



**AQUAPALACE, a.s.**

**Konsolidovaná výroční zpráva 2016**

## Úvodní slovo jediného člena představenstva

Vážení přátelé,

posláním společnosti AQUAPALACE, a.s. je pronájem areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v Čestlicích u Prahy, který nabízí zábavu s možností ubytování. 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 nabízí 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 27.3.2017

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.

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

## II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, \*1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Petr Kachlík - člen, \*1954

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

Výstavba Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu byla ukončena v r. 2008. Financování výstavby proběhlo z vlastních zdrojů akcionáře a jeho skupiny SPG.

Průběh tržeb r. 2016 kopíroval opět průběh tržeb r. 2015. Celkové tržby v tomto období stouply, což přičítáme zlepšení celkové ekonomické situace rodin a zprovoznění nových atrakcí v předcházejících letech (tobogány, laserová show). V r. 2017 očekáváme růst tržeb v důsledku zlepšení činnosti marketingu a zvyšování kvality poskytovaných služeb. Kromě toho se všeobecně očekává pokračování hospodářského růstu nastoupeného v roce 2014.

V hotelu v r. 2016 došlo opět k nárůstu tržeb proti roku 2015, což je především způsobeno zvýšením obsazenosti hotelu a růstem cen. 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.

Nájemné z Aquaparku činilo 7 745 000 Kč měsíčně, tj. 92 940 000 ročně. Z Hotelu toto nájemné bylo ve výši 5 420 000 Kč měsíčně, tj. 65 040 000 Kč ročně.

Co se týká kvality stavby a technologií, lze konstatovat, že 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 je zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která vlastní příslušné licence na provozování kotelny a kogenerační jednotky a dodávek tepla třetím osobám. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

V roce 2015 probíhal v Aquapalace projekt s podporou Agentury pro podporu podnikání a investic CzechInvest s názvem „Zvyšování účinnosti při výrobě, přenosu a spotřebě energie v AQUAPALACE“, který byl ukončen k 31.7.2015. Tato investice se od jejího zprovoznění kladně projevuje v úsporách nákladů na energie.

9.1.2009 emitoval právní předchůdce Aquapalace, a.s. Greenvale, a.s. dluhopisy ve jmenovité hodnotě 400 mil. Kč se splatností 9.1.2014. Výnos z dluhopisů byl použit na snížení úvěru vůči společnosti SPGroup. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. V souvislosti se získáním bankovního úvěru bylo schůzí věřitelů konané 26.9.2016 odsouhlaseno prodloužení splatnosti dluhopisů až do r. 2034 se současnou změnou emisních podmínek.

Před hlavní sezónou 2016 byla dokončena rekonstrukce restaurace Aquaparku nacházející u vstupní haly, která poskytuje služby nejenom zákazníkům Aquaparku ale i dalším klientům hledajícím občerstvení v rámci obchodní zóny Čestlice. Součástí rekonstrukce bylo i vytvoření dětského koutku a odpočinkové zóny s kavárnou.

Dne 1.9.2016 byla uzavřena koncernová smlouva mezi Aquapalace a.s. jako řídicí osobou a REDVALE a.s. a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. jako řízenými osobami. V návaznosti na tuto smlouvu získala Aquapalace a.s. úvěr ve výši 1,2 mld. Kč, za jehož splacení ručí všechny osoby tohoto koncernu. V roce 2016 byla načerpána částka 1 mld. Kč.

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

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

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

V souvislosti se získáním úvěru proběhla rovněž fúze mezi nástupnickou společností AQUAPALACE, a.s. a zanikající společností Marie Group s.r.o, která byla původním vlastníkem rozestavěného aquaparku. Vzhledem k jejímu minimálnímu vlastnímu jmění neměla tato transakce dopad do hospodaření a na vlastní kapitál Aquapalace, a.s.

V řízení gastro služeb byla provedena změna spočívající v tom, že veškeré gastroprovozy Aquaparku jsou opět řízeny vedením Aquaparku a nikoliv vedením hotelu. Cílem je zlepšení kvality služeb zvýšením odpovědnosti vedení Aquaparku za tuto činnost.

Společnost AQUAPALACE, a.s. měla k 31.12.2017 tři zaměstnance, kteří působí jako ředitelé řízených společností v rámci výše uvedeného koncernu.

Společnost vykázala za rok 2016 hospodářský výsledek ve výši 102,8 mil. Kč při tržbách 158 mil Kč. Celková aktiva jsou ve výši 4,8 Kč, přičemž hodnota nemovitostí Aquaparku a Hotelu je ve výši 4,675 mld. Kč.

Společnost načerpala část bankovního úvěru ve výši 1 mld. Kč, z čehož 800 mil. Kč bylo použito na splacení půjček ze skupiny a 200 mil. Kč bylo vyplaceno jako záloha na dividendy jedinému akcionáři SPGroup a.s..

## **IV. Charakteristika společností v konsolidaci**

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

### **GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.**

Tato společnost je provozovatelem Aquaparku, který má v nájmu. V roce 2016 pokračoval úspěšný vývoj z předchozího roku. Celkové tržby společnosti dosáhly výše 293 mil. Kč, což je o 35 mil. Kč více než v roce 2015, tj. bylo dosaženo meziročního nárůstu tržeb o 13,3 %. Výraznou měrou k meziročnímu nárůstu tržeb přispěl rozvoj spolupráce s novými obchodními partnery a růstem návštěvnosti. Aquapark navštívilo v r. 2016 více jak 848 tis návštěvníků.

V roce 2016 bylo docíleno zisku ve výši 25 mil. Kč. K tomuto výsledku přispěla i řada úsporných opatření na straně nákladů, především v oblasti energií.

Nájemné v r. 2016 činilo 93 mil. Kč.

V roce 2016 pokračoval rovněž prodej přebytků elektrické energie vyrobené v kogeneračních jednotkách do veřejné sítě a zároveň došlo i k navýšení vlastní výroby pro spotřebu v Aquaparku a Hotelu.

Vlastníkem objektu Aquaparku byla v průběhu roku 2016 realizována významná investice která spočívala v kompletním redesignu vstupní haly a přilehlé restaurace a kuchyňského zázemí. V rámci této investice byl zcela přepracován prostor pro restauraci a výdej pokrmů, který nyní lépe splňuje funkční a vzhledové požadavky, které jsou na prostory tohoto typu kladeny.

Společnost úzce spolupracuje s provozovatelem hotelu společností REDVALE a.s., neboť významná část návštěvníků se rekrutuje z hotelových hostů.

Během celého roku probíhala intenzivní marketingová komunikace, jejímž cílem bylo zejména zvýšení návštěvnosti a všeobecného povědomí o rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT.

### **REDVALE a.s.**

Tato společnost je provozovatelem Hotelu, který má v nájmu.

V roce 2016 pokračoval úspěšný vývoj z předchozího roku. Celkové tržby společnosti dosáhly výše 270 mil. Kč, což je o 21 mil. Kč více než v roce 2015, tj. bylo dosaženo meziročního nárůstu tržeb o 12,8 %. Výraznou měrou k meziročnímu nárůstu tržeb přispěl zvýšený počet hostů a tím i obsazenosti.

V roce 2016 společnost vykazala ztrátu ve výši 3 mil. Kč. Příčinou této ztráty byl i nárůst nájemného, který společnost platí vlastníkově. Toto nájemné v r. 2016 činilo 65 mil. Kč.

Dobrá finanční kondice umožnila i zvýšenou realizaci oprav a údržby, především výměny koberců a malování.

Společnost úzce spolupracuje s provozovatelem Aquaparku společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., neboť významná část návštěvníků využívá služeb Aquaparku

Během celého roku probíhala intenzivní marketingová komunikace, jejímž cílem bylo zejména zvýšení návštěvnosti a všeobecného povědomí o rekreačního areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT.

## V. Informace o hospodářských výsledcích

### 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>	<a href="http://www.aquapalace.cz">www.aquapalace.cz</a>
<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. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví a daňové zákony
<i>Místo registrace:</i>	společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 18793.
<i>Zakladatelská smlouva a stanov:</i>	Společnost AQUAPALACE, a.s. byla založena jako akciová společnost podle článku I zakladatelské listiny ze dne 28.11.2012. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov společnosti byla uložena do sbírky listin pod číslem B 18793/SL 1 dne 16.1.2013.
<i>Telefonický kontakt:</i>	221 907 217
<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).

### Předmět podnikání

Předmětem podnikání společnosti je:

- 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 (dále také jen „Aquapark“), který byl

uveden do provozu 7.5.2008 a hotel (dále také jen „Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé. Provoz kotelny byl do 30.9.2012 pro AQUAPALACE, a.s. zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., 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 m<sup>2</sup> (z toho je 2 500 m<sup>2</sup> 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 2016 navštívilo Aquapark cca 850 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 m<sup>2</sup> 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 500m<sup>2</sup> 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 2016 je opět vyšší než v roce 2015.

V roce 2016 společnost neuvedla žádný významný nový produkt nebo službu.



## Vizualizace projektu - Aquapark AQUAPALACE PRAHA a Hotel AQUAPALACE PRAHA



## Skutečnost 2016 po rozšíření venkovních prostor Aquaparku



## AQUAPALACE, a.s. vlastní níže uvedené nemovitosti:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m <sup>2</sup> )	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
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 2016 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 a bazénů včetně aquaparku AQUAPALACE PRAHA byla v roce 2016 přes 5,5 mil. osob ročně. Za konkurenci z hlediska dosažené roční návštěvnosti je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci, Aqualandia Pasohlávky, Aquapark Kladno, Vodní svět Kolín, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj.

Vzhledem k velikosti Aquaparku 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 1000 lůžek 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 <sup>2</sup>	6 tobogánů, 3 skluzavky, space-bowl, divoká řeka, pomalá řeka, vlnobití, potápěčský tubus	250 m	wellness, fitness, 13 saun, 3 restaurace, 3 bary, parkoviště pro 660 automobilů a 10 autobusů	<a href="http://www.aquapalace.cz">www.aquapalace.cz</a>
Aquapark Slaný	1500 m <sup>2</sup>	tobogán, divoké koryto, protiproud	87 m	pára, whirlpool,	<a href="http://www.aquaparkslany.cz">www.aquaparkslany.cz</a>
Babylon Liberec	700 m <sup>2</sup>	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	80 m	wellness a fitness, 3 sauny, restaurace	<a href="http://www.centrumbabylon.cz">www.centrumbabylon.cz</a>
Tipsport Laguna Beroun	661 m <sup>2</sup>	2 tobogány dvojskluzavka	78 m	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	<a href="http://www.tipsportlaguna.cz">www.tipsportlaguna.cz</a>
Aquapark Kladno	550 m <sup>2</sup>	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	solárium, občerstvení	<a href="http://www.aquapark-kladno.cz">www.aquapark-kladno.cz</a>
Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	370 m <sup>2</sup>	tobogán, trampolína,	86 m	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	<a href="http://www.letnanylagoon.cz">www.letnanylagoon.cz</a>
Aquadream Barrandov Praha 5	322 m <sup>2</sup>	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	<a href="http://www.aquadream.cz">www.aquadream.cz</a>
Aquapark Olomouc	1125,5 m <sup>2</sup>	Tobogán, divoká řeka, spacebowl	123,2 m	masážní bazén, tepidárium, parní lázeň, beach volejbal	<a href="http://www.aqua-olomouc.cz">www.aqua-olomouc.cz</a>
Aquapark Pasohlávky (od 1.8.2013)	3 000 m <sup>2</sup>	20 tobogánů, divoká řeka, supercrater	143 m	Sauny, římské lázně, kryokomora	<a href="http://www.aqualand-moravia.cz">www.aqualand-moravia.cz</a>

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 v Čestlicích získal v roce 2016 tržní podíl odpovídající cca 30% celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli Aquaparku podaří tento tržní podíl dlouhodobě držet.

Co se týká dalších aquaparků, pak od r. 2013 byly otevřeny následující aquaparky.

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 dlouhý plavecký bazén s pěti plaveckými drahami s projektovanou kapacitou bazénové části celkem 120 osob se sportovní halou a dále centrem relaxačního a ozdravného plavání pro malé děti. K otevření došlo v polovině r. 2014. Celkové náklady by měly dosáhnout částky 670 mil. Kč.

V roce 2016 došlo k otevření nového akvaparku v Turnově v prostorách Mašinyovy zahrady. Investiční náklady dosáhly částky ca. 180 mil. Kč.

### **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 má odpovídající dopad na druhou. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále stoupá, avšak tempo růstu se však postupně snížilo.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2011 - 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ČR	12 911 677	15 098 817	15 407 671	15 587 076	17 175 487	18 374 355
Praha	5 132 042	5 726 454	5 899 630	6 096 015	6 573 349	7 070 054

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 2016 se ubytovalo v Praze celkem 7 070 054 hostů s celkovým počtem 16 674 820 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 6 054 430 zahraničních hostů, což je 5,9x více než hostů domácích. Čisté využití lůžek v pražských hotelech dosáhlo 63,9% a pokojů 65,2%.

V počtu přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v Praze za rok 2016 vedou návštěvníci z Německa, USA, Velké Británie, Itálie, Jižní Koreje, Francie, Polska, Číny a Španělska.

V hotelech čtyřhvězdičkové kategorie se ubytovalo v celé ČR celkem 5 749 253 hostů což je vůči předchozímu roku o ca. 9% lepší výsledek.

V roce 2016 došlo ve srovnání s loňským rokem k růstu počtu ubytovaných hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 6,4% a počet přenocování o 5,1%.

V ČR se konalo za rok 2016 celkem 12 494 konferencí s celkem 1 332 392 účastníky, z toho 4 426 konferencí se konalo v Praze s celkem 541 412 účastníky.

V Praze se dle statistických údajů ČSÚ ke konci roku 2015 nacházelo více než 797 hotelů a ubytovacích zařízení s celkem 91 059 lůžky. Z toho množství bylo téměř 214 hotelů čtyř 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 (změna na multifunkční projekt), hotel Le Royal Meridien na Senovážném nám. (Palác Cukrovarníků), Ritz Carlton v Celetné ul. (bývalý hotel u Sixtů) atp. Na konci roku 2014 byl otevřen další tříhvězdičkový hotel zahraničního řetězce Motel One s celkem 141 pokoji vedle kancelářské budovy Florentinum na ul. Na Poříčí. Společnost Akroterion ze skupiny Lloyd's Property Investments plánuje výstavbu nového pětihvězdičkového hotelu mezi ulicemi Železná, Celetná a Kamzíkova s celkem 120 pokoji (U Sixtů).

Z významnějších transakcí hotelových nemovitostí v Praze v roce 2012 jmenujeme prodej tříhvězdičkového hotelu IBIS s celkem 226 pokoji ve vlastnictví společnosti Quinn Group společnosti HPI Germany Hotelbesitz GmbH (Pentahotels). Dále byl v Praze prodán hotel Palace se 124 pokoji situovaný 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 byl spol. CA Immo prodán hotel Courtyard by Marriott Prague Airport na pražském letišti společnosti CTP Invest. V roce 2015 byla realizována akvizice hotelu Yasmin se 196 pokoji Le Hotels Group, dále čínská CEFC koupila pětihvězdičkový hotel Le Palais Art Hotel s 60 pokoji.

V roce 2017 bude další vývoj v hotelnictví i nadále ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. Hotelový trh by i nadále po část roku 2017 měla příznivě ovlivňovat nastavená měnová intervenční politika ČNB se směnným kurzem české koruny vůči EUR nad hodnotou 27 CZK/EUR. Značný dopad na hotelový trh může mít zhoršená bezpečnostní a ekonomická situace v EU z důvodu neřízené imigrace. Studie PWC European Cities Hotel Forecast z roku 2016 předpokládá, že v roce 2017 dosáhnou pražské hotely meziročního růstu REVPAR na úrovni 4,9% s obsazeností na úrovni 77,2% a ADR ve výši 85 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 salóneků 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 salóneků 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 salóneků 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 salónky 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.

### **Organizační struktura**

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

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

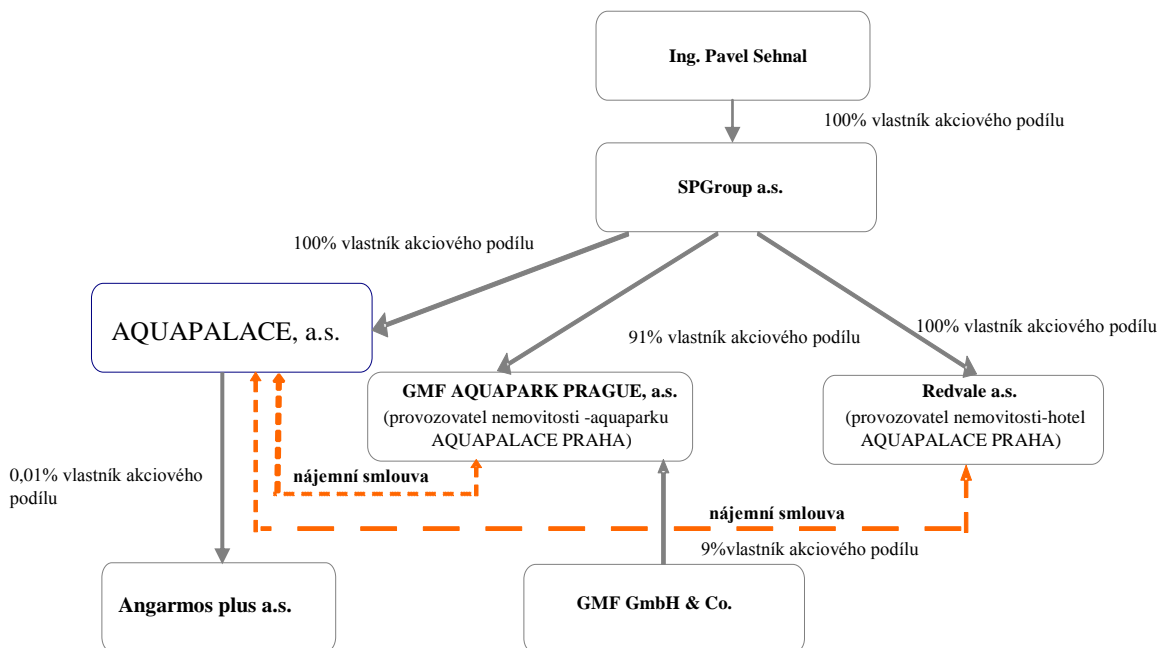
Fúze sloučením byla předem schválena schůzí věřitelů dluhopisů, která se konala 9.5.2013.

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

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

SPGroup a.s. vlastnila k 31.12.2016 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup a.s. rovněž drží 100% akciový podíl ve společnosti REDVALE a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem Aquaparku a se společností REDVALE a.s. smlouvu o nájmu Hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „*Významné smlouvy*“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 31.12.2016:



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

Přehled ovládaných osob Ing. Pavlem Sehnalem k 31.12.2016 je uveden v části „Zpráva o vztazích“.

AQUAPALACE, a.s. vlastní 0,01% podíl ve společnosti Angarmos plus a.s. Majoritní podíl je vlastněn společností SPGroup 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.

## **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 10 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 27.9.2016; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 26.10.2016; Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2016; Předseda představenstva ABF, a.s. od 30.6.2016; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 8.7.2015; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 16.7.2014; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2015; Předseda představenstva Elektroporcelán, a.s. od 16.7.2015; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 15.8.2014; Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 24.6.2014; Předseda představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 13.8.2014; 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 10.6.2016; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 30.6.2016; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 19.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 23.5.2016; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2016; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2015; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva No Limits Design a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2013; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2016; Předseda představenstva Lázně Praha, a.s. od 24.2.2015; 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 AAA REAL 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; Předseda předsednictva Spolek zábavní a obchodní zóna Čestlice od 24.11.2014; Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014; Jednatel Super Noty, s.r.o. od 16.11.2015; Jednatel Golden Apple Hotels, s.r.o. od 11.6.2015; Jednatel BenScio s.r.o. od 13.7.2016; Předseda představenstva KOVOPETROL, akciová společnost, v likvidaci od 6.6.2016; Statutární ředitel a předseda správní rady OTHAZ Management a.s. od 28.11.2016.

### **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 1 člena. Funkční období členů dozorčí rady je 10 let. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada.

Členem dozorčí rady k 31.12.2016 je:

Ing. Kachlík Petr, člen dozorčí rady, bytem Praha 10 - Dolní Měcholupy, Za Zahradami 398, PSČ 100 00, narozen 1. 6. 1954

*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 dubna 2014.

*Ing. Petr Kachlík - členství v orgánech jiných společností:*

Místopředseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2016; Člen představenstva REDVALE a.s. od 27.6.2012; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 8.7.2015; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 26.5.2015; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2015; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 16.7.2014; Člen dozorčí rady Stone Hill a.s. od 24.6.2014; Člen představenstva PVA EURO EXPO, a.s. od 13.8.2014; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Newvale a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady New Property Management a.s. od 13.8.2014; Člen dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 24.6.2014; Člen představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 16.9.2014; Člen představenstva OTK GROUP, a.s. od 1.7.2014; Člen dozorčí rady Prague Construction a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Elektroporcelán, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 13.8.2014; Člen dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.11.2012; Člen dozorčí rady No Limits Design a.s. od 24.6.2014; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 24.2.2015; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 24.6.2014; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 1.6.2016; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 15.8.2014; Člen představenstva Total Brokers Partners a.s. od 21.10.2014; Předseda výboru Společenství vlastníků domu Za Zahradami 398, Praha 10; Člen představenstva M.I.P.Group, a.s. od 24.11.2014; Jednatel PVA servis s.r.o. v likvidaci od 23.6.2006; Člen dozorčí rady Angarmos plus a.s. od 16.12.2013; Místopředseda představenstva Spolek zábavní a obchodní zóna Čestlice od 24.11.2014, Člen správní rady Discovery Park Praha z.ú. od 22.12.2014; Člen představenstva PVA EXPO, a.s. od 13.8.2014; Člen dozorčí rady ABF, a.s. od 23.6.2015, Člen představenstva KOVOPETROL, akciová společnost, v likvidaci od 3.6.2016.

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

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

## **Hlavní akcionář**

AQUAPALACE, a.s. má jediného akcionáře, kterým je SPGroup a.s., sídlem 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.

## **Finanční údaje**

Základní finanční údaje dle IFRS za rok 2016 jsou následující:

Tržby celkem		157,98 mil. Kč
Z toho nájemné	Aquapark	92,94 mil. Kč
	Hotel	65,04 mil. Kč
Zisk z přecenění investic do nemovitostí		-11,9 mil. Kč
Finanční náklady		27,5 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním		102,8 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění		102,8 mil. Kč
Základní kapitál		1 702 mil. Kč
Vlastní kapitál		2 780 mil. Kč
Výše bankovních půjček		1 000 mil. Kč
Emitované dluhopisy včetně AUV		401 mil. Kč

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31.12.2016 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování zpracovaného k 31.12.2016 takto:

Celková hodnota investic do nemovitostí (Aquapark a Hotel) je 4 675.469 tis. Kč. Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce roku 2016 a její příloze.

Státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti jsou uvedeny v bodu 8 příložené účetní závěrky sestavené k 31.12.2016.

## **Základní kapitál**

Základní kapitál AQUAPALACE, a.s. k 31.12.2016 činí 1 702 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 1 702 000 kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč každá. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

S akciemi jsou spojena tato práva:

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

Tabulka zobrazuje změny základního kapitálu společnosti 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 (po fúzi s GREENVALE a.s.)	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Základní kapitál v mil. Kč/	2	1 702	1 702	1 702	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 peněžítými 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 přineslo 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.

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

- Název dluhopisů byl změněn na AQUAPALACE VAR/34
- Byla prodloužena splatnost dluhopisů do 9.1.2034
- Splacení dluhopisů bylo podřízeno splacení výše uvedeného úvěru
- Úroková marže byla změněna na 0,75% p.a. s tím, že úroková sazba bude činit nejméně 1% p.a

- Bylo zrušeno zajištění dluhopisů nemovitým majetkem emitenta, naopak tento majetek byl dán do zástavy konsorciu bank poskytujících úvěr

### 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 pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Dodatek č. 1 ze dne 6. května 2008, Dodatek č. 2 ze dne 28.8.2008, Dodatek č. 3 ze dne 1.11.2008 a Dodatek č. 4 ze dne 31.12.2008 a k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu. Dodatek č. 5 ze dne 17.2.2009 upřesňuje pravidla údržby a oprav. Dodatek č. 6 ze dne 2.3.2009 upravuje způsob rozúčtování dodávek tepla. Dodatek č. 7 z 30.6.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 29.9.2009 upravuje výši záloh na dodávku energií. Dodatek č. 9 z 1.11.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na teplo a elektrickou energii. Dodatek č. 11. z 14.12.2010 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 12. z 30.12.2011 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 13 ze dne 27.9.2012 rozšiřuje předmět pronájmu i na plynovou kotelnu od 1.10.2012. Dodatek č. 14 ze dne 23.4.2015 upravuje výši placeného nájmu.

#### *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, tato smlouva není smlouvou o pachtu závodu ve smyslu zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

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

#### *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 s SPGroup a.s.*

Smlouva o řízení, byla uzavřena dne 31. prosince 2007 mezi Emitentem (objednatel) a SPGroup a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 630 78 571 (poskytovatel). Předmětem této smlouvy je řízení společnosti v úseku ředitele, ekonomické poradenství, právní poradenství a vedení administrativy. Tato smlouva byla ukončena a nahrazena od 1.12.2016 novou smlouvou o řízení Společnosti.

#### *Podmínky ukončení Smlouvy o řízení*

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

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

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

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

#### *(e) Koncernová smlouva*

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

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

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

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

#### *(f) Úvěrová a zástavní smlouva s Unicredit Bank*

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

K načerpání úvěru ve výši 1 mld. Kč došlo 28.12.2016. Úvěr byl v objemu 800 mil. použit na splacení závazků vůči stávajícím věřitelům, částka ve výši 200 mil. Kč byla vyplacena formou zálohy na dividendy za rok 2016 akcionáři SPGroup a.s.

(g) Smlouvy o konzultačních službách

V souvislosti s cílem získat úvěr byly uzavřeny smlouvy o konzultačních službách, bez kterých by příprava podkladů, vyhledávání bankovních subjektů, vyjednávání podmínek úvěru, atd.. (což probíhalo cca 1 rok) bylo značně komplikované.

### 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.

## **VI. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2017**

Společnost AQUAPALACE, a.s. předpokládá v r. 2017 tržby ve výši 169 mil. Kč:

- nájemné Aquapark – 93 mil. Kč
- nájemné Hotel – 65 mil. Kč
- poplatek za řízení společností v rámci koncernu – 11 mil. Kč

Provozní náklady ve výši 19,5 mil. Kč jsou tvořeny těmito největšími položkami:

- pojištění nemovitostí – 0,8 mil. Kč
- daň z nemovitosti – 1,5 mil. Kč
- provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, právní služby, atd.) - 2,5 mil. Kč
- osobní náklady – 2 mil. Kč
- management fee, správa a vedení podniku na základě smlouvy o řízení – 11,7 mil. Kč
- ostatní 1 mil. Kč

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

- opravy a udržování - 2 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Aquapark – 20 mil. Kč
- investiční výdaje běžné na Hotel - 5 mil. Kč

Finanční náklady

- Emise dluhopisů- 4 mil. Kč
- Úroky z úvěru – cca 30 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat roční provozní zisk bez vlivu přecenění investic do nemovitostí na úrovni cca 149,5 mil. Kč. Celkový hospodářský výsledek je však dále ovlivněn i přeceněním nemovitostí Aquaparku a Hotelu, které provádí znalec.

V roce 2017 očekáváme vzestup návštěvnosti i tržeb, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2017 společnosti AQUAPALACE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2017 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.

Provozovatel GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 274 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 9 mil. Kč.

Provozovatel REDVALE a.s. předpokládá dosažení tržeb ve výši 224 mil. Kč a hospodářského výsledku ve výši 3 mil. Kč.

## 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 těmto osobám blízkých, informace o opčních a obdobných smlouvách, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané AQUAPALACE, a.s. a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob*

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

- c) *principy odměňování osob s řídicí pravomocí*

Osoba s řídicí pravomocí je na základě smlouvy o řízení předsedou představenstva 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 za emitenta (nekonsolidované)

80 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 vlastnících cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv*

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

i) *informace o omezení hlasovacích práv*

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

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

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

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

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

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

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové programy neexistují.

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

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

## VII. Auditori společnosti

Audit za rok 2016 provedla společnost RAVO-AUDIT, s.r.o. Změna v obsazení auditora souvisí s přijetím úvěru a požadavky financujících bank.

## 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 vyplývajících 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 jednočlenná a rozhodnutí činí 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 občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Nad tento rámec však neuplatňuje požadavky žádného specifického nebo obecně platného kodexu řízení a správy společnosti, protože z hlediska charakteru vlastnictví, kdy společnost je vlastněna jediným členem představenstva, tak i způsobu řízení, v rámci kterého se vlastník aktivně podílí na řízení společnosti, tyto požadavky nejsou relevantní.

## Výbor pro audit

Společnost má zřízen Výbor pro audit v následujícím složení:

Ing. Pavel Balák, předseda Výboru pro audit

RNDr. Michal Resl, člen Výboru pro audit

Ing. Petr Pořízek, člen Výboru pro audit

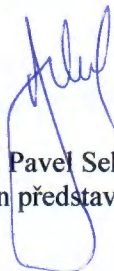
Rozsah působnosti Výboru pro audit je následující:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný předpis EU upravující specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu jinak, řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb subjektu veřejného zájmu statutárním auditorem a auditorskou společností,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- vyjadřuje se k ukončení smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1 zákona o auditorech,
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- informuje kontrolní orgán o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje kontrolní orgán, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
- vykonává další působnost podle tohoto zákona nebo přímo použitelného předpisu EU upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu,
- je oprávněn nahlížet do dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti, v rozsahu nezbytném pro výkon činnosti výboru pro audit,
- postoupí na vyžádání dodatečnou zprávu auditora pro výbor pro audit vhodnou formou bez zbytečného odkladu
  - dozorčí radě,
  - představenstvu,
  - České národní bance
  - Radě, v případě subjektu veřejného zájmu,
- jednou ročně vyhotoví zprávu o činnosti, ve které zhodnotí svoji činnost ve vztahu k předchozím činnostem uvedeným a poskytne ji Radě pro veřejný dohled nad auditem

## IX. Prohlášení oprávněných osob

Prohlašuji, že 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 27.3.2017



Ing. Pavel Sehnal  
Člen představenstva

## XI. Zpráva o vztazích

### Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou AQUAPALACE, a.s. za rok 2016

#### I. Struktura vztahů

Struktura vztahů ve skupině se sestupně odvíjí od ovládající (fyzické) osoby Ing. Pavla Sehnala, který přímo ovládá čtyři obchodní korporace ( SPGroup a.s., No Limits Design a.s., Stone Hill a.s., Black Hill, a.s.). Společnost SPGroup a.s. přímo ovládá další obchodní korporace, mezi které patří také AQUAPALACE, a.s., kde je SPGroup a.s. jediným akcionářem.

**Ing. Pavel Sehnal** (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřenova 1440, ovládal k **31. 12. 2016** tyto společnosti (ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	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, PŠČ 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC) <sup>1)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Žatec, a.s. (ŠZ) <i>(konkurz ukončen 24.5.2011)</i>	Žatec, Purkyněho 1161, PŠČ 438 42	499 03 527	Bude vymazáno z OR
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) <sup>4)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, okres Praha 1	471 16 072	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
Total Brokers a.s. (TB) <sup>5)</sup>	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PŠČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
<i>Do 9.9.2016</i> MARIE GROUP s.r.o. (MG) <i>9.9.2016 (fúze s AQUAPALACE a.s.)(AOP)</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 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 nábř. 235/28, PŠČ 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, PŠČ 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, PŠČ 110 00	274 41 466	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC

Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA) <sup>1)</sup>	Praha 1, Revoluční 1/655, PŠČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související <sup>1)</sup> 76,7% maj. účast CMC <sup>8)</sup> 8,2% maj. účast NPM <sup>9)</sup> 9,1% maj. účast LIMITRANA 6,0% 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) <sup>6)</sup>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PŠČ 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)	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
ABF, a.s. <sup>7)</sup>	Praha 9 - Prosek, Mimoňská 645, PŠČ 190 00	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
PVA a.s.	Praha - Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PŠČ 199 00	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů <sup>7)</sup> 89% maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s.	Praha 9 - Prosek, Mimoňská 645, PŠČ 190 00	275 62 913	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
OTK PRINT RO SRL (OTK Rumunsko) <i>(v říjnu 2016 ukončen konkurz)</i>	Str. STEFAN CEL MAŘE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <sup>3)</sup> 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 <sup>3)</sup> 100% maj. účast OTKG
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 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, PŠČ 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, PŠČ 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (GMF AQP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PŠČ 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, PŠČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
New Property Management a.s. <sup>8)</sup> (NPM)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb

PVA EURO EXPO, a.s.	Mimoňská 645/2a, Prosek, 190 00 Praha 9	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>7)</sup> 100% maj. účast ABF
Redvale a.s. (RV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnárenská činnost
<u>Do 22.9.2016</u> Prague Project Development a.s. (PPDevelopment)  <u>Od 22.9.2016</u> No Limits Design a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 01 264	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
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
Elektroporcelán a.s. <sup>2)</sup>	Postoloprtská 2951, Louny, PSČ 440 15	282 03 101	Výroba izolátorů <sup>4)</sup> 91,2% maj. účast BSKT
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) <sup>9)</sup>	Diagorou 4, KERMI BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingská společnost
Lázně Praha, a.s. (LP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních <sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP) (zahájeno insolvenční řízení)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <sup>5)</sup> 100% maj. účast TB
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 <sup>2)</sup> 17% maj. účast Elektroporcelán
OTK – Ukrajina (OTK Ukrajina)	Oficerskaja 18, byt 34, Zhitomir, 10004, Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků <sup>3)</sup> 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 <sup>1)</sup> 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 <sup>6)</sup> 91% maj. účast ROZ <sup>1)</sup> 9% maj. účast CMC
AQUAPALACE, a.s. (AQP) <sup>10)</sup> <u>9.9.2016 (fúze s MARIE GROUP s.r.o.) (MG)</u>	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
AAA REAL 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
Angarmos plus a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	024 47 649	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor 99,99% maj. účast SPGroup <sup>10)</sup> 0,01% maj. účast AQUAPALACE

OTK GROUP, a.s. (OTKG) <sup>3)</sup>	Plynárenská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	276 28 116	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
M.I.P. Group, a.s.	Mímoňská 645/2a, Prosek, 190 00 Praha 9	256 66 703	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona <i><sup>1)</sup> 100% maj. účast CMC</i>
AMONEUS s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	284 64 311	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Golden Apple Hotels, s.r.o.	Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha	041 58 792	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Super Noty, s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	045 68 672	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<i>Od 28. 1. 2016</i> Slavia partner s.r.o.	Revoluční 655/1, Staré Město, 110 00 Praha 1	047 57 416	Zprostředkovatelská činnost v pojišťovnictví dle zák. č. 38/2004 Sb., <i><sup>1)</sup> 100% maj. účast Slavia pojišťovna</i>
<i>Od 13. 7. 2016</i> BenScio s.r.o.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	037 83 618	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<i>Od 16. srpna 2016</i> OTHAZ Management a.s.	Janáčkovo nábřeží 1153/13, Smíchov, 150 00 Praha 5	053 15 018	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

## II. Způsob a prostředky ovládnání

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

## III. Úloha společnosti AQUAPALACE, a.s. ve struktuře

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

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

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

Mezi společností SPG a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byla uzavřena smlouva o poskytování konzultačních a poradenských služeb, ukončena smlouva o řízení z 31. 12. 2007 a uzavřena nová smlouva o řízení.

Mezi společností Slavia pojišťovna a.s. a spol. AQUAPALACE, a.s. byla uzavřena pojistná smlouva včetně dodatku.

Mezi společností AQUAPALACE, a.s. a spol. Redvale a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byla uzavřena koncernová smlouva.

Mezi společností AQUAPALACE, a.s. a spol. Redvale a.s. byla uzavřena smlouva o řízení.

Mezi společností AQUAPALACE, a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byla uzavřena smlouva o řízení.

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



### **Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění**

Společnost AQUAPALACE, a.s. splatila ovládající osobě jistinu půjčky, dle smlouvy o půjčce.

### **Ostatní plnění mezi propojenými osobami**

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, za řízení společnosti a prodej movitého majetku. Dále splatila jistinu zápůjčky dle smlouvy o zápůjčce a poskytla zálohu na výplatu podílu na zisku.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. No Limits Design a.s. prostředky za poskytnuté služby.

Společnost AQUAPALACE, a.s. uhradila spol. REX FACTUM s.r.o. prostředky za personálně poradenské služby

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

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

Společnost Elektroporcelán a.s. uhradila společnosti AQUAPALACE, a.s. prostředky za prodej movitého majetku.

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

Žádné právní úkony nebyly učiněny.

### **Opatření přijatá ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob**

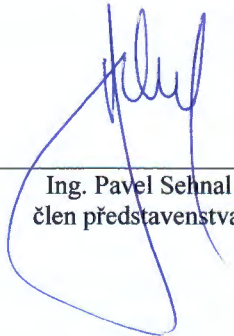
Žádná opatření nebyla přijata.

### **VI. Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů**

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

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

V Praze dne 1. 3. 2017



---

Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

## **Zpráva nezávislého auditora**

Akcionáři společnosti AQUAPALACE a.s., Janáčkovo nábřeží 1153/13,  
Praha 5, Smíchov

IČ: 291 41 729, DIČ: CZ29141729

### **Zpráva o auditu konsolidované účetní závěrky za účetní období začínající 1. 1. 2016 a končící 31. 12. 2016.**

#### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE a.s. (dále „Společnost“) závěrky vstupujících jednotek jsou sestavené primárně podle českých předpisů, tj. z. č. 563/1991 Sb., v platném znění, vyhlášky 500/2002 Sb., v platném znění a českých účetních standardů pro podnikatele a dále transformované do účetní závěrky sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena podle předpokladu pokračujícího podniku a na bázi historických cen s výjimkou ocenění investic do nemovitostí v nekonsolidované účetní závěrce a přeřazení těchto investic v konsolidované účetní závěrce zpět do položky pozemky, budovy a zařízení a to v ocenění reálnou hodnotou.

Konsolidovaná účetní závěrka se skládá z Konsolidovaného výkazu finanční situace – rozvahy sestaveného k datu 31. 12. 2016, dále z Konsolidovaného výkazu úplného výsledku – jehož podstatou jsou výkaz zisku a ztráty vstupujících společností, Konsolidovaného výkazu peněžních toků a Konsolidovaného Výkazu změn vlastního kapitálu za období začínající od 1. 1. 2016 a končící 31. 12. 2016 a z Obecných informací, které mají charakter Přílohy účetní závěry za rok 2016.

Sestavení konsolidované účetní závěrky podle IFRS vyžaduje odhady, které se týkají různých oblastí a s nimiž je spojeno riziko. Ocenění investic do nemovitostí modelem reálné hodnoty v nekonsolidované účetní závěrce bylo odhadnuté na základě diskontovaných peněžních toků, je stanoveno expertním odhadem budoucích peněžních toků, které vyplývají z existujících nájemních smluv a jsou ovlivněny použitými diskontními sazbami, odhadem růstu nájemného i růstu míry prosperity. V rámci konsolidované účetní závěrky byly investice do nemovitostí klasifikovány za celý konsolidační celek jako dlouhodobá hmotná aktiva, tj. pozemky, budovy a zařízení, bylo ponecháno jejich ocenění v reálné hodnotě.

Podle našeho názoru podává tato Konsolidovaná účetní závěrka věrný a poctivý obraz konsolidované finanční situace, konsolidované finanční výkonnosti, konsolidovaných peněžních toků a uchování podnikové podstaty konsolidované společnosti AQUAPALACE a.s. k 31. 12. 2016 za předpokladu, že se:

- 1) naplní podmínky, s nimiž počítá znalecký posudek pro ocenění investic do nemovitostí, tj. zejména podmínek odhadované výkonnosti a výnosnosti, která se pohybuje v oblasti výkonnostně lépe hodnocených podniků.
- 2) přenesení ocenění reálnou hodnotou v nekonsolidované účetní závěrce do ocenění jinak klasifikované položky dlouhodobých aktiv je povolený postup podle IAS

Musíme však konstatovat, že se nemůžeme vyjádřit k budoucímu hospodářskému vývoji a riziku, které může ovlivnit ocenění nemovitostí i dalších složek dlouhodobých aktiv a nemůžeme se vyjádřit k hodnocení budoucí výkonnosti podniků obecně.

### **Hlavní záležitosti auditu**

Je ocenění dlouhodobých hmotných aktiv, nemovitostí a jejich ocenění reálnou hodnotou v případě jsou-li investicemi do nemovitostí, a tím i vliv na výši zdrojů těchto aktiv ve vlastním kapitálu. Znalecké ocenění k 31. 12. 2015 ve výši Kč 4 688 mil. a po změnách v roce 2016 Kč 4 676 mil. Kč., které v účetních závěrkách za minulá období byly nemovitosti vykazovány jako investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s uznáním její změny do výsledku hospodaření. K 1. 9. 2016 však v důsledku převzetí ovládnání ve společnostech GMF AQUAPARK PRAGUE a REDVALE, které si nemovitosti najímají a provozují, došlo k převodu nemovitostí do kategorie pozemky, budovy a zařízení. Tyto hodnoty se vztahují k pozemkům a budovám v lokalitě Čestlice (Praha-východ).

Korporátní bankovní úvěr od UniCredit Bank a.s. čerpaný ve výši 1 miliardy byl použit na úhrady půjček hlavního jediného akcionáře v částce 771 mil. Kč. Celková konsolidovaná výše úvěrů je 926 mil. Kč.

Emitované dluhopisy ve výši 399 mil. Kč. U emitovaných dluhopisů byly změněny podmínky emisí, a to prodloužením splatnosti těchto dluhových cenných papírů.

Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky k 31. 12. 2016 jako celku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech v platném znění, nařízením Evropského parlamentu a Rady EU č. 537/2014 a standardy Komory auditorů ČR, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) doplněné aplikačními doložkami KA ČR. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji uvedena v oddílu **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem KA ČR jsme na auditované společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti, které vyplývají z uvedených předpisů. Domníváme se, že jsme shromáždili důkazní informace, které poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### **Vyjádření k výroční zprávě Společnosti podle ISA 720 a související aplikační doložky KA ČR – ostatní informace ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou podle § 2, písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Náš výrok k účetní závěrce se na výroční zprávu nevztahuje.

Nicméně je naší povinností posoudit, zda ostatní informace nejsou ve výrazném nesouladu s účetní závěrkou nebo zda se nejeví jako významně nesprávné. Naše posouzení výroční zprávy nás nevedlo k domněnce, že výroční zpráva včetně informací o vztazích obsahuje významné nesprávnosti. Tímto posouzením se rozumí zjištění, zda ostatní informace neodporují platným předpisům, zda případné nedodržení předpisů by nebylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku a ostatní informace – výroční zprávu***

Představenstvo je zodpovědné za sestavení účetní závěrky, aby poskytovala věrný a poctivý obraz o finanční situaci, výkonnosti, schopnosti zabezpečit hospodařením účetní jednotky peníze a uchování podnikové podstaty v souladu platnými účetními předpisy. Je zodpovědné za takový vnitřní kontrolní systém, který zabezpečí, aby účetní závěrka neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Představenstvo je povinno posoudit zda Společnost je schopna nepřetržitě trvat v dohledné budoucnosti a zda účetní závěrka vychází z tohoto předpokladu. Výjimkou jsou případy, kdy představenstvo plánuje zrušení a zánik Společnosti. Účetní závěrka pak musí odpovídat ukončení trvání Společnosti v dohledné budoucnosti.

Dohled nad procesem sestavení účetní závěrky ve Společnosti je v odpovědnosti dozorčí rady.

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

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky.

V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali 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 nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou.

Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí, zda je 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, zejména posouzení, zda existují podmínky

pro pokračování předpokladu trvání podniku v dohledné budoucnosti, popř. že existuje riziko, které by mohlo tento předpoklad ohrožovat.

Audit obsahuje i posouzení celkové prezentace účetní závěrky, tj. obsah a členění účetní závěrky, formu prezentace tak, aby bylo zajištěno věrné a poctivé zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu o plánování i průběhu auditu. Poskytnout představenstvu informace, že jsme splnili příslušné etické požadavky. Poskytnout představenstvu informace o zjištěných skutečnostech, zejména těch nejdůležitějších, které představují hlavní záležitosti auditu, které mají být popsány ve zprávě auditora, ledaže by se jednalo o záležitosti, jejichž zveřejnění by mělo negativní dopady pro Společnost.

### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s čl. 10, odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace:

### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem společnosti jsme byli určení rozhodnutím společnosti SPGroup a.s. jako jediného akcionáře Společnosti, a to na audit individuální a konsolidované účetní závěrky společnosti AQUAPALACE a.s. za rok 2016.

### **Poskytování neauditorských služeb**

Prohlašujeme, že jsme společnosti AQUAPALACE a.s. ani s ní propojeným obchodním korporacím neposkytlí žádné neauditorské služby (viz čl. 5 odst. 1 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014), které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky

V Praze dne 27. března 2017

Auditorská společnost: RAVO-AUDIT s. r. o.  
162 00 Praha 6, U Druhé baterie 1871/21  
Oprávnění č. 82 Komory auditorů České republiky

Auditor: Ing. Lenka Rajnochová  
Oprávnění č.2040 Komory auditorů České republiky



# **AQUAPALACE, a.s.**

**Konsolidovaná účetní závěrka  
sestavená k a za rok končící  
31. prosince 2016**

**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 .....	10
2.3 Konsolidační postupy .....	10
2.4 Investice do nemovitostí .....	10
2.5 Pozemky, budovy a zařízení .....	10
2.6 Nehmotná aktiva .....	11
2.7 Snížení hodnoty nefinančních aktiv .....	11
2.8 Dotace .....	11
2.9 Zásoby .....	12
2.10 Leasingy .....	12
2.11 Rezervy .....	12
2.12 Zaměstnanecké požitky .....	13
2.13 Výpůjční náklady .....	13
2.14 Finanční aktiva .....	13
2.15 Finanční závazky .....	14
2.16 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál .....	14
2.17 Finanční výnosy a finanční náklady .....	14
2.18 Daně ze zisku .....	14
2.19 Uznání výnosů .....	15
2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků .....	15
3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	16
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel .....	16
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	17
4 Provozní segmenty .....	18
4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů .....	18
4.2 Aktiva a závazky dle segmentů .....	19
5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům .....	21
5.1 Investice do nemovitostí .....	21
5.2 Pozemky, budovy a zařízení .....	22
5.3 Nehmotná aktiva .....	23
5.4 Zásoby .....	23
5.5 Obchodní a jiné pohledávky .....	23
5.6 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce .....	24
5.7 Emitované dluhopisy .....	24
5.8 Bankovní úvěry - dlouhodobé .....	25
5.9 Ostatní dlouhodobé závazky .....	26
5.10 Úvěry a výpůjčky – krátkodobě splatné .....	26
5.11 Obchodní a jiné závazky .....	27
5.12 Vložený kapitál .....	28
5.13 Daně ze zisku .....	28
5.13.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření .....	28
5.13.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace .....	28
5.14 Tržby .....	29

---

5.15	Leasing.....	29
5.16	Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek .....	30
5.17	Osobní náklady .....	30
5.18	Správa a vedení podniku, poradenské služby .....	30
5.19	Finanční náklady .....	31
5.20	Odměny statutárního auditora .....	31
6	Transakce se spřízněnými stranami.....	32
6.1	Osoba ovládající.....	32
6.2	Dceřiné společnosti .....	32
6.3	Transakce se spřízněnými stranami .....	32
6.4	Odměny klíčového vedení .....	34
7	Řízení finančního rizika .....	35
7.1	Kategorie finančních nástrojů .....	35
7.2	Úvěrové (kreditní) riziko.....	35
7.3	Úrokové riziko.....	36
7.4	Měnové riziko .....	36
7.5	Riziko likvidity .....	37
7.6	Řízení kapitálu.....	38
8	Podmíněná aktiva a podmíněné závazky .....	38
9	Události po rozvahovém dni .....	39
10	Schválení účetní závěrky.....	39



AQUAPALACE, a.s.

## Konsolidovaný výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2016

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2016	31/12/2015 přepracovaný
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Investice do nemovitostí	5.1	-	4 688 507
Pozemky, budovy a zařízení	5.2	4 665 678	-
Nehmotná aktiva	5.3	660	-
Odložená daňová pohledávka	5.13	2 253	-
Finanční investice	6.3	1	1
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>4 668 592</b>	<b>4 688 508</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Zásoby	5.4	7 484	-
Obchodní a jiné pohledávky	5.5	51 712	23 476
Poskytnuté půjčky	6.3	7 427	-
Náklady příštích období		1 013	65
Peníze a peněžní ekvivalenty	5.6	125 669	62 516
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>193 305</b>	<b>86 057</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>4 861 897</b>	<b>4 774 565</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Vložený kapitál	5.12	1 932 604	1 933 928
Nerozdělené výsledky		836 030	943 630
		<b>2 768 634</b>	<b>2 877 558</b>
Nekontrolní podíly		55 418	
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 824 052</b>	<b>2 877 558</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	5.7	399 476	399 703
Úvěry a výpůjčky	5.8	926 914	1 101
Odložený daňový závazek	5.13	606 422	615 976
Ostatní závazky	5.9	221	2 893
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 933 033</b>	<b>1 019 673</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní a jiné závazky	5.11	56 187	2 636
Úvěry a výpůjčky	5.10	48 625	874 698
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>104 812</b>	<b>877 334</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 037 845</b>	<b>1 897 007</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>4 861 897</b>	<b>4 774 565</b>

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaný výkaz úplného výsledku****za rok končící 31. prosince 2016***(v tisících Kč)*

	<b>Poznámky</b>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>	<b>Rok končící 31/12/2015 přepřepočovaný</b>
Tržby	5.14	168 371	-
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	5.1	105 320	144 140
Ostatní výnosy		1 779	160
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	-1 540	-55 248
Spotřeba materiálu a nakoupených služeb	5.16	-62 765	-2 419
Reklamní náklady		-12 863	-
Prodané zboží		-1 762	-
Odpisy	5.2 / 5.3	-36 148	-
Osobní náklady	5.17	-36 348	-
Správa a vedení podniku, poradenské služby	5.18	-9 395	-4 230
Ostatní provozní náklady		-3 490	-3 009
Úrokové výnosy		262	53
Finanční náklady	5.19	-29 591	-31 277
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>81 830</b>	<b>48 170</b>
Daň ze zisku	5.13	10 753	-27 396
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>92 583</b>	<b>20 774</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok</b>		-	-
<b>Celkový úplný výsledek za rok</b>		<b>92 583</b>	<b>20 774</b>
<b>Zisk / Celkový úplný výsledek připadající:</b>			
Vlastníkům mateřského podniku		91 373	20 774
Nekontrolním podílům		1 210	-
<b>Zisk po zdanění za rok</b>		<b>92 583</b>	<b>20 774</b>

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaný výkaz peněžních toků**

za rok končící 31. prosince 2016

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2016	Rok končící 31/12/2015
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Zisk za rok		92 583	20 774
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	5.13	-10 753	27 396
Odpisy	5.2 / 5.3	36 148	-
Úrokové výnosy		-262	-53
Úrokové náklady	5.19	26 780	31 204
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.1	1 540	55 248
		146 036	134 569
Snížení zásob		-596	-
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		18 671	-1 030
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		-18 742	-7 874
		145 369	125 665
Přijaté úroky		52	49
<b>Čisté peníze z provozních činností</b>		<b>145 421</b>	<b>125 714</b>
<b>Peněžní tok z investičních činností</b>			
Výdaje spojené s pořízením pozemků, budov a zařízení / investic do nemovitostí / nehmotných aktiv	5.1 / 5.2 / 5.3	-9 733	-23 972
Příjem dotace na pořízení majetku	5.1	-	2 680
Příjem z prodeje dceřiné společnosti	6.3	-	14 999
Peněžní prostředky nabyté převzetím ovládaní	6.3	46 549	-
Peněžní prostředky nabyté fúzí	6.3	1 094	-
<b>Čisté peníze generované z (použité v) investiční činnosti</b>		<b>37 910</b>	<b>-6 293</b>
<b>Peněžní toky z financování</b>			
Splátky bankovních úvěrů a jiných výpůjček	5.8 / 5.10	-99 216	-61 963
Splátky závazků z finančního leasingu		-335	-
Placené úroky		-8 955	-11 479
Výdaje spojené s čerpáním bankovního úvěru	5.8	-11 381	-
Výdaje spojené se změnou emisních podmínek	5.7	-291	-
<b>Čisté peníze použité ve financování</b>		<b>-120 178</b>	<b>-73 442</b>
<b>Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů</b>		<b>63 153</b>	<b>45 979</b>
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku roku</b>		62 516	16 537
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>		<b>125 669</b>	<b>62 516</b>

AQUAPALACE, a.s.

**Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu**

za rok končící 31. prosince 2016

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál přiřaditelný mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1/1/2015</b>	<b>1 702 000</b>	<b>211 530</b>	<b>922 856</b>	<b>2 836 386</b>	-	<b>2 836 386</b>
<b>Změny v roce 2015</b>						
Vklad akcionáře (pozn. 5.12)	-	20 398	-	20 398	-	20 398
Celkový úplný výsledek	-	-	20 774	20 774	-	20 774
<b>Zůstatek k 31/12/2015</b>	<b>1 702 000</b>	<b>231 928</b>	<b>943 630</b>	<b>2 877 558</b>	-	<b>2 877 558</b>
<b>Změny v roce 2016</b>						
Korekce investice vlastníka (pozn. 5.12)	-	-1 324	-	-1 324	-	-1 324
Dopad fúze se spřízněnou společností (pozn. 6.3)	-	-	1 027	1 027	-	1 027
Dopad převzetí ovládnání (pozn. 6.3)	-	-	-	-	54 208	54 208
Dividendy	-	-	-200 000	-200 000	-	-200 000
Celkový úplný výsledek	-	-	91 373	91 373	1 210	92 583
<b>Zůstatek k 31/12/2016</b>	<b>1 702 000</b>	<b>230 604</b>	<b>836 030</b>	<b>2 768 634</b>	<b>55 418</b>	<b>2 824 052</b>

## 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 a od 1. 7. 2013 se stala pokračovatelem podnikatelské činnosti realizované dříve ve společnosti GREENVALE a.s. Podnikatelská činnost společnosti AQUAPALACE, a.s. spočívá v dlouhodobém pronajímání zábavního areálu aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ vybraným provozovatelem, 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.

Od září 2016 jsou společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. vnímány jako dceřiné společnosti, neboť jsou jako řízené osoby součástí koncernu, jehož řídicí osobou je společnost AQUAPALACE, a.s. (dále jen „Skupina“). Obě společnosti se staly dceřinými společnostmi bez úplaty, došlo pouze k přesunu ovládnání z nejvyšší mateřské společnosti SPGroup a.s. přímo na společnost AQUAPALACE, a.s. Bližší informace k transakci jsou poskytnuty v části 3.1.

## 2 Podstatná účetní pravidla

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

### 2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, jejichž 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 části 3.2.

#### Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Výsledky a informace prezentované v této účetní závěrce nejsou ve srovnání s předcházející účetní závěrkou za rok 2015 ovlivněny žádnou z následujících novelizací IFRS, které Společnost uvažila při sestavování této účetní závěrky, neboť jejich účinnost je od 1. ledna 2016:

- IFRS 14 *Regulatory Deferral Accounts* rozšiřuje úpravu IFRS a nemění či neruší žádný jiný standard/interpretaci. Společnost, neboť sama o sobě není prvouživatelé IFRS, ani neoperuje v cenově regulovaném odvětví, je mimo rozsah použití toho standardu, navíc EU rozhodla jej neschválit pro použití evropskými společnostmi. Proto novelizace nemá žádný dopad na účetní závěrku Skupiny.
- Novelizace IAS 1 *Sestavení a prezentace účetní závěrky* nazvaná „Prvotní zveřejnění“ se dotýká vybraných požadavků na prezentaci v účetních výkazech a zveřejnění v příloze. Novelizace je dílčím výstupem dlouhodobějšího projektu věnovaného principům a obsahu zveřejňovaných informací. Účetní závěrka a přístup ke zveřejňování informací v komentářích k účetním výkazům je v souladu s novelizací.
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení* a IAS 38 *Nehmotná aktiva* nazvaná „Vyjasnění akceptovatelných metod odpisování“ zakazuje odpisování dlouhodobého majetku výnosovou metodou a vyjasňuje využití rovnoměrné metody odpisování. Skupina odpisuje majetek rovnoměrnou metodou, proto novelizace nemá na tuto účetní závěrku dopad.
- Novelizace IAS 16 *Pozemky, budovy a zařízení* a IAS 41 *Zemědělství* nazvaná „Zemědělství: Bearer Plants“ mění metodu účetního zachycení rostlin, které plodí zemědělské plodiny a nově tyto aktiva zařazuje do rozsahu IAS 16. Novelizace se nijak netýká Skupina, proto nemá dopad na tuto účetní závěrku.
- Novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* nazvaná „Diskontní míra – otázka regionálního trhu“ vyjasňuje odvození diskontní míry pro ocenění penzijních závazků od vysoce kvalitních podnikových dluhopisů, které musí být denominovány ve stejné měně, v níž budou realizovány platby penzijního závazku. Skupina takové závazky nevykazuje, proto se jí novelizace netýká a nemá žádný dopad na tuto účetní závěrku.

- Novelizace IAS 27 *Individuální účetní závěrka* nazvaná „*Použití ekvivalenční metody v individuální účetní závěrce*“ zavádí možnost využití ekvivalenční metody pro ocenění investice v dceřiné společnosti, přidruženém podniku nebo společném podniku pro účely sestavení individuální účetní závěrky. Novelizace se netýká konsolidované účetní závěrky, proto nemá žádný dopad na tuto účetní závěrku.
- Novelizace IAS 34 *Mezitímní účetní výkaznictví* vyjasňuje přístup ke zveřejňování vybraných informací v mezitímní účetní závěrce, resp. mezitímní finanční zprávě. Novelizace se týká pololetní finanční zprávy, která je v souladu s novelizací.
- Novelizace IFRS 11 *Společná ujednání* nazvaná „*Zaúčtování nákupu podílu ve společné operaci*“ vyjasňuje účetní postupu, je-li pořízen podíl ve společné operaci a novelizace stanoví použití metody akvizice dle IFRS 3 *Podnikové kombinace*. Skupina žádné takové transakce nevykazuje, a proto novelizace nemá žádný dopad do této účetní závěrky.

#### **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 Skupina je nepoužila při sestavování této účetní závěrky:

- V květnu 2014 byl vydán IFRS 15 *Výnosy ze smluv se zákazníky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), který při své účinnosti nahradí IAS 11 *Smlouvy o zhotovení* a IAS 18 *Výnosy* a rozšíří úpravu v IAS 39, resp. IFRS 9, neboť výnosy z dividend a výnosové úroky již nebudou obsahem IFRS 15 (aktuálně jsou v IAS 18), ale přímo ve standardu pro finanční nástroje. Vedení Skupiny nově analyzuje výnosové transakce a očekávaný dopad do budoucí konsolidované účetní závěrky. Vzhledem k charakteru činnosti spočívající v poskytování služeb není očekáván zásadní dopad nových pravidel na vykazování a oceňování výnosů dle nové úpravy.
- V červenci 2014 byla vydána finální a kompletní verze IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Vzhledem k tomu, že Skupina nevykazuje žádná rozmanitá finanční aktiva různých klasifikací, ale pouze obchodní pohledávky, vedení Skupiny neočekává zásadní dopad nové úpravy v rozsahu kategorizace finančních aktiv a jejich ocenění. Předmětem interního posouzení je stále nová úprava přístupu ke znehodnocení finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou, kdy je uvažován přístup očekávané ztráty a kde lze změny s dopadem do budoucí konsolidované účetní závěrky očekávat.
- V lednu 2016 byl vydán nový standard pro leasingy s označením IFRS 16 *Leasingy* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2019 nebo později), který přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako je v současnosti finanční leasing. Pronajímatel bude nadále klasifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Skupina vystupuje jako nájemce ve smlouvách klasifikovaných jako operativní leasing. Do rozsahu a objemu transakcí nejde o materiální dopad, proto dle současného stavu není očekáván zásadní dopad do budoucí konsolidované účetní závěrky Skupiny po přijetí nové úpravy, ale určité změny nastanou. Vedení Skupiny nová pravidla v současnosti vyhodnocuje.
- V lednu 2016 byla vydána novelizace IAS 7 *Výkaz peněžních toků* nazvaná „*Disclosure Initiative*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2017 nebo později), která zavádí nový požadavek na zveřejnění souhrnné informace o dlužích společností a jejich přehledné vývoji mezi počátečním a konečným zůstatku. Skupina bude muset v konsolidované účetní závěrce za rok 2017 rozšířit zveřejnění poskytovaných informací oproti současné podobě.
- V lednu 2016 byla vydána novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* nazvaná „*Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2017 nebo později), která vyjasňuje přístup k výpočtu a uznání odložené daňové pohledávky u nerealizovaných ztrát plynoucích z finančních aktiv. Skupina žádná taková aktiva nevykazuje, a proto není aktuálně očekáván žádný dopad novelizace do budoucí účetní závěrky.
- V červnu 2016 byla vydána novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie* nazvaná „*Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později). Skupina nevykazuje žádné transakce v rozsahu IFRS 2, proto novelizace nebude mít žádný dopad na budoucí účetní závěrku.
- V prosinci 2016 byla vydána nová interpretace s označením IFRIC 22 *Foreign Currency Transactions and Advance Consideration* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak i jejich prodeje. Naplňuje-li zálohová platba nepeněžní položku dle IAS 21, nevznikají kurzové rozdíly z přepočtu jejího zůstatku. Současná již používaná pravidla jsou v souladu s interpretací, proto není očekáván žádný dopad do účetní závěrky Skupiny.

- V prosinci 2016 byla vydána novelizace IAS 41 *Investice do nemovitostí* s označením „*Transfers of investment property*“ (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2018 nebo později), která vyjasňuje podmínky, které musí být naplněny pro převod nemovitosti z/do kategorie investice do nemovitostí. Převod může nastat pouze tehdy, dojde-li skutečnost ke změně užívání nemovitosti. Skupina nevykazuje žádné investice do nemovitostí, proto není novelizace aktuálně pro Skupinu relevantní.

## 2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

## 2.3 Konsolidační postupy

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

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

## 2.4 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 nemovitostí. Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do výsledku hospodaření v období, ve kterém k nim došlo.

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

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

## 2.5 Pozemky, budovy a zařízení

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

Aktiva, která byla dříve vykazována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, jsou k datu reklasifikace oceněna pořizovací cenou, kterou je reálná hodnota k datu reklasifikace.

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

Aktiva jsou odpisována rovnoměrně po dobu odhadované doby použitelnosti:

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

Aktiva ve fázi pořízení, která nejsou ještě připravena k užívání, nejsou odpisována. Stejně tak nejsou odpisovány pozemky. Aktiva pořízená formou finančního leasing jsou odpisována po dobu odhadové doby použitelnosti, případně doby trvání leasingu.

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

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

## 2.6 Nehmotná aktiva

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

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

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

Skupina nevykazuje žádné výdaje na výzkum a vývoj.

## 2.7 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

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

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

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

## 2.8 Dotace

### Investice do nemovitostí

Je-li investice do nemovitostí oceňována modelem reálné hodnoty, je případná investiční dotace získaná na pořízení takové investice nebo její složky zachycena plně ve výsledku hospodaření jako výnos, pokud s dotací nejsou spojeny žádné podmínky, při jejich nenaplnění by vznikla povinnost dotaci nebo její poměrnou část vrátit.

Pokud jsou s dotací spojeny podmínky, je obdržená dotace zachycena jako závazek až do okamžiku naplnění podmínky a poté jednorázově zúčtována do výsledku hospodaření. Je-li povinnost vrátit při porušení podmínek jen poměrnou část dotace, lze zúčtovat dotaci do výsledku hospodaření průběžně a to ve výši, která odpovídá částkám, u nichž přestává být povinnost je vrátit při nenaplnění podmínek.

### Pozemky, budovy a zařízení



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

## 2.9 Zásoby

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

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

## 2.10 Leasingy

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou Skupinou 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.

### Skupina jako nájemce

Skupina zachytí předmět leasingu, je-li ten vyhodnocen jako finanční leasing, jako aktivum na počátku doby trvání leasingu v jeho reálné hodnotě, případně v současné hodnotě minimálních leasingových plateb, je-li ta nižší s navýšením o vedlejší přímo přiřaditelné náklady. Při výpočtu současné hodnoty je uvážena implicitní úroková sazba pronajímatele, případně vypůjční úroková sazba Skupiny, není-li implicitní známa. Každý předmět leasingu je dle svého charakteru zahrnut mezi položky kategorie pozemky, budovy a zařízení, případně nehmotná aktiva a je odpisován po odhadovanou dobu použitelnosti stejně jako vlastněná aktiva, případně po dobu trvání leasingu, je-li ta kratší a předmět leasingu nepřechází do vlastnictví Skupiny na konci leasingu.

Současně s aktivem je uznán úročený závazek z finančního leasingu v rozlišení mezi krátkodobé a dlouhodobé závazky Skupiny. Leasingové platby jsou rozděleny mezi úrokový náklad snižující výsledek hospodaření a snížení závazku s uvážením konstantní efektivní úrokové sazby. Podmíněné nájemné je zachyceno jako náklad v období, kdy k němu dochází.

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 pronajímatele

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

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

## 2.11 Rezervy

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

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

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

## 2.12 Zaměstnanecké požitky

### Krátkodobé zaměstnanecké požitky

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

### Náklady na důchodové požitky

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

## 2.13 Výpůjční náklady

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

## 2.14 Finanční aktiva

S ohledem na klasifikaci finančních aktiv Skupina prezentuje kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky, dále také kategorii realizovatelných finančních aktiv.

### 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.

Skupina 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 Skupina 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.

### Realizovatelná finanční aktiva

Realizovatelná finanční aktiva běžně zahrnují kótované akcie, směnky a dluhopisy, které jsou obchodovány na aktivním trhu a jsou oceňovány v reálné hodnotě s přeceněním zachyceným do ostatního úplného výsledku a

kumulovaného v samostatné složce vlastního kapitálu. Tyto finanční aktiva Skupina nevykazuje, avšak do kategorie zahrnuje majetkové podíly a akcie, které nejsou drženy k obchodování a které nemají cenu kótovanou na aktivním trhu a jejichž reálnou hodnotu nelze spolehlivě stanovit. Investice je oceněna ve výši pořizovacích nákladů upravených o ztráty ze snížení hodnoty, jejichž případné zrušení v pozdějším období je zakázáno.

Případné dividendy jsou uznány jako výnos v okamžiku, kdy Skupině vznikne nárok na dividendu.

## 2.15 Finanční závazky

S ohledem na klasifikaci finančních závazků Skupina 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.

Mezi finanční závazky jsou zahrnuty také závazky z finančního leasingu, jejichž ocenění je popsáno v části 2.9.

## 2.16 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.

## 2.17 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

## 2.18 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje principiálně součet splatné daně a odložené daně.

### Splatná daň

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

### Odložená daň

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

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

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

### **Splatná a odložená daň za účetní období**

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

## **2.19 Uznání výnosů**

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

### **Výnosy z poskytovaných služeb**

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

### **Výnosy z prodeje zboží**

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

## **2.20 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků**

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Skupina za 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 upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

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

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

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

#### 3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

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

V roce 2016 v souvislosti se zpracováním této konsolidované účetní závěrky byly učiněny následující úvahy a rozhodnutí ohledně použití vhodných účetních pravidel IFRS:

#### **Převzetí ovládnání ve společnostech GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale, a.s.**

K 1. 9. 2016 došlo k uzavření koncernové smlouvy mezi společností AQUAPALACE, a.s. (řídící osoba) na jedné straně a společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s a Redvale a.s. (řízené osoby) na straně druhé. Ač všechny společnosti jsou vlastněny společností SPGroup a.s. a ve svém důsledku také touto společností ovládnány, resp. z nejvyšší úrovně ovládnány jediným akcionářem kterým je Ing. Pavel Sehnal, došlo uzavřením koncernové smlouvy v přesunu přímého ovládnání nad společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s a Redvale a.s. do společnosti AQUAPALACE, a.s. Ta od září 2016 plně rozhoduje o finančních a provozních záležitostech obou řízených společností a ty se staly nově dceřinými společnostmi a jsou zahrnuty plně v této konsolidované účetní závěrce. Důvodem vytvoření koncernu je následné čerpání bankovního úvěru ve výši 1 000 mil. Kč od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., neboť všechny společnosti zahrnuté do konsorcia jsou spoludlužníky.

Uskutečněná transakce byla vyhodnocena jako podniková kombinace pod společným ovládnáním, neboť nedošlo ke změně nejvyšší ovládnající osoby, kterou je společnost SPGroup a.s., resp. Ing. Pavel Sehnal. Transakce proto nevyvolala žádné reálné ocenění čistých aktiv evidovaných v nově ustanovených dceřiných společnostech, nedošlo ke kalkulaci goodwillu, ale pouze k pořízení účetních hodnot aktiv a závazků k datu vzniku koncernu. Hodnota čistých aktiv obou společností k datu vzniku koncernu je uznána jako prvotní ocenění nekontrolních podílů, protože společnost AQUAPALACE, a.s. společnosti nevládní, pouze je ekonomicky ovládá.

Vzhledem k tomu, že ovládnání bylo získáno k 1. 9. 2016, jsou výnosy a náklady obou dceřiných společností konsolidovány až od tohoto okamžiku, nikoliv za celý rok 2016. Výsledek hospodaření dceřiných společností dosažený za rok 2016 do konce srpna je vnímán jako výsledek před akviziční, který je promítnut do prvotního ocenění nabývaných čistých aktiv, resp. nekontrolního podílu.

Důsledkem transakce je reklasifikace do té doby pronájemných nemovitostí vykazovaných jako investice do nemovitostí do majetku užívaného vykazovaného v rámci kategorie pozemky, budovy a zařízení, neboť dceřiné společnosti jsou provozovatelé aquaparku a hotelu v najatých nemovitostech. Konsolidovaná účetní závěrka tak (i) za období leden až srpen 2016 vykazuje investice do nemovitostí v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření a související výnosy z pronájmu a (ii) za období září až prosinec užívaná dlouhodobá aktiva, výnosy z poskytovaných služeb – vstupné do aquaparku, hotelové ubytování, stravování a související odpisy.

Vzhledem k atypičnosti uskutečněné transakce a převzetí účetního ocenění aktiv a závazků dceřiných společností do této konsolidované účetní závěrky, je ocenění dlouhodobých aktiv uváženo i včetně historického ocenění oprávek, které jsou v dceřiných společnostech evidovány a které by při zachycení podnikové kombinace metodou akvizice byly k datu akvizice nulové.

#### **Reklasifikace položek ve výkazu finanční situace**

Vzhledem k načerpání bankovního úvěru ke konci roku 2016, který je nově nejvýznamnější položkou závazků Skupinou, byla vytvořena ve výkazu finanční situace v rámci dlouhodobých závazků nová položka „Úvěry a výpůjčky“. V ní je zahrnut také již existující bankovní úvěru od ČSOB Leasing a.s., který byl v minulosti prezentován v rámci položky „Ostatní závazky“. Pro zachování srovnatelnosti roku 2016 s rokem 2015 bylo nutné upravit stav následujících položek dlouhodobých závazků prezentovaný ke konci srovnatelného období, tj. k 31. 12. 2015:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. 12. 2015 po úpravě</b>	<b>Úprava</b>	<b>31. 12. 2015 před úpravou</b>
Úvěry a výpůjčky	1 101	1 101	-
Ostatní závazky	2 893	-1 101	3 994

**Reklasifikace položek ve výkazu úplného výsledku**

Za rok 2015 byly nevhodně nakoupené poradenské služby ve výši 2 050 tis. Kč zahrnuty v položce „Spotřeba materiálu a ostatní dodávky“ ve výkazu úplného výsledku. Aby byla zachována srovnatelnost roku 2016 s rokem 2015 bylo nutné upravit stav následujících položek nákladů prezentovaný za rok 2015 takto:

<i>v tis. Kč</i>	<b>2015 po úpravě</b>	<b>Úprava</b>	<b>2015 před úpravou</b>
Spotřeba materiálu a nakoupené dodávky	-2 419	2 060	-4 479
Správa a vedení podniku, poradenské služby	-4 230	-2 060	-2 170

**Dotace na pořízení investic do nemovitostí**

Úprava zachycení dotace na pořízení majetku, který je klasifikován jako investice do nemovitostí a je oceňován modelem reálné hodnoty, není v IFRS přímo poskytnuta. Pravidla vyplývající z IAS 20 jsou koncepčně vázána na ocenění v historických nákladech, nikoliv v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. V IAS 41 je speciální úprava zachycení dotací na pořízení biologických aktiv, které jsou oceňovány reálnou hodnotou a tato úprava byla uvážena při tvorbě metodiky, jak zachytit dotaci přijatou Společností v roce 2015. Popis metodiky je uveden v části 2.4 a detail v části 5.6.

V roce 2016 důsledkem reklasifikace investic do nemovitostí na pozemky, budovy a zařízení došlo souběžně k zúčtování evidované dotace, která byla nově uvážena jako snížení ocenění souvisejících dlouhodobých aktiv v rozsahu úpravy IAS 20.

**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:

**Doba odpisování budov a zařízení a nehmotných aktiv**

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

**Reálná hodnota investic do nemovitostí**

Společnost oceňovala investice do nemovitostí modelem reálné hodnoty s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, přičemž reálná hodnota odhadnutá 31. 12. 2015 činila 4 688 507 tis. Kč. Jde o nejvýznamnější rozvahovou položkou, s níž je historicky spojen zásadní dopad na vlastní kapitál Společnosti. Důsledkem vzniku koncernu byla reálná hodnota stanovená k 31. 8. 2016 ve výši 4 696 529 tis. Kč alokována jako pořizovací cena na jednotlivé majetkové položky – pozemky, stavby a zařízení zahrnuté v komplexu nemovitostí, z níž je nadále odpisováno.

K 31. 12. 2016 ani v dalším období nebude konsolidovaná účetní závěrka ovlivněna odhadem reálné hodnoty a dopadem její změny vůči předcházejícímu období. Informace k vyčíslení reálné hodnoty v minulém období jsou uvedeny v části 5.1.

**Opravné položky k pohledávkám**

Obchodní pohledávky jsou průběžně hodnoceny na případné snížení a existuje-li objektivní důkaz, který zpochybňuje bezproblémový průběh očekávaných budoucích peněžních toků, dochází k zaúčtování opravné položky a ztráty ze snížení hodnoty pohledávek do výsledku hospodaření. Ačkoliv za prezentovaná období jsou opravné položky zachyceny, jde pro Společnost o zanedbatelné riziko, neboť většina prodejů v aquaparku i hotelu je hrazena v hotovosti nebo prostřednictvím platební karty v okamžiku uskutečnění prodeje.

**Daně ze zisku**

Společnost i její dceřiné společnosti podléhají stejné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkulují daňový dopad. Žádná ze společností zahrnutých do Skupiny nevykazuje závazek ze splatné daně k 31. 12. 2016, ani splatnou daň ve výsledku hospodaření, protože buď má daňovou ztrátu nebo má daňový zisk, v jehož rozsahu

využívá daňovou ztrátu převáděnou z minulosti. Zůstatek nakumulované daňové ztráty lze dle platné české legislativy využít v následujících letech jako snížení zdanitelného zisku a protože minimálně AQUAPALACE za minulost dokládá schopnost ztrátu využívat, je oceněna a zachycena v účetní závěrce z tohoto titulu odložená daňová pohledávka, která kompenzuje a částečně snižuje celkový odložený daňový závazek vyplývající z porovnání účetních a daňových hodnot rozvahových položek.

Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a společnosti v rámci Skupiny utrpí další daňové ztráty, odložená daňová pohledávka nebude moci být zúčtována a bude muset být zrušena, což může mít negativní dopad na výsledek hospodaření v budoucím období.

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

### **Soudní a jiné právní spory**

Skupina v kontextu své podnikatelské činnosti 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 Skupině plynout peněžní plnění. V těchto případech Skupina účtuje o sporu až při pravoplatném ukončení sporu a do té doby jsou zveřejněny relevantní informace o podmíněných aktivech v části 8.

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

K rozvahovému dni této účetní závěrky Skupina neneviduje žádný spor, z něhož by Skupině plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy, ale zveřejňuje informace o vedeném sporu v komentáři k podmíněným závazkům v části 8.

## **4 Provozní segmenty**

Vznikem koncernu došlo současně k novému uspořádání provozních segmentů, které Skupina sleduje, finančně řídí a vyhodnocuje na úrovni svého vedení, kterým je představenstvo Společnosti a provozní a finanční ředitel mateřské společnosti, která zajišťuje řízení a vedení Skupiny. Před vznikem koncernu Společnost operovala pouze jako pronajímatel nemovitostí a po vzniku koncernu vedení rozlišuje dva provozní segmenty - Aquapark a Hotel. Segment „Aquapark“ zahrnuje činnosti spojené s provozováním aquaparku, zatímco segment „Hotel“ spočívá v poskytování ubytovacích, stravovacích a konferenčních služeb.

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

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

### **4.1 Výnosy a výsledek hospodaření dle segmentů**

Následující členění dle segmentů je poskytnuto pouze za období po vzniku koncernu, neboť do té doby byla Společnost vnímána pouze jako jeden segment, přičemž výnosy z pronájmu investic do nemovitostí jsou uvedeny přímo ve výkazu úplného výsledku. Níže jsou poskytnuty informace o výnosech a výsledku dvou identifikovaných segmentů „Aquapark“ a „Hotel“ za období od 1. 9. 2016 do 31. 12. 2016.

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
<b>Výnosy</b>			
poskytování služeb	60 186	83 333	143 519
prodej zboží	779	243	1 022
pronájem (operativní leasing)	35 405	4 113	93 098
Celkové tržby	96 370	87 689	237 639
Vnitroskupinové tržby	-14 245	-1 443	-69 268
<b>Tržby celkem od externích zákazníků</b>	<b>82 124</b>	<b>86 246</b>	<b>168 371</b>
Odpisy	-26 088	-10 060	-36 148
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním dle segmentu</b>	<b>8 921</b>	<b>10 607</b>	<b>19 528</b>
Nealokovaný výsledek hospodaření	-	-	93 170
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	-	-	-1 540
Úrokové výnosy	-	-	262
Úrokové náklady	-	-	-29 590
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním za Skupinu</b>			<b>81 830</b>

Nealokovaný výsledek hospodaření je dán zejména výsledkem za období roku 2016 do 31. 8. 2016, tj. výnosy z pronájmu investic do nemovitostí a souvisejícími náklady.

## 4.2 Aktiva a závazky dle segmentů

K 31. 12. 2016 Skupina vykazuje následující aktiva a závazky v rozlišení na vykazované provozní segmenty. Údaje k 31. 12. 2015 nejsou poskytnuty, protože segmenty byly identifikovány až vznikem koncernu, tj. k 1. 9. 2016. K rozvahovému dni předcházejícího období Společnost vykazovala pouze jeden segment.

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
<b>Aktiva dle segmentu</b>			
Nehmotná aktiva	264	395	660
Pozemky, budovy a zařízení	3 241 461	1 424 217	4 665 678
Zásoby	1 908	5 576	7 484
Ostatní provozní aktiva	56 587	25 992	82 579
<b>Aktiva dle segmentu celkem</b>	<b>3 300 220</b>	<b>1 456 180</b>	<b>4 756 400</b>
<b>Nealokovaná aktiva</b>			
Ostatní finanční aktiva			7 428
Odložená daňová pohledávka			2 253
Ostatní nealokovaná aktiva			97 063
<b>Aktiva celkem za Skupinu</b>			<b>4 861 897</b>

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
<b>Přírůstky dlouhodobých aktiv</b>	<b>8 452</b>	<b>1 647</b>	<b>10 099</b>

V tis. Kč	Aquapark	Hotel	Celkem
<b>Závazky dle segmentu celkem</b>	<b>20 398</b>	<b>20 062</b>	<b>40 460</b>
<b>Nealokované závazky</b>			
Úvěry a výpůjčky vč. emise dluhopisů			1 375 015
Odložený daňový závazek			606 422
Ostatní nealokované závazky			15 948
<b>Závazky celkem za Skupinu</b>			<b>2 037 845</b>



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

## 5 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

### 5.1 Investice do nemovitostí

Společnost vlastní nemovitosti – aquapark (AQUAPALACE PRAHA) a hotel (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE) – které pořídila a od roku 2008 pronajímala. V účetních závěrkách za minulá období byly nemovitosti vykazovány jako investice do nemovitostí oceňované reálnou hodnotou s uznáním její změny do výsledku hospodaření.

K 1. 9. 2016 však v důsledku převzetí ovládnání ve společnostech GMF AQUAPARK PRAGUE a REDVALE, které si nemovitosti najímají a provozují, došlo k převodu nemovitostí do kategorie pozemky, budovy a zařízení, neboť v rámci konsolidačního celku, který byl k 1. 9. 2016 vytvořen, se jedná o nemovitosti užívané.

<i>v tis. Kč</i>	<b>Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)</b>
<b>Zůstatek k 1/1/2015</b>	<b>4 721 743</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	22 012
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-55 248
<b>Zůstatek k 31/12/2015</b>	<b>4 688 507</b>
přírůstky z titulu následných výdajů zahrnutých do ocenění	8 439
přírůstky z titulu nových investic do nemovitostí	1 123
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-1 540
<b>Zůstatek k 30/8/2016</b>	<b>4 696 529</b>

K datu převodu byla stanovena reálná hodnota, která se stala pořizovací cenou souhrnu všech majetkových položek pro účely jejich dalšího vykazování v rámci kategorie pozemky, budovy a zařízení – viz dále část 5.2.

Investice do nemovitostí byly oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření. Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. srpnu 2016 i k 31. prosinci 2015 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování s profesní kvalifikací a zkušenostmi s oceňováním podobných aktiv v dané oblasti. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2017, resp. 2016 zpětně k rozvahovému dni.

Reálná hodnota byla 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) (31. 8. 2016: 7,9 % p.a.; 31. 12. 2015: 8,23 % p.a.).

Projekce peněžních toků vycházela z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2017 až 2021, v němž bylo nájemné rostoucí s průměrnou mírou růstu 10 % variabilně rozloženou do nejbližších 5 let. Po roce 2021 byla uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu 3,95 % (2015: uvažována míra růstu 4,7 % pro období po roce 2020). 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. Za poslední dva roky vzrostlo nájemné každoročně o přibližně 10 %, obdobný růst je očekáván pro rok 2017 a celkově projekce pro nadcházejících 5 let pracuje s průměrným ročním růstem 10 %. Projekci nájemného ovlivňuje využití kapacity pronajímaných nemovitostí, která je v případě hotelu za uplynulý rok přibližně 60 % a v případě aquaparku je kolísavá mezi 30 % až 70 %, přičemž Společnost a stejně tak nájemci nemovitostí očekávají do budoucna navýšení kapacity. V tomto ohledu Společnost a i provozovatelé činní investice, které mají za cíl zvyšovat zájem lidí o služby aquaparku a hotelu a vést do budoucna k vyšším příjmům. Dojde-li k navýšení kapacity, lze očekávat taktéž nárůst příjmů z nájemného v budoucích letech a toto očekávání je promítnuto do propočtu reálné hodnoty. Pokud se očekávání nenaplní, lidé najdou alternativní vyžití, dojde ke snížení reálných mezd obyvatelstva, může nastat v budoucnu obrat v odhadu reálné hodnoty nemovitostí a jejich ocenění se může snížit. Očekávané výdaje v projekci čistých peněžních toků jsou relativně stabilní s ohledem na jejich provozní charakter (ač v čase uvažovány vyšší výdaje na opravy) a je uvažován jejich nárůst v rozsahu očekávané inflace.

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost ve výsledku hospodaření následující položky, přičemž za rok 2015 jde o hodnoty celoroční, zatímco za rok 2016 o hodnoty pouze za 8 měsíců:

<i>v tis. Kč</i>	Období končící 31/8/2016	Rok končící 31/12/2015
Nájemné za aquapark	61 960	92 940
Nájemné za hotel	43 360	51 200
<b>Celkové nájemné z investic do nemovitostí</b>	<b>105 320</b>	<b>144 140</b>
<i>v tis. Kč</i>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 790	2 412
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	3 523	2 268
<b>Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí</b>	<b>5 313</b>	<b>4 680</b>

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.

V roce 2016 Společnost započala projekt rozšíření současného komplexu nemovitostí o výstavbu další nemovitosti. Prvotní výdaje vynaložené do srpna 2016 byly ve výši 1 123 tis. Kč a byly evidovány jako nové investice do nemovitostí ve výstavbě.

## 5.2 Pozemky, budovy a zařízení

<i>V tis. Kč</i>	Pozemky	Budovy	Stroje a zařízení	Dopravní prostředky	Aktiva ve fázi pořízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>						
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	-	-	-	-	-	-
převod z investic do nemovitostí	493 670	4 127 218	70 407	-	5 234	4 696 529
dopad převzetí ovládnání	-	237	15 846	3 174	69	19 326
zúčtování obdržené dotace	-	-2 680	-	-	-	-2 680
pořízení	-	-	228	-	296	524
převod dokončených investic	-	471	96	-	-567	-
<b>Zůstatek k 31/12/2016</b>	<b>493 670</b>	<b>4 125 246</b>	<b>86 577</b>	<b>3 174</b>	<b>5 032</b>	<b>4 713 699</b>
<b><u>Oprávk</u></b>						
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	-	-	-	-	-	-
dopad převzetí ovládnání	-	-38	-9 733	-2 321	-	-12 092
odpisy	-	-27 497	-8 297	-135	-	-35 929
<b>Zůstatek k 31/12/2016</b>	-	<b>-27 535</b>	<b>-18 030</b>	<b>-2 456</b>	-	<b>-48 021</b>
<b><u>Zůstatková hodnota</u></b>						
K 31/12/2015	-	-	-	-	-	-
<b>K 31/12/2016</b>	<b>493 670</b>	<b>4 097 711</b>	<b>68 547</b>	<b>718</b>	<b>5 032</b>	<b>4 665 678</b>
<b><u>Zůstatková hodnota aktiv držených na finanční leasing</u></b>						
K 31/12/2015	-	-	-	-	-	-
<b>K 31/12/2016</b>	-	-	<b>2 054</b>	-	-	<b>2 054</b>

K 1. 9. 2016 došlo k převodu majetkových položek vykazovaných do té doby jako soubor vybavených nemovitostí pod označením investice do nemovitostí – viz část 5.1. Reálná hodnota stanovená k datu převodu ve výši 4 696 529 tis. Kč byla alokována na jednotlivé majetkové položky zahrnuté kategorie pozemky, budovy a zařízení a představuje jejich pořizovací cenu pro další vykazování v rámci této položky. S výjimkou pozemků jsou všechny odepisovány od září 2016 po dobu odhadované doby použitelnosti.

Převod z investic do nemovitostí byl vyvolán převzetím ovládnání ve společnostech, které nemovitosti od počátku provozují. Důsledkem byl vytvořen nový konsolidační celek k 1. 9. 2016, do něhož byly pořízeny majetkové položky nově ustanovených dceřiných společností. Vzhledem k tomu, že šlo o podnikovou kombinaci pod společným ovládnáním, při níž nedošlo ani ke změně vlastnických podílů, je převzato historické ocenění všech majetkových položek včetně oprávek.

Aktiva na finanční leasing jsou uvažována jako zajištění souvisejících závazků z finančního leasingu.

### 5.3 Nehmotná aktiva

<i>V tis. Kč</i>	Software	Nehmotná aktiva v pořízení	Celkem
<b><u>Pořizovací náklady</u></b>			
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	-	-	-
dopad převzetí ovládání	5 615	-	5 615
Pořízení	-	13	13
<b>Zůstatek k 31/12/2016</b>	<b>5 615</b>	<b>13</b>	<b>5 628</b>
<b><u>Oprávký</u></b>			
<b>Zůstatek k 1/1/2016</b>	-	-	-
dopad převzetí ovládání	-4 749	-	-4 769
Odpisy	-219	-	-219
<b>Zůstatek k 31/12/2016</b>	<b>-4 968</b>	-	<b>-4 968</b>
<b><u>Zůstatková hodnota</u></b>			
K 31/12/2015	-	-	-
<b>K 31/12/2016</b>	<b>647</b>	<b>13</b>	<b>660</b>

### 5.4 Zásoby

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2016	31/12/2015
Materiál a suroviny	5 662	-
Zboží	1 822	-
<b>Zásoby celkem</b>	<b>7 484</b>	-

U žádných zásob nedošlo ke snížení hodnoty v roce 2016 a všechny jsou oceněny ve výši původních pořizovacích nákladů.

### 5.5 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2016	31/12/2015
Obchodní pohledávky, brutto	49 777	22 743
Opravné položky	-261	-
Obchodní pohledávky, netto	49 516	22 743
Poskytnuté zálohy	990	582
Pohledávky vůči státu	1 002	-
Ostatní pohledávky	204	151
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>51 712</b>	<b>23 476</b>

Do srpna 2016 vykazovala Společnost pouze obchodní pohledávky směřující za provozovatele aquaparku a hotelu, tj. nájemci investic do nemovitostí – společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Jednalo se o neuhrazené nájemné a související služby, přeúčtované energie. Po převzetí ovládání jsou tyto vzájemné vztahy eliminovány a Skupina vykazuje pohledávky za zákazníky aquaparku a hotelu, které Skupina provozuje.

K 31. 12. 2016 zůstatek obchodních pohledávek zahrnuje také částku 12 100 tis. Kč za mateřskou společností SPGroup a.s. a 12 487 tis. Kč za společností zahrnutou do skupiny SPGroup a.s. v souvislosti s poskytováním reklamních služeb v prostorách aquaparku. Bližší informace v části 6.3.

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

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Pohledávky před splatností	44 378	-
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	1 767	9 371
30 - 60 dní	1 566	9 372
60 - 90 dní	53	4 000
nad 90 dní	1 752	-
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	5 138	22 743
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>	<b>49 516</b>	<b>22 743</b>

Vývoj opravných položek k obchodním pohledávkám:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2016	Rok končící 31/12/2015
<b>Počáteční zůstatek</b>	-	-
dopad převzetí ovládnání	-323	-
odpis pohledávek	227	-
zúčtování nevyužitých opravných položek	8	-
tvorba nových opravných položek uznaná ve výsledku hospodaření	-173	-
<b>Konečný zůstatek</b>	<b>-261</b>	<b>-</b>

## 5.6 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

### Peníze a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Peněžní hotovost a běžné bankovní účty	125 669	9 275
Cashpooling s mateřskou společností	-	53 241
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>125 669</b>	<b>62 516</b>

Skupina nevyužívá žádná bankovní přečerpaní, která by byla zahrnuta mezi „Peníze a peněžní ekvivalenty“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků. K 31. 12. 2015 vykazovala Společnost cashpooling s mateřskou společností SPGroup a.s., který je přiblížen v části 6.3.

### Nepeněžní transakce

V roce 2016 došlo k navýšení dlouhodobého majetku o 464 tis. Kč, které nebylo spojeno do konce roku s úbytkem peněžních prostředků (2015: 98 tis. Kč, jen se jednalo o pořízení majetku v rámci investic do nemovitostí). Tato částka představuje celkový závazek z titulu pořízení dlouhodobého majetku (v rámci kategorie pozemky, budovy a zařízení) prezentované ve výkazu finanční situace k 31. 12. 2016 v rámci obchodních závazků.

Během roku 2015 Společnost uznala investici kontrolního vlastníka a mateřské společnosti SPGroup, a. s. do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 20 398 tis. Kč představující částku nevyplacených úrokových nákladů z titulu existence bezúročných půjček mezi Společností a vlastníkem, resp. mateřskou společností. Jde o transakci související s financováním, která však není zobrazena ve výkazu peněžních toků.

Dne 28. 12. 2016 došlo k umoření půjčky od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč a k umoření zbývajících zůstatků úvěru od mateřské společnosti ve výši 29 000 tis. Kč přímo z nově načerpaného bankovního úvěru. Peněžní prostředky byly poskytnuty přímo věřitelům a neměly dopad na peněžní toky Společnosti, a proto nejsou zobrazeny ve výkazu peněžních toků v rámci financování.

Současně z prostředků bankovního úvěru byla vyplacena dividenda mateřské společnosti ve výši 200 000 tis. Kč a taktéž byla uhrazena přímo z načerpaného úvěru bez dopadu na peněžní prostředky Společnosti, a proto není tato platba zobrazena ve výkazu peněžních toků v rámci financování.

## 5.7 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 dluhopisu je 10 tis. Kč a v době emise nesl dluhopis název „Dluhopis GREENVALE VAR/14“, ISIN CZ0003501637.

V květnu 2013 došlo ke změně emisních podmínek – konkrétně k prodloužení splatnosti dluhopisů o 5 let, tj. z 9. ledna 2014 na 9. ledna 2019 a dluhopis pozměnil název na „Dluhopis GREENVALE VAR/19“. Společnost vyhodnotila změnu emisních podmínek jako nepodstatnou modifikaci finančního závazku a náklady vynaložené na změnu emisních podmínek ve výši 342 tis. Kč zachytila jako snížení závazku z emise. Jsou tak amortizovány jako součást úrokových nákladů po dobu do splatnosti dluhopisů.

V září 2016 došlo k další změně emisních podmínek – dluhopisy nesou nový název „Dluhopis AQUAPALACE VAR/34“, jejich splatnost byla prodloužena až do 9. ledna 2034 (splacení jednorázové), snížila se úvěrová marže v úrokové sazbě, tj. dluhopisy jsou úročeny sazbou 6M PRIBOR + 0,75 % (přičemž úroková sazba činí vždy nejméně 1 % p.a.) a zrušilo se zajištění dluhopisů (dluhopisy byly původně zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti). Se změnou emisních podmínek Společnost vynaložila výdaje v celkové výši 291 tis. Kč, které byly obdobně jako v roce 2013 zúčtovány do ocenění závazku z emitovaných dluhopisů a stanou se součástí úrokových nákladů po dobu do splatnosti dluhopisů.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2016: 399 476 tis. Kč; 2015: 399 703 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při prvotní emisi dluhopisů, resp. při následných změnách emisních podmínek. K 31. 12. 2016 činí diskont 524 tis. Kč (2015: 297 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. S ohledem na vyšší diskontu a dobu splatnosti dluhopisů je rozdíl mezi nominální a efektivní úrokovou sazbou minimální.

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 2016, resp. 2015 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. července 2016 do 9. ledna 2017 (čtrnácté úrokové období) 2,16 % p.a.;
- od 9. ledna 2016 do 9. července 2016 (třinácté úrokové období) 2,17 % p.a.;
- od 9. července 2015 do 9. ledna 2016 (dvanácté úrokové období) 2,19 % p.a.;
- od 9. ledna 2015 do 9. července 2015 (jedenácté úrokové období) 2,21 % p.a.;

Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou součástí finančních nákladů (viz část 5.16) a za rok 2016 činily 8 727 tis. Kč (2015: 8 901 tis. Kč). Závazek z naběhlého úroku k rozvahovému dni je součástí krátkodobých závazků a položky „Úvěry a výpůjčky“ (viz část. 5.10).

Splatnost nominální hodnoty emise dluhopisů je podřízena smluvně splatnosti nově čerpaného bankovního úvěru. Společnost je tak oprávněna splatit dluhopisy nejdříve až poté, co bude plně vypořádán načerpaný bankovní úvěr. Zároveň investoři do dluhopisů své pohledávky z nakoupených dluhopisů zastavily ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

## 5.8 Bankovní úvěry - dlouhodobé

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Bankovní úvěr – konsorcium bank vedené UniCredit Bank	925 804	-
Bankovní úvěr – ČSOB Leasing	413	1 101
Závazek z finančního leasingu	697	-
<b>Bankovní úvěry dlouhodobé celkem</b>	<b>926 914</b>	<b>1 101</b>

### Úvěr od konsorcia bank

Dne 28. 12. 2016 Společnost načerpala bankovní úvěr ve výši 1 000 000 tis. Kč od konsorcia bank vedeného UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., přičemž částka byla použita okamžitě k umoření půjčky od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč, úvěru od mateřské společnosti ve výši 29 000 tis. Kč a k výplatě dividend mateřské společnosti ve výši 200 000 tis. Kč. Úvěrem tak došlo k refinancování dosavadních úvěrů od spřízněných stran a peněžní prostředky z načerpaného úvěru byly poskytnuty přímo věřitelům.

Úvěr je splácen čtvrtletně dle splátkového kalendáře (každoročně 48 000 tis. Kč) s poslední navýšenou splátkou ve výši 779 200 tis. Kč splatnou k 30. 9. 2021. Úvěr je úročen úrokovou sazbou odvozenou od 3M PRIBOR navýšenou o marži 2,6 % pro první úrokové období. Společnost očekává s ohledem na splnění podmínek stanovených v úvěrové smlouvě snížení marže pro další úrokové období od 1. 4. 2017 na 2,2 %. V souvislosti s vyřízením úvěru Společnosti vznikly transakční náklady ve výši 21 837 tis. Kč (do konce roku 2016 uhrazena část ve výši 11 381 tis. Kč, zbývající zůstatek ve výši 10 455 tis. Kč splacen v roce 2017), které byly zachyceny jako snížení prvotního ocenění závazku z poskytnutého úvěru a budou zúčtovány do úrokových nákladů po dobu do splatnosti úvěru. Efektivní úroková sazba úvěru je 3,5 % p.a.

Úvěrová smlouva poskytuje další úvěrový rámec ve výši 200 000 tis. Kč, který Společnost plánuje čerpat ve druhém pololetí roku 2017 a použít k dalším investicím do pronajímaných nemovitostí.

Spoludlužníky Společnosti jsou její dceřiné společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Úvěr je zajištěn nemovitostmi (pozemky a budovy) ve vlastnictví Společnosti, které jsou prezentovány v kategorii pozemky, budovy a zařízení v účetní hodnotě k 31. 12. 2016 ve výši 4 591 182 tis. Kč. K 31. 12. 2016 je celkový nesplacený zůstatek úvěru ve výši 968 593 tis. Kč. Do konce roku 2016 byla uhrazena první splátka ve výši 9 600 tis. Kč a uznány úrokové náklady ve výši 189 tis. Kč.

#### **Úvěr od ČSOB Leasing**

Úvěr od ČSOB Leasing, a.s. byl čerpán v srpnu 2014 ve výši 2 656 tis. Kč v souvislosti s pořízením několika movitých aktiv zařazených následně do ocenění pronajímaných nemovitostí. Je splácen měsíčně splátkou ve výši 60 tis. Kč a doba splatnosti je 48 měsíců do června 2018. Efektivní úroková sazba činí 3,99 % p.a. Předmětná aktiva představují zajištění nesplaceného zůstatku úvěru. K 31. 12. 2016 je celkový nesplacený zůstatek úvěru ve výši 1 101 tis. Kč (2015: 1 762 tis. Kč).

#### **Závazek z finančního leasingu**

Bližší informace jsou poskytnuty v samostatné části 5.14.

### **5.9 Ostatní dlouhodobé závazky**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Závazky z pozastávek	221	213
Dotace přijatá v souvislosti s pořízením investice do nemovitostí	-	2 680
<b>Ostatní dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>221</b>	<b>2 893</b>

Závazky z pozastávek jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům z původní ceny díla, resp. dodávky související s nemovitostmi. K 31. 12. 2016 i 2015 se jedná o jednu pozastávku ve výši 234 tis. Kč, která je oceněna současnou hodnotou očekávaných budoucích peněžních toků, a je splatná v květnu 2018 po uplynutí záruční doby. Případně může zaniknout dříve, budou-li předloženy bankovní garance.

V roce 2015 získala Společnost dotaci ve výši 2 680 tis. Kč na pořízení majetku, který byl součástí investice do nemovitostí a představuje projekt EKO-ENERGIE. Vzhledem k tomu, že je Společnost dle podmínek dotace zavázána po dobu pěti (5) let ode dne skutečného ukončení projektu neukončit svoji podnikatelskou činnost, při níž je dotovaný majetek, byla částka dotace zachycena jako závazek se záměrem jejího zúčtování do výnosů po naplnění všech podmínek, neboť při porušení uvedené podmínky, je Společnost povinna dotaci v celé své výši vrátit. Reklasifikací nemovitostí z kategorie investice do nemovitostí do kategorie pozemky, budovy a zařízení došlo taktéž ke změně účetního pravidla k zachycení dotace, dotace byla zúčtována proti prvotnímu ocenění majetku a je odpisována po zbývající dobu použitelnosti souvisejícího aktiva.

### **5.10 Úvěry a výpůjčky – krátkodobě splatné**

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Úvěr od mateřské společnosti	-	115 420
Úvěr od kontrolního vlastníka	-	754 432
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru od konsorcia bank	42 789	-
Bankovní úvěry – krátkodobě splatná část úvěru od ČSOB Leasing	688	661
Závazek z finančního leasingu – krátkodobě splatná část	1 020	-
Úroky k emitovaným dluhopisům	4 128	4 185
<b>Úvěry a výpůjčky krátkodobě splatné celkem</b>	<b>48 625</b>	<b>874 698</b>

#### **Bankovní úvěry**

Bližší informace jsou poskytnuty v části 5.5.

#### **Závazek z finančního leasingu**

Bližší informace jsou poskytnuty v samostatné části 5.14.

#### **Závazek z naběhlých úroků z emitovaných dluhopisů**

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. a 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Bližší informace jsou poskytnuty v části 5.4.

**Úvěr od mateřské společnosti**

Úvěr od mateřské společnosti SPGroup a. s. byl poskytnut 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 byl postupně splácen. Od 1. 7. 2015 je poskytnut jako bezúročný (do 30. 6. 2015 byl úročen sazbou 3 % p.a.). Úvěr byl splatný vždy do konce kalendářního roku a dodatky k prvotní smlouvě ve své splatnosti prodlužován vždy o jeden rok. Vzhledem k této skutečnosti, kdy Společnost sama neměla právo prodloužit splatnost úvěru, byl přijatý úvěr vždy klasifikován jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace.

V průběhu roku 2016 bylo peněžní úhradou splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 88 954 tis. Kč (2015: 61 327 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru. Zůstatek ve výši 29 000 tis. Kč byl plně uhrazen dne 28. 12. 2016 z prostředků, které Společnost získala načerpáním úvěru od konsorcia bank vedené UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. K 31. 12. 2016 je tak úvěr plně splacen.

Půjčka je od 1. 7. 2015 oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy, je-li provedena splátka úvěru (není pravidelná a Společnost je činí nahodile) nebo k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky byl 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 2016 činí 1 210 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,19 % p.a. (2015: 5 462 tis. Kč, přičemž v prvním pololetí byl úvěr úročen sazbou 3 % p.a. a ve druhém sazbou 2,19 % p.a.).

**Úvěr od kontrolního vlastníka**

Společnost evidovala půjčku v nominální hodnotě 771 000 tis. Kč, kterou ji poskytl již v minulosti Ing. Pavel Sehnal, který je jediným akcionářem mateřské společnosti SPGroup, a.s. a taktéž tedy i kontrolním vlastníkem společnosti AQUAPALACE, a.s. Půjčka byla smluvně bezúročná, splatná vždy do konce kalendářního roku a dodatky k prvotní smlouvě ve své splatnosti prodlužována vždy o jeden rok. Vzhledem k této skutečnosti, kdy Společnost sama neměla právo prodloužit splatnost půjčky, byla půjčka vždy klasifikována jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace. Půjčka byla plně uhrazena dne 28. 12. 2016 z prostředků, které Společnost získala načerpáním úvěru od konsorcia bank vedené UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Závazek z půjčky byl oceňován v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a ocenění bylo aktualizováno vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku byl 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.

Závazek z přijaté půjčky je v účetní závěrce úročen úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2016 činí 16 568 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 2,19 % p.a. (2015: 16 744 tis. Kč, 2,22 % p.a.).

**5.11 Obchodní a jiné závazky**

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Obchodní závazky	20 742	734
Přijaté zálohy a výnosy příštích období	9 113	-
Závazky vůči státu	7 422	1 192
Závazky z pozastávek	317	710
Závazky vůči zaměstnancům	5 703	-
Závazky v souvislosti s čerpáním úvěru	12 626	-
Ostatní závazky	264	-
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>56 187</b>	<b>2 636</b>

**Přijaté zálohy a výnosy příštích období**

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



**Závazky vůči státu**

Závazky z titulu povinného odvodu DPH a v roce 2016 navíc závazky z titulu odvodu sociálního a zdravotního pojištění a daně ze závislé činnosti.

**Závazky v souvislosti s čerpáním úvěru**

V souvislosti s čerpáním bankovního úvěru od konsorcia bank pod vedením UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Společnosti vznikly transakční náklady, které nebyly plně uhrazeny do konce roku 2016. Jejich splatnost je očekávána v průběhu roku 2017. Bližší informace k úvěru a transakčním nákladům jeho čerpání jsou poskytnuty v části 5.5.

**5.12 Vložený kapitál**

K 31. 12. 2016 i 2015 vykazuje společnost AQUAPALACE, a.s. registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 1 702 000 tis. Kč, který je složen z 1 702 tis. ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 tis. Kč. Všechny akcie emitované Společností představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend.

Součástí vloženého kapitálu je také dopad bezúročného půjčky kontrolního vlastníka Společnosti a dopad bezúročného úvěru od mateřské společnosti. Obě půjčky byly oceňovány v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejich prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti byl zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál.

Vývoj a dopad do vlastního kapitálu je zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu. V roce 2015 byl dopad půjčky kontrolního vlastníka 16 568 tis. Kč a dopad úvěru od mateřské společnosti ve výši 3 830 tis. Kč (celkem 20 398 tis. Kč). V roce 2016 byly obě půjčky splaceny a nedošlo tak k úpravě smluvních podmínek, které by měly za následek další navýšení vlastního kapitálu. V roce 2016 však došlo ke snížení dodatečného kapitálu, neboť úvěr od mateřské společnosti měl smluvně dojednanou splatnost k 31. 12. 2016, avšak Společnost přistupovala k možnostem předčasného splacení. Ocenění úvěru bylo na bázi současné hodnoty budoucích peněžních toků při každém předčasném splacení přepočteno. Rozdíl mezi původní a přepočtenou současnou hodnotou bylo zachyceno jako korekce dřívějšího navýšení vlastního kapitálu. V roce 2016 činí tato úprava částku 1 324 tis. Kč a je ve výkazu změn vlastního kapitálu samostatně zobrazena.

**5.13 Daně ze zisku****5.13.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření**

Mateřská společnost za rok 2016 vykázala zdanitelný zisk, který však plně snížila o část kumulované ztráty převáděné z minulosti. Obě dceřiné společnosti za rok 2016 vykázaly zdanitelnou ztrátu. Proto je daňový dopad v účetní závěrce dán pouze vlivem odložené daně a splatná daň je za rok 2016 nulová (za rok 2015 byla vykázána daňová ztráta). Zároveň Skupina nehradila žádné zálohové platby v souvislosti s daní z příjmu. Dopad odložené daně do výsledku vychází ze změny přechodných rozdílů a z daňové ztráty převáděné z minulosti do budoucna včetně dopadu jejího částečného využití za rok 2016 jednotlivými společnostmi ve Skupině.

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

<i>V tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>	<b>Rok končící 31/12/2015</b>
Zisk před zdaněním	81 830	48 170
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daňový náklad kalkulovaný z výsledku hospodaření	-15 547	-9 152
Daňový dopad daňově neuznatelných nákladů a nedaňových výnosů	-3 467	-4 080
Dopad změny přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát	29 767	-14 164
<b>Celkový daňový (náklad) výnos</b>	<b>10 753</b>	<b>-27 396</b>

**5.13.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace**

Zásadním přechodným rozdílem, který působí na vznik odložené daně, je dlouhodobý majetek, který byl do konce 31. 8. 2016 vykázována jako investice do nemovitostí v reálné hodnotě. Důsledkem tohoto ocenění došlo historicky k nárůstu účetní hodnoty výrazně nad daňovou hodnotu a ke vzniku odloženého daňového závazku. Od 1. 9. 2016 jsou všechny majetkové položky zahrnuté do kategorie Pozemky, budovy a zařízení, jsou účetně i daňově odpisovány (s výjimkou pozemků), což ve svém důsledku bude mít za následné postupné snižování vykazovaného odloženého daňového závazku s výnosovým dopadem do výsledku hospodaření.

Všechny společnosti zahrnuté do koncernu disponují k 31. 12. 2016 nakumulovanou daňovou ztrátou využitelnou v budoucích zdanitelných obdobích, která vede ke vzniku odložené daňové pohledávky. Společnosti ve Skupině v minulosti daňové ztráty uplatnily a svým jednáním potvrzovaly realizovatelnost odložené daňové pohledávky. Proto je odložená daňová pohledávka uznána v plné své výši. 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.

Nově ke konci roku 2016 působí na odloženou daň hodnota transakčních nákladů, které byly zaúčtovány jako součást ocenění bankovního úvěru s dopadem do úrokových nákladů po dobu splatnosti úvěru, avšak pro účely výpočtu daně jsou uváženy jako daňové náklady roku 2016. Proto jejich výše vede ke vzniku odloženého daňového závazku.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

v tis. Kč	31/12/2016		31/12/2015	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	-	-	629 249
Rozdíl účetní a daňové hodnoty majetku	-	607 341	-	-
Nevyužitá daňová ztráta	7 316	-	13 273	-
Ocenění bankovního úvěru	-	4 144	-	-
<b>Odložená daň celkem v brutto ocenění</b>	<b>7 316</b>	<b>611 485</b>	<b>13 273</b>	<b>629 249</b>
Vzájemné započtení	-5 063	-5 063	-13 273	-13 273
<b>Odložená daň celkem v netto ocenění</b>	<b>2 253</b>	<b>606 422</b>	<b>-</b>	<b>615 976</b>

## 5.14 Tržby

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Tržby z poskytnutých služeb	127 831	-
Tržby z pronájmu	39 518	-
Tržby z prodeje zboží	1 022	-
<b>Tržby celkem</b>	<b>168 371</b>	<b>-</b>

Výše uvedené tržby jsou za období od září do prosince 2016 po vzniku koncernu, kdy hlavní výdělečná činnost Skupiny spočívá v provozování aquaparku a hotelu. Do 31. 8. 2016 za období roku 2016 Společnost vykazuje výnosy z pronájmu nemovitostí, které jsou ve výkazu úplného výsledku prezentovány samostatně a souvisí s investicemi do nemovitostí, které jsou přiblíženy v části 5.1.

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

Tržby z pronájmu plynou z krátkodobých pronájmů prostor hotelu a aquaparku pro různé společenské a firemní akce, dále z pronájmu reklamních ploch a z pronájmu části prostor aquaparku provozovatelům obchodů. Jde-li o pronájem části nemovitostí, jde o pronájem zanedbatelné části vůči celkové ploše aquaparku a hotelu, a proto jsou nemovitosti jako celek vykazovány v kategorii pozemky, budovy a zařízení.

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

## 5.15 Leasing

### Finanční leasing

Předmětem finančního leasingu je technika využívaná v aquaparku – video a zvuková technika a laserová show – v zůstatkové hodnotě aktive k 31. 12. 2016 ve výši 1 047 tis. Kč. Aktivum a i závazek byl pořízen do této konsolidované účetní závěrky převzetím ovládnání ve společnosti GMF AQUAPALACE Praha, a.s. Zbývajících doba trvání leasingu je do roku 2018 a Skupina má možnost předmět leasingu odkoupit.

v tis. Kč	Minimální leasingové platby		Současná hodnota minimálních leasingových plateb	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Platby do 1 roku	1 054	-	1 020	-
Platby nad 1 rok, avšak ne déle jak 5 let	703	-	697	-
<b>Celkem</b>	<b>1 757</b>	<b>-</b>	<b>1 717</b>	<b>-</b>
Budoucí úrokové náklady	(40)	-	-	-
<b>Současná hodnota minimálních leasingových plateb</b>	<b>1 717</b>	<b>-</b>	<b>1 717</b>	<b>-</b>

Ve výkazu finanční situace zahrnuto mezi:

Úvěry a výpůjčky (krátkodobé závazky)	1 020	-
Úvěry a výpůjčky (dlouhodobé závazky)	697	-
	<b>1 717</b>	<b>-</b>

### **Operativní leasing**

Společnost za uplynulá období včetně roku 2016 do 31. 8. 2016 vykazovala své nemovitosti jako investice do nemovitostí a v jejich souvislosti výnosy z pronájmu. Převzetím ovládnání ve společnostech, které nemovitosti provozují, však pronájem z pohledu konsolidované účetní závěrky byl ukončen a Skupina nově vykazuje tržby ze služeb souvisejících s provozováním aquaparku a hotelu – více v části 5.13

Nájemní smlouva upravující pronájem aquaparku byla uzavřena v roce 2008 na dobu 20 let a poskytuje právo nájemci prodloužit nájemní vztah o dalších 5 let. Po celou dobu ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení smluvních podmínek. Nájemní smlouva upravující pronájem hotelu byla uzavřena v roce 2018 na dobu 15 let, přičemž po dobu prvních 9 let ji lze vypovědět pouze při podstatném porušení podmínek a v dalším období i dohodou smluvních stran.

Budoucí minimální leasingové platby plynoucí z nevypověditelných leasingů:

<i>v tis. Kč</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Platby do 1 roku	-	157 980
Platby nad 1 rok a do 5 let	-	789 900
Platby nad 5 let	-	2 125 860
<b>Budoucí minimální leasingové platby celkem</b>	<b>-</b>	<b>3 073 740</b>

### **5.16 Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek**

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>	<b>Rok končící 31/12/2015</b>
Spotřeba materiálu	23 255	1 609
Spotřeba energie, plynu, vody	11 492	-
Úklid	7 406	-
Opravy a udržování	5 306	810
Nájemné	209	-
Ostatní služby	15 097	-
<b>Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek celkem</b>	<b>62 765</b>	<b>2 419</b>

Do konce srpna 2016 Společnost vykazovala náklady na spotřebu materiálu, opravy a údržbu ve spojitosti s pronajímanými nemovitostmi.

Od září 2016 jde o materiálové náklady a nakupované služby v souvislosti s provozováním aquaparku a hotelu.

### **5.17 Osobní náklady**

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>	<b>Rok končící 31/12/2015</b>
Krátkodobé zaměstnanecké požitky	31 967	-
Příspěvky do penzijních plánů definovaných příspěvků	4 381	-
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>36 348</b>	<b>-</b>

### **5.18 Správa a vedení podniku, poradenské služby**

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>	<b>Rok končící 31/12/2015</b>
Správa a vedení podniku	4 163	1 440
Ekonomické služby – právní, daňové a účetní poradenství	5 232	2 790
<b>Správa a vedení podniku, poradenské služby celkem</b>	<b>9 395</b>	<b>4 230</b>

Správu a vedení podniku zajišťuje mateřská společnost SPGroup a.s. Náklady na ekonomické poradenství v roce 2016 vzrostly oproti minulosti zejména v důsledku realizace fúzi a uzavření koncernu.

**5.19 Finanční náklady**

<i>v tis. Kč</i>	<b>Rok končící 31/12/2016</b>	<b>Rok končíc 31/12/2015</b>
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	8 727	8 901
<i>Úvěr od mateřské společnosti</i>	1 210	5 462
<i>Úvěr od kontrolního vlastníka</i>	16 568	16 744
<i>Ostatní úrokové náklady</i>	275	97
Úrokové náklady celkem	26 780	31 204
Kurzové ztráty	1 137	43
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	1 674	30
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>29 591</b>	<b>31 277</b>

Ostatní úrokové náklady obsahují úroky vyplývající z úročení závazků z pozastávek (2016: 9 tis. Kč; 2015: 13 tis. Kč), úroky z bankovních úvěrů (2016: 248 tis. Kč; 2015: 84 tis. Kč) a v roce 2016 po vzniku koncernu nově také úroky k závazkům z finančního leasingu ve výši 18 tis. Kč.

**5.20 Odměny statutárního auditora**

V souvislosti s ověřením individuální a konsolidované účetní závěrky Společnosti za rok 2016 náleží auditorovi odměna v celkové výši 90 tis. Kč (2015: 80 tis. Kč). V letech 2016 a 2015 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního ani daňového poradenství.

## 6 Transakce se spřízněnými stranami

### 6.1 Osoba ovládající

Společnost AQUAPALACE, a.s. je ekonomicky ovládána fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00, který vlastní 100 % akcií společnosti SPGroup a.s., která je přímou mateřskou společností Společnosti.

### 6.2 Dceřiné společnosti

Společnost k 1. 9. 2016 uzavřela koncernovou smlouvu se společnostmi:

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

čímž převzala přímé ovládání nad těmito společnostmi od své mateřské společnosti SPGroup a.s. Obě dvě doposud sesterské společnosti se k 1. 9. 2016 staly dceřinými společnostmi, přičemž vlastnický podíl v nich nadále drží společnost SPGroup a.s. (ve společnosti Redvale a.s. drží 100% podíl; ve společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. drží 91% podíl, zbývající 9% podíl drží společnost GMF GmbH & Co.). Převzetí ovládání tak bylo zachyceno jako podniková kombinace pod společným ovládním bez poskytnutí protihodnoty ze strany Společnosti. Důsledkem je prezentace celé výše vlastního kapitálu obou dceřiných společností v podobě nekontrolního podílu v této konsolidované účetní závěrce.

Dopad všech vzájemných transakcí za období od září do prosince 2016 a nevypořádané zůstatky evidované k 31. 12. 2016 mezi Společností a jeho dceřinými společnostmi byly v rámci konsolidace eliminovány a nejsou tak zahrnuty do zveřejnění v této části přílohy.

### 6.3 Transakce se spřízněnými stranami

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

#### Prodej majetkové účasti v Angarmos plus a.s.

Dne 31. 12. 2014 došlo k prodeji majetkové účasti ve společnosti Angarmos plus a.s. (v roce 2013 a 2014 byla dceřinou společností) za 14 999 tis. Kč. Kupujícím byla mateřská společnost SPGroup a.s. Prodejní cena byla uhrazena dne 2. 4. 2015 a je zobrazena ve výkazu peněžních toků jako součástí peněžních toků z investiční činnosti. Společnost si ponechala majetkový podíl odpovídající 1 ks kmenových akcií, tj. 0,01 %, který byl k datu transakce oceněn v reálné hodnotě odvozené z prodejní ceny prodávaného podílu a pro další zachycení je zařazen do kategorie realizovatelných finančních aktiv a nadále veden ve výši prvotního ocenění.

#### Fúze se společností MARIE GROUP s.r.o.

Dne 25. 7. 2016 byl zveřejněn Projekt fúze sloučením Společnosti se sesterskou společností MARIE GROUP s.r.o., která byla taktéž ovládána společností SPGroup, a.s. Uskutečněná fúze je podnikovou kombinací společností pod společným ovládním. Společnost AQUAPALACE, a.s. je nabyvatelem a nadále pokračující společností ve fúzi. Společnost MARIE GROUP s.r.o. je společností zanikající, jejíž aktiva a závazky se staly aktivy a závazky Společnosti a výše čistých aktiv k datu fúze navýšila vlastní kapitál Společnosti.

v tis. Kč	K datu fúze
Peněžní prostředky	1 094
Pohledávky – nárok na odpočet DPH	2
Obchodní závazky a závazek z pozastávky	-69
<b>Čistá aktiva nabytá fúzí</b>	<b>1 027</b>

Fúzí získala Společnost taktéž nakumulovanou daňovou ztrátu minulých let ve výši 999 tis. Kč, kterou využila při výpočtu své daňové povinnosti za zdanitelné období 2016.

Fúze byla zapsána do obchodního rejstříku dne 9. 9. 2016. Ačkoliv dle Projektu fúze byl stanoven z právního pohledu rozhodný den zpětně k 1. 1. 2016 a k němu byla připravena zahajovací rozvaha pro zápis fúze do obchodního rejstříku, ke skutečnému převodu ovládní došlo ve druhém pololetí, kdy byl Projekt fúze schválen a fúze zapsána do obchodního rejstříku.

#### Pořízení dceřiných společností

Dne 1. 9. 2016 vznikl koncern, jehož řídicí společností je AQUAPALACE, a.s. a řízenými společnostmi jsou GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., - provozovatel Aquaparku Aquapalace Praha, a Redvale a.s., provozovatel hotelu

Aquapalace Hotel Prague. Společnost uzavřením koncernové smlouvy převzala ovládání nad finančními a provozními rozhodnutími obou nově ustanovených dceřiných společností a k 1. 9. 2016 převzala ovládání nad následujícími čistými aktivy:

v tis. Kč	GMF AQUAPALACE Praha, a.s.		Redvale, a.s.	Celkem
Pozemky, budovy a zařízení	5 791		1 443	7 234
Nehmotná aktiva	394		472	866
Odložená daňová pohledávka	942		111	1 053
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>7 127</b>		<b>2 026</b>	<b>9 153</b>
Zásoby	1 391		5 496	6 887
Obchodní a jiné pohledávky	34 408		12 497	46 905
Poskytnuté půjčky	-		7 212	7 212
Náklady příštích období	50		586	636
Peníze	26 754		19 795	46 549
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>62 603</b>		<b>45 586</b>	<b>108 189</b>
Závazky z finančního leasingu	-1 039		-	-1 039
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>-1 039</b>		<b>-</b>	<b>-1 039</b>
Obchodní a jiné závazky	-32 767		-28 317	-61 084
Závazky z finančního leasingu	-1 011		-	-1 011
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>-33 778</b>		<b>-28 317</b>	<b>-62 095</b>
<b>Čistá aktiva převzatá ke dni vzniku koncernu</b>	<b>34 913</b>		<b>19 295</b>	<b>54 208</b>

Za výše uvedená čistá aktiva nebyla Společností poskytnuta žádná protihodnota a protože současně nedošlo ke změně právního vlastnictví, představuje hodnota celkových převzatých čistých aktiv k 1. 9. 2016 v celé své výši prvotní ocenění nekontrolních podílů. Ty jsou v dalším období plně ovlivněny výsledky hospodaření obou dceřiných společností.

#### **Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb**

v tis. Kč	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Mateřská společnost	12 100	-	383	77
Ostatní	15 122	22 866	137	322
<b>Celkem</b>	<b>27 222</b>	<b>22 866</b>	<b>520</b>	<b>399</b>

V období do konce srpna 2016 pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami plynuly zejména z pronájmu nemovitostí zahrnutých do kategorie „Investice do nemovitostí“, tj. aquaparku a hotelu společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. V té době šlo o výlučné odběratele a obchodní partnery Společnosti a bylo s nimi spojeno i kreditní riziko Společnosti. K 31. 12. 2016 jsou tyto pohledávky již eliminovány v konsolidaci a Skupina vykazuje pohledávky vůči jiným společnostem, které jsou součástí skupiny SPGroup a.s. K 31. 12. 2016 jsou evidovány pohledávky ve výši 12 100 tis. Kč za mateřskou společnost SPGroup a.s. a ve výši 12 487 tis. Kč za sesterskou společnost Prague Property Leader a.s. z titulu poskytnutí reklamních ploch v roce 2016 v aquaparku. Pohledávky byly v celé své výši na konci ledna 2017 splaceny.

Pohledávky za spřízněnými stranami tvoří podstatnou část celkových krátkodobých pohledávek a je s nimi spojena jistá koncentrace úvěrového rizika Skupiny. V minulosti však byly všechny pohledávky uhrazeny a též pohledávky evidované k 31. 12. 2016 byly v období po rozvahovém dni z větší části uhrazeny, proto nebyl nikdy důvod k pohledávkám tvořit opravné položky.

#### **Poskytované služby**

V roce 2016 po vzniku koncernu, tj. v období od září do prosince 2016, Skupina poskytovala pronájem reklamních ploch mateřské a sesterské společnosti a v této souvislosti je ve výnosech zahrnuta částka ve výši 8 196 tis. Kč v rozlišení 4 033 tis. Kč (mateřská společnost SPGroup a.s.) a 4 162 tis. Kč (sesterská společnost Prague Property Leader a.s.).

Společnost poskytovala do 31. 8. 2016 služby výhradně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale, a.s., konkrétně dlouhodobý pronájem nemovitostí. Od 1. 9. 2016, kdy jsou obě společnosti vnímány jako dceřiné společnosti, jsou vzájemné transakce při konsolidaci eliminovány.

v tis. Kč	Období končící 31/8/2016		Rok končící 31/12/2015	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	61 960	43 360	92 940	51 200
<b>Celkem</b>	<b>61 960</b>	<b>43 360</b>	<b>92 940</b>	<b>51 200</b>

#### Přijímané služby

Společnost na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup, a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenstvím Společnosti. V roce 2016 bylo nakoupené taktéž pojištění odpovědnosti členů řídicích orgánů od pojišťovny Slavia pojišťovna a.s.

Za rok 2016 a 2015 činí celkem objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2016	Rok končící 31/12/2015
Správa a vedení Společnosti	2 303	1 440
Ekonomické a právní poradenství	542	418
Pojištění	23	-
<b>Celkem</b>	<b>2 868</b>	<b>1 858</b>

#### 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)	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Vlastník a mateřská společnost	7 427	53 248	-	869 852
	<b>7 427</b>	<b>53 248</b>	<b>-</b>	<b>869 852</b>

#### Pohledávky

K 31. 12. 2016 Skupina eviduje pohledávku vůči mateřské společnosti SPGroup a.s. z titulu poskytnutého úvěru ve výši 7 000 tis. Kč, který je úročen úrokovou sazbou ve výši 6 % p.a. a je splatný k 31. 12. 2017. Zůstatek k 31. 12. 2016 zahrnuje i úroky naběhlé za rok 2016 ve výši 427 tis. Kč. Půjčka byla poskytnuta dceřinou společností Redvale, a.s., a proto v úrokových výnosech ve výsledku hospodaření je zahrnuta pouze část celkových úroků ve výši 215 tis. Kč za období od září do prosince 2016. V lednu 2017 byla půjčka včetně naběhlých úroků předčasně splacena.

Společnost měla v minulosti většinu svých disponibilních peněžních prostředků 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. 2016 Společnost všechny peněžní prostředky vede na svých bankovních účtech, zatímco k 31. 12. 2015 byla pohledávka z cashpoolingu ve výši 53 241 tis. Kč). Úrokový výnos za rok 2016 činí 45 tis. Kč (2015: 53 tis. Kč; k 31. 12. 2015 neuhrazeno 7 tis. Kč).

#### Závazky

Společnost za minulá období evidovala půjčku od kontrolního vlastníka ve výši 771 000 tis. Kč a úvěr od mateřské společnosti SPGroup a.s., který byl postupně splácen. Oba závazky byly plně vyrovnány dne 28. 12. 2016 z prostředků načerpaných z bankovního úvěru. Bližší informace k půjčkám, jejich úročení, splácení jsou poskytnuty v části 5.7.

## 6.4 Odměny klíčového vedení

Řízení a vedení Skupiny je zajišťováno mateřskou společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Společnosti v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznáný ve výsledku hospodaření za rok 2016 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 5 983 tis. Kč (2015: 1 440 tis. Kč). Navýšení nákladu oproti roku 2015 je důsledkem vzniku koncernu. Od prosince 2016 jsou mezi klíčové vedení zahrnuti také tři ředitelé – aquaparku a hotelu. Osobní náklady v rozsahu krátkodobých zaměstnaneckých požitků zachycené ve výsledku hospodaření Skupiny za rok 2016 činí 197 tis. Kč.

V letech 2016 ani 2015 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů jednotlivých společností zahrnutých do Skupiny – představenstvu a dozorčí radě.

## 7 Řízení finančního rizika

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

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

Pohled na finanční rizika se změnil ustanovením koncernu, kdy do 31. 8. 2016 nebyla Společnost vystavena měnovému riziku a kreditní riziko bylo minimalizované a orientované pouze na nájemce – provozovatele pronajímáných nemovitostí. Vznikem koncernu se zhodnocení kreditního rizika přenáší na zákazníky aquaparku a hotelu a zejména díky cenové politice hotelu je Skupina vystavena nově i měnovému riziku.

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

### 7.1 Kategorie finančních nástrojů

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

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

<i>V tis. Kč</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>Finanční aktiva</b>		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	182 816	85 410
<i>z toho: Obchodní a ostatní pohledávky</i>	<i>49 720</i>	<i>22 894</i>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	<i>7 427</i>	<i>-</i>
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	<i>125 669</i>	<i>62 516</i>
<b>Finanční závazky</b>		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 414 888	1 277 160
<i>z toho: Obchodní závazky</i>	<i>39 335</i>	<i>734</i>
<i>Emitované dluhopisy vč. Úroků</i>	<i>403 604</i>	<i>403 888</i>
<i>Úvěry a výpůjčky (vč. pozastávek)</i>	<i>971 949</i>	<i>872 538</i>

### 7.2 Úvěrové (kreditní) riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Skupině tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko bylo do konce srpna 2016 rozděleno mezi dva hlavní odběratele, kterým byly do té doby pronajímány nemovitosti. S ohledem na spřízněnost nebyly v minulosti nikdy problémy se splacením pohledávek a nebyl důvod ani pro případné znehodnocení vykazovaných finančních aktiv.

Od 1. 9. 2016, kdy došlo ke vzniku koncernu a nájemci – do té doby sesterské společnosti – se staly dceřinými společnostmi a jsou zahrnuty v této konsolidované účetní závěrce, bylo úvěrové riziko přeneseno na odběratele a obchodní partnery těchto dceřiných společností.

Ačkoliv Skupina vykazuje k 31. 12. 2016 finanční aktiva – krátkodobá – v celkové výši 182 816 tis. Kč, většinu z toho představují peněžní prostředky uložené u bank. Jejich úvěrové riziko je minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank. Dále poskytnutá půjčka včetně naběhlého úroku ve výši 7 427 tis. Kč je za mateřskou společností SPGroup a.s. a byla v lednu 2017 splacena. Z celkového zůstatku obchodních pohledávek je většina za spřízněnými stranami a částka ve výši 24 587 tis. Kč, byla mateřskou a sesterskou skupinou uhrazena na konci ledna 2017 (viz část 6.3). Zároveň většina obchodních pohledávek je ve stavu do



splatnosti. Proto Skupina považuje úvěrové riziko za nízké a přistupuje individuálně ke znehodnocení obchodních pohledávek. Proto i výše opravných položek není velká a je to dáno právě důsledkem nízkého úvěrového rizika.

### 7.3 Úrokové riziko

Úrokové riziko je spojeno dlouhodobě s emitovanými dluhopisy, které mají proměnlivou úrokovou sazbu aktualizovanou pololetně, a nově od konce roku 2016 také s bankovním úvěrem. Úvěry od mateřské společnosti a kontrolního vlastníka byly smluvně sjednány jako bezúročné a nevyplývalo z nich riziko úrokových plateb. V účetní závěrce byly úvěry úročené za použití úrokové sazby, která byla stanovena pro emitované dluhopisy.

Skupina vykazuje také úvěr s pevnou úrokovou sazbou a závazky z finančního leasingu, u nichž je uvažováno také fixní úročení. Tyto finanční závazky nejsou vystaveny úrokovému riziku budoucího cash flow spojeného se změnou výše úrokových plateb, ale jsou vystaveny úrokovému riziku reálné hodnoty závazku, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. Vzhledem k tomu, že závazky nejsou oceňovány reálnou hodnotou, nemá toto riziko přímý dopad do účetní závěrky Skupiny.

U závazků s proměnlivým úročením není Skupina dlouhodobě přesně odhadnout výši úrokových plateb, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby. Úročení emitovaných dluhopisů vychází z 6M PRIBORu a úročení nového bankovního úvěru z 3M PRIBORu. Budoucí peněžní toky založené na úrokových sazbách účinných k 31. 12. 2016 jsou zveřejněny v části 7.5.

Vedení Skupiny analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami. Tomu odpovídá i kalkulovaná citlivost na změny úrokových sazeb. Jsou-li uváženy závazky s proměnlivým úročením (emitované dluhopisy o nominální hodnotě 400 000 tis. Kč a bankovní úvěru o nominální hodnotě 990 400 tis. Kč), růst úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal roční nárůst úrokových nákladů o 139 tis. Kč a tedy snížení výsledku hospodaření v této výši. Naopak pokles úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenal pozitivní dopad do výsledku hospodaření ve výši 139 tis. Kč. K 31. 12. 2015 byla citlivost nižší a změna úrokové sazby o 1 bazický bod by znamenala změnu úrokových nákladů o 40 tis. Kč. Zvýšení citlivost je způsobeno čerpáním bankovního úvěru na konci roku 2016.

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

### 7.4 Měnové riziko

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou všech společností v rámci Skupiny je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítány, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření. Za rok 2016 Skupina zahrnula do výsledku hospodaření čistou kurzovou ztrátu ve výši 1 137 tis. Kč a je zde přirozený nárůst ve srovnání s rokem 2015, protože mateřská společnost realizuje minimum transakcí v cizí měně, zatímco její dceřiné společnosti a zejména pak Redvale, a.s provozující hotel transakce v cizí měně mají a jejich důsledkem je vznik a zachycení kurzových rozdílů.

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2016 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	41 908	7 812	49 720
Poskytnuté půjčky	7 427	-	7 427
Peníze	40 355	85 314	125 669
<b>Celkem</b>	<b>89 690</b>	<b>93 126</b>	<b>182 816</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva k 31. 12. 2015 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné pohledávky	22 894	-	22 894
Peníze	53 272	9 244	62 516
<b>Celkem</b>	<b>76 166</b>	<b>9 244</b>	<b>85 410</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2016 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	38 573	762	39 335
Emitované dluhopisy	403 604	-	403 604
Úvěry a výpůjčky	971 949	-	971 949
<b>Celkem</b>	<b>1 414 126</b>	<b>762</b>	<b>1 414 888</b>

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky k 31. 12. 2015 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

<i>v tis. Kč</i>	Denominace v CZK	Denominace v EUR	Celkem
Obchodní a jiné závazky	734	-	734
Emitované dluhopisy	403 888	-	403 888
Úvěry a výpůjčky	872 538	-	872 538
<b>Celkem</b>	<b>1 277 160</b>	<b>-</b>	<b>1 277 160</b>

Vedení Skupiny analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnových kurzů, zejména CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR. Pokud jsou uváženy všechny peněžní položky evidované k 31/12/2016 v cizí měně a současně by došlo ke změně měnového kurzu CZK/EUR o 1 Kč/EUR (zhodnocení / znehodnocení CZK vůči EUR), výsledek hospodaření by byl o 3 423 tis. Kč nižší (při zhodnocení CZK vůči EUR by Skupina uznala kurzovou ztrátu) nebo vyšší (při znehodnocení CZK/EUR by Skupina uznala kurzový zisk).

S ohledem na diskusi ohledně uvolnění měnového kurzu CZK/EUR ze strany České národní banky a s tím související očekávání posílení CZK vůči EUR je Skupina vystavena možné kurzové ztrátě.

## 7.5 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Společnost je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, úrokové platby z emitovaných dluhopisů i splátky bankovního úvěru včetně příslušenství) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Společnost snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno úvěrovým rizikem, neboť společnost nemá dlouhodobé pohledávky a většinu zůstatku krátkodobých pohledávek tvoří zůstatky vůči mateřské a sesterské společnosti (viz část 6.3), které byly uhrazeny na konci ledna 2017.

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

<b>K 31/12/2016</b>	<b>Vážený průměr efektivní úrokové sazby</b>	<b>Do 1 roku</b>	<b>1 až 2 roky</b>	<b>2 až 5 roky</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Celkem</b>
Neúročené finanční závazky	X	39 335	-	-	-	39 335
Emitované dluhopisy s variabilním úročením vč. úrokových plateb	2,16 %	8 640	8 640	25 920	512 320	555 520
Úvěry s variabilním úročením	3,5 %	76 351	75 168	73 620	887 915	1 113 054
Závazky z finančního leasingu	2,88 %	1 054	703	-	-	1 757
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,99 %	720	420	-	-	1 140
<b>Celkem</b>	<b>X</b>	<b>126 100</b>	<b>84 931</b>	<b>99 540</b>	<b>1 400 235</b>	<b>1 710 806</b>

Při srovnání s předcházejícím rokem vznik koncernu vedl k navýšení obchodních závazků, které jsou do analýzy rizika likvidity zahrnovány a nově se objevují závazky z finančních leasingů. Čerpání bankovního úvěru na konci roku 2016, jehož prostředky byly použity na vypořádání úvěrů vůči mateřské společnosti a kontrolnímu vlastníkovu, vedlo k odsunu budoucích peněžních plateb z krátkodobého do dlouhodobého horizontu. Současně v roce 2016 došlo k prodloužení splatnosti emitovaných dluhopisů, což má dopad na analýzu roku 2016 ve srovnání s rokem 2015.

K 31/12/2015	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	X	734	-	-	-	734
Emitované dluhopisy s variabilním úročením vč. úroku	2,19 %	8 760	8 760	417 520	-	435 040
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	2,19 %	887 849	720	654	-	889 223
<b>Celkem</b>	<b>X</b>	<b>897 849</b>	<b>9 480</b>	<b>418 174</b>	<b>-</b>	<b>1 324 997</b>

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

## 7.6 Řízení kapitálu

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

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

Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2016 a 31. prosinci 2015 byl následující:

v tis. Kč	31/12/2016	31/12/2015
Celkové závazky	1 431 423	1 281 032
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-125 669	-62 516
<b>Čistý dluh</b>	<b>1 305 754</b>	<b>1 218 516</b>
Vlastní kapitál	2 816 841	2 877 557
<b>Celkový kapitál</b>	<b>4 122 595</b>	<b>4 096 073</b>
<b>Poměr vlastního a celkového kapitálu</b>	<b>0,68</b>	<b>0,70</b>

## 8 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Skupina vede několik právních sporů, v nichž vystupuje Společnost nebo její dceřiné společnosti jako žalobce a z nichž případně mohou plynout Skupině peněžní plnění. Do pravoplatného ukončení sporu není žádný z domáhaných nároků prezentován ve výkazu finanční situace a Skupina je eviduje pouze v podobě podmíněných aktiv. S výjimkou následujícího sporu jde o řízení, která nedosahují významných částek, které jsou předmětem sporu:

- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 4,6 mil. Kč. Žaloba byla podána v roce 2011. Soud prvního stupně žalobu dvakrát zamítl. Odvolací soud svým rozsudkem z ledna 2016 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a přiznal žalované náhradu nákladů řízení. Proti rozsudku bylo podáno dovolání.
- Spor vedený s FILIP Media, a.s. o částku 1 860 tis. Kč v rámci insolvenčního řízení. Na dlužníka byl prohlášen konkurs usnesením Městského soudu v Praze ze dne 6. 3. 2014. Pohledávka byla na přezkumném řízení dne 4. 3. 2014 zjištěna v plné výši a dlužníkem nebyla popřena. Doposud nebylo vydáno rozvrhové usnesení.

V následujících sporech vystupuje Skupina jako strana žalovaná:

- Soudní spor se společností UNISTAV a.s. o zrušení rozhodčího nálezu Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky (HK a AK ČR). Žaloba byla podána v roce 2012. Dne 1. 10. 2016 vydal Městský soud v Praze rozsudek, kterým soud zrušil rozhodčí nález vydaný Rozhodčím soudem při HK a AK ČR. Dne 9. 11. 2016 bylo podáno odvolání proti rozsudku, o němž nebylo doposud rozhodnuto.
- Soudní spor s obcí Čestlice o zaplacení částky ve výši 172 tis. Kč. Žaloba byla podána v únoru 2013. Ve věci doposud nebylo nařízeno jednání.

## 9 Události po rozvahovém dni

K 31. 12. 2016 Skupina eviduje pohledávku vůči mateřské společnosti SPGroup a.s. z titulu poskytnutého úvěru včetně naběhlých úroků ve výši 7 427 tis. Kč (bližší informace v části 6.3). V lednu 2017 byla půjčka předčasně v celém svém zůstatku splacena.

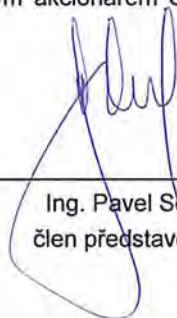
Na konci ledna 2017 byly uhrazeny obchodní pohledávky v celkové výši 24 587 tis. Kč, které jsou k 31. 12. 2016 evidovány vůči spřízněným stranám z titulu pronájmu reklamních ploch v aquaparku v roce 2016.

V lednu 2017 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. ledna 2017 do 9. července 2017 byla nastavena úroková sazba ve výši 1,1 % p.a. Budoucí úrokové platby, které jsou projektovány v části 7.5 lze očekávat v budoucnu v poloviční výši.

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

## 10 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 27. března 2017.



Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva