

Radlice Rozvojová, a.s.

Výroční zpráva

31. prosince 2017

Zpráva dozorčí rady společnosti Radlice Rozvojová, a.s.

za rok končící 31. prosince 2017

Dozorčí rada v průběhu roku 2017 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 2017 pracovala ve složení: Zora Kříčková, Ondřej Vychodil, který ke dni 22. 3. 2017 nahradil Davida Borgese a Josef Šedivý. Ke dni 31. 12. 2017 byl celkový počet členů dozorčí rady tři.

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

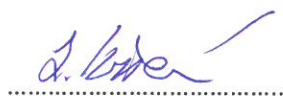
Dozorčí rada tak byla dostatečně informována o strategických záměrech a nejvýznamnějších opatřeních, k nimž společnost přistoupila, stejně tak jako o ekonomických výsledcích společnosti. Představenstvo společnosti pravidelně informovalo dozorčí radu o stavu prací na výstavbě nové budovy SHQ v Radlicích,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

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

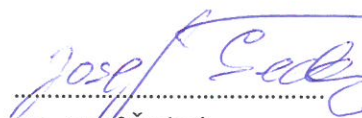
Dozorčí rada přezkoumala řádnou účetní závěrku společnosti sestavenou k 31. prosinci 2017 a zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovanou za účetní období roku 2017.

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 2018



Ing. Zora Kříčková
předsedkyně dozorčí rady



Ing. Josef Šedivý
člen dozorčí rady

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2017 a výhled činnosti pro další období

Shrnutí činnosti za rok 2017

Společnost Radlice Rozvojová, a. s. (dále také „Společnost“) rozvíjela v roce 2017 aktivity, zejména co se týče výstavby nové budovy s 1400 pracovišti a školícím centrem v Radlicích (dále „SHQ“). Dále zahájila projekční práce na nové budově v Hradci Králové s 1000 pracovišti (dále „HHQ“). Budovy budou sloužit potřebám skupiny ČSOB, Společnost je investorem staveb.

Na základě uzavřené smlouvy o dílo pracovala společnost HOCHTIEF CZ a.s. (dále „Developer“) v roce 2017 na výstavbě budovy SHQ. Ke konci roku 2017 byla dokončena hrubá stavba podzemních podlaží a 1. nadzemní podlaží.

V roce 2017 uzavřela Společnost kupní smlouvy s ČSOB a Centrem Radlická na odkup pozemků potřebných pro směnu pozemků s Hl. m. Praha. Směna bude realizována v roce 2018.

Zahájeny byly práce na projektu interiéru SHQ. Zpracovatelem je CHALUPA ARCHITEKTI S.R.O.

Pro projekt HHQ byla v roce 2017 získána změna územního rozhodnutí na budoucí příjezdovou komunikaci a vypracována dokumentace a podána žádost o vydání územního rozhodnutí vztahujícího se k objektu.

Představenstvo společnosti dále schválilo záměr koupě dodatečných pozemků v okolí HHQ, které zajistí lepší obslužnost a kontrolu vývoje území.

Ani v roce 2017 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.

Vzhledem k tomu, že budovy SHQ a HHQ teprve vznikají a nepřinášejí zatím výnosy z pronájmu, vykázala Společnost za rok 2017 ztrátu po zdanění ve výši 1 469 929 Kč. Představenstvo navrhuje zúčtovat ztrátu 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 2017 došlo k posílení vlastního kapitálu Společnosti o 420 mil. Kč, a to formou peněžního příplatku mimo základní kapitál. Získané prostředky používá Společnost k úhradě dodávek prací souvisejících s oběma projekty.

Další významnou rozvahovou položkou je nedokončený investiční majetek v hodnotě 676 mil. Kč představující již provedené, ale zatím nedokončené práce na budovách SHQ a HHQ.

Představenstvo Společnosti pracovalo v roce 2017 v nezměněném složení: Oldřich Perutka, Stanislav Maxa, Jan Vlačíha, Daniel Rubricius a Libor Illek. K 31. 12. 2017 byl tedy celkový počet členů představenstva pět.

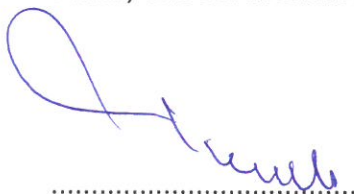
Výhled pro další období

V roce 2018 bude pokračovat výstavba budovy SHQ.

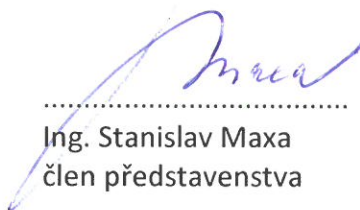
U projektu HHQ v březnu 2018 nabylo právní moci územní rozhodnutí k objektu. Dokončena bude dokumentace pro stavební povolení, následovat bude podání žádosti o stavební povolení. S Magistrátem města Hradec Králové bude uzavřena kupní smlouva na pozemky a dojde k vypořádání se spol. Unimex Group a.s., jež je nájemcem předmětných pozemků. Bude vybrán dodavatel stavebních prací a koncem roku 2018 je předpokládáno zahájení výkopových prací.

Investiční náklady Společnosti jsou v roce 2018 předpokládány ve výši cca 1 677 mil. Kč, financování bude opět zajištěno peněžitým příplatkem jediného akcionáře mimo základní kapitál.

Praha, dne 31. května 2018



Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva



Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

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, Praha 5 („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2017 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2017 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 2017 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2017 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 nepřetržitosti 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 2018

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.

zastoupená partnerem

Marek Richter

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

Radlice Rozvojová, a.s.

Účetní závěrka

31. prosince 2017

Radlice Rozvojová, a.s.Účetní závěrka
za rok končící 31. prosince 2017**Rozvaha****k 31. prosinci 2017**

označ. a	AKTIVA b	řád c	31. 12. 2017			31. 12. 2016
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
			1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	001	1 324 608	-133	1 324 475	364 689
B.	Dlouhodobý majetek	003	1 307 410	-133	1 307 277	354 154
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	1 307 410	-133	1 307 277	354 154
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	189 426	0	189 426	187 799
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	189 426	0	189 426	187 799
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	273	-133	140	186
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 117 711	0	1 117 711	166 169
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	441 770	0	441 770	76 257
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	675 941	0	675 941	89 912
C.	Oběžná aktiva	037	17 190	0	17 190	10 527
C. II.	Pohledávky	046	1 782	0	1 782	794
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 782	0	1 782	794
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	1 782	0	1 782	794
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	869	0	869	794
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	720	0	720	0
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	193	0	193	0
C. IV.	Peněžní prostředky	071	15 408	0	15 408	9 733
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	15 408	0	15 408	9 733
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 2017

označ.	PASIVA	řád.	31. 12. 2017	31. 12. 2016
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	1 324 475	364 689
A.	Vlastní kapitál	079	781 845	363 315
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	600 000	180 000
A. II. 2.	Kapitálové fondy	086	600 000	180 000
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	087	600 000	180 000
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	-2 685	-1 622
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	-2 685	-1 622
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	099	-1 470	-1 063
B. + C.	Cizí zdroje	101	542 630	1 374
C.	Závazky	107	542 630	1 374
C. II.	Krátkodobé závazky	123	542 630	1 374
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	0	44
C. II. 8.	Závazky ostatní	133	542 630	1 330
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	139	542 630	1 330

Radlice Rozvojová, a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. prosince 2017

Výkaz zisků a ztrát

za rok končící 31. prosince 2017

označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			2017	2016
			1	2
A.	Výkonová spotřeba	03	1 040	682
A. 3.	Služby	06	1 040	682
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	46	46
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	46	46
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	46	46
III.	Ostatní provozní výnosy	20	0	20
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	0	20
F.	Ostatní provozní náklady	24	367	10
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	349	2
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	18	8
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-1 453	-718
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	0	2
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	2
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	72	3
K.	Ostatní finanční náklady	47	89	20
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-17	-15
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-1 470	-733
L.	Daň z příjmů	50	0	330
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	330
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-1 470	-1 063
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-1 470	-1 063
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	72	25

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 ovládající 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
Ondřej Vychodil	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 2017 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. 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, 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 oprávky. 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

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

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

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

2.3. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázaný v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků.

2.4. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje 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 vykazuje 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 a odložená daň

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. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv

2.12. 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 2016	183 000	273	67 292	0	250 565
Zařazení	4 705	0	-4 705	0	0
Přírůstky	94	0	28 398	76 257	104 749
Úbytky	0	0	-1 073	0	-1 073
31. prosince 2016	187 799	273	89 912	76 257	354 241
Zařazení	0	0	0	0	0
Přírůstky	1 627	0	586 029	365 513	953 169
Úbytky	0	0	0	0	0
31. prosince 2017	189 426	273	675 941	441 770	1 307 410
Oprávky a opravné položky					
1. ledna 2016	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
Odpisy	0	-46	0	0	-46
Úbytky	0	0	0	0	0
31. prosince 2016	0	-133	0	0	-133
Účetní zůstatková hodnota					
1. ledna 2016	183 000	231	67 292	0	250 523
31. prosince 2016	187 799	186	89 912	76 257	354 154
31. prosince 2017	189 426	140	675 941	441 770	1 307 277

Budoucí smluvní závazek z titulu úhrady dosud neprovedených stavebních prací činil ke konci roku 2017 1 659 843 tis. Kč.

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 2016	186 000	85 000	0	-613	270 387
Převod hospodářského výsledku 2015 do neuhrazené ztráty minulých let	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
Převod hospodářského výsledku 2016 do neuhrazené ztráty minulých let	0	0	-1 063	1 063	0
Navýšení kapitálu	0	420 000	0	0	420 000
Výsledek hospodaření za rok 2017	0	0	0	-1 470	-1 470
31. prosince 2017	186 000	600 000	-2 685	-1 470	781 845

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Společnosti bylo dne 30. června 2017 schváleno převedení ztráty za rok 2016 ve výši 1 063 tis. Kč do neuhrazené ztráty minulých let.

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Společnosti a se souhlasem představenstva Společnosti byl ve dnech 22. února 2017, 25. září 2017 a 22. prosince 2017 schválen vklad dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál Společnosti, a to za účelem posílení kapitálových zdrojů Společnosti v celkové částce 420 mil. Kč.

Společnost o způsobu rozdělení ztráty za rok 2017 do data sestavení účetní závěrky nerozhodla.

5. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2017 činí 186 000 tis. Kč (31. prosince 2016: 186 000 tis. Kč), je tvořen 62 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 3 000 tis. Kč a je plně splacen.

6. Stát daňové pohledávky a závazky

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. prosinci 2017 ve výši 869 tis. Kč, která je tvořena z titulu DPH (31. prosince 2016: 794 tis. Kč).

7. Dohadné účty

Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2017 činí 542 630 tis. Kč (31. prosince 2016: 1 330 tis. Kč) a vztahuje se k dodavatelským fakturám souvisejícím s pořízením hmotného majetku v roce 2017.

8. 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	
	2017	2016	2017	2016
ČSOB	15 408	9 733	0	2

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 2017 činily 676 tis. Kč (2016: 583 Kč). ČSOB jiné služby v roce 2017 a 2016 Společnosti neposkytla.

Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2017 a 2016 nebyly poskytnuty.

9. Daň z příjmů

Na základě předběžné kalkulace Společnost vyčíslila daň následovně:

(tis. Kč)	2017	2016
Zisk/Ztráta před zdaněním	-1 470	-733
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	0	-76
Neodečitatelné náklady	8	0
Zdanitelný příjem	-1 462	-809
Sazba daně z příjmu	19%	19%
Splatná daň	0	0

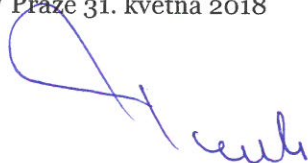
Společnost v roce 2017 neplatila zálohy na daň z příjmu.

Potenciální odložená daňová pohledávka ve výši 351 tis. Kč k 31. prosinci 2017 (k 31. prosinci 2016 496 tis. Kč) nebyla zaúčtována, protože její uplatnění v budoucnosti není pravděpodobné. Při jejím výpočtu k 31. prosinci 2017 a 2016 byla použita sazba daně z příjmů 19 %.

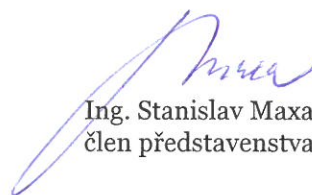
10. Následné události

Vlastní kapitál byl v březnu roku 2018 navýšen o 375 000 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 2017.

V Praze 31. května 2018



Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva



Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva představenstva společnosti Radlice Rozvojová, a.s., o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2017

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 (právní 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 %.

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 ovládání

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 (zákona 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. 1. 2014

Rámcová smlouva o poskytování služeb č. 14000021 mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 1. 12. 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. 12. 2014

Prováděcí smlouva č. 14000064 k Rámcové smlouvě č. 14000021 mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 27. 1. 2015

Prováděcí smlouva č. 15000003 k Rámcové smlouvě č. 14000021 mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 25. 2. 2015

Smlouva o pronájmu bezpečností schránky mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 17. 2. 2015

Dohoda o provedení stavby mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 30. 3. 2015

Dohoda o provedení stavby mezi Společností a Centrum Radlická, a.s. ze dne 22. 4. 2015

Smlouva o poskytnutí sídla mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 31. 8. 2015

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. 6. 2016

Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a o užívání nebytových prostor SHQ mezi Společností jako pronajímatelem a Ovládající Osobou jako nájemcem ze dne 27. 7. 2016

Kupní smlouva na převod pozemků mezi Společností a Ovládající osobou ze dne 20. 7. 2017 včetně dodatků

Kupní smlouva na převod pozemků mezi Společností a Centrum Radlická, a.s. ze dne 20. 7. 2017 včetně dodatků

Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 22. 2. 2017

Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 22. 12. 2017

Společnost je pojištěna na odpovědnostní rizika v rámci pojistné smlouvy uzavřené mezi Ovládající Osobou a Generali Pojišťovnou a.s. ze dne 13. 12. 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. 12. 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:

Jedná se o pojištění bankovních rizik, profesní odpovědnosti za škodu, pojištění D&O, pojištění počítačové kriminality a kybernetické bezpečnosti.

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 dne 22. 3. 2017 zvolila členem dozorčí rady Společnosti p. Ondřeje Vychodila a schválila Smlouvu o výkonu funkce uzavřenou mezi Společností a p. Ondřejem Vychodilem.

Ovládající Osoba jako jediný akcionář Společnosti rozhodla dne 30. 6. 2017 v působnosti valné hromady o vypořádání ztráty Společnosti za účetní rok 2016 ve výši 1 062 848,33 Kč tak, že tato ztráta bude v plné výši alokována na účet neuhrazená ztráta minulých let.

Ovládající Osoba jako jediný akcionář určil dne 30. 6. 2017 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. auditorem pro ověření účetní závěrky Společnosti za rok 2017.

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 2017 do 31. prosince 2017.

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 dozorcí radě Společnosti.

V Praze dne 30. března 2018

Radlice Rozvojová, a.s.

Za představenstvo

Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva

Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva