splatnosti. Splácení obchodních pohledávek je pozdější, ale současně vždy nastane. 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.

6.3 Úrokové riziko

V rámci svých závazků Společnost eviduje finanční závazky nesoucí jak pevnou úrokovou sazbu (např. úvěr od SPGroup a.s.), tak proměnlivou úrokovou sazbu (např. emitované dluhopisy nebo půjčka od akcionáře). V případě závazků s pevnou úrokovou sazbou je Společnost vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. Naopak v případě závazků s proměnlivým úročením je Společnost vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby, v případě emitovaných dluhopisů jde o 6M PRIBOR. Společnost analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

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

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Růst základní sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo růst úrokových nákladů o 117 tis. Kč a tedy dopad do hospodářského výsledku v této výši. Naopak pokles sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo pozitivní dopad do hospodářského výsledku ve výši 117 tis. Kč. Do analýzy vstupují závazky z emitovaných dluhopisů (aktualizace úrokové sazby pololetní) a půjčka od kontrolního vlastníka (aktualizace úrokové sazby roční). Úvěr čerpaný od mateřské společnosti SPGroup a.s. není zahrnut do analýzy, protože je úročen fixní úrokovou sazbou.

6.4 Riziko likvidity

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

akcionáře Společnosti, a vývoj v uplynulých letech potvrzuje pravidelné prodlužování splatnosti těchto závazků, lze riziko likvidity považovat za nízké.

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

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

K 31/12/2013	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	2 159	-	-	-	2 159
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	2,4 %	4 572	-	-	400 000	404 572
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,2 %	1 090 138	249	234	-	1 090 622
Celkem	x	1 096 869	249	234	400 000	1 497 353

K 31/12/2012	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	7 580	-	-	-	7 580
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	3,2 %	5 982	400 000	-	-	405 982
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,9 %	1 154 465	-	483	-	1 154 949
Celkem	x	1 168 027	400 000	483	-	1 568 510

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

Společnost eviduje vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž nemá právo na odložení splatnosti. Přesto se Společnost v posledních letech vždy s věřitelem domluvila na prodloužení splatnosti závazku, většinou vždy o jeden rok. Tato skutečnost by měla být uvážena při posuzování rizika likvidity Společnosti.

V roce 2013 došlo k prodloužení splatnosti emitovaných dluhopisů z ledna 2014 na leden 2019.

6.5 Řízení kapitálu

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

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

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2013 a 31. prosinci 2012 byl následující:

v tis. Kč	31/12/2013	31/12/2012
Celkové závazky	1 480 837	1 546 309
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-76 472	-70 958
Čistý dluh	1 404 365	1 475 351
Vlastní kapitál	2 782 762	2 737 801
Celkový kapitál	4 187 127	4 213 152
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,66	0,65

7 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost vede několik právních sporů, v nichž vystupuje jako žalobce a z nichž případně mohou plynout Společnosti peněžní plnění. Avšak do právoplatného ukončení sporu, není žádný z domáhaných nároků prezentován v rozvaze a Společnost je eviduje pouze v podobě podmíněných aktiv.

- Soudní spor se společností Subterra a.s. o zaplacení 22,5 mil. Kč týkající se neuznané reklamace provedených prací na Aquaparku. Žaloba byla podána v r. 2009 a v březnu 2012 byla dosud nepravomocně v částce 9,5 mil. Kč uznána, ve zbytku ji soud zamítl. Ve věci bylo podáno odvolání a věc byla vrácena k novému projednání soudu prvního stupně.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků poldru ve výši 4,6 mil. Kč. Na pozemcích ve vlastnictví Společnosti je umístěn poldr, který je součástí vodního hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010. Byly zpracovány znalecké posudky jak ze strany žalobce tak i nařízením soudu. Dosud nebylo ve věci rozhodnuto.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 950 tis. Kč. Žaloba podána v červenci 2013 a ve věci doposud nebylo nařízeno jednání.
- Soudní spor s dodavatelem stavby hotelu společností Unistav o zaplacení částky 2,4 mil. Kč, kterou Společnost vynaložena na opravu mobilních příček v hotelu. Spor byl rozhodnut rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ve prospěch Společnosti, protistrana však požádala soud o zrušení rozsudku.

8 Události po rozvahovém dni

V lednu 2014 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. ledna 2014 do 9. července 2014 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,28 % 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.

9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 28.dubna 2014.

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky

AQUAPALACE, a.s.

k 31.12.2013

Auditovaná společnost:

AQUAPALACE, a.s.

Janáčkovo nábřeží 1153/13

150 00 Praha 5 - Smíchov

IČO: 29141729

Auditor:

Ing. Jiří Pípal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 1

**Zpráva nezávislého auditora akcionáři společnosti
AQUAPALACE, a.s.**

Účetní závěrka

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky AQUAPALACE, a.s., která se skládá z výkazu finanční situace k 31. prosinci 2013, výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2013, výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2013, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti AQUAPALACE, a.s. jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti AQUAPALACE, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

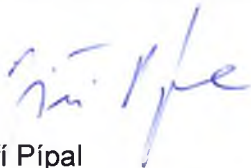
Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv AQUAPALACE, a.s. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a úplného výsledku a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2013 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vyjadřoval výrok s výhradou, upozorňuji na významné skutečnosti uvedené v bodech 4.1 a 3.2 přílohy účetní závěrky. Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku a hotelu. Investice jsou oceňovány modelem reálné hodnoty s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitostí na období následujících 5 let s použitím perpetuity pro období pro léta po roce 2018. Při výpočtu perpetuity je uvažována konstantní míra růstu (2013: 5%; 2012: 5%), která má spolu s odhadovanými příjmy na ocenění významný vliv. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů.

V Praze dne 30. dubna 2014



Ing. Jiří Pípal
auditor, oprávnění KAČR č. 2064

AQUAPALACE, a.s.

(dříve GREENVALE a.s.)

**Individuální účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2013**

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace	4
Výkaz úplného výsledku	5
Výkaz peněžních toků	6
Výkaz změn vlastního kapitálu	7
1 Obecné informace	8
2 Podstatná účetní pravidla	8
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení.....	8
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	9
2.3 Investice v dceřiné společnosti.....	9
2.4 Investice do nemovitostí	9
2.5 Dopravní prostředky	10
2.6 Leasingy (nájem a pronájem)	10
2.7 Rezervy	11
2.8 Zaměstnanecké požitky.....	11
2.9 Výpůjční náklady	11
2.10 Finanční aktiva	11
2.11 Finanční závazky.....	12
2.12 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál.....	12
2.13 Daně ze zisku.....	12
2.14 Uznání výnosů.....	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 Dodatečné poznámky k účetním výkazům	16
4.1 Investice do nemovitostí	16
4.2 Dopravní prostředky (dříve i budovy a zařízení).....	17
4.3 Obchodní a jiné pohledávky	17
4.4 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce.....	18
4.5 Emitované dluhopisy	18
4.6 Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek)	20
4.7 Obchodní a jiné závazky	20
4.8 Úvěry a výpůjčky	20
4.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky.....	21
4.10 Daně ze zisku.....	21
4.10.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	21
4.10.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace.....	22
4.11 Výnosy z poskytovaných služeb a ostatní výnosy	22
4.12 Operativní leasingy.....	22
4.13 Finanční náklady	23
4.14 Odměny statutárního auditora	23
5 Transakce se spřízněnými stranami.....	23
5.1 Osoba ovládající.....	23
5.2 Majetková účast v dceřiné společnosti	23
5.3 Transakce se spřízněnými stranami	23
5.4 Odměny klíčového vedení	25
6 Řízení finančního rizika	25
6.1 Kategorie finančních nástrojů	26
6.2 Úvěrové riziko.....	26
6.3 Úrokové riziko.....	26

6.4	Riziko likvidity	27
6.5	Řízení kapitálu.....	27
7	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky	28
8	Události po rozvahovém dni	28
9	Schválení účetní závěrky.....	28

AQUAPALACE, a.s. (srovnatelné údaje za GREENVALE a.s.)

Výkaz finanční situace**k 31. prosinci 2013**

(v tisících Kč)

	<u>Poznámka</u>	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	4.1	4 686 599	4 732 358
Dopravní prostředky	4.2	-	85
Investice v dceřiné společnosti	5.3	15 088	-
Dlouhodobá aktiva celkem		4 701 687	4 732 443
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	4.3	28 769	39 081
Náklady příštích období		64	196
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.4	76 204	70 958
Krátkodobá aktiva celkem		105 037	110 235
Aktiva celkem		4 806 724	4 842 678
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	4.9	1 896 786	521 825
Nerozdělené výsledky	4.9	893 714	2 215 976
Vlastní kapitál celkem		2 790 500	2 737 801
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy a jiné výpůjčky	4.5	399 649	399 578
Odložený daňový závazek	4.10	561 021	558 568
Ostatní finanční závazky	4.6	433	418
Dlouhodobé závazky celkem		961 103	958 564
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	4.7	3 741	10 359
Úvěry a výpůjčky	4.8	1 051 380	1 135 954
Krátkodobé závazky celkem		1 055 121	1 146 313
Závazky celkem		2 016 224	2 104 877
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 806 724	4 842 678

AQUAPALACE, a.s. (srovnatelné údaje za GREENVALE a.s.)

Výkaz úplného výsledku**za rok končící 31. prosince 2013**

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2013	Rok končící 31/12/2012 [*]
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	4.1	119 436	118 184
Tržby z poskytovaných služeb	4.11	75	13 044
Úrokové výnosy		165	130
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	-20 770	-29 844
Ostatní výnosy	4.11	751	2 636
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-7 381	-15 573
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-2 941	-2 583
Odpisy	4.2	-42	-2 112
Finanční náklady	4.13	-51 960	-57 718
Ostatní náklady		-2 142	-2 884
Zisk před zdaněním		35 191	23 280
Daň ze zisku	4.10	-2 453	-9 036
Zisk po zdanění za rok		32 738	14 244
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		32 738	14 244

^{*}Mezi položkami „Tržby z poskytovaných služeb“ a „Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí“ za rok 2012 došlo zpětně k reklasifikaci, aby byla zajištěna srovnatelnost s rokem 2013. Bližší informace jsou poskytnuty v pozn. 3.1.

AQUAPALACE, a.s. (srovnatelné údaje za GREENVALE a.s.)

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2013

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2013	Rok končící 31/12/2012
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		32 738	14 244
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	4.10	2 453	9 036
Odpisy položek budov a zařízení	4.2	42	2 112
Úrokové výnosy		-165	-130
Úrokové náklady	4.13	51 864	57 675
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	20 770	29 844
Ztráta z vyřazení budov a zařízení	4.2	-75	129
		107 627	112 910
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		10 453	-26 290
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-5 981	114
		112 099	86 734
Přijaté úroky		168	118
Čisté peníze z provozních činností		112 267	86 852
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	4.1	-16 209	-6 123
Příjem z prodeje dlouhodobého majetku	4.2	119	-
Pořízení majetkového podílu v dceřiné společnosti	5.3	-137	-
Čisté peníze z investičních činností		-16 227	-6 123
Peněžní toky z financování			
Navýšení základního kapitálu	4.9	2 000	-
Transakční náklady spojené s navýšením základního kapitálu		-36	-
Splátky bankovních úvěrů a jiných výpůjček	4.8	-67 373	-15 000
Placené úroky		-25 347	-18 506
Náklady na změnu emisních podmínek	4.5	-38	-
Čisté peníze z financování		-90 794	-33 506
Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů		5 246	47 223
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku roku		70 958	23 735
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku		76 204	70 958

AQUAPALACE, a.s. (srovnatelné údaje za GREENVALE a.s.)

Výkaz změn vlastního kapitálu**za rok končící 31. prosince 2013**

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2012	345 000	153 425	2 201 732	2 700 157
Změny v roce 2012				
Vklad akcionáře (pozn. 4.9)	-	23 400	-	23 400
Celkový úplný výsledek	-	-	14 244	14 244
Zůstatek k 31/12/2012	345 000	176 825	2 215 976	2 737 801
Změny v roce 2013				
Vklad akcionáře (pozn. 4.9)	2 000	17 997	-	19 997
Navýšení základního kapitálu	1 355 000	-	-1 355 000	-
Transakční náklady spojené s navýšením základního kapitálu	-	-36	-	-36
Celkový úplný výsledek	-	-	32 738	32 738
Zůstatek k 31/12/2013	1 702 000	194 786	893 714	2 790 500

1 Obecné informace

Společnost AQUAPALACE, a.s. (dále jen „AQUAPALACE“ nebo „Společnost“) se sídlem Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5 - Smíchov, Česká republika, vznikla dne 8. 1. 2013, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze. Do 30. 6. 2013 Společnost nerealizovala žádnou ekonomickou činnost a k 1. 7. 2013 došlo v souladu s českými právními předpisy k fúzi sloučením právnických osob – nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s., na kterou přešlo obchodní jmění včetně práv a povinností zanikající společnosti GREENVALE a.s. Společnost AQUAPALACE, a.s. je pokračovatelem podnikatelské činnosti realizované dříve ve společnosti GREENVALE a.s., a proto je tato účetní závěrka sestavena včetně srovnatelných údajů, které byly za uplynulé období prezentovány v účetní závěrce společnosti GREENVALE a.s. Z tohoto důvodu jsou v záhlaví účetní závěrky uvedeny oba názvy společností, jak zaniklé (GREENVALE a.s.), tak nástupnické (AQUAPALACE, a.s.).

Podnikatelská činnost společnosti AQUAPALACE, a.s. (dříve GREENVALE a.s.) spočívá v dlouhodobém pronajímání zábavního areálu aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ vybraným provozovatelům, kterými jsou (i) v případě aquaparku společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., v níž má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s., podíl i společnost GMF GmbH & Co KG a (ii) v případě hotelu společnost Redvale a.s., vlastněná ze 100 % společností SPGroup a.s. Společnost GMF GmbH & Co KG aktuálně provozuje přes dvacet vodních areálů a termálních lázní po celém Německu a je leaderem německého trhu v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní.

Společnost AQUAPALACE, a.s. sestavuje tuto individuální účetní závěrku, aby naplnila požadavek plynoucí ze zákona č. 563/2002 Sb., o účetnictví. Vzhledem k tomu, že společnost AQUAPALACE, a.s. v prosinci 2013 založila nepeněžním vkladem 100% dceřinou společnost, je z požadavku IFRS sestavována a primárně zveřejňována konsolidovaná účetní závěrka.

2 Podstatná účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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, jejich pravidla oceňování jsou přiblížena dále.

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 samostatné části přílohy, číslo 3.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost od 1. ledna 2013 začala používat následující nové nebo novelizované IFRS:

- IFRS 13 *Oceňování reálnou hodnotou* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později). IFRS 13 se stává nově jednotným zdrojem pravidel upravující stanovení reálné hodnoty aktiv a závazků v situacích, kdy ostatní IFRS její určení požadují nebo povolují. Současně s tím došlo k pozměnění definice reálné hodnoty a Standard zavedl nové rozšířené požadavky na zveřejnění informací, které se oceňování v reálné hodnotě týkají.

Společnost oceňuje v reálné hodnotě držené nemovitosti, které prezentuje jako investice do nemovitostí. Při stanovení reálné hodnoty k rozvahovému dni byl nový standard zohledněn, přičemž nedošlo k žádným podstatným změnám v metodice výpočtu reálné hodnoty. Rozšířené požadavky na zveřejnění jsou již reflektovány v této účetní závěrce.

- Novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později), která se dotýká plánu definovaných požitků a požitků při předčasném ukončení zaměstnání. Společnost nevykazuje žádný plán definovaných požitků a tato částí novelizace tak nemá žádný dopad na prezentované informace. Společnost taktéž neviduje žádné zaměstnance a neprezentuje žádné náklady spojené se zaměstnaneckými požitky, proto jakákoliv úprava IAS 19 nemá na finanční situaci a výkonnost Společnosti dopad.

- Výroční zlepšení IFRS vydané v roce 2012 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později) přináší drobné novelizace zaměřené na první aplikaci IFRS (IFRS 1), mezitímní účetní výkaznictví (IAS 34), finanční nástroje (IAS 32) nebo vykazování náhradních dílů (IAS 16). Vzhledem k tomu, že se některé oblasti Společnosti netýkají, neplyne z přijetí těchto novelizací významný dopad na finanční situaci, resp. výkonnost prezentovanou v účetní závěrce poprvé za rok 2013.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinné a nebyly Společností použity

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

- IFRS 9 *Finanční nástroje* vydaný v listopadu 2009 a znovelizovaný v říjnu 2010, květnu 2011 a listopadu 2013 představuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, jejich související zachycení a odúčtování. Poslední novelizace z listopadu 2013 přinesla novou úpravu zajišťovacího účetnictví a odložila datum účinnosti, přičemž konkrétní datum bude určeno až v okamžiku dokončení celého projektu zaměřeného na vytvoření nových pravidel pro finanční nástroje. Standard prozatím není, ani částečně, schválen pro použití evropskými společnostmi.
- V květnu 2011 byl vydán balíček pěti standardů upravující konsolidaci, společná ujednání, přidružené podniky a související zveřejnění (IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revidovaný v 2011) a IAS 28 (revidovaný v 2011)). Nová úprava nabývá pro evropské společnosti účinnosti k 1. lednu 2014. Vedení společnosti analyzuje případný dopad na účetní závěrku.
- V květnu 2013 byla vydána nová interpretace IFRIC 21 *Odvozy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2014 nebo později). Interpretace poskytuje pravidla, kdy a v jaké výši má být zaúčtován závazek (rezerva) z titulu povinného odvodu uvaleného státem nebo jeho orgánem. Vedení společnosti analyzuje případný dopad interpelace na účetní závěrku. Aktuálně neočekává žádné změny.
- V prosinci 2013 byla vydána dvě Výroční zlepšení IFRS – cyklus 2010-2012 a cyklus 2011-2013 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. července 2014 nebo později). Vedení společnosti analyzuje změny, zdali budou mít významný dopad na účetní závěrku. Aktuálně nejsou očekávány žádné změny.

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

2.3 Investice v dceřině společnosti

Majetkové podíly ve společnostech pod rozhodujícím vlivem (investice v dceřiných společnostech) jsou oceňovány v pořizovací ceně snížené o případné znehodnocení, které je zachyceno do výsledku hospodaření v období identifikace.

2.4 Investice do nemovitostí

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

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.

2.5 Dopravní prostředky

Dopravní prostředky představují kategorii dlouhodobých hmotných aktiv držených za účelem využití při poskytování služeb nebo k administrativním účelům a oceňují se v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu, všechny přímo přiřaditelné náklady vynaložené v souvislosti s uvedením aktiva na místo a do stavu pro jeho zamýšlené použití a odhad současné hodnoty budoucích nevyhnutelných nákladů spojených s demontáží a odstraněním aktiva.

Odpisy jsou u všech položek, s výjimkou pozemků, investic do nemovitostí a aktiv ve fázi pořízení, kalkulovány lineární metodou s uvážením odhadu celkové doby použitelnosti jednotlivých položek. Pokud je u využívaného aktiva identifikováno více hodnotově významných komponent s odlišnou dobou použitelnosti, jsou odpisy kalkulovány odděleně pro každou komponentu.

Doba použitelnosti jednotlivých aktiv, případné zbytkové hodnoty a metody odpisování jsou na konci každého roku přehodnocovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem na vykazovanou finanční situaci a výkonnost Společnosti. Doba použitelnost odhadovaná pro jednotlivé položky začleněné do této kategorie aktiv je 5 let.

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, výrobní kapacitu a produktivitu, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek zahrnutých mezi budovy a zařízení jsou aktivovány a následně odpisovány, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Společnosti.

Zisk nebo ztráta dosažená při prodeji aktiva nebo jiném jeho vyřazení je stanovena jako rozdíl mezi prodejní cenou a účetní hodnotou aktiva a je uznána ve výsledku hospodaření příslušného účetního období.

2.6 Leasingy (nájem a pronájem)

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.

Společnost jako nájemce

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

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

Společnost jako pronajímatel

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

Stěžejní podnikatelská činnost Společnosti je však 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. Výnosy z pronájmu jsou zachyceny rovnoměrně po dobu trvání uzavřené leasingové smlouvy.

2.7 Rezervy

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

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

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

2.8 Zaměstnanecké požitky

Společnost nevykazuje ve zveřejňovaných obdobích žádné náklady spojené se zaměstnaneckými požitky, ani žádné související závazky. Jakékoliv úkony Společnosti jsou plně spravovány externí společností.

2.9 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 výpůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci. Za vykazovaná období nebylo identifikováno žádné způsobilé aktivum, a proto nedošlo k žádné aktivaci výpůjčních nákladů.

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

2.10 Finanční aktiva

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje pouze kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky:

Obchodní pohledávky

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

Společnost ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měla Společnost získat. Objektivními důkazy přitom může být:

- 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.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší 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.

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

2.11 Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, emitované dluhopisy, přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

2.12 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.

2.13 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

Vzhledem k vykázání daňové ztráty za předcházející roky, Společnost není povinna ze splatné daně v prezentovaných obdobích, a proto nevykazuje v žádném z účetních výkazů dopad vyplývající ze splatné daně.

Odložená daň

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

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastním kapitálu.

2.14 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.

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu a jsou uznány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. S ohledem na významnost této kategorie výnosů, jsou prezentovány ve výkazu úplného výsledku odděleně od ostatních položek.

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše 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.

Výnosy z poskytovaných služeb mimo pronájmu nemovitostí

Výnosy z poskytování služeb jsou zachyceny ve výkazu úplného výsledku dle stupně dokončení služby, který se vyhodnocuje k rozvahovému dni, pokud jej lze spolehlivě odhadnout, nebo k okamžiku dokončení služby. Musí být přítom splněny všechny následující podmínky:

- částka výnosu je spolehlivě ocenitelná;
- je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou Společnosti;
- k rozvahovému dni je možné spolehlivě stanovit stupeň dokončení transakce; a
- již vynaložené náklady související s poskytnutím služby a náklady na její dokončení lze spolehlivě ocenit.

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

Fúze společnosti AQUAPALACE, a.s. a GREENVALE a.s.

Zásadní rozhodnutí učiněné v souvislosti se zpracováním a uspořádáním této účetní závěrky souvisí s fúzí společností GREENVALE a.s. a AQUAPALACE, a.s. s rozhodným dnem k 1. 7. 2013. Společnost AQUAPALACE, a.s. právně vznikla dne 8. ledna 2013 jako nová společnost, která se fúzí sloučením právnických osob k 1. 7. 2013 stala nástupnickou společností do té doby ekonomicky aktivní společností GREENVALE a.s., která fúzí zanikla. Z právního pohledu není se společností AQUAPALACE, a.s. spojena existence sahající před rok 2013, a proto bylo zvažováno, zdali tato účetní závěrka má být sestavena za úplně novou vykazující jednotku bez srovnatelných informací nebo za pokračující vykazující jednotku včetně srovnatelných informací. Z ekonomického hlediska není rozporu, že společnost AQUAPALACE, a.s. je pokračovatelem podnikatelské činnosti realizované dříve ve společnosti GREENVALE a.s. a s uskutečněnou fúzí není spjata žádná změna (zúžení nebo rozšíření) ekonomických aktivit v podnikatelské činnosti. Tento fakt a uvážení principu věrného zobrazení, konceptu obsahu nad formou a požadavku na poskytování užitečných informací v účetní závěrce sestavené dle IFRS ovlivnil přístup ke zpracování této účetní závěrky, v níž jsou prezentovány:

- výsledky (výnosy a náklady) za rok 2013 za celé roční období, přičemž kumulují výsledky zaniklé společnosti GREENVALE a.s. dosažené za první pololetí roku 2013 před rozhodným dnem fúze (a prezentované v mezitímní účetní závěrce společnosti GREENVALE a.s. sestavené k 30. 6. 2013) a výsledky nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s. dosažené za druhé pololetí roku 2013; a
- srovnatelné informace za rok 2012, resp. k 31. prosinci 2012 tak, jak byly zveřejněny v poslední roční účetní závěrce společnosti GREENVALE a.s.

Aby tento přístup byl zřejmý již z pohledu na účetní výkazy a jiné části této přílohy, jsou v záhlaví účetní závěrky uváděny oba názvy společností, jak zaniklé (GREENVALE a.s.), tak nástupnické (AQUAPALACE, a.s.).

Náklady společnosti AQUAPALACE, a.s. vzniklé před rozhodným dnem fúze

Dalším (souvisejícím) úsudkem je přístup k zachycení nákladů ve výši 36 tis. Kč, které vznikly ve společnosti AQUAPALACE, a.s. před rozhodným dnem fúze. Společnost AQUAPALACE, a.s. od svého právního vzniku do rozhodného dne fúze nečinila žádnou ekonomickou činnost, byla založena peněžním vkladem ve výši 2 000 tis. Kč za účelem realizace následné fúze. Vklad vlastníka ve výši 2 000 tis. Kč je prezentován v této účetní závěrce jako navýšení základního kapitálu a náklady ve výši 36 tis. Kč jsou uváženy jako transakční náklady vynaložené v souvislosti s tímto navýšením, a jsou proto zachyceny jako přímé snížení vlastního kapitálu bez dopadu na výsledek hospodaření. Použitý postup je patrný z prezentace ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Reklasifikace položek ve výsledovce se zpětným dopadem na rok 2012

Součástí investic do nemovitostí byly do konce roku 2013 i pozemky, které jsou pronajímány obcí Čestlice, resp. je k nim zřízeno věcné břemeno pro obec Čestlice v souvislosti s jejím vodním hospodářstvím. Nájemné plynoucí ze smluvního ujednání Společnosti a obce bylo v minulosti zahrnuto ve výkazu úplného výsledku do položky „Tržby z poskytovaných služeb“ společně s nájemným z operativního pronájmu osobního vozu a výnosu z dodávek energie. S ohledem na skutečnost, že ve výkazu finanční situace byla reálná hodnota těchto pozemků součástí investic do nemovitostí, bylo rozhodnuto o úpravě prezentace výnosů plynoucích ze zřízení věcného břemene ve výkazu úplného výsledku nově do položky „Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí“.

S ohledem na požadavek zajištění srovnatelnosti poskytovaných informací byla prezentace údajů za rok 2012 upravena a výnosy ze zřízení věcného břemena za rok 2012 ve výši 1 784 tis. Kč byly zpětně reklasifikovány z položky „Tržby z poskytovaných služeb“ do položky „Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí“.

Počínaje rokem 2014 budou tyto výnosy plynout dceřině společnosti Angarmos plus a.s., do níž byly nepeněžním vkladem pozemky, k nimž je zřízeno věcné břemeno, v prosinci 2013 vloženy. Další informace jsou poskytnuty v pozn. 4.1.

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. prosinci 2013 dosahuje výše 4 686 599 tis. Kč (2012: 4 732 358) 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 interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování a je založeno na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků odvozených z existujících nájemních smluv a na 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 použitá při výpočtu perpetuity. Významnými odhady vedení Společnosti jsou očekávané a možné využití aktiv, projekce očekávaných peněžní příjmů ze smluvních pronájmů, očekávané budoucí tržní nájemné, požadavky na údržbu nemovitostí. Konkrétní parametry použití při ocenění jsou uvedeny v poznámce č. 4.1.

Daně ze zisku

Společnost vzhledem ke skutečnosti, že jde o individuální účetní závěrku, podle jedné daňové legislativy a dle platných předpisů kalkuluje daňový dopad. Zdanitelná období společností AQUAPALACE, a.s. jsou v roce 2013 vzhledem k fúzi se společností GREENVALE a.s. dvě - první zdanitelné období bylo za první pololetí a bylo uzavřeno k 30. červnu 2013 následným podáním daňových přiznání, kdy došlo k uplatnění posledních daňových ztrát převáděných z minulosti. Druhé zdanitelné období trvá od 1. července 2013 a je ukončeno rozvahovým dnem a za toto období v důsledku uplatnění dříve pozastavených daňových odpisů Společnost dosáhla daňové ztráty ve výši 56 572 tis. Kč, která je reflektována v uznání odložené daňové pohledávky, neboť Společnost očekává její využití v budoucnu a zkušenosti z předchozích období tento záměr a schopnost Společnosti potvrzují.

Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a Společnost 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 Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Odložená daň kalkulována u investic do nemovitostí vychází z předpokladu prodeje nemovitosti. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

Soudní a jiné právní spory

Společnost v kontextu své podnikatelské činnosti je součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. Ve většině případů vystupuje jako žalobce a při úspěšném zakončení sporu může Společnosti plynout peněžní plnění. V těchto případech Společnost účtuje o sporu až při právoplatném ukončení sporu a do té doby jsou zveřejněny relevantní informace o podmíněných aktivech v části 7.

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

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

4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

4.1 Investice do nemovitostí

Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE), které pořídila a začala pronajímat v roce 2008. Jde tak o investice Společností vlastněné, dokončené a svými nájemci plně využívané:

v tis. Kč	Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)
Zůstatek k 1/1/2012	4 735 545
přírůstky	7 926
převod z pozemků, budov a zařízení	19 110
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-29 844
Zůstatek k 31/12/2012	4 732 358
přírůstky	15 466
vyřazení	-40 455
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-20 770
Zůstatek k 31/12/2013	4 686 599

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. prosinci 2013 i k 31. prosinci 2012 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2014, resp. 2013 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 pronájmu nemovitostí, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby založené na veličině vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2013: 8,51 % p.a.; 2012: 9,53 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2014 až 2018, v němž je nájemné rostoucí s postupně klesající meziroční mírou růstu. Po roce 2018 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu (2013: 5 %; 2012: 5 % p.a.). Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

- nájemné (aquapark i hotel jsou pronajímány a nájemce platí Společnosti nájemné, odhadované budoucí příjmy z nájemného vycházejí z aktuálních smluvních podmínek);
- provozní náklady (zahrnují zejména pojištění majetku, daň z nemovitosti apod. a vychází z aktuálně platných smluvních, zákonných a jiných podmínek);
- plánovaná výše výdajů na rekonstrukce a významné opravy (odhadnuto jako postupně rostoucí).

Nejvýznamnější netržní proměnnou ovlivňující výpočet reálné hodnoty investic do nemovitostí je projekce peněžního příjmu z pronájmu v budoucích letech a jeho očekávaná míra růstu. Kapacita hotelu je v současnosti naplněna na cca 50 % a kapacita aquaparku kolísá mezi 30 % až 70 % dle počtu návštěvníků. Dle ekonomické statistiky a prognózy ČNB zveřejněné dne 1. 8. 2013 je rok 2013 nejhorším rokem z hlediska růstu reálné mzdy od otevření aquaparku. V dalších letech se předpokládá růst reálné mzdy a s jejím růstem lze očekávat i zvýšení tržeb aquaparku a hotelu v budoucích letech, na které reaguje i očekávání růstu peněžních příjmů z pronájmu.

Součástí výše uvedené hodnoty investic do nemovitostí byly do prosince 2013 i pozemky pronajímané obci Čestlice v souvislosti s vodním hospodářstvím obce. K pozemkům bylo zřízeno věcné břemeno v roce 2011 na období do konce roku 2041 s možností prodloužení o dalších 15 let. Obec Čestlice je zavázána dle smluvních podmínek za zřízení věcného břemene platit ročně 2 111 tis. Kč (výchozí částka sjednána v roce 2011) s každoročním navýšením o míru inflace. Nájemné za rok 2013 bylo stanoveno ve výši 2 222 tis. Kč (2012: 2 151). Společnost je s obcí Čestlice však ve sporu, zdali tato částka má být včetně DPH (názor obce Čestlice) nebo bez DPH (názor Společnosti). Do vyjasnění probíhajícího sporu Společnost do výnosů účtuje pouze částku, která není obcí rozporována, a zbývající část považuje za podmíněné aktivum. V prosinci 2013 byly pozemky, k nimž je zřízeno věcné břemeno vloženy do nově založené dceřiné společnosti Angarmos plus a.s. jakožto součást nepeněžního vkladu části podniku a jejich reálná hodnota (40 455 tis. Kč) se podílela na formování prvotního ocenění majetkového podílu v dceřiné společnosti.

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

<i>v tis. Kč</i>	2013	2012
Nájemné za aquapark	84 000	84 000
Nájemné za hotel	33 600	32 400
Nájemné za věcné břemeno zřízené na pozemcích	1 836	1 784
Celkové nájem z investic do nemovitostí	119 436	117 784
<i>v tis. Kč</i>	2013	2012
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 792	1 265
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	1 322	-
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	3 114	1 265

V roce 2013 oproti roku 2012 bylo realizováno více oprav a údržby, což je důsledkem meziročního rozdílu ve výši provozních nákladů vynaložených v souvislosti s investicemi do nemovitostí.

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.

4.2 Dopravní prostředky (dříve i budovy a zařízení)

<i>v tis. Kč</i>	Budovy	Zařízení	Dopravní prostředky	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>				
Zůstatek k 1/1/2012	4 744	26 664	205	31 613
reklasifikace mezi investice do nemovitostí	-4 744	-26 479	-	-31 224
vyřazení	-	-184	-	-184
Zůstatek k 31/12/2012	-	-	205	205
vyřazení	-	-	-205	-205
Zůstatek k 31/12/2013	-	-	-	-
<u>Oprávk</u>				
Zůstatek k 1/1/2012	-350	-9 748	-79	-10 177
odpisy	-74	-1 997	-41	-2 112
reklasifikace mezi investice do nemovitostí	425	11 689	-	12 114
vyřazení	-	55	-	55
Zůstatek k 31/12/2012	-	-	-120	-120
odpisy	-	-	-42	-42
vyřazení	-	-	162	162
Zůstatek k 31/12/2013	-	-	-	-
<u>Účetní hodnota</u>				
K 31/12/2012	-	-	85	85
K 31/12/2013	-	-	-	-

Dopravní prostředky zahrnovaly osobní auto, které bylo pronajímáno formou operativního leasingu společností SPGroup, a.s. V roce 2013 bylo prodáno za 119 tis. Kč a Společnost realizovala zisk ve výši 76 tis. Kč.

4.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Obchodní pohledávky	25 550	39 069
Ostatní pohledávky	3 219	12
Obchodní a jiné pohledávky celkem	28 769	39 081

Obchodní pohledávky směřují za provozovateli aquaparku a hotelu, tj. investic do nemovitostí – společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Jedná se o neuhrazené nájemné a související služby, přeúčtované energie.

Ostatní pohledávky jsou výhradně vůči spřízněným stranám a vyšší zůstatek ve srovnání s koncem roku 2012 je způsoben přeúčtováním jedné obchodní transakce ve výši 2 988 tis. Kč. Částka byla plně vyrovnána počátkem roku 2014.

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

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Pohledávky před splatností	12 080	15 629
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	-	-
30 - 60 dní	8 470	11 640
60 - 90 dní	5 000	8 400
90 - 120 dní	-	3 400
> 120 dní	-	-
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	13 470	23 440
Obchodní pohledávky celkem	25 550	39 069

4.4 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Peněžní hotovost a běžné bankovní účty	76 204	70 958
Peněžní ekvivalenty	-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	76 204	70 958

K 31. 12. 2013 byla částka 76 152 tis. Kč (2012: 70 936 tis. Kč) evidována v rámci cashpoolingu s mateřskou společností SPGroup a.s. (více v poznámce 5.3).

Společnost nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze a peněžní ekvivalenty“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

Během roku 2013 Společnost uznala investici kontrolního vlastníka do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 17 997 tis. Kč (2012: 23 400 tis. Kč) představující částku nevyplacených úrokových nákladů z titulu existence bezúročné půjčky mezi Společností a vlastníkem. Jde o transakci související s financováním, která však není zobrazena ve výkazu peněžních toků.

V prosinci 2013 došlo k pořízení 100% majetkového podílu v dceřiné společnosti vkladem části podniku odděleného od Společnosti. Bližší informace jsou poskytnuty v poznámce 5.2.

V roce 2013 došlo k navýšení majetku v rámci investic do nemovitostí o 682 tis. Kč, které nebylo spojeno s úbytkem peněžních prostředků (2012: 1 424 tis. Kč). Tato částka představuje závazek z titulu pořízení investic do nemovitostí prezentovaný ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2013.

4.5 Emitované dluhopisy

Dne 9. 1. 2009 emitovala Společnost první tranši dluhopisů v celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč s úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 1,8% z celkového objemu, povolené emise v době 5 let 1 mld. Kč. Nominální hodnota jednoho zajišťovaného dluhopisu GREENVALE VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč. Dne 9. května 2013 došlo na schůzi vlastníků dluhopisů ke změně emisních podmínek a to konkrétně k prodloužení splatnosti dluhopisů o 5 let, tj. z 9. ledna 2014 na 9. ledna 2019. Společnost vyhodnotila změnu emisních podmínek jako nepodstatnou modifikaci finančního závazku v kontextu požadavků IFRS a v této souvislosti náklady vynaložené na změnu emisních podmínek (342 tis. Kč) jsou zachyceny jako snížení závazku z emise a budou amortizovány po dobu zbývajících do nové splatnosti.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2013: 399 649 tis. Kč; 2011: 399 578 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených jednak při původní emisi dluhopisů a následně při změně emisních podmínek – prodloužení splatnosti. K 31. 12. 2013 činí diskont 351 tis. Kč (2012: 422 tis. Kč) a je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů, resp. rozdíl mezi nominálním a efektivním úrokem představuje amortizaci diskontu.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. července do 9. ledna, resp. od 9. ledna do 9. července. Při splatnosti úroků dochází k aktualizaci úrokové sazby pro nadcházející úrokové období. Úrokové sazby ovlivňující účetní období 2013, resp. 2012 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. července 2013 do 9. ledna 2014 (desáté úrokové období) 2,39 % p.a.;
- od 9. ledna 2013 do 9. července 2013 (deváté úrokové období) 2,46 % p.a.;
- od 9. července 2012 do 9. ledna 2013 (osmé úrokové období) 3,13 % p.a.;
- od 9. ledna 2012 do 9. července 2012 (sedmé úrokové období) 3,21 % p.a.;
- od 9. července 2011 do 9. ledna 2012 (šesté úrokové období) 3,31 % p.a.;

Závazek z naběhlého úroku k rozvahovému dni je součástí krátkodobých závazků a položky „Úvěry a výpůjčky“.

Splacení dluhopisů je zajišťováno zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti, které jsou definovány v emisních podmínkách dluhopisů, ve prospěch zajišťovacího agenta (dále jen „Agent pro zajištění“). Postavení Vlastníků dluhopisů Společnost posiluje pomocí jednoho z vlastníků dluhopisů (věřitelů), agenta pro zajištění, v jehož prospěch Společnost zřídila zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z případné realizace zástavy agent vyplatil administrátorovi za účelem výplaty vlastníkům dluhopisů v rozsahu případného nesplnění peněžitého závazku Společnosti vůči vlastníkům dluhopisů.

Zajištění je právně konstruováno tak, že vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Společnosti vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníku dluhopisů. Za tímto účelem agent pro zajištění upsal a bude až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet alespoň jeden dluhopis. Zástavní právo vzniklo zápisem do katastru nemovitostí. Více informací je uvedeno v článku 3.2.1 Emisních podmínek Dluhopisů.

Agentem pro zajištění je společnost BH Securities a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 15, PSČ: 110 00, IČ: 601 92 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2288.

Vztah mezi Společností a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním dluhopisů je upraven samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Společností a agentem pro zajištění.

Jak je již uvedeno výše, závazky Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány ve prospěch agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitostem (jedná se o aquapark včetně příslušné části areálu, tj. bez hotelu a jeho části areálu):

Pozemky zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří
St. 326	1554	zastavěná plocha a nádvoří
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří
475/1	23389	ostatní plocha

Budovy zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

<i>Část obce, č. budovy</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Na parcele</i>
Čestlice, č.p. 138 (aquapark)	stavba občanské vybavenosti	St. 325
bez čp/če (parkovací dům 1)	garáž	St. 326
bez čp/če (parkovací dům 2)	garáž	St. 385
bez čp/če (kotelna)	technické vybavení	St. 387
bez čp/če (odpočívárna)	jiná st.	St. 388
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 389
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 390

Všechny uvedené pozemky a budovy (dále jen „Nemovitosti“) se nacházejí v katastrální území: 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví 507.

Zastavená aktiva jsou v rozvaze Společnosti vykázána jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě 4 695 898 tis. Kč (2012: 4 732 358 tis. Kč).

4.6 Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek)

Ostatní dlouhodobé závazky zahrnují závazky Společnosti z pozastávek, které jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům ve výši 5 % z původní ceny díla, resp. dodávky související s nemovitostmi prezentovanými jako „Investice do nemovitostí“.

K 31. 12. 2013 se jedná o dvě pozastávky v celkové výši 433 tis. Kč (2012: dvě pozastávky v celkové výši 418 tis. Kč) oceněné na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků (2013: 483 tis. Kč; 2012: 483 tis. Kč). Evidované pozastávky jsou splatné v roce 2015 (249 tis. Kč), resp. 2018 (234 tis. Kč), což je spojeno s uplynutím záručních dob. Případně mohou zaniknout dříve, budou-li předloženy bankovní garance.

4.7 Obchodní a jiné závazky

v tis. Kč	31/12/2013	31/12/2012
Obchodní závazky	1 859	7 580
Závazky vůči státu (DPH)	1 882	1 712
Závazky z pozastávek	-	1 068
Obchodní a jiné závazky celkem	3 741	10 359

4.8 Úvěry a výpůjčky

v tis. Kč	31/12/2013	31/12/2012
Úvěr od SPGroup	290 000	362 728
Úvěr od kontrolního vlastníka	753 003	747 600
Úroky k úvěru od SPGroup	3 804	19 644
Úroky k emitovaným dluhopisům	4 572	5 982
Úvěry a výpůjčky celkem	1 051 380	1 135 954

Úvěr od společnosti SPGroup a.s.

Úvěr od SPGroup a. s. (přímá mateřská společnost) byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru v souvislosti s pořízením areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a od té doby je postupně splácen. Úvěr je v částí 290 000 tis. Kč úročen fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a ve zbývající části 25 000 tis. Kč fixní úrokovou mírou 6 % p. a. Splatnost úvěru byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě domluveno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2014, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč.

V průběhu roku 2013 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 67 373 tis. Kč (2012: 45 000 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru a úvěr ve výši 25 000 tis. Kč (plus naběhlé úroky 267 tis. Kč) byl vkladem části podniku vložen do nově založené dceřiné společnosti Angarmos plus s.r.o. Úroky nesplacené k 31. 12. 2012 ve výši 19 644 tis. Kč byly v roce 2013 kapitalizovány do ocenění celkového úvěru.

Úvěr od kontrolního vlastníka

Již v roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář společnosti GREENVALE a. s., půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Pan Sehnal je jediným vlastníkem společnosti SPGroup a.s., mateřské společnosti AQUAPALACE, a.s., a proto je tato půjčka stále prezentována jako půjčka od vlastníka. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost nemá sama právo prodloužit splatnost půjčky, je klasifikována jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace. Splátnost půjčky evidované k 31. 12. 2013 je 31. 12. 2014.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako investice vlastníka mimo základní kapitál, nikoliv jako výnos ve výsledku hospodaření, s ohledem na skutečnost, že poskytnutí bezúročných půjček vlastníkem bylo vyhodnoceno jako jednání vlastníka v rámci jeho pravomoci. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2013 činí 23 400 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 3,13 % p.a. (2012: 24 769 tis. Kč, 3,31 % p.a.).

Závazek z naběhlých úroků z emitovaných dluhopisů

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. nebo 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Bližší informace jsou poskytnuty v části nazvané „Emitované dluhopisy“.

4.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky**Vložený kapitál**

V roce 2013 došlo v důsledku fúze společností AQUAPALACE, a.s. a GREENVALE a.s. ke změně základního kapitálu a počtu registrovaných akcií. K 31. 12. 2012 předchůdce Společnosti – společnost GREENVALE a.s. – vykazoval registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 345 000 tis. Kč, který byl složen z 345 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 000 Kč. K 31. 12. 2013 vykazuje společnost AQUAPALACE, a.s. registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 1 702 000 tis. Kč, který je složen z 2 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 851 tis. Kč. Základní kapitál byl v částce 2 000 tis. Kč navýšen peněžním vkladem mateřské společnosti SPGroup a.s. a ve zbývající částce 1 355 000 tis. Kč navýšen v rámci fúze převodem z nerozdělených výsledků minulých let. V roce 2012 nedošlo k žádné změně v počtu akcií a ve výši základního kapitálu.

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

Součástí vloženého kapitálu je také dopad existence bezúročné půjčky kontrolního vlastníka Společnosti, pana Sehnala. Půjčka je oceněna v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejímu prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti je uznán jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad této položky do vlastního kapitálu je zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let a z celkové částky lze vyčlenit tzv. zákonný rezervní fond, který Společnost tvoří při rozdělování výsledku hospodaření za uplynulý rok povinně dle ustanovení Obchodního zákoníku. Výše zákonného rezervního fondu je účelově omezena ve svém využití a má sloužit ke krytí budoucích provozních ztrát.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Zákonný rezervní fond	142 099	141 387
Ostatní složky nerozděleného výsledku	751 615	2 074 589
Celkem	893 714	2 215 976

V roce 2013 v rámci fúze společností AQUAPALACE, a.s. a GREENVALE a.s. a souběžně se změnou základního kapitálu Společnosti došlo k navýšení zákonného rezervního fondu o 712 tis. Kč.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 27. 6. 2012 byla do tzv. zákonného rezervního fondu v souladu s ustanoveními Obchodního zákoníku přidělena při rozdělování výsledku hospodaření za rok 2011 částka ve výši 102 252 tis. Kč.

4.10 Daně ze zisku**4.10.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

S ohledem na daňové ztráty realizované v minulých letech a jejich současné využívání jako položky snižující zdanitelný zisk Společnosti nevznikají náklady ze splatné daně ze zisku. Celkový daňový náklad je tak tvořen výhradně odloženým daňovým nákladem ve výši 2 453 tis. Kč v roce 2013, resp. 9 036 tis. Kč v roce 2012. Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů a z daňové ztráty převáděné do budoucna. Žádný jiný vliv včetně změny daňové sazby neměl dopad na výpočet a meziroční změnu odložené daně.

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

V tis. Kč	Rok končící 31/12/2013	Rok končící 31/12/2012
Zisk před zdaněním	35 191	23 280
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	6 686	4 423
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-4 233	4 613
Celkový daňový náklad	2 453	9 036

4.10.2 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, kdežto daňová hodnota vychází z původní pořizovací ceny a jejího případného daňového odpisování, které může být rozhodnutím účetní jednotky v souladu s daňovými předpisy pozastaveno. Z rozdílu vyplývá odložený daňový závazek, jehož výše je patrná z tabulky níže. Jeho meziroční změna je ovlivněna jednak změnou reálné hodnoty a taktéž změnou daňové hodnoty v důsledku uznání daňového odpisu.

Existence daňové ztráty převáděné do budoucna je uvážena k zachycení odložené daňové pohledávky s dopadem na prezentaci čistého odloženého daňového závazku. Společnost v minulosti daňové ztráty uplatnila a svým jednáním potvrzuje realizovatelnost odložené daňové pohledávky. Rok 2013 byl pro společnost AQUAPALACE, a.s. (resp. GREENVALE a.s.) rozdělen na dvě zdaňovací období. V prvním zdaňovacím období, které končilo k 30. 6. 2013, dnem před rozhodným dnem fúze, byla plně uplatněna daňová ztráta, která k 31. 12. 2012 vedla k uznání odložené daňové pohledávky ve výši 4 305 tis. Kč. Za druhé zdaňovací období od 1. 7. 2013 do 31. 12. 2013 Společnost dosáhla daňové ztráty 56 572 tis. Kč a uznala odloženou daňovou pohledávku ve výši 10 749 tis. Kč k 31. 12. 2013, neboť v nadcházejících letech je očekávána tvorba zdanitelného zisku a jednání v minulosti potvrzují schopnost Společnosti zajistit její realizovatelnost.

Česká daňová legislativa umožňuje uplatnit daňově uznatelnou ztrátu jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31/12/2013		31/12/2012	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	571 770	-	562 873
Nevyužitá daňová ztráta	10 749	-	4 305	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	10 749	571 770	4 305	562 873
Vzájemné započtení	10 749	-10 749	-4 305	-4 305
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	561 021	-	558 568

4.11 Výnosy z poskytovaných služeb a ostatní výnosy

Výnosy z poskytovaných služeb zahrnují v roce 2013 i 2012 výnos z operativního leasingu osobního vozidla (viz pozn. 4.12) a v roce 2012 ještě výnosy z energetických služeb (viz pozn. 5.3), které byly dodávány provozovatelům akvaparku a hotelu, neboť Společnost měla ve svém vlastním provozu kotelnu. Tato obchodní spolupráce byla v roce 2012 ukončena a kotelna plně převedena do správy provozovatelům.

Za rok 2013 zahrnují ostatní výnosy zejména vyrovnání ze soudního sporu ve výši 500 tis. Kč a zisk z prodeje osobního vozu 76 tis. Kč. Za rok 2012 zahrnují zejména dopad čerpání bankovní záruky ve výši 2 506 tis. Kč, které kompenzuje již dříve zúčtovanou ztrátu z odúčtování neprovozoschopného majetku.

4.12 Operativní leasingy

Společnost uzavřela v roce 2010 smlouvu o pronájmu osobního vozidla se společností SPGroup a.s., která na základě smlouvy o řízení zabezpečuje správu a vedení Společnosti. V této souvislosti jí bylo poskytnuto do nájmu vozidlo. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností okamžité výpovědi a nájemné je odvozeno od počtu ujetých km, kdy je ve smlouvě stanovena sazba za jeden km. Nájemné uznané ve výnosech Společnosti v roce 2013 činilo 75 tis. Kč (2012: 84 tis. Kč).

4.13 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	2013	2012
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	10 183	13 205
<i>Úvěr od SPGroup a.s.</i>	18 240	19 644
<i>Úvěr od kontrolního vlastníka</i>	23 400	24 769
<i>Ostatní úrokové náklady</i>	41	57
Úrokové náklady celkem	51 864	57 675
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	96	43
Finanční náklady celkem	51 960	57 718

Ostatní úrokové náklady souvisejí se závazky z tzv. pozastávek oceňovaných na bázi současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních plateb (viz pozn. 4.6).

4.14 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením konsolidované, individuální účetní závěrky Společnosti za rok 2013 a mimořádné účetní závěrky Společnosti sestavené k 30. 6. 2013 náleží auditorovi odměna ve výši 160 tis. Kč (2012: 80 tis. Kč za ověření jedné účetní závěrky). V letech 2013 a 2012 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

5 Transakce se spřízněnými stranami

5.1 Osoba ovládající

Společnost AQUAPALACE, a.s. je ekonomicky ovládána fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je přímou mateřskou společností Společnosti. Ing. Pavel Sehnal byl dříve přímým vlastníkem společnosti GREENVALE a.s. a v březnu 2013 převedl plně svůj majetkový podíl na společnost SPGroup a.s.

5.2 Majetková účast v dceřiné společnosti

Dne 16. prosince 2013 vznikla vkladem části podniku vyčleněného ze společnosti AQUAPALACE, a.s. dceřiná společnost Angarmos plus a.s., kterou Společnost plně ovládá i vlastní. Společnost AQUAPALACE, a.s. jako protihodnotu vkladu zachytila majetkový podíl, jehož pořizovací cenu vyčíslila v reálné hodnotě vkládaných položek čistých aktiv:

Nepeněžní vklad do dceřiné společnosti	<i>v tis. Kč</i>
Pozemky z kategorie Investic do nemovitostí	40 455
Peněžní prostředky	112
Aktiva celkem	40 567
Úvěr od SPGroup a.s. vč. naběhlých úroků	25 267
Obchodní závazky	300
Závazky celkem	25 567
Čistá aktiva celkem	15 000

K reálné hodnotě nepeněžního vkladu jsou připočteny transakční náklady ve výši 88 tis. Kč a celková pořizovací cena, v níž je zachycen majetkový podíl ve výkazu finanční situace činí 15 088 tis. Kč. Z této částky lze vyčlenit peněžní výdaj v celkové výši 137 tis. Kč s dopadem na investiční činnost ve výkazu peněžních toků.

5.3 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 – poskytování a přijímání služeb

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Mateřská společnost	10	-	121	-
Dceřiná společnost	213	-	-	-
Ostatní	28 316	39 069	-	151

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., které provozují aquapark, resp. hotel. 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. Majoritním vlastníkem těchto společností je mateřská společnost SPGroup a.s. a jedná se tak o sesterské společnosti.

Poskytované služby

V letech 2013 a 2012 poskytla Společnost společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. tyto služby včetně pronájmu nemovitostí:

v tis. Kč	Rok 2013		Rok 2012	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	84 000	33 600	84 000	32 400
Energie	-	-	12 014	937
Celkem	84 000	33 600	96 014	33 337

V rámci obchodních vztahů Společnost poskytovala operativní leasing osobního automobilu společnosti SPGroup a.s. v souvislosti s výkonem správy a řízení Společnosti. Výnosy z operativního leasingu uznané ve výsledku hospodaření roku 2013 činí 75 tis. Kč (2012: 84 tis. Kč).

Přijímané služby

Společnost na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup, a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenství Společnosti. Za rok 2013 a 2012 činí objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	2013	2012
Správa a vedení Společnosti	1 440	1 440
Ekonomické a právní poradenství	560	609
Celkem	2 000	2 049

V souvislosti s pojištěním majetku Společnosti a odpovědnosti je uzavřena pojistná smlouva s pojišťovnou Slavia Pojišťovna, a.s., která je skrz osobu akcionáře Společnosti spřízněnou stranou a pojistné hrazené pojišťovně v roce 2013 činí 7 tis. Kč (2012: 14 tis. Kč).

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

Společnost za účetní období zahrnutá do této účetní závěrky eviduje závazky z titulu v minulosti přijatých úvěrů a půjček od spřízněných stran.

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Vlastník a mateřská společnost	-	-	1 072 141	747 600
Ostatní	76 161	70 948	-	382 373
	76 161	70 948	1 072 141	1 129 973

Závazky

- Kategorie „Vlastník“ – Úvěr od kontrolního vlastníka

V roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář Společnosti, půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Pan Sehnal je jediným vlastníkem společnosti SPGroup a.s.,

mateřské společnosti AQUAPALACE, a.s., a proto je tato půjčka stále prezentována jako půjčka od vlastníka. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Splátnost půjčky evidované k 31. 12. 2013 (753 003 tis. Kč) je 31. 12. 2014.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2013 činí 23 400 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 3,13 % p.a. (2012: 24 769 tis. Kč, 3,31 % p.a.).

Z titulu této půjčky nebyl mezi Společností a akcionářem v průběhu roku 2013, ani 2012 uskutečněn žádný peněžní tok.

- Kategorie „Vlastník (k 31.12.2013) x Ostatní (k 31.12.2012)“ – Úvěr od společnosti SPGroup a.s.

Úvěr od SPGroup a.s. (od března 2013 přímá mateřská společnost) byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru v souvislosti s pořízením areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a od té doby je postupně splácen. Úvěr je úročen fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a jeho splatnost byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě domluveno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2014, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč, zůstatek včetně naběhlých úroků je 319 138 tis. Kč k 31. 12. 2013.

V průběhu roku 2013 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 67 373 tis. Kč (2012: 45 000 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Úroky nesplacené k 31. 12. 2012 ve výši 19 644 tis. Kč byly v roce 2013 kapitalizovány do ocenění celkového úvěru.

V souladu se smluvními podmínkami Společnost neposkytla žádnou zástavu nebo jinou formu ručení za své závazky plynoucích z této půjčky.

Pohledávky

- Kategorie „Ostatní“ – Cashpooling se společností SPGroup a.s.

Společnost většinu svých disponibilních peněžních prostředků drží na bankovních účtech mateřské společnosti SPGroup a.s. v rámci vzájemného cashpoolingu s možností získat vyšší úrokový výnos z držených peněžních prostředků. Zůstatek představující pohledávku za spřízněnou stranou je ve výkazu finanční situace prezentován jako součást kategorie „Peníze a peněžní ekvivalenty“ vzhledem ke skutečnosti, že jde vklady na bankovních účtech a částka je okamžitě disponibilní pro Společnost. K 31. 12. 2012 činí zůstatek 76 152 tis. Kč (2012: 70 936 tis. Kč). Úrokový výnos za rok 2013 činí 164 tis. Kč (2012: 27 tis. Kč) a z toho je k 31. 12. 2012 neuhrazeno 9 tis. Kč.

5.4 Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné zaměstnance, jediným členem představenstva Společnosti je kontrolní vlastník Společnosti. 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 2013 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 1 440 tis. Kč (2012: 1 440 tis. Kč).

V letech 2013 ani 2012 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

6 Řízení finančního rizika

Společnost obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu nebankovních úvěrů a půjček, emitovaných dluhopisů a také z koncentrace na dva hlavní odběratele. Společnost je tak v zásadě vystavena těmto rizikům:

- úrokové riziko;
- riziko likvidity;
- kreditní riziko.

Společnost má zanedbatelné množství transakcí v cizí měně a není tak ovlivněna měnovým rizikem.

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

6.1 Kategorie finančních nástrojů

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

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

<i>V tis. Kč</i>	31/12/2013	31/12/2012
Finanční aktiva		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	104 973	110 027
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky</i>	28 769	39 069
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	76 204	70 958
Finanční závazky		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 453 320	1 544 597
<i>Z toho: Obchodní závazky</i>	1 859	7 580
<i>Emitované dluhopisy vč. úroků</i>	404 221	405 560
<i>Úvěry a půjčky (vč. pozastávek)</i>	1 047 240	1 131 458

6.2 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. Společnost neuzavírá žádné derivátové kontrakty s finančními institucemi.

Obchodní pohledávky jsou však koncentrovány na dvě společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE a.s. a Redvale a.s., které jsou sice spřízněnými stranami, ale jejich obchodní aktivita může mít výrazný vliv na finanční situaci Společnosti a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. V poznámce „Obchodní a jiné pohledávky“ je zveřejněna detailní struktura zůstatků k rozvahovému dle stáří od data splatnosti. Splácení obchodních pohledávek je pozdější, ale současně vždy nastane. 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.

6.3 Úrokové riziko

V rámci svých závazků Společnost eviduje finanční závazky nesoucí jak pevnou úrokovou sazbu (např. úvěr od SPGroup a.s.), tak proměnlivou úrokovou sazbu (např. emitované dluhopisy nebo půjčka od akcionáře). V případě závazků s pevnou úrokovou sazbou je Společnost vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. Naopak v případě závazků s proměnlivým úročením je Společnost vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby, v případě emitovaných dluhopisů jde o 6M PRIBOR. Společnost analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

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

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Růst základní sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo růst úrokových nákladů o 117 tis. Kč a tedy dopad do hospodářského výsledku v této výši. Naopak pokles sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo pozitivní dopad do hospodářského výsledku ve výši 117 tis. Kč. Do analýzy vstupují závazky z emitovaných dluhopisů (aktualizace úrokové sazby pololetní) a půjčka od kontrolního vlastníka (aktualizace úrokové sazby roční). Úvěr čerpaný od mateřské společnosti SPGroup a.s. není zahrnut do analýzy, protože je úročen fixní úrokovou sazbou.

6.4 Riziko likvidity

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

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

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

K 31/12/2013	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	1 859	-	-	-	1 859
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	2,4 %	4 572	-	-	400 000	404 572
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,1 %	1 064 804	249	234	-	1 065 288
Celkem	x	1 071 235	249	234	400 000	1 471 719

K 31/12/2012	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	7 580	-	-	-	7 580
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	3,2 %	5 982	400 000	-	-	405 982
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,9 %	1 154 465	-	483	-	1 154 949
Celkem	x	1 168 027	400 000	483	-	1 568 510

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

Společnost eviduje vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž nemá právo na odložení splatnosti. Přesto se Společnost v posledních letech vždy s věřitelem domluvila na prodloužení splatnosti závazku, většinou vždy o jeden rok. Tato skutečnost by měla být uvážena při posuzování rizika likvidity Společnosti.

V roce 2013 došlo k prodloužení splatnosti emitovaných dluhopisů z ledna 2014 na leden 2019.

6.5 Řízení kapitálu

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

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

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2013 a 31. prosinci 2012 byl následující:

v tis. Kč	31/12/2013	31/12/2012
Celkové závazky	1 455 203	1 546 309
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-76 204	-70 958
Čistý dluh	1 378 999	1 475 351
Vlastní kapitál	2 790 500	2 737 801
Celkový kapitál	4 169 499	4 213 152
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,67	0,65

7 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost vede několik právních sporů, v nichž vystupuje jako žalobce a z nichž případně mohou plynout Společnosti peněžní plnění. Avšak do právoplatného ukončení sporu, není žádný z domáhaných nároků prezentován v rozvaze a Společnost je eviduje pouze v podobě podmíněných aktiv.

- Soudní spor se společností Subterra a.s. o zaplacení 22,5 mil. Kč týkající se neuznané reklamace provedených prací na Aquaparku. Žaloba byla podána v r. 2009 a v březnu 2012 byla dosud nepravomocně v částce 9,5 mil. Kč uznána, ve zbytku ji soud zamítl. Ve věci bylo podáno odvolání a věc byla vrácena k novému projednání soudu prvního stupně.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků poldru ve výši 4,6 mil. Kč. Na pozemcích ve vlastnictví Společnosti je umístěn poldr, který je součástí vodního hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010. Byly zpracovány znalecké posudky jak ze strany žalobce tak i nařízením soudu. V březnu 2013 byla žaloba zamítnuta, následovalo odvolání a nyní je soudní řízení před rozhodnutím odvolacího soudu.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 950 tis. Kč. Žaloba podána v červenci 2013 a ve věci doposud nebylo nařízeno jednání.
- Soudní spor s dodavatelem stavby hotelu společností Unistav o zaplacení částky 2,4 mil. Kč, kterou Společnost vynaložena na opravu mobilních přiček v hotelu. Spor byl rozhodnut rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ve prospěch Společnosti, protistrana však požádala soud o zrušení rozsudku.

8 Události po rozvahovém dni

V lednu 2014 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. ledna 2014 do 9. července 2014 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,28 % 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.

9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 28.dubna 2014

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva