

Radlice Rozvojová, a.s.

Výroční zpráva

31. prosince 2016

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2016 a výhled činnosti pro další období

Shrnutí činnosti za rok 2016

Společnost Radlice Rozvojová, a. s. (dále také „Společnost“) rozvíjela v roce 2016 aktivity, zejména co se týče příprav výstavby nové budovy s 1400 pracovišti a školícím centrem v Radlicích (dále „SHQ“) a zahájila přípravy na projektu výstavby nové budovy v Hradci Králové s 1000 pracovišti (dále „HHQ“). Budovy budou sloužit potřebám skupiny ČSOB, Společnost je investorem staveb.

Budova SHQ

Na základě uzavřené smlouvy o dílo pracovala společnost HOCHTIEF CZ a.s. (dále „Developer“) v roce 2016 na developerské přípravě projektu SHQ. Vypracována byla dokumentace pro stavební povolení. Stavební povolení nabylo právní moci 7. 11. 2016. Následně byly zahájeny práce na hloubení stavební jámy.

V roce 2016 uzavřela Společnost na SHQ smlouvu o smlouvě budoucí nájemní s Československou obchodní bankou, a. s.

Budova HHQ

Pro projekt HHQ uzavřela Společnost dne 9. 9. 2016 smlouvu o dílo na zhotovení projektové dokumentace s PROJEKTIL ARCHITEKTI s.r.o., která do konce roku 2016 připravila studii nové budovy. Posouzení studie a zhotovení další projektové dokumentace proběhne v roce 2017. Na pozemcích byl proveden podrobný inženýrsko-geologický a hydrologický průzkum.

Ani v roce 2016 Radlice Rozvojová, a.s. neměla zaměstnance a byla řízena přímo představenstvem. Služby související s realizací projektu SHQ a služby podpůrné a pomocné povahy jsou zajišťovány částečně prostřednictvím ČSOB, a to na základě rámcové smlouvy o poskytování služeb a souvisejících smluv, a částečně prostřednictvím jiných externích dodavatelů.

Hospodářský výsledek Společnosti k 31. prosinci 2016 byla ztráta po zdanění ve výši 1 063 tis. Kč, kterou představenstvo navrhuje zúčtovat na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Přehled o stavu majetku Společnosti, jeho struktuře a zdrojích jeho krytí popisují výkazy rozvahy a přílohy účetní závěrky. V roce 2016 došlo k navýšení disponibilních prostředků formou příplatku mimo základní kapitál, a to v celkové výši 95 mil. Kč.

Představenstvo Společnosti pracovalo v roce 2016 ve složení: Oldřich Perutka, Stanislav Maxa, Jan Vlačíha, Daniel Rubricius a Libor Illek. K 31. 12. 2016 byl tedy celkový počet členů představenstva pět.

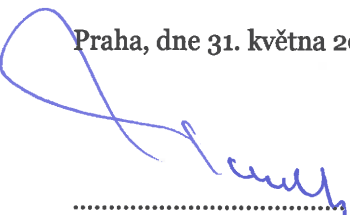
Výhled pro další období

V roce 2017 bude pokračovat výstavba budovy SHQ. Dokončení stavby se očekává koncem roku 2018.

U projektu HHQ bude dokončena projektová dokumentace pro EIA a územní rozhodnutí. S magistrátem města Hradec Králové budou zahájena jednání o koupi pozemku na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kterou uzavřela Československá obchodní banka, a. s. v roce 2015. Bude též zahájen proces přípravy tendru na výběr zhotovitele.

Investiční náklady Společnosti jsou v roce 2017 předpokládány ve výši cca. 710 mil. Kč, z nichž část by měla být financována úvěrem.

Praha, dne 31. května 2017


.....
Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva


.....
Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

Zpráva dozorčí rady společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2016

Dozorčí rada v průběhu roku 2016 vykonávala své kontrolní funkce na základě práv stanovených v právních předpisech a ve stanovách společnosti. Členové dozorčí rady přistupovali k plnění svých povinností s péčí řádného hospodáře. Dozorčí rada v roce 2016 pracovala ve složení: Zora Kříčková, David Borges a Josef Šedivý. Ke dni 31. prosince 2016 byl celkový počet členů dozorčí rady tři. V únoru 2017 odstoupil z funkce člena dozorčí rady David Borges, novým členem dozorčí rady byl jmenován Ondřej Vychodil.

Činnost společnosti sledovali členové dozorčí rady zejména na základě průběžných informací podávaných představenstvem a informací, které si dozorčí rada sama vyžádala.


Dozorčí rada tak byla dostatečně informována o strategických záměrech a nejvýznamnějších opatřeních, k nimž společnost přistoupila, stejně tak jako o ekonomických výsledcích společnosti. Představenstvo společnosti pravidelně informovalo dozorčí radu o stavu prací na výstavbě nové budovy SHQ v Radlicích, přípravných pracích na budově HHQ v Hradci Králové a o spolupráci s dodavatelskými společnostmi u obou projektů.


V rámci své kontrolní činnosti dozorčí rada neshledala žádné porušení právních předpisů, stanov a statutu společnosti. Rovněž v plnění opatření vycházejících z rizikových analýz neshledala dozorčí rada nedostatky.

Dozorčí rada přezkoumala řádnou účetní závěrku společnosti sestavenou k 31. prosinci 2016 a zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovanou za účetní období roku 2016.

Na základě předložených dokumentů a informací a vlastní kontrolní činnosti dozorčí rada nemá k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě o vztazích mezi propojenými osobami žádné výhrady nebo připomínky. Dozorčí rada doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku společnosti.

Praha, dne 31. května 2017


.....
Ing. Zora Kříčková
předsedkyně dozorčí rady


.....
Ing. Josef Šedivý
člen dozorčí rady

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti Radlice Rozvojová, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Radlice Rozvojová, a.s., se sídlem Radlická 333/150, Radlice, Praha 5 („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2016 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.



**Akcionář společnosti Radlice Rozvojová, a.s.
Zpráva nezávislého auditora**

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

31. května 2017

PricewaterhouseCoopers Audit, a.s.

Zastoupená partnerem

Marek Richter

Ing. Marek Richter
statutární auditor, ev. č. 1800

Radlice Rozvojová, a.s.
Účetní závěrka

31. prosince 2016

Rozvaha
k 31. prosinci 2016

| označ. | AKTIVA | řád | 31. 12. 2016 | | | 31. 12. 2015 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------|---------|---------|--------------|
| | | | Brutto | Korekce | Netto | Netto |
| a | b | c | 1 | 2 | 3 | 4 |
| | AKTIVA CELKEM | 001 | 364 776 | -87 | 364 689 | 274 334 |
| B. | Dlouhodobý majetek | 003 | 354 241 | -87 | 354 154 | 250 523 |
| B. II. | Dlouhodobý hmotný majetek | 014 | 354 241 | -87 | 354 154 | 250 523 |
| B. II. 1. | Pozemky a stavby | 015 | 187 799 | 0 | 187 799 | 183 000 |
| B. II. 1. 1. | Pozemky | 016 | 187 799 | 0 | 187 799 | 183 000 |
| B. II. 2. | Hmotné movité věci a jejich soubory | 018 | 273 | -87 | 186 | 231 |
| B. II. 5. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 024 | 166 169 | 0 | 166 169 | 67 292 |
| B. II. 5. 1. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek | 025 | 76 257 | 0 | 76 257 | 0 |
| B. II. 5. 2. | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek | 026 | 89 912 | 0 | 89 912 | 67 292 |
| C. | Oběžná aktiva | 037 | 10 527 | 0 | 10 527 | 23 803 |
| C. II. | Pohledávky | 046 | 794 | 0 | 794 | 881 |
| C. II. 1. | Dlouhodobé pohledávky | 047 | 0 | 0 | 0 | 330 |
| C. II. 1. 4. | Odložená daňová pohledávka | 051 | 0 | 0 | 0 | 330 |
| C. II. 2. | Krátkodobé pohledávky | 057 | 794 | 0 | 794 | 551 |
| C. II. 2. 4. | Pohledávky - ostatní | 061 | 794 | 0 | 794 | 551 |
| C. II. 2. 4. 3. | Stát - daňové pohledávky | 064 | 794 | 0 | 794 | 551 |
| C. IV. | Peněžní prostředky | 071 | 9 733 | 0 | 9 733 | 22 922 |
| C. IV. 2. | Peněžní prostředky na účtech | 073 | 9 733 | 0 | 9 733 | 22 922 |
| D. | Časové rozlišení aktiv | 074 | 8 | 0 | 8 | 8 |
| D. 1. | Náklady příštích období | 075 | 8 | 0 | 8 | 8 |

Radlice Rozvojová, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2016

| označ. a | PASIVA b | řád. c | 31. 12. 2016 | 31. 12. 2015 |
|--------------|----------------------------------------------|-----------|--------------|--------------|
| | | | 5 | 6 |
| | PASIVA CELKEM | 078 | 364 689 | 274 334 |
| A. | Vlastní kapitál | 079 | 363 315 | 269 378 |
| A. I. | Základní kapitál | 080 | 186 000 | 186 000 |
| A. I. 1. | Základní kapitál | 081 | 186 000 | 186 000 |
| A. II. | Ážio a kapitálové fondy | 084 | 180 000 | 85 000 |
| A. II. 2. | Kapitálové fondy | 086 | 180 000 | 85 000 |
| A. II. 2. 1. | Ostatní kapitálové fondy | 087 | 180 000 | 85 000 |
| A. IV. | Výsledek hospodaření minulých let (+/-) | 095 | -1 622 | -613 |
| A. IV. 2. | Neuhrazená ztráta minulých let (-) | 097 | -1 622 | -613 |
| A. V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období | 099 | -1 063 | -1 009 |
| B. + C. | Cizí zdroje | 101 | 1 374 | 4 956 |
| C. | Závazky | 107 | 1 374 | 4 956 |
| C. II. | Krátkodobé závazky | 123 | 1 374 | 4 956 |
| C. II. 4. | Závazky z obchodních vztahů | 129 | 44 | 2 514 |
| C. II. 8. | Závazky ostatní | 133 | 1 330 | 2 442 |
| C. II. 8. 6. | Dohadné účty pasivní | 139 | 1 330 | 2 442 |

Výkaz zisků a ztrát
 za rok končící 31. prosince 2016

| označ. | TEXT | řád. | Skutečnost v účetním období | |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------|---------------|
| | | | 2016 | 2015 |
| | | | 1 | 2 |
| a | b | c | | |
| A. | Výkonová spotřeba | 03 | 682 | 1 092 |
| A. 3. | Služby | 06 | 682 | 1 092 |
| E. | Úpravy hodnot v provozní oblasti | 14 | 46 | 108 |
| E. 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku | 15 | 46 | 108 |
| E. 1. 1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé | 16 | 46 | 108 |
| III. | Ostatní provozní výnosy | 20 | 20 | 0 |
| III. 3. | Jiné provozní výnosy | 23 | 20 | 0 |
| F. | Ostatní provozní náklady | 24 | 10 | 4 |
| F. 3. | Daně a poplatky v provozní oblasti | 27 | 2 | 4 |
| F. 5. | Jiné provozní náklady | 29 | 8 | 0 |
| * | Provozní výsledek hospodaření (+/-) | 30 | -718 | -1 204 |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy | 39 | 2 | 3 |
| VI. 2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy | 41 | 2 | 3 |
| VII. | Ostatní finanční výnosy | 46 | 3 | 0 |
| K. | Ostatní finanční náklady | 47 | 20 | 10 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) | 48 | -15 | -7 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 49 | -733 | -1 211 |
| L. | Daň z příjmů | 50 | 330 | -202 |
| L. 2. | Daň z příjmů odložená (+/-) | 52 | 330 | -202 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) | 53 | -1 063 | -1 009 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 55 | -1 063 | -1 009 |
| | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | 56 | 25 | 3 |

1. Všeobecné informace

1.1. Základní informace o Společnosti

Radlice Rozvojová, a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19532 dne 18. prosince 2013 a její sídlo je v Radlická 333/150, Radlice, 150 00 Praha 5. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Identifikační číslo Společnosti je 024 51 221.

Společnost se změnou své společenské smlouvy podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti 29. července 2014.

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46 (dále jen „ČSOB“).

Jediným akcionářem ČSOB je společnost KBC Bank NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království (dále jen „KBC Bank“), jejímž jediným akcionářem je konečná ovládací osoba společnost KBC Group NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království.

Společnost je součástí konsolidačního celku Československé obchodní banky, a.s.

Členové představenstva a dozorčí rady

Představenstvo

| Jméno | Pozice |
|-----------------------|-------------------------|
| Ing. Oldřich Perutka | předseda představenstva |
| Ing. Stanislav Maxa | člen představenstva |
| Mgr. Jan Vlačíha | člen představenstva |
| Ing. Daniel Rubricius | člen představenstva |
| Ing. Libor Illek | člen představenstva |

Dozorčí rada

| Jméno | Pozice |
|--------------------|--------------------------|
| Ing. Zora Kříčková | předsedkyně dozorčí rady |
| Ing. David Borges | člen dozorčí rady |
| Ing. Josef Šedivý | člen dozorčí rady |

Organizační struktura

Společnost není členěna na nižší stupně a je řízena přímo představenstvem.

Společnost neměla v roce 2016 žádné zaměstnance.

2. Účetní postupy

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro mikro účetní jednotky s povinností auditu a je sestavena v historických cenách.

2.2. Srovnatelné údaje

Na základě požadavků novely zákona o účetnictví a prováděcí vyhlášky platné od 1. ledna 2016 došlo ke změně vykazování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty za rok 2015 reklasifikovány v souladu s Českým účetním standardem pro podnikatele č. 024 „Srovnatelné období za účetní období započaté v roce 2016“.

2.3. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje pozemky, budovu, IT techniku, jiné stroje a zařízení.

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, úroky z přijatého úvěru, clo, projektové řízení, expertní posudky, architektonické a designové práce a další náklady s pořízením související.

Pozemky se vykazují v pořizovací ceně. Budova a zařízení jsou vykazovány v pořizovací ceně snížené o opravy. Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost jsou kontrolovány k datu účetní závěrky a případně upraveny.

Nábytek nad 10 tis. Kč a ostatní dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně nad 7 tis. Kč se odepisuje. Odpisy jsou počítány lineární metodou a budova je odepisována metodou využívající komponentní řešení tak, aby byla odepsána pořizovací cena každého aktiva na jeho zůstatkovou hodnotu po dobu jeho předpokládané ekonomické životnosti.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

| Dlouhodobý hmotný majetek | Předpokládaná doba životnosti |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Budova | 15 - 50 let |
| Stroje a zařízení | 6 let |
| Inventář | 6-10 let |
| IT technika | 3 roky |
| Účelová zařízení a technologie budovy | 15 - 35 let |

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků dlouhodobého hmotného majetku se určí jako rozdíl mezi prodejní cenou a jejich účetní zůstatkovou hodnotou. Jsou vykazovány ve Výkazu zisků a ztrát brutto metodou.

K majetku, jehož účetní hodnota převyšuje na základě odhadu vedení společnosti jeho zpětně získatelnou hodnotu, je tvořena opravná položka snižující jeho účetní hodnotu na úroveň zpětně získatelné hodnoty.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně získatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky.

Nehmotná aktiva jsou vykazována v pořizovací ceně snížené o opravy. Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost jsou kontrolovány k datu účetní závěrky a případně upraveny. Zřizovací výdaje jsou odepisovány 2 roky.

2.4. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vyazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vyazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující registrovaný základní kapitál se vykazují jako emisní ážio.

2.5. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky a dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

2.6. Rezervy

Rezervy jsou vykázány v případě, že společnost má současné smluvní nebo mimosmluvní závazky vyplývající z minulých událostí, je vysoce pravděpodobné, že dojde k odtoku ekonomických prostředků za účelem vypořádání závazku a může být proveden spolehlivý odhad výše závazku.

2.7. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v poslední den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období odhadované realizace rozdílu.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

2.8. Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu účetní závěrky jako krátkodobé.

2.9. Výnosy a náklady

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, které jsou ke dni sestavení účetní závěrky známy.

2.10. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.11. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3. Dlouhodobý hmotný majetek

| (tis. Kč) | Pozemky | Hmotný majetek | Nedokončené investice | Poskytnuté zálohy | Celkem |
|----------------------------------|----------------|----------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Pořizovací hodnota | | | | | |
| 1. ledna 2015 | 183 000 | 0 | 45 491 | 0 | 228 491 |
| Zařazení | 0 | 273 | 0 | 0 | 273 |
| Přírůstky | 0 | 0 | 21 801 | 0 | 21 801 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31. prosince 2015 | 183 000 | 273 | 67 292 | 0 | 250 565 |
| Zařazení | 4 705 | 0 | -4 705 | 0 | 0 |
| Přírůstky | 94 | 0 | 28 398 | 76 257 | 103 676 |
| Úbytky | 0 | 0 | 1 073 | 0 | 0 |
| 31. prosince 2016 | 187 799 | 273 | 89 912 | 76 257 | 354 241 |
| Oprávký a opravné položky | | | | | |
| 1. ledna 2015 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Odpisy | 0 | -42 | 0 | 0 | -42 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31. prosince 2015 | 0 | -42 | 0 | 0 | -42 |
| Odpisy | 0 | -45 | 0 | 0 | -45 |
| Úbytky | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 31. prosince 2016 | 0 | -87 | 0 | 0 | -87 |
| Účetní zůstatková hodnota | | | | | |
| 1. ledna 2015 | 183 000 | 0 | 45 491 | 0 | 228 491 |
| 31. prosince 2015 | 183 000 | 231 | 67 292 | 0 | 250 523 |
| 31. prosince 2016 | 187 799 | 186 | 89 912 | 76 257 | 354 154 |

4. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu:

| (tis. Kč) | Základní kapitál | Ostatní kapitálové fondy | Výsledek hospodaření minulých let | Hospodářský výsledek běžného období | Vlastní kapitál |
|------------------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| 1. ledna 2015 | 186 000 | 85 000 | 0 | -613 | 270 387 |
| Převod hospodářského výsledku 2014 | 0 | 0 | -613 | 613 | 0 |
| Výsledek hospodaření za rok 2015 | 0 | 0 | 0 | -1 009 | -1 009 |
| 31. prosince 2015 | 186 000 | 85 000 | -613 | -1 009 | 269 378 |
| Převod hospodářského výsledku 2015 | 0 | 0 | -1 009 | 1 009 | 0 |
| Navýšení kapitálu | 0 | 95 000 | 0 | 0 | 95 000 |
| Výsledek hospodaření za rok 2016 | 0 | 0 | 0 | -1 063 | -1 063 |
| 31. prosince 2016 | 186 000 | 180 000 | -1 622 | -1 063 | 363 315 |

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti bylo dne 18. května 2016 schváleno převedení ztráty za rok 2015 ve výši 1 009 tis. Kč do neuhrazené ztráty minulých let.

Společnost o způsobu rozdělení ztráty za rok 2016 do data sestavení účetní závěrky nerozhodla.

5. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2016 činí 186 000 tis. Kč (31. prosince 2015: 186 000 tis. Kč), je tvořen 62 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 3 000 tis. Kč a je plně splacen.

6. Závazky

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2016 činí 44 tis. Kč (31. prosince 2015: 2 514 tis. Kč), které nejsou a nebyly po splatnosti.

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Společnost neneviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Společnost neposkytla žádné věcné záruky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

7. Stát daňové pohledávky a závazky

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. prosinci 2016 ve výši 794 tis. Kč, která je tvořena z titulu DPH (31. prosince 2015: 551 tis. Kč).

8. Dohadné účty

Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2016 činí 1 330 tis. Kč (31. prosince 2015: 2 442 Kč) a vztahuje se k dodavatelským fakturám souvisejícím s pořízením hmotného majetku v roce 2016.

9. Transakce se spřízněnými stranami

V následující tabulce jsou zobrazeny významné zůstatky z transakcí společnosti se spřízněnými stranami.

Účty v bankách – krátkodobé:

| (tis. Kč) | Účty v bankách | | Výnosové úroky | |
|-----------|----------------|--------|----------------|------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| ČSOB | 9 733 | 22 922 | 2 | 3 |

Účetnictví, výkaznictví, daně, technicko-inženýrské a další činnosti jsou zajišťovány na základě Smlouvy o zajišťování služeb prostřednictvím jediného akcionáře, tj. ČSOB. Náklady na tyto služby za rok 2016 činily 583 tis. Kč (2015: 950 Kč). ČSOB jiné služby v roce 2016 a 2015 společnosti neposkytla.

Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2016 a 2015 nebyly poskytnuty.

10. Daň z příjmů

Na základě předběžné kalkulace Společnost vyčíslila daň následovně:

| (tis. Kč) | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------|----------|----------|
| Zisk/Ztráta před zdaněním | -733 | -1 211 |
| Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy | -76 | -28 |
| Neodečitatelné náklady | 0 | 80 |
| Zdanitelný příjem | -809 | -1 159 |
| Sazba daně z příjmu | 19% | 19% |
| Splatná daň | 0 | 0 |

Společnost v roce 2016 neplatila zálohy na daň z příjmu.

Odložená daňová pohledávka zahrnuje následující položky:

| (tis. Kč) | 2016 | 2015 |
|------------------------------------------------|------------|------------|
| Daňová ztráta uplatnitelná v příštích obdobích | 496 | 330 |
| Celkem | 496 | 330 |

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19% (daňová sazba pro roky 2015 a následující).

Společnost se rozhodla o odložené dani z důvodu opatrnosti neúčtovat.

11. Následné události

Vlastní kapitál byl do konce dubna roku 2017 navýšen o 60 000 tis. Kč z důvodů financování probíhajících stavebních prací. K datu sestavení účetní závěrky nebyly známy žádné další události, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2016.

V Praze 31. května 2017


Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva


Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

Zpráva představenstva společnosti Radlice Rozvojová, a.s., o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2016

1. Ovládaná osoba

Radlice Rozvojová, a.s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 024 51 221, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19532 (dále jen „Společnost“)

2. Ovládající osoba

Jediným akcionářem Společnosti je společnost **Československá obchodní banka, a. s.**, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO 000 01 350, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl BXXXVI, vložka 46 (dále jen „Ovládající Osoba“).

Jediným akcionářem Ovládající Osoby je společnost **KBC Bank NV**, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království (dále jen „KBC Bank“), jejíž všechny akcie jsou drženy (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV (právnícká osoba, dále jen „KBC Group“).

3. Struktura vztahů mezi Ovládající Osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými Ovládající Osobou

Ovládající Osoba je bankou ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, která poskytuje své služby všem klientským segmentům, tj. fyzickým osobám, malým a středním podnikům, korporátním a institucionálním klientům.

KBC Bank NV je bankou regulovanou Belgickou národní bankou, která je součástí bankopojišťovací finanční skupiny KBC Group, působící především na trhu v Belgii, České republice, Slovensku, Bulharsku, Maďarsku a Irsku. V omezené míře působí i v dalších zemích světa.

Akcie společnosti KBC Group NV jsou obchodovány na burze Euronext v Bruselu. Žádný z jejích akcionářů nemá vyšší podíl než 20 %.

Základní přehled společností skupiny ČSOB a KBC naleznete v příloze č. 1 této zprávy a na webových stránkách www.kbc.com.

Společnost má vztahy především s následujícími propojenými osobami:

Ovládající Osoba

4. Úloha ovládající osoby, způsob a prostředky ovládnutí

Ovládající Osoba ovládá Společnost prostřednictvím rozhodování jediného akcionáře v působnosti valné hromady ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích - dále jen „ZOK“).

Ovládající Osoba vykonává svůj vliv rovněž prostřednictvím svých zástupců v orgánech Společnosti, tj. v jejím představenstvu a dozorčí radě. Jedná se především o kooperaci a koordinaci v oblasti konsolidovaného řízení rizik, výkonu auditu aj.

5. Přehled jednání učiněných v účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající Osoby nebo jí ovládaných osob

Ve sledovaném účetním období nebylo učiněno žádné jednání, které bylo učiněno na popud nebo v zájmu Ovládající Osoby nebo jí ovládaných osob a které by se týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti, a to ani v rámci běžného obchodního styku.

6. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a Ovládající Osobou nebo mezi osobami ovládanými Ovládající Osobou

Společnost byla ve sledovaném účetním období účastníkem níže uvedených smluvních vztahů s Osobou Ovládající, a to na obvyklé obchodní bázi.

Smlouva o běžném účtu mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 3. ledna. 2014

Rámcová smlouva o poskytování služeb č. 14000021 mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 1. prosince. 2014

Smlouva o postoupení ze smlouvy o dílo a smlouvy o poskytování služeb mezi Společností a Ovládající Osobou a HOCHTIEF CZ a.s. ze dne 19. prosince. 2014

Prováděcí smlouva č. 14000064 k Rámcové smlouvě č. 14000021 mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 27. ledna. 2015

Prováděcí smlouva č. 15000003 k Rámcové smlouvě č. 14000021 mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 25. února. 2015

Smlouva o pronájmu bezpečností schránky mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 17. února. 2015

Dohoda o provedení stavby mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 30. března 2015

Dohoda o provedení stavby mezi Společností a Centrum Radlická, a.s. ze dne 22. dubna 2015

Smlouva o poskytnutí sídla mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 31. srpna 2015

Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 17. března 2016

Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene pro přeložku vodovodní sítě mezi Společností (zastoupená HOCHTIEF CZ a.s.), Centrum Radlická, a.s. a Hlavním městem Praha ze dne 7. června 2016

Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a o užívání nebytových prostor SHQ mezi Společností jako pronajímatelem a Ovládající Osobou jako nájemcem ze dne 27. července 2016

Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 6. prosince 2016

Společnost je pojištěna na odpovědnostní rizika v rámci pojistné smlouvy uzavřené mezi Ovládající Osobou a Generali Pojišťovnou a.s. ze dne 21. prosince 2016, dále je pojištěna na majetková rizika v rámci pojistné smlouvy uzavřené mezi Ovládající Osobou a ČSOB Pojišťovnou, a.s., členem holdingu ČSOB ze dne 15. prosince 2016

V rámci mezinárodního pojistného programu KBC je Společnost pojištěna prostřednictvím pojistných smluv, které KBC uzavírá přímo v Belgii s belgickými pojistiteli, a to na základě rozhodnutí Výkonného výboru KBC:

- 1. Jedná se o pojištění bankovních rizik, profesní odpovědnosti za škodu, pojištění D&O a pojištění počítačové kriminality.*
- 2. Dále KBC zajišťuje na základě svého mezinárodního pojistného programu pojištění zaměstnanců při jejich služebních cestách do zahraničí, pojištění odpovědnosti v oblasti zaměstnávání, riziko Blue Diamond (únos, vydírání).*

Společnost nebyla ve sledovaném účetním období účastníkem žádných dalších smluvních vztahů s osobami ovládanými Ovládající Osobou.

DIVIDENDY A OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Ovládající Osoba jako jediný akcionář Společnosti rozhodla dne 18. května 2016 v působnosti valné hromady o vypořádání ztráty Společnosti za účetní rok 2015 ve výši 1 009 tis. Kč tak, že tato ztráta bude v plné výši alokována na účet neuhrazená ztráta minulých let.

7. Posouzení vzniku újmy ovládané osoby

Ze závazkových a jiných vztahů mezi Společností a Ovládající Osobou nevznikla Společnosti žádná újma.

8. Zhodnocení vztahů mezi Ovládající Osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými Ovládající Osobou

Společná synergie v rámci finanční skupiny Ovládající Osoby přináší pozitivní efekty v oblastech efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy, tak aby byly v souladu se strategií Společnosti. Zároveň tato spolupráce napomáhá omezovat určitá transakční rizika, jako jsou např. rizika spojená s poskytováním citlivých informací a dat třetím stranám.

9. Účetní období

Tato zpráva popisuje vztahy za účetní období od 1. ledna 2016 do 31. prosince 2016.

10. Závěr

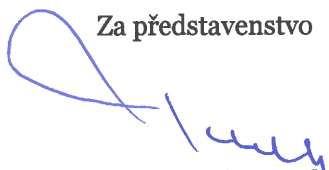
Představenstvo Společnosti konstatuje, že tato zpráva byla zpracována v zákonné lhůtě a v souladu s § 82 ZOK. Při sestavení zprávy představenstvo Společnosti postupovalo s odbornou péčí a její rozsah reflektuje účel zákonné úpravy zprávy podle ZOK ve vztahu k vlastnické struktuře Společnosti.

Zpráva byla předložena k přezkoumání dozorčí radě Společnosti.

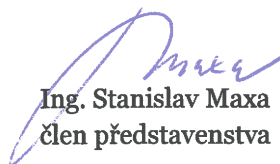
V Praze dne 31. března 2017

Radlice Rozvojová, a.s.

Za představenstvo

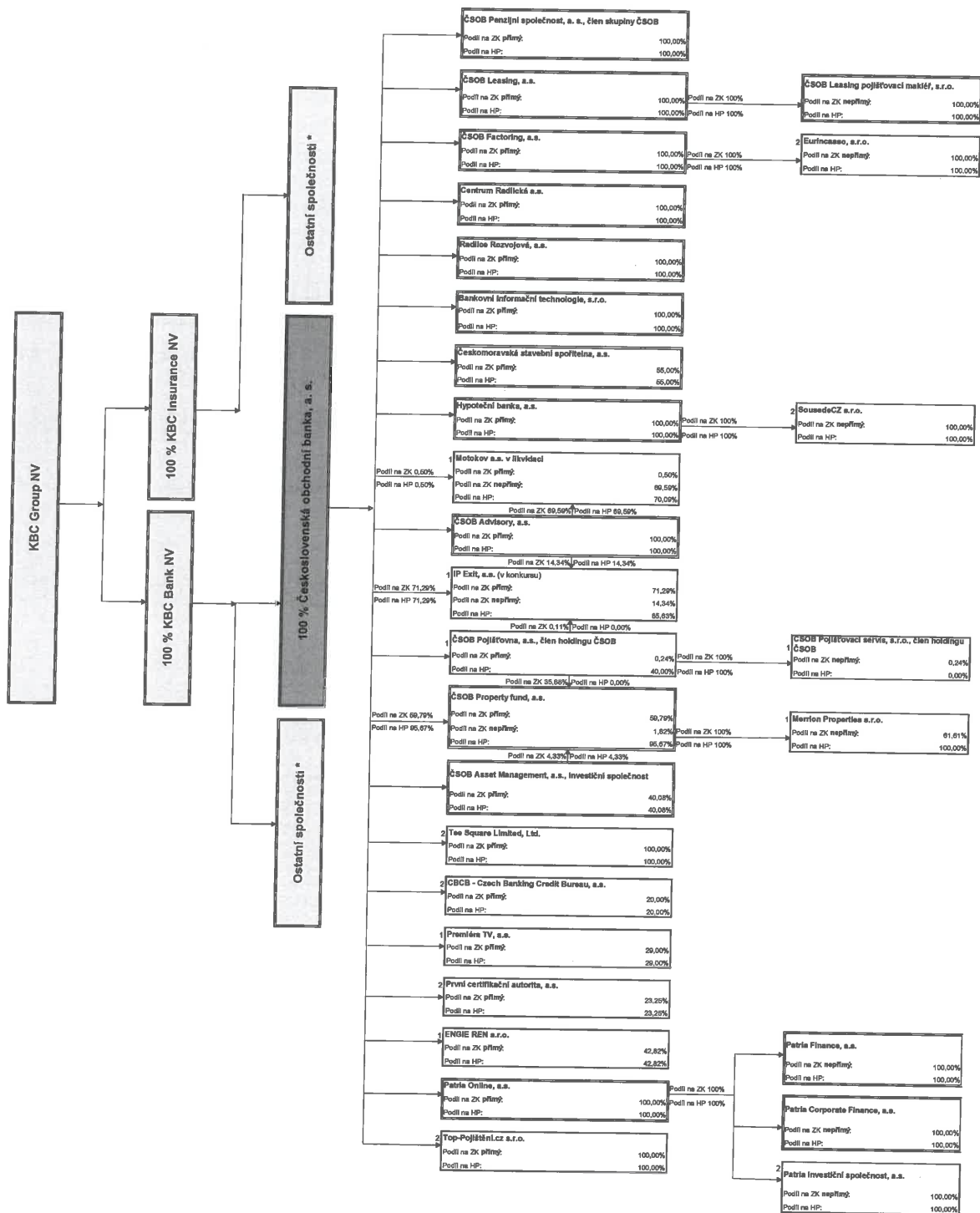


Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva



Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

Příloha Zprávy o vztazích
Přehled společností skupiny KBC a skupiny ČSOB
 (k 31. prosinci 2016)



Vysvětlující poznámky

Procentní podíly v závorkách u společností jsou přepočteny z pohledu mateřské společnosti ČSOB.
 Všechny akcie společnosti KBC Bank a KBC Insurance jsou drženy (přímo nebo nepřímě) společností KBC Group.
 ČSOB je 100% ověřená a vstřebná společnost KBC Bank.
 * Kompletní přehled "Ostatních společností" skupiny KBC lze nalézt na webových stránkách www.kbc.com, kde jsou i další informace o skupině KBC.

ZK: základní kapitál (vklad)
 HP: hlasovací práva