

# ***Radlice Rozvojová, a.s.***

Výroční zpráva

31. prosince 2018

## **Zpráva dozorčí rady společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2018**

Dozorčí rada v průběhu roku 2018 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 2018 pracovala ve složení: Zora Kříčková, Ondřej Vychodil a Dušan Halabica, který ke dni 26. 9. 2018 nahradil Josefa Šedivého. Ke dni 31. 12. 2018 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 2018 a zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovanou za účetní období roku 2018.

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 31.5.2019



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

## Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2018 a výhled činnosti pro další období

### Shrnutí činnosti za rok 2018

Společnost Radlice Rozvojová, a. s. (dále jen „Společnost“) pokračovala v roce 2018 v činnostech týkajících se výstavby nové budovy s 1400 pracovišti a školícím centrem v Praze 5 - Radlicích (dále „SHQ“) a dále pak výstavby nové budovy v Hradci Králové s 1000 pracovišti (dále „HHQ“). Obě budovy budou sloužit potřebám skupiny ČSOB, Společnost je investorem staveb.

#### SHQ

Ke konci roku 2018 byla dokončena většina stavebních prací a byly vytvořeny předpoklady pro instalaci interiérových komponent. S dodavatelem prací, společností Hochtief CZ, byly průběžně řešeny jednotlivé etapy stavby, s budoucími nájemníky byla zahájena jednání o dovybavení prostor a o nájemních smlouvách.

#### HHQ

Projekt HHQ byl rozdělen konstrukčně na dvě části – spodní a horní stavbu. Společnost získala příslušné územní rozhodnutí i stavební povolení. Jako dodavatel spodní stavby byla vybrána společnost Geosan, která koncem roku 2018 zahájila práce. Dokončení spodní stavby se očekává v létě 2019. V té době již bude vybrán dodavatel horní stavby tak, aby práce na sebe mohly navazovat.

Ani v roce 2018 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 2018 ztrátu po zdanění ve výši 3 600 528,- 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 2018 došlo k posílení vlastního kapitálu Společnosti o 735 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 jsou zálohy na pořízení hmotného majetku ve výši 1 051 mil. Kč, které spolu s ostatními položkami na účtech pořízení hmotného

majetku ve výši 299 mil. Kč představují již provedené, ale zatím nedokončené práce na budovách SHQ a HHQ.

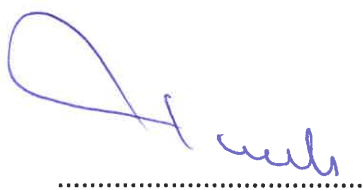
Představenstvo Společnosti pracovalo v roce 2018 v nezměněném složení: Oldřich Perutka, Stanislav Maxa, Jan Vlačíha, Daniel Rubricius a Libor Illek. K 31. 12. 2018 byl tedy celkový počet členů představenstva pět.

### **Výhled pro další období**

Převzetí budovy SHQ od dodavatele proběhne postupně v průběhu druhého čtvrtletí 2019. S nájemníky budovy jsou postupně uzavírány nájemní smlouvy, společnost začne generovat příjmy z pronájmu prostor. Provoz budovy bude zajištěn externími dodavateli.

U projektu HHQ lze v roce 2019 očekávat dokončení spodní stavby a zahájení prací na stavbě horní.

Praha, dne 31. 5. 2019



.....  
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 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2018 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 2018 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2018 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 způsobilé 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 odpovídá dozorčí rada Společnosti.

## 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 2019

*PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.*

zastoupená partnerem

*Marek Richter*

Ing. Marek Richter  
statutární auditor, evidenční č. 1800

Tato zpráva je určena akcionáři společnosti Radlice Rozvojová, a.s.

