

Radlice Rozvojová, a.s.

Výroční zpráva

31. prosince 2020

Zpráva dozorčí rady společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2020

Dozorčí rada v průběhu roku 2020 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 2020 pracovala ve složení: Zora Kříčková, Jana Opršalová a Ondřej Vychodil, kterého 18. února 2020 nahradila Blanka Horáková. Ke dni 31. 12. 2020 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 projektu nové budovy SHQ v Radlicích a jeho předání, včetně procesu odstraňování vad, 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.

Dozorčí rada přezkoumala řádnou účetní závěrku společnosti sestavenou k 31. prosinci 2020 a zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovanou za účetní období roku 2020.

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 jedinému akcionáři schválit řádnou účetní závěrku společnosti.

Praha, dne 20. 5. 2021



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

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2020 a výhled činnosti pro další období

Shrnutí činnosti za rok 2020

Společnost Radlice Rozvojová, a.s. (dále jen „Společnost“) pokračovala v roce 2020 v činnostech spojených s vlastnictvím a pronajímáním nové budovy v Praze 5 - Radlicích (dále „SHQ“) a dále pak výstavby nové budovy v Hradci Králové s 1000 pracovišti (dále „HHQ“). Obě budovy slouží resp. budou sloužit potřebám skupiny ČSOB, Společnost je investorem staveb.

SHQ

V květnu 2019 byla budova zkolaudována a následně, v červnu 2019, byla uvedena do provozu. S jednotlivými nájemníky ze skupiny ČSOB byly uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy, na jejichž základě probíhá pravidelná fakturace.

S ohledem na kvalitu, kterou vykazuje ve vztahu k životnímu a pracovnímu prostředí, získala budova, jako jedna z mála v regionu, certifikát LEED Platinum.

Kromě zajištění běžného provozu probíhaly v průběhu roku 2020 práce související s odstraňováním některých drobných závad, dokončení evidence v BIM a ladění vnitřní regulace (vzduchotechnika apod.).

Žádné výraznější komplikace nebo závady jsme nicméně v průběhu roku nezaznamenali.

HHQ

Projekt HHQ byl rozdělen konstrukčně na dvě části – spodní a horní stavbu.

Práce na spodní stavbě byly dokončeny v létě 2019, následně, na podzim 2019, se rozběhly práce na horní části stavby. Dokončení celé stavby se předpokládá v červnu 2021, následovat bude uvedení budovy do provozu a zabydlení nájemníky.

Ani v roce 2020 neměla Společnost zaměstnance a byla řízena přímo představenstvem. Služby související s realizací projektů SHQ a HHQ a služby podpůrné a pomocné povahy jsou zajišťovány částečně prostřednictvím ČSOB na základě rámcové smlouvy o poskytování služeb a souvisejících smluv a částečně prostřednictvím jiných externích dodavatelů.

Společnost vykázala za rok 2020 ztrátu po zdanění ve výši 37 395 816,- 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 2020 došlo k posílení vlastního kapitálu Společnosti o 750 000 tis. Kč formou peněžního příplatku mimo základní kapitál. Získané prostředky použila Společnost k úhradě dodávek prací souvisejících s oběma projekty.

V prosinci 2019 uzavřela Společnost úvěrovou smlouvu s ČSOB sloužící k refinancování vlastních zdrojů vynaložených na stavbu SHQ. Celková výše úvěru činí 1 413 600 tis. Kč. V návaznosti na tento krok vyplatila Společnost jedinému akcionáři 1 400 000 tis. Kč ze svých kapitálových fondů. Ke konci roku 2020 činil zůstatek úvěru 1 379 600 tis. Kč

Další významnou rozvahovou položkou jsou zálohy na pořízení hmotného majetku ve výši 719 012 tis. Kč, které spolu s ostatními položkami na účtech pořízení hmotného majetku ve výši 1 384 995 tis. Kč představují již provedené, ale zatím nedokončené práce na budovách SHQ a HHQ.

Představenstvo Společnosti pracovalo v roce 2020 v nezměněném složení: Oldřich Perutka, Stanislav Maxa, Jan Vlačíha, Daniel Rubricius a Libor Illek. K 31. 12. 2020 byl tedy celkový počet členů představenstva pět.

K 1.4.2021 byl z představenstva společnosti odvolán Libor Illek a na jeho místo byl jmenován Richard Hafič.

Výhled pro další období

V roce 2021 očekáváme zejména dokončení budovy HHQ a její zprovoznění. Z investičních akcí je dále třeba jmenovat vybudování nového světelného přechodu přes ulici Radlickou a propojení ulic Kutvirtova a Výmolova. Obě tyto investice souvisejí s budovou SHQ na Praze 5 a zlepšením její obslužnosti. V přípravě je stavba nového objektu u stanice metra Radlická. Pokračovat bez zásadních změn bude pronájem budovy SHQ a začne pronájem objektu HHQ.

Praha, dne 20. 5. 2021

.....
Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva

.....
Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti Radlice Rozvojová, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Radlice Rozvojová, a.s., se sídlem Výmolova 353/3, Radlice, Praha 5 („Společnost“) k 31. prosinci 2020 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme 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.

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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 auditorskými 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.

20. května 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



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 2020

Firma: Radlice Rozvojová, a.s.
 Identifikační číslo: 2451221
 Právní forma: Akciová společnost
 Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
 Rozvahový den: 31. prosince 2020
 Datum sestavení účetní závěrky: 20. května 2021

ROZVAHA
 (v celých tisících Kč)

označ. a	AKTIVA b	řád. c	31.12.2020			31.12.2019
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	3 955 801	-172 812	3 782 989	2 956 044
B.	Stálá aktiva	003	3 908 589	-172 812	3 735 777	2 872 284
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	600	0	600	400
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	600	0	600	400
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	600	0	600	400
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	3 907 989	-172 812	3 735 177	2 871 884
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	2 247 698	-118 452	2 129 246	2 176 758
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	254 635	0	254 635	254 635
B. II. 1. 2.	Stavby	017	1 993 063	-118 452	1 874 611	1 922 123
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	274 042	-54 360	219 682	245 409
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 386 249	0	1 386 249	449 717
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 254	0	1 254	76 903
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 384 995	0	1 384 995	372 814
C.	Oběžná aktiva	037	47 212	0	47 212	83 760
C. II.	Pohledávky	046	34 524	0	34 524	31 854
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	19 141	0	19 141	9 246
C. II. 1. 4.	Odložená daňová pohledávka	051	19 141	0	19 141	9 246
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	15 383	0	15 383	22 608
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	94	0	94	11 684
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	15 289	0	15 289	10 924
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	3 859	0	3 859	3 531
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	281	0	281	993
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066	11 149	0	11 149	6 400
C. IV.	Peněžní prostředky	075	12 688	0	12 688	51 906
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	12 688	0	12 688	51 906

označ.	PASIVA	řád.	31.12.2020	31.12.2019
			5	6
a	b	c		
	PASIVA CELKEM	082	3 782 989	2 956 044
A.	Vlastní kapitál	083	1 957 061	1 244 457
A. I.	Základní kapitál	084	186 000	186 000
A. I. 1.	Základní kapitál	085	186 000	186 000
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	088	1 850 000	1 100 000
A. II. 2.	Kapitálové fondy	090	1 850 000	1 100 000
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	091	1 850 000	1 100 000
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-41 543	-7 756
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-41 543	-7 756
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-37 396	-33 787
B. + C.	Cizí zdroje	104	1 825 928	1 711 587
C.	Závazky	110	1 825 928	1 711 587
C. I.	Dlouhodobé závazky	111	1 343 600	1 379 600
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	1 343 600	1 379 600
C. II.	Krátkodobé závazky	126	482 328	331 987
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	36 000	34 000
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	12 051	6 585
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	18 081	1 237
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	416 196	290 165
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 181	0
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	415 015	290 165

Firma: Radlice Rozvoje, a.s.

Identifikační číslo: 2451221

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Rozvahový den: 31. prosince 2020

Datum sestavení účetní závěrky: 20. května 2021

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v celých tisících Kč)

označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			2020 1	2019 2
			I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb
A.	Výkonová spotřeba	03	79 064	90 087
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	9 451	57 594
A. 3.	Služby	06	69 613	32 493
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	116 864	55 770
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	116 864	55 770
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	116 864	55 770
III.	Ostatní provozní výnosy	20	2 100	9 439
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	2 100	9 439
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 972	6 623
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	760	329
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 212	6 294
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-3 080	-41 603
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	42 982	1 304
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	42 982	1 304
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 635	243
K.	Ostatní finanční náklady	47	1 683	369
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-43 030	-1 430
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-46 110	-43 033
L.	Daň z příjmů	50	-8 714	-9 246
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	1 181	0
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-9 895	-9 246
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-37 396	-33 787
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-37 396	-33 787
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	196 455	111 120

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 se sídlem Výmolova 353/3, 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

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

Dozorčí rada

Jméno	Pozice
Ing. Zora Kříčková	předsedkyně dozorčí rady
PhDr. Ondřej Vychodil, PhD. (členem do 17. února 2020)	člen dozorčí rady
Jana Opršalová	členka dozorčí rady
Blanka Horáková (členkou od 18. února 2020)	členka dozorčí rady

Organizační struktura

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

Společnost neměla v roce 2020 žádné zaměstnance.

Covid - 19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc covid-19, která se globálně rozšířila. Pandemie a zejména restriktivní opatření přijatá k omezení zdravotních dopadů způsobily narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Vzhledem k předmětu podnikání byl chod Společnosti nicméně ovlivněn pandemií jen minimálně (viz poznámku 3) a na výsledky jejího hospodaření neměla pandemie vliv.

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 a je sestavena v historických cenách.

Při oceňování aktiv a závazků a naplnění předpokladu trvání Společnosti vedení zvažilo dopady pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění covid-19.

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 oprávký. 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:

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

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 oprávký. 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 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.

2.4. 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. 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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. 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.

2.11. Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů.

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.

Radlice Rozvojová, a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020

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.

2.13. 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 2020	Přírůstky / Přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2020
Pořizovací cena				
Pozemky	254 635	0	0	254 635
Nehmotný majetek	400	200	0	600
Budovy a stavby	1 960 386	32 677	0	1 993 063
Hmotný majetek	263 094	10 948	0	274 042
Nedokončené investice	372 814	1 012 181	0	1 384 995
Poskytnuté zálohy	76 903	-75 649	0	1 254
Celkem	2 928 232	980 357	0	3 908 589
Oprávký				
Pozemky	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0
Budovy a stavby	-38 263	-80 189	0	-118 452
Hmotný majetek	-17 685	-36 675	0	-54 360
Nedokončené investice	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Celkem	-55 948	-116 864	0	-172 812
Zůstatková hodnota	2 872 284	863 493	0	3 735 777

(tis. Kč)	1. ledna 2019	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2019
Pořizovací cena				
Pozemky	254 635	0	0	254 635
Nehmotný majetek	0	400	0	400
Budovy a stavby	0	1 960 386	0	1 960 386
Hmotný majetek	273	262 821	0	263 094
Nedokončené investice	1 350 095	-977 281	0	372 814
Poskytnuté zálohy	0	76 903	0	76 903
Celkem	1 605 003	1 323 229	0	2 928 232
Oprávký				
Pozemky	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0
Budovy a stavby	0	-38 263	0	-38 263
Hmotný majetek	-178	-17 507	0	-17 685
Nedokončené investice	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
Celkem	-178	-55 770	0	- 55 948
Zůstatková hodnota	1 604 825	1 267 459	0	2 872 284

Radlice Rozvojová, a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020

Společnost zajišťuje výstavbu a následný provoz dvou budov pro potřebu skupiny ČSOB:
i/ rozšíření centrály ČSOB v Praze 5 (SHQ) – budova byla dokončena v květnu 2019. V červnu 2019 pak byla uvedena do provozu a pronajata společností ze skupiny ČSOB.

ii/ administrativní budova v Hradci Králové (HHQ) – stavba probíhá. V roce 2019 byla dokončena spodní část stavby, v roce 2021 se předpokládá dokončení celé budovy.

Společnost zvážila případné znehodnocení majetku a neidentifikovala žádné jeho indikace.

Budoucí smluvní závazek z titulu úhrady dosud nepřevzatých nebo neprovedených stavebních prací na HHQ činil ke konci roku 2020: 607 038 tis. Kč. Ke konci roku 2019 činil budoucí smluvní závazek celkem 1 342 248 tis. Kč., přičemž na budovu SHQ připadla částka 137 441 tis. Kč a na budovu HHQ 1 204 807 tis. Kč.

Zálohy poskytnuté v souvislosti s výstavbou administrativní budovy v Hradci Králové ve výši 717 758 tis. Kč byly započteny s dohadnými účty pasivními ve výši 1 123 675 tis. Kč z titulu nevyfakturované výstavby. Důvodem pro zápočet je očekávané vypořádání záloh a závazku v roce 2021, tedy v období kratším než jeden rok.

4. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti činily 57 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (k 31. prosinci 2019: 0 Kč). Společnost netvořila opravnou položku k pohledávkám.

Pohledávky nejsou kryty věcnými zárukami a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let.

Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

5. Stát - daňové pohledávky

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. prosinci 2020 ve výši 3 859 tis. Kč, která je tvořena z titulu DPH (31. prosince 2019: 3 531 tis. Kč).

6. 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 2019	186 000	1 335 000	-4 155	-3 601	1 513 244
Převod hospodářského výsledku 2018 do neuhrazené ztráty minulých let	0	0	-3 601	3 601	0
Zvýšení kapitálových fondů	0	1 165 000	0	0	1 165 000
Snížení kapitálových fondů	0	-1 400 000	0	0	-1 400 000
Výsledek hospodaření za rok 2019	0	0	0	-33 787	-33 787
31. prosince 2019	186 000	1 100 000	-7 756	-33 787	1 244 457
Převod hospodářského výsledku 2019 do neuhrazené ztráty minulých let	0	0	-33 787	33 787	0
Zvýšení kapitálových fondů	0	750 000	0	0	750 000
Výsledek hospodaření za rok 2020	0	0	0	-37 396	-37 396
31. prosince 2020	186 000	1 850 000	-41 543	-37 396	1 957 061

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Společnosti bylo dne 15. července 2020 schváleno převedení ztráty za rok 2019 ve výši 33 787 tis. Kč do neuhrazené ztráty minulých let.

Radlice Rozvojová, a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Společnosti a se souhlasem představenstva Společnosti byl ve dnech 31. ledna a 22. července 2020 uskutečněn vklad dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál Společnosti, a to za účelem posílení kapitálových zdrojů Společnosti v celkové částce 750 000 tis. Kč (2019: -235 000 tis. Kč), který byl plně splacen.

Společnost navrhuje vypořádání ztráty za rok 2020 jejím převedením do neuhrazené ztráty minulých let.

7. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2020 činí 186 000 tis. Kč (31. prosince 2019: 186 000 tis. Kč), je tvořen 62 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 3 000 tis. Kč a je plně splacen.

8. Cizí zdroje

Společnost uzavřela 16. prosince 2019 s ČSOB Smlouvu o poskytnutí úvěru na refinancování vlastních zdrojů vynaložených na výstavbu administrativního komplexu ČSOB SHQ v Radlicích ve výši 1 413 600 tis. Kč se splatností 20. prosince 2032 a fixní úrokovou sazbou. Úvěr je zajištěn zástavním právem banky k nemovitému majetku Společnosti. Zůstatek jistiny úvěru k 31. prosinci 2020 činí 1 379 600 tis. Kč.

9. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

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

Výše budoucího závazku z titulu úhrady dosud nepřevzatých nebo neprovedených stavebních prací je uvedena v poznámce 3.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2020.

10. Dohadné účty pasivní

Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2020 činí 415 015 tis. Kč (31. prosince 2019: 290 165 tis. Kč).

Zálohy poskytnuté v souvislosti s výstavbou administrativní budovy v Hradci Králové ve výši 717 758 tis. Kč byly započteny s dohadnými účty pasivními ve výši 1 123 675 tis. Kč z titulu nevyfakturované výstavby. Důvodem pro zápočet je očekávané vypořádání záloh a závazku v roce 2021, tedy v období kratším než jeden rok.

11. Transakce se spřízněnými stranami

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

Účty v bankách – krátkodobé

(tis. Kč)	2020	2019
ČSOB	12 688	51 906
Poplatky za vedení účtu	23	27

Úvěry přijaté

(tis. Kč)	2020	2019
Úvěr ČSOB	1 379 600	1 413 600
Nákladové úroky	42 982	1 304
Jednorázový poplatek	0	100

Radlice Rozvojová, a.s.Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020**Krátkodobé závazky**

(tis. Kč)	2020	2019
Přijaté zálohy na nájemné	12 051	5 442
Závazky z obchodních vztahů	1 105	0

Výnosy

(tis. Kč)	2020	2019
Výnosy z pronájmu	191 419	101 438
Pojistné náhrady	1 850	0

Outsourcing

(tis. Kč)	2020	2019
Služby IT	8 899	6 758
Účetnictví, výkaznictví, daně, technicko-inženýrské a další činnosti)	7 208	3 536
Pojištění	828	526

Členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2020 a 2019 nebyly poskytnuty odměny ani půjčky, žádná zajištění ani jiná plnění.

12. Daň z příjmů

Daňový náklad (-) / výnos (+) lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2020	2019
Splatná daň	-1 181	0
Odložená daň	9 895	9 246
Daňový náklad celkem	8 714	9 246

Na základě předběžné kalkulace Společnost vyčíslila daň následovně:

(tis. Kč)	2020	2019
Zisk/Ztráta před zdaněním	-46 110	-43 033
Neodečitatelné náklady	52 324	50 587
Zdanitelný příjem	6 214	7 554
Uplatněná daňová ztráta z minulých období	0	-7 554
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Splatná daň	1 181	0

Společnost v roce 2020 a 2019 neplatila zálohy na daň z příjmu.

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2020 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku (+) / závazek (-) lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+) z titulu:		
rozdílu účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku	19 094	8 901
rezerv a opravných položek	47	45
daňové ztráty minulých let	0	300
Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)	19 141	9 246

Byla zaúčtována odložená daňová pohledávka ve výši 19 141 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (k 31. prosinci 2019: 9 246 tis. Kč). Při jejím výpočtu k 31. prosinci 2020 a 2019 byla použita sazba daně z příjmů 19 %. Společnost zvážila využitelnost odložené daňové pohledávky proti budoucím zdanitelným ziskům a implementovala mechanismy daňového plánování.

Radlice Rozvojová, a.s.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. prosince 2020

Z důvodu daňové optimalizace se Společnost rozhodla v roce 2019 zastavit daňové odpisy hmotného majetku, tato změna ovlivnila základ pro výpočet daně v daňovém přiznání za rok 2019 připraveném po datu sestavení účetní závěrky k 31. prosinci 2019. Na výslednou splatnou daň za rok 2019 uvedená změna neměla vliv. Dopad na celkovou výši odložené daňové pohledávky byl zanedbatelný. Srovnatelné údaje v tabulkách výše byly upraveny.


13. Následné události

11. ledna 2021 byl poskytnut dobrovolný peněžitý příspěvek mimo základní kapitál Společnosti za účelem posílení kapitálových zdrojů Společnosti v celkové částce 850 000 tis. Kč.

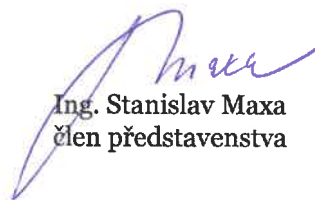
K 31. březnu 2021 byl z představenstva Společnosti odvolán Libor Illek, na uvolněné místo byl od 1. dubna 2021 jmenován Richard Hafič.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

V Praze 20. května 2021



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

1. Ovládaná osoba

Radlice Rozvojová, a.s., se sídlem Výmolova 353/3, 150 00 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.

Všechny akcie emitované společností KBC Bank NV jsou vlastněny (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV (právnícká osoba).

3. Struktura vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou 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. Je součástí bankopojišťovací finanční skupiny KBC Group. KBC Group působí především na trhu v Belgickém království, České republice, Slovenské republice, Bulharské republice, Maďarské republice a Irsku. V omezené míře působí i v dalších zemích světa.

Akcie emitované společností KBC Group NV (právnícká osoba) jsou obchodovány na burze Euronext v Bruselu, Belgické království; žádný z jejích akcionářů nevlastní na této společnosti podíl vyšší 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 – Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5

4. Úloha ovládající osoby, způsob a prostředky ovládnutí

Ovládající Osoba ovládá Společnost prostřednictvím rozhodování jediného akcionáře v působnosti valné hromady ve smyslu zákona o obchodních korporacích.

Ovládající osoba vykonává svůj vliv rovněž prostřednictvím svých zástupců v orgánech Společnosti, zejména v dozorčí radě a v představenstvu. 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

Není-li dále uvedeno jinak, v 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 osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

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

Šlo o smluvní vztahy v těchto oblastech:

BANKOVNÍ SLUŽBY

Účty, depozitní produkty, tuzemský a zahraniční platební styk, domácí a mezinárodní cash management

Smlouva o běžném účtu mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 3. 1. 2014

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

Smlouva o úvěru mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 16.12.2019

Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 16.12.2019

OSTATNÍ VZTAHY

Pojistné smlouvy

Společnost je pojištěna na odpovědnostní rizika v rámci dodatku č.1 k pojistné smlouvě uzavřené mezi Ovládající Osobou a Generali Českou Pojišťovnou a.s. ze dne 24.2.2020, dále je pojištěna na majetková rizika v rámci pojistné smlouvy uzavřené mezi Ovládající Osobou a ČSOB Pojišťovnou, a.s., členem holdingu ČSOB ze dne 18.12.2019.

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, pojištění „Blue Diamond“ (únos, vydírání).

Smlouvy o nájmu a pronájmu

Dohoda o ukončení smlouvy o poskytnutí sídla mezi Ovládající Osobou a Společností ze dne 28.6.2019

Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 15.7.2019

Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a ČSOB Leasing ze dne 31.5.2019
Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a ČSOB Poj. Maklér ze dne 10.7.2019
Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a ČSOB Factoring ze dne 10.7.2019
Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a Eurincasso ze dne 16.7.2019
Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a ČSOB Advisory ze dne 25.7.2019
Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a Patria Finance ze dne 31.7.2019
Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a Patria Corporate Finance ze dne 31.7.2019
Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a Patria Investiční společnost ze dne 31.7.2019
Smlouva o nájmu prostor a mov.inventáře mezi Společností a Bankovní informační technologie ze dne 17.8.2020

Smlouvy o poskytování služeb

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
ICT Services Frame Agreement no. 18000056 ze dne 1.5.2018
Rámcová smlouva o poskytování služeb č. 20000062 mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 21.12.2020

Ostatní

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 včetně dodatků a Dohody o narovnání
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 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
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 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
Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 28.1.2019
Dohoda o ČSOB Kampusu mezi Společností a Ovládající osobou ze dne 16.5.2019
Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 11.6.2019
Smlouva o zřízení věcného břemene - Opěrné stěny podél komunikace Výmolova - mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 21.8.2019
Smlouva o zřízení věcného břemene - Komunikace k autoservisu - mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 21.8.2019
Smlouva o zřízení věcného břemene - Odvodnění Výmolova - mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 21.8.2019

Smlouva o zřízení věcného břemene - Veřejné osvětlení - mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 21.8.2019

Dohoda o kompenzaci nákladů mezi Společností a Patria Corporate Finance ze dne 25.9.2019

Kupní smlouva na stolové podnože mezi Ovládající Osobou a Společností ze dne 18.12.2019

Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 30.1.2020

Smlouva o dobrovolném peněžitém příplatku Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti ze dne 22.7.2020

Smlouva o poskytování služeb mezi Společností a ČSOB Advisory a.s. ze dne 18.11.2020

PODÍLY NA ZISKU A OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Ovládající Osoba jako jediný akcionář Společnosti rozhodla dne 15.7.2020 v působnosti valné hromady o vypořádání ztráty Společnosti za účetní rok 2019 ve výši 33.787.413,- Kč tak, že tato ztráta bude v plné výši alokována na účet neuhrazená ztráta minulých let.

7. Posouzení vzniku újmy ovládané osoby

Ze smluvních 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 stejnou ovládající osobou

Společná synergie v rámci finanční skupiny ovládající osoby, resp. skupiny KBC přináší pozitivní efekty v oblastech efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy, tak aby byly v souladu s firemní strategií. 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 2020 do 31. prosince 2020.

10. Závěr

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

Zpráva byla předložena k přezkoumání dozorčí radě Společnosti.

V Praze dne 31. března 2021

Radlice Rozvojová a.s.

Za představenstvo

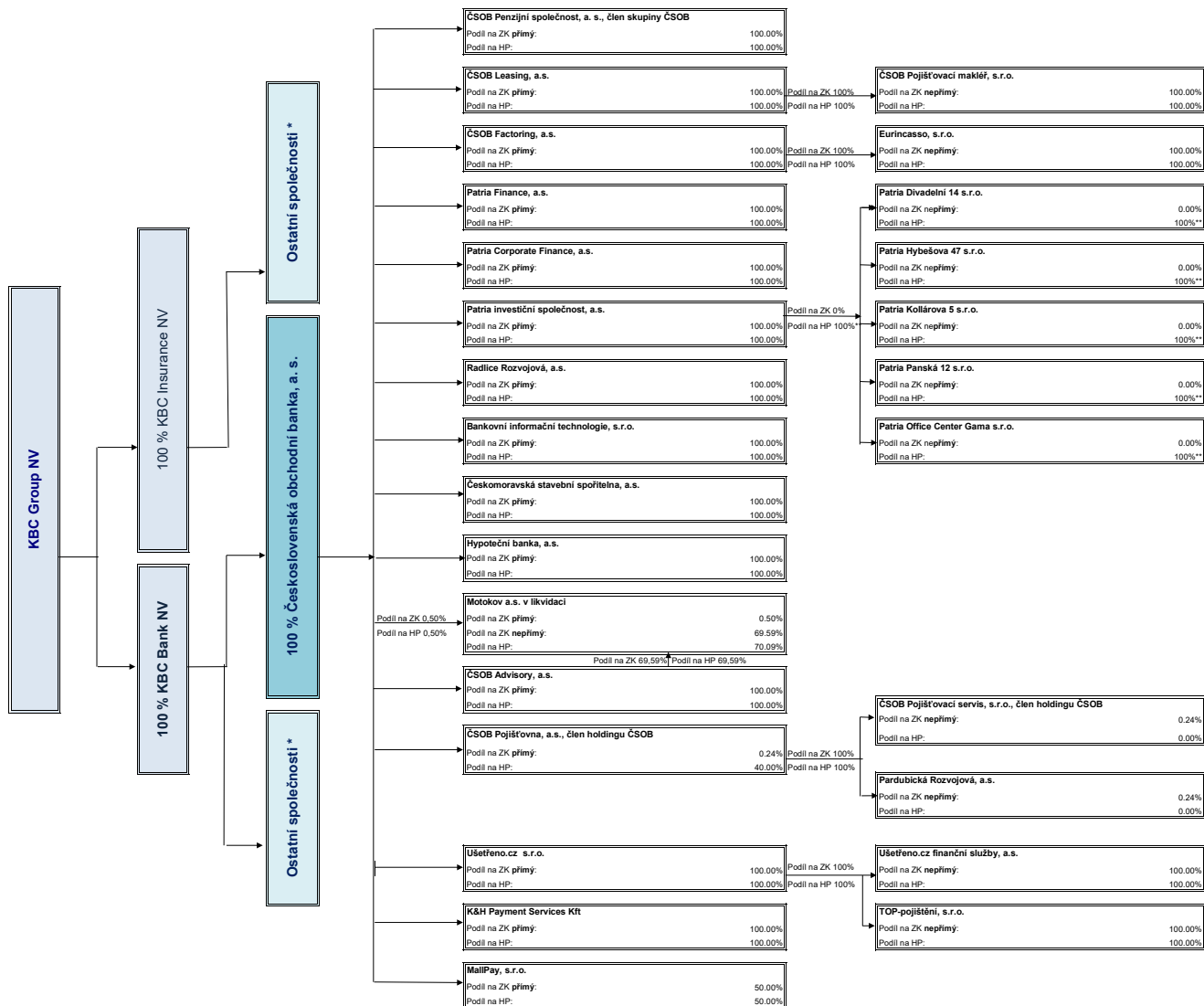
Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva

Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

Příloha Zprávy o vztazích

Přehled osob ovládajících Československou obchodní banku, a. s., a osob ovládaných stejnou ovládající osobou

(k 31. prosinci 2020)



Vysvětlující poznámky

Procentní podíly v rámciích u společností jsou přepočteny z pohledu mateřské společnosti CSOB.
 Všechny akcie společnosti KBC Bank a KBC Insurance jsou drženy (přímo nebo nepřímě) společností KBC Group.
 CSOB je 100% ovládnuta a vlastněna společností KBC Bank.
 * Kompletní přehled "Ostatních společností" skupiny KBC lze nalézt na webových stránkách www.kbc.com, kde jsou i další informace o skupině KBC.
 ** na účet podílníků fondů kvalifikovaných investorů

ZK: základní kapitál (vklad)
 HP: hlasovací práva