***Radlice Rozvojová, a.s.***

Účetní závěrka

31. prosince 2018

Firma: Radlice Rozvojová, a.s.  
 Identifikační číslo: 024 51 221  
 Právní forma: Akciová společnost  
 Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
 Rozvahový den: 31. prosince 2018  
 Datum sestavení účetní závěrky: 31. května 2019

**ROZVAHA**  
 (v celých tisících Kč)

označ.	AKTIVA	řád.	31.12.2018			31.12.2017
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>1 619 741</b>	<b>-178</b>	<b>1 619 563</b>	<b>1 324 475</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>003</b>	<b>1 605 003</b>	<b>-178</b>	<b>1 604 825</b>	<b>1 307 277</b>
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>1 605 003</b>	<b>-178</b>	<b>1 604 825</b>	<b>1 307 277</b>
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	254 635	0	254 635	189 426
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	254 635	0	254 635	189 426
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	273	-178	95	140
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 350 095	0	1 350 095	1 117 711
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 051 232	0	1 051 232	441 770
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	298 863	0	298 863	675 941
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>14 738</b>	<b>0</b>	<b>14 738</b>	<b>17 198</b>
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>1 761</b>	<b>0</b>	<b>1 761</b>	<b>1 790</b>
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	1 559	0	1 559	1 782
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	1 559	0	1 559	1 782
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	838	0	838	869
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	721	0	721	720
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	0	0	0	193
C. II. 3.	Casové rozlišení aktiv	068	202	0	202	8
C. II. 3. 1.	Náklady příštích období	069	202	0	202	8
<b>C. IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>075</b>	<b>12 977</b>	<b>0</b>	<b>12 977</b>	<b>15 408</b>
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	12 977	0	12 977	15 408

označ.	PASIVA	řád.	31.12.2018	31.12.2017
			5	6
a	b	c		
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>082</b>	<b>1 619 563</b>	<b>1 324 475</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>083</b>	<b>1 513 244</b>	<b>781 845</b>
<b>A. I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>084</b>	<b>186 000</b>	<b>186 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	085	186 000	186 000
<b>A. II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>088</b>	<b>1 335 000</b>	<b>600 000</b>
A. II. 2.	Kapitálové fondy	090	1 335 000	600 000
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	091	1 335 000	600 000
<b>A. IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>	<b>099</b>	<b>-4 155</b>	<b>-2 685</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-4 155	-2 685
<b>A. V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>102</b>	<b>-3 601</b>	<b>-1 470</b>
<b>B. → C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>104</b>	<b>106 319</b>	<b>542 630</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>110</b>	<b>106 319</b>	<b>542 630</b>
<b>C. II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>126</b>	<b>106 319</b>	<b>542 630</b>
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	111	0
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	106 208	542 630
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	106 208	542 630



Firma: Radlice Rozvojová, a.s.  
 Identifikační číslo: 024 51 221  
 Právní forma: Akciová společnost  
 Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
 Rozvahový den: 31. prosince 2018  
 Datum sestavení účetní závěrky: 31. května 2019

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v celých tisících Kč)

označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			2018	2017
			1	2
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>03</b>	<b>2 457</b>	<b>1 040</b>
A. 3.	Služby	06	2 457	1 040
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>14</b>	<b>46</b>	<b>46</b>
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
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>20</b>	<b>9 651</b>	<b>0</b>
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	9 651	0
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>24</b>	<b>10 709</b>	<b>367</b>
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	8 864	0
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	1 797	349
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	48	18
<b>*</b>	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>30</b>	<b>-3 561</b>	<b>-1 453</b>
<b>VII.</b>	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	<b>46</b>	<b>170</b>	<b>72</b>
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>47</b>	<b>210</b>	<b>89</b>
<b>*</b>	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	<b>-40</b>	<b>-17</b>
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>49</b>	<b>-3 601</b>	<b>-1 470</b>
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	<b>-3 601</b>	<b>-1 470</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>55</b>	<b>-3 601</b>	<b>-1 470</b>
	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>56</b>	<b>9 821</b>	<b>72</b>

## **Radlice Rozvojová, a.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

# **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.

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**

<b>Jméno</b>	<b>Pozice</b>
Ing. Oldřich Perutka	předseda představenstva
Ing. Stanislav Maxa	člen představenstva
Mgr. Jan Vlačička	člen představenstva
Ing. Daniel Rubricius	člen představenstva
Ing. Libor Illek	člen představenstva

### **Dozorčí rada**

<b>Jméno</b>	<b>Pozice</b>
Ing. Zora Kříčková	předsedkyně dozorčí rady
PhDr. Ondřej Vychodil, PhD.	člen dozorčí rady
Mgr. Dušan Halabica (členem od 26. 9. 2018)	člen dozorčí rady
Ing. Josef Šedivý (členem do 26. 9. 2018)	člen dozorčí rady

## **Organizační struktura**

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

Společnost neměla v roce 2018 žádné zaměstnance.

Vlastní kapitál byl v roce 2018 navýšen o 735 000 tis. Kč z důvodů financování probíhajících stavebních prací.

# **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.

## **Radlice Rozvojová, a.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

### **2.2. Srovnatelné údaje**

Na základě požadavků novely vyhlášky č. 500/2002 Sb., platné od 1. ledna 2018 došlo ke změně vykazování některých položek rozvahy. Pro zajištění srovnatelnosti těchto položek s minulým účetním obdobím byly upraveny související srovnatelné údaje.

### **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, 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 oprávk. Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost jsou kontrolovány k datu účetní závěrky a případně upraveny.

Budovy ve výstavbě jsou vykazovány v pořizovací ceně jako nedokončený dlouhodobý hmotný majetek v částce snížené o uhrazené zálohy, které jsou vykázány jako poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek.

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:

<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>Předpokládaná doba životnosti</b>
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 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 oprávk. Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost jsou kontrolovány k datu účetní závěrky a případně upraveny. Zřizovací výdaje jsou odepisovány 2 roky.

### **2.4. Pohledávky**

Pohledávky jsou vykázány 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.

### **2.5. 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.

## **2.6. Cizí zdroje**

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

## **2.7. 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.

## **2.8. 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. 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.

**Radlice Rozvojová, a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018**2.13. 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)	1. ledna 2018	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2018
<b>Pořizovací cena</b>				
Pozemky	189 426	75 787	-10 578	254 635
Hmotný majetek	273	0	0	273
Nedokončené investice	675 941	-377 078	0	298 863
Poskytnuté zálohy	441 770	609 462	0	1 051 232
<b>Celkem</b>	<b>1 307 410</b>	<b>308 171</b>	<b>-10 578</b>	<b>1 605 003</b>
<b>Oprávký</b>				
Pozemky	0	0	0	0
Hmotný majetek	-133	-45	0	-178
Nedokončené investice	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-133</b>	<b>-45</b>	<b>0</b>	<b>-178</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>1 307 277</b>			<b>1 604 825</b>

(tis. Kč)	1. ledna 2017	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2017
<b>Pořizovací cena</b>				
Pozemky	187 799	1 627	0	189 426
Hmotný majetek	273	0	0	273
Nedokončené investice	89 912	586 029	0	675 941
Poskytnuté zálohy	76 257	365 513	0	441 770
<b>Celkem</b>	<b>354 241</b>	<b>953 169</b>	<b>0</b>	<b>1 307 410</b>
<b>Oprávký</b>				
Pozemky	0	0	0	0
Hmotný majetek	-87	-46	0	-133
Nedokončené investice	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>-87</b>	<b>-46</b>	<b>0</b>	<b>-133</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>354 154</b>			<b>1 307 277</b>

Budoucí smluvní závazek z titulu úhrady dosud neprovedených stavebních prací činil ke konci roku 2018 1 011 042 tis. Kč. (ke konci roku 2017: 1 659 843 tis. Kč.)

Společnost realizuje výstavbu rozšíření centrály ČSOB v Praze – Radlicích. Převzetí budovy od dodavatele proběhne postupně v průběhu druhého čtvrtletí 2019.

## 4. Vlastní kapitál

Přehled pohybu vlastního kapitálu:

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Hospodářský výsledek běžného období	Vlastní kapitál
<b>1. ledna 2017</b>	<b>186 000</b>	<b>180 000</b>	<b>-1 622</b>	<b>- 1 063</b>	<b>363 315</b>
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
<b>31. prosince 2017</b>	<b>186 000</b>	<b>600 000</b>	<b>- 2 685</b>	<b>- 1 470</b>	<b>781 845</b>
Převod hospodářského výsledku 2017 do neuhrazené ztráty minulých let	0	0	-1 470	1 470	0
Navýšení kapitálu	0	735 000	0	0	735 000
Výsledek hospodaření za rok 2018	0	0	0	-3 601	-3 601
<b>31. prosince 2018</b>	<b>186 000</b>	<b>1 335 000</b>	<b>-4 155</b>	<b>-3 601</b>	<b>1 513 244</b>

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Společnosti bylo dne 22. června 2018 schváleno převedení ztráty za rok 2017 ve výši 1 470 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 15. března, 11. září a 20. prosince 2018 schválen vklad dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál Společnosti, a to za účelem posílení kapitálových zdrojů Společnosti v celkové částce 735 000 tis. Kč., který byl plně splacen.

Společnost navrhuje vypořádání ztráty za rok 2018 převedením do neuhrazené ztráty minulých let.

## 5. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2018 činí 186 000 tis. Kč (31. prosince 2017: 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 2018 ve výši 838 tis. Kč, která je tvořena z titulu DPH (31. prosince 2017: 869 tis. Kč).

## 7. Dohadné účty

Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2018 činí 106 208 tis. Kč (31. prosince 2017: 542 630 tis. Kč) a vztahuje se k dodavatelským fakturám souvisejícím s pořízením hmotného majetku v roce 2018.

## 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	
	2018	2017	2018	2017
ČSOB	12 977	15 408	0	0

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 2018 činily 1 699 tis. Kč (2017: 676 tis. Kč). ČSOB jiné služby v roce 2018 a 2017 Společnosti neposkytla.

Členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2018 a 2017 nebyly poskytnuty odměny ani půjčky, žádná zajištění ani jiná plnění.

## 9. Daň z příjmů

Na základě předběžné kalkulace Společnost vyčíslila daň následovně:

(tis. Kč)	2018	2017
Zisk/Ztráta před zdaněním	-3 601	-1 470
Neodečitatelné náklady	8 994	8
Daňová zůstatková cena majetku vyřazeného prodejem	-8 864	0
Zdanitelný příjem	-3 471	-1 462
Sazba daně z příjmu	19 %	19%
<b>Splatná daň</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Společnost v roce 2018 a 2017 neplatila zálohy na daň z příjmu.

Potenciální odložená daňová pohledávka ve výši 813 tis. Kč k 31. prosinci 2018 (k 31. prosinci 2017: 351 tis. Kč) nebyla zaúčtována, protože její uplatnění v budoucnosti není pravděpodobné. Při jejím výpočtu k 31. prosinci 2018 a 2017 byla použita sazba daně z příjmů 19 %.

## 10. Následné události

25. ledna 2019 byl schválen dobrovolný peněžitý příspěvek mimo základní kapitál Společnosti za účelem posílení kapitálových zdrojů Společnosti v celkové částce 150 000 tis. Kč, která byla splacena dne 31. ledna 2019

V dubnu 2019 proběhla kolaudace budovy v Praze – Radlicích. Převzetí budovy od dodavatele proběhne postupně v průběhu druhého čtvrtletí 2019.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

V Praze 31. května 2019

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 2018

#### 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](http://www.kbc.com).



**Společnost má vztahy především s následujícími propojenými osobami:**

- Ovládající Osoba
- ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB

**4. Úloha ovládající osoby, způsob a prostředky ovládnání**

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. 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*

*ICT Services Frame Agreement no. 18000056 ze dne 1.5.2018*

*Smlouva o právu provést stavbu mezi Společností a Ovládající osobou ze dne 1.3.2018*

*Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 15.3.2018*

*Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 11.9.2018*

*Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 5.12.2018*

*Společnost je pojištěna na odpovědnostní rizika v rámci pojistné smlouvy uzavřené mezi Ovládající Osobou a Generali Pojišťovnou a.s. ze dne 14. 3. 2018, dále je pojištěna na majetková rizika v rámci pojistné smlouvy uzavřené mezi Ovládající Osobou a ČSOB Pojišťovnou, a.s., členem holdingu ČSOB ze dne 18. 12. 2017.*

*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 rozhodla dne 22. 6. 2018 v působnosti valné hromady o vypořádání ztráty Společnosti za účetní rok 2017 ve výši 1 470 tis. Kč tak, že tato ztráta bude v plné výši alokována na účet neuhrazená ztráta minulých let.

Ovládající Osoba jako jediný akcionář určil dne 22. 6. 2018 společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. auditorem pro ověření účetní závěrky Společnosti za rok 2018.

### **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 2018 do 31. prosince 2018.

## 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 29. března 2019

**Radlice Rozvojová, a.s.**

Za představenstvo



.....  
Ing. Oldřich Perutka  
předseda představenstva



.....  
Ing. Stanislav Maxa  
člen představenstva