

# ***Radlice Rozvojová, a.s.***

Výroční zpráva

31. prosince 2022

## Zpráva dozorčí rady společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2022

Dozorčí rada v průběhu roku 2022 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 2022 pracovala ve složení: Josef Šedivý, Jana Opršalová (do 31.10.2022), Blanka Horáková a Milan Zrcek (od 1.11.2022). Od února 2023 předsedou dozorčí rady byl nominován a zvolen Petr Hutla.

Činnost společnosti sledovali členové dozorčí rady zejména v rámci jednání probíhajících za účasti členů představenstva, 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 projektech nových budov, tj. SHQ v Praze 5 - Radlicích a budovy HHQ v Hradci Králové, i dalších probíhajících nebo chystaných projektech.

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 2022 a zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovanou za účetní období roku 2022.

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 i návrh na vypořádání ztráty za rok 2022.

Praha, dne 8. června 2023



.....  
Petr Hutla  
předseda dozorčí rady

## **Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. prosince 2022 a výhled činnosti pro další období**

### **Shrnutí činnosti za rok 2022**

Společnost Radlice Rozvojová, a.s. (dále jen „Společnost“) pokračovala v roce 2022 zejména v činnostech spojených s vlastnictvím a pronajímáním budovy v Praze 5 - Radlicích (dále „SHQ“) a dále pak dokončením výstavby nové budovy v Hradci Králové (dále „HHQ“) a jejím předání nájemci. Obě budovy slouží potřebám skupiny ČSOB, Společnost je investorem staveb.

#### *SHQ*

Budova byla uvedena do provozu v roce 2019 a obsazena nájemníky ze skupiny ČSOB, se kterými byly uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy. Kromě zajištění běžného provozu probíhalo v průběhu roku 2021 ladění vnitřní regulace a odstraňování některých drobných závad. Žádné výraznější komplikace nebo závady nebyly v průběhu roku 2022 zaznamenány.

#### *HHQ*

Tato budova byla dokončena a zkolaudována v červnu 2021 a následně, v průběhu léta se do ní nastěhovaly útvary ČSOB. S ČSOB, jako hlavním nájemníkem budovy, byla uzavřena dlouholetá nájemní smlouva. Dokončeny byly i navazující tři obchodní jednotky, rovněž určené k pronájmu. S ohledem na kvalitu, kterou vykazuje ve vztahu k životnímu a pracovnímu prostředí, získala budova certifikát LEED Platinum. Pokračuje odstraňování nedodělků a závad.

#### *Další projekty*

V roce 2021 byly zahájeny práce na novém projektu, kterým je obchodní pasáž u stanice metra Radlická. Rozsahem se jedná o menší projekt, než tomu bylo v případě budov SHQ a HHQ. Nezbytná je koordinace s Dopravním podnikem HMP, s nímž je uzavřena smlouva o spolupráci.

Dále je třeba jmenovat vybudování nového světelného přechodu přes ulici Radlickou a propojení ulic Kutvirtova a Výmolova. Obě tyto investice souvisejí s budovou SHQ a dokončením záměru její plnohodnotné obslužnosti.

Společnost nemá zaměstnance je řízena přímo představenstvem. Služby související s realizací projektů a služby podpůrné a pomocné povahy jsou zajišťovány částečně prostřednictvím ČSOB na základě smlouvy o poskytování služeb a částečně prostřednictvím jiných externích dodavatelů.

Společnost vykázala za rok 2022 ztrátu po zdanění ve výši 69,8 mil. Kč. Ztráta byla významně ovlivněna náklady souvisejícími s uvedením HHQ do provozu.

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 2021 došlo k posílení vlastního kapitálu Společnosti o 730 mil. Kč formou peněžního příplatku mimo základní kapitál, a to ze strany jediného akcionáře. Získané prostředky použila Společnost k úhradě dodávek prací souvisejících se stavbou HHQ.

Největšími položkami v rozvaze společnosti jsou budovy SHQ a HHQ v celkové zůstatkové hodnotě 3 043,5 mil. Kč.

Společnost má uzavřenu úvěrovou smlouvu s ČSOB sloužící k refinancování vlastních zdrojů vynaložených na stavbu SHQ. Ke konci roku 2022 činil zůstatek úvěru 1 305,6 mil. Kč. Úvěr je pravidelně splácen.

Společnost neeviduje žádné soudní spory, nemá pohledávky a závazky po splatnosti.

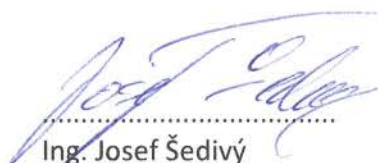
Představenstvo Společnosti pracovalo v roce 2022 ve složení: Oldřich Perutka (do 19. prosince 2022), Stanislav Maxa (do 30. června 2022), Jan Vlačíha, Daniel Rubricius, Richard Hafič a Stanislav Mojžíš (od 1. července 2022).

#### Výhled pro další období

Budou pokračovat práce na projektu obchodní pasáže u stanice metra Radlická, posuzovány jsou další možné aktivity v této lokalitě.

Bez zásadních změn bude probíhat pronájem budov SHQ a HHQ, v jednání je pronájem zbývajících obchodní jednotky v HHQ.

Praha, dne 8. června 2023



Ing. Josef Šedivý  
předseda představenstva



Ing. Stanislav Mojžíš  
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 2022 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

### Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2022, 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 Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) 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.

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

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

- 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.

---

### Odpoovědnost 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.

---

### Odpoovědnost 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.

8. června 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená ředitelem



Ing. Jakub Kolář  
statutární auditor, evidenční č. 2280

***Radlice Rozvojová, a.s.***

Účetní závěrka

31. prosince 2022



Firma: Radlice Rozvojová, a.s.  
 Identifikační číslo: 2451221  
 Právní forma: Akciová společnost  
 Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
 Rozvahový den: 31. prosince 2022  
 Datum sestavení účetní závěrky: 8. června 2023

## ROZVAHA

(v celých tisících Kč)

označ.	AKTIVA	řád.	31.12.2022			31.12.2021
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>4 478 177</b>	<b>-551 048</b>	<b>3 927 129</b>	<b>4 004 131</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>003</b>	<b>4 324 428</b>	<b>-551 048</b>	<b>3 773 380</b>	<b>3 945 306</b>
<b>B. I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>1 200</b>	<b>0</b>	<b>1 200</b>	<b>900</b>
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	1 200	0	1 200	900
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	1 200	0	1 200	900
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>4 323 228</b>	<b>-551 048</b>	<b>3 772 180</b>	<b>3 944 406</b>
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	3 669 764	-371 644	3 298 120	3 119 282
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	254 635	0	254 635	254 635
B. II. 1. 2.	Stavby	017	3 415 129	-371 644	3 043 485	2 864 647
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	555 030	-179 404	375 626	405 022
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	98 434	0	98 434	420 102
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	25 145
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	98 434	0	98 434	394 957
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>153 663</b>	<b>0</b>	<b>153 663</b>	<b>58 825</b>
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>74 119</b>	<b>0</b>	<b>74 119</b>	<b>57 454</b>
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	55 761	0	55 761	38 182
C. II. 1. 4.	Odložená daňová pohledávka	051	55 761	0	55 761	38 182
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	18 358	0	18 358	19 272
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	919	0	919	289
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	17 439	0	17 439	18 983
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	2 242	0	2 242	4 179
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	216	0	216	278
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066	14 981	0	14 981	14 526
<b>C. IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>075</b>	<b>79 544</b>	<b>0</b>	<b>79 544</b>	<b>1 371</b>
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	79 544	0	79 544	1 371
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>078</b>	<b>86</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>0</b>
D. 1.	Náklady příštích období	079	84	0	84	0
D. 3.	Příjmy příštích období	081	2	0	2	0

označ.	PASIVA	řád.	31.12.2022	31.12.2021
			5	6
a	b	c		
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>082</b>	<b>3 927 129</b>	<b>4 004 131</b>
A.	Vlastní kapitál	083	2 534 962	2 604 768
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	2 580 000	2 580 000
A. II. 2.	Kapitálové fondy	090	2 580 000	2 580 000
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	091	2 580 000	2 580 000
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-161 232	-78 939
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-161 232	-78 939
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-69 806	-82 293
B. + C.	Cizí zdroje	104	1 392 167	1 399 363
C.	Závazky	110	1 392 167	1 399 363
C. I.	Dlouhodobé závazky	111	1 265 600	1 305 600
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	1 265 600	1 305 600
C. II.	Krátkodobé závazky	126	126 567	93 763
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	40 000	38 000
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	14 396	13 836
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	31 583	19 635
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	40 588	22 292
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	40 491	22 292
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	143	97	0

Firma: Radlice Rozvojová, a.s.  
 Identifikační číslo: 2451221  
 Právní forma: Akciová společnost  
 Předmět podnikání: Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor  
 Rozvahový den: 31. prosince 2022  
 Datum sestavení účetní závěrky: 8. června 2023

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v celých tisících Kč)

označ.	TEXT	řád.	Skutečnost v účetním období	
			2022	2021
			1	2
a	b	c		
<b>I.</b>	<b>Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>01</b>	<b>317 278</b>	<b>234 293</b>
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>03</b>	<b>136 631</b>	<b>138 688</b>
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	16 200	39 426
A. 3.	Služby	06	120 431	99 262
<b>E.</b>	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>14</b>	<b>224 932</b>	<b>153 304</b>
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	224 932	153 304
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	224 932	153 304
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>20</b>	<b>530</b>	<b>420</b>
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	530	420
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>24</b>	<b>3 028</b>	<b>2 436</b>
F. 3.	Daně a poplatky	27	936	760
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	2 092	1 676
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>30</b>	<b>-46 783</b>	<b>-59 715</b>
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	40 559	41 797
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	40 559	41 797
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	5 179	2 372
K.	Ostatní finanční náklady	47	5 221	2 501
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	<b>-40 601</b>	<b>-41 926</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>49</b>	<b>-87 384</b>	<b>-101 641</b>
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmů</b>	<b>50</b>	<b>-17 578</b>	<b>-19 348</b>
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	0	-307
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-17 578	-19 041
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	<b>-69 806</b>	<b>-82 293</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>55</b>	<b>-69 806</b>	<b>-82 293</b>
*	<b>Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>56</b>	<b>322 987</b>	<b>237 085</b>

**Radlice Rozvojová, a.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2022

**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 ovládací osoba společnost KBC Group NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království.

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

**Členové představenstva a dozorčí rady**

Představenstvo

<b>Jméno</b>	<b>Pozice</b>
Oldřich Perutka (do 19. prosince 2022)	předseda představenstva
Stanislav Maxa (do 30. června 2022)	člen představenstva
Jan Vlačuha (do 31. ledna 2023)	člen představenstva
Richard Hafíč (do 31. ledna 2023)	člen představenstva
Daniel Rubricius	člen představenstva
Stanislav Mojžíš (od 1. července 2022)	člen představenstva
Josef Šedivý (od 1. února 2023)	předseda představenstva

Dozorčí rada

<b>Jméno</b>	<b>Pozice</b>
Josef Šedivý (od 1. ledna 2022 do 31. ledna 2023)	předseda dozorčí rady
Blanka Horáková	členka dozorčí rady
Jana Opršalová (do 31. října 2022)	členka dozorčí rady
Milan Zrcek (od 1. listopadu 2022)	člen představenstva
Petr Hutla (od 1. února 2023)	předseda dozorčí rady

**Organizační struktura**

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

Společnost neměla v roce 2022 a 2021 žádné zaměstnance.

**1.2. Současná ekonomická situace**

Současná ekonomická situace je poznamenána především důsledky války na Ukrajině, která započala 24. února 2022, včetně souvisejících sankcí vůči Rusku, narušenými dodavatelskými řetězci, energetickou krizí, nejistotou na komoditních a finančních trzích a v neposlední řadě negativním trendem klíčových makroekonomických ukazatelů s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, růst úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: přímý vliv na podnikání společnosti je v současnosti nevýznamný.



**Radlice Rozvojová, a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2022**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.

Při oceňování aktiv, závazků a rezerv a naplnění předpokladu trvání Společnosti vedení zvažilo dopady vojenské invaze Ruska na Ukrajinu a současné ekonomické situace na Společnost.

**2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje pozemky, budovy, 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. Budovy 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 - 33 let
Stroje a zařízení	6 let
Inventář	6-10 let
IT technika	3 roky
Účelová zařízení a technologie budovy	15 - 33 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 oprávk. 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.

**Radlice Rozvojová, a.s.**

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2022

**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 tyto 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 2022

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 rozdílů.

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 a nehmotný majetek**

(tis. Kč)	1. ledna 2022	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2022
<b>Požizovací cena</b>				
Pozemky	254 635	0	0	254 635
Nehmotný majetek	900	300	0	1 200
Budovy a stavby	3 083 032	332 097	0	3 415 129
Hmotný majetek	507 411	47 619	0	555 030
Nedokončené investice	394 957	- 296 523	0	98 434
Poskytnuté zálohy	25 145	- 25 145	0	0
<b>Celkem</b>	<b>4 266 080</b>	<b>58 348</b>	<b>0</b>	<b>4 324 428</b>
<b>Oprávký</b>				
Pozemky	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0
Budovy a stavby	- 218 385	- 153 259	0	- 371 644
Hmotný majetek	- 102 389	- 77 015	0	- 179 404
Nedokončené investice	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>- 320 774</b>	<b>- 230 274</b>	<b>0</b>	<b>- 551 048</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>3 945 306</b>	<b>- 171 926</b>	<b>0</b>	<b>3 773 380</b>

(tis. Kč)	1. ledna 2021	Přírůstky / Přeúčtování	Vyřazení	31. prosince 2021
<b>Požizovací cena</b>				
Pozemky	254 635	0	0	254 635
Nehmotný majetek	600	300	0	900
Budovy a stavby	1 993 063	1 089 969	0	3 083 032
Hmotný majetek	274 042	233 369	0	507 411
Nedokončené investice	1 384 995	- 990 038	0	394 957
Poskytnuté zálohy	1 254	23 891	0	25 145
<b>Celkem</b>	<b>3 908 589</b>	<b>357 491</b>	<b>0</b>	<b>4 266 080</b>
<b>Oprávký</b>				
Pozemky	0	0	0	0
Nehmotný majetek	0	0	0	0
Budovy a stavby	- 118 452	- 99 933	0	- 218 385
Hmotný majetek	- 54 360	- 48 029	0	- 102 389
Nedokončené investice	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>- 172 812</b>	<b>- 147 962</b>	<b>0</b>	<b>- 320 774</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>3 735 777</b>	<b>209 529</b>	<b>0</b>	<b>3 945 306</b>

**Radlice Rozvojová, a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2022

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. V průběhu roku 2021 byly odstraněny zbývající nedodělky, budova je v plném provozu a celá pronajata.

ii/ administrativní budova v Hradci Králové (HHQ) – budova byla dokončena v červnu 2021 a následně pronajata společností ze skupiny ČSOB.

Budoucí smluvní závazek z titulu úhrady dosud nepřevzatých nebo neprovedených stavebních prací na HHQ činil ke konci roku 2022: 0 tis. Kč. (ke konci roku 2021: 0 tis. Kč.)

**4. Pohledávky**

Pohledávky po splatnosti činily 0 tis. Kč k 31. prosinci 2022 (k 31. prosinci 2021: 0 tis. 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. 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 2021</b>	<b>186 000</b>	<b>1 850 000</b>	<b>- 41 543</b>	<b>- 37 396</b>	<b>1 957 061</b>
Převod hospodářského výsledku 2020 do neuhrazené ztráty minulých let	0	0	- 37 396	37 396	0
Zvýšení kapitálových fondů	0	850 000	0	0	850 000
Snížení kapitálových fondů	0	- 120 000	0	0	- 120 000
Výsledek hospodaření za rok 2021	0	0	0	- 82 293	- 82 293
<b>31. prosince 2021</b>	<b>186 000</b>	<b>2 580 000</b>	<b>- 78 939</b>	<b>- 82 293</b>	<b>2 604 768</b>
Převod hospodářského výsledku 2020 do neuhrazené ztráty minulých let	0	0	- 82 293	82 293	0
Zvýšení kapitálových fondů	0	0	0	0	0
Snížení kapitálových fondů	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za rok 2022	0	0	0	- 69 806	- 69 806
<b>31. prosince 2022</b>	<b>186 000</b>	<b>2 580 000</b>	<b>- 161 232</b>	<b>- 69 806</b>	<b>2 534 962</b>

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Společnosti bylo dne 8. června 2022 schváleno převedení ztráty za rok 2021 ve výši 82 293 tis. Kč do neuhrazené ztráty minulých let.

Společnost navrhuje vypořádání ztráty za rok 2022 jejím převedením do neuhrazené ztráty minulých let.

**6. Základní kapitál**

Základní kapitál společnosti k 31. prosinci 2022 činil 186 000 tis. Kč (31. prosince 2021: 186 000 tis. Kč), je tvořen 62 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 3 000 tis. Kč a je plně splacen.

**7. Stát - daňové pohledávky a závazky**

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. prosinci 2022 ve výši 2 242 tis. Kč, která je vytvořena z titulu DPH (31. prosince 2021: 4 179 tis. Kč).



**Radlice Rozvojová, a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2022**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 2022 činí 1 305 600 (31. prosince 2021: 1 343 600 tis. Kč)

**9. Dohadné účty**

Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. prosinci 2022 činí 40 491 tis. Kč (31. prosince 2021: 22 292 tis. Kč) a vztahuje se zejména k dodavatelským fakturám souvisejícím s pořízením hmotného majetku v roce 2022.

**10. Transakce se spřízněnými stranami**

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

**Účty v bankách – krátkodobé:**

(tis. Kč)	2022	2021
ČSOB	79 544	1 371
Poplatky za vedení účtu	23	23

**Úvěry přijaté**

(tis. Kč)	2022	2021
Úvěr ČSOB	1 305 600	1 343 600
Nákladové úroky	40 559	41 797

**Krátkodobé závazky**

(tis. Kč)	2022	2021
Přijaté zálohy na nájemné	17 266	16 711
Závazky z obchodních vztahů	3 126	0

**Výnosy**

(tis. Kč)	2022	2021
Výnosy z pronájmu	314 257	233 436
Pojistné náhrady	147	0

**Outsourcing**

(tis. Kč)	2022	2021
Služby IT	13 795	14 365
Účetnictví, výkaznictví, daně, technicko-inženýrské a další činnosti)	10 085	9 130
Pojištění	1 759	1 478

Členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2022 a 2021 nebyly poskytnuty odměny ani půjčky, žádná zajištění ani jiná plnění.

**Radlice Rozvojová, a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2022**11. Daň z příjmů**

Daňový náklad (-) / výnos (+) zahrnuje:

(tis. Kč)	2022	2021
Splatnou daň (19 %)	0	0
Odloženou daň	17 578	19 041
Úpravu daňového nákladu předchozího období podle podaného daňového přiznání	0	307
<b>Celkem daňový náklad</b>	<b>17 578</b>	<b>19 348</b>

Na základě předběžné kalkulace Společnost vyčíslila splatnou daň následovně:

(tis. Kč)	2022	2021
Zisk/Ztráta před zdaněním	- 87 384	- 101 641
Neodečitatelné náklady	52 300	22 046
Daňová zůstatková cena majetku vyřazeného prodejem		
Zdanitelný příjem	- 35 061	- 79 596
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
<b>Splatná daň</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Společnost v roce 2022 zaplatila na zálohách na daň z příjmu 0 tis. Kč (2021: 437 tis. Kč).

Byla zaúčtována odložená daňová pohledávka ve výši 55 761 tis. Kč k 31. prosinci 2022 (k 31. prosinci 2021: 38 182 tis. Kč). Při jejím výpočtu k 31. prosinci 2022 a 2021 byla použita sazba daně z příjmů 19 %.

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


(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Odložený daňový závazek (-) / pohledávka (+) z titulu:</b>		
rozdílů účetní a daňové zůstatkové hodnoty majetku	34 214	23 034
rezerv a opravných položek	0	25
daňové ztráty minulých let	21 547	15 123
<b>Čistá odložená daňová pohledávka (+) / závazek (-)</b>	<b>55 761</b>	<b>38 182</b>

**12. Následné události**

K 31. ledna 2023 byli z představenstva Společnosti odvoláni Richard Hafič a Jan Vlačiča, dne 1. února 2023 byl Josef Šedivý jmenován předsedou představenstva. Od roku 2023 má Společnost trojčlenné představenstvo.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2022

V Praze 8. června 2023


  
Ing. Josef Šedivý  
předseda představenstva


  
Ing. Stanislav Mojžíš  
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](http://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 ovládání**

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 pojistné smlouvy č. 1690633019 uzavřené mezi Ovládající Osobou a Generali Českou Pojišťovnou a.s. ze dne 8.4.2022, dále je pojištěna na majetková rizika v rámci pojistné smlouvy č. 8076088518 uzavřené mezi Ovládající Osobou a ČSOB Pojišťovnou, a.s., členem holdingu ČSOB ze dne 9.12.2021, dále je pojištěna na pojištění křížové odpovědnosti v rámci pojistné smlouvy č. 8076088614 uzavřené mezi Ovládající Osobou a ČSOB Pojišťovnou, a.s., členem holdingu ČSOB ze dne 9.12.2021.

Společnost má s ČSOB Pojišťovnou, a. s., členem holdingu ČSOB uzavřenu pojistnou smlouvu č. 8077531928 - pojištění odpovědnosti za škodu v případě újmy způsobené jinému v souvislosti s odbornou činností pojištěného jako autorizované či neautorizované osoby dne 15.8.2022.

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 terorismu, bankovních rizik včetně počítačové kriminality, profesní odpovědnosti za škodu, pojištění D&O, pojištění 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**

Číslo smlouvy	Aktivní od	Protistrana, budova
7160000007	29.07.2019	ČSOB Advisory, SHQ
7160000008	29.07.2019	ČSOB Factoring, SHQ
7160000009	10.09.2019	Patria Finance, SHQ
7160000010	10.09.2019	Patria Corporate Finance, SHQ, valorizace 2022
7160000011	10.09.2019	Patria investiční společnost, SHQ, valorizace 2022
7160000012	25.06.2019	ČSOB leasing, SHQ + movité věci
7160000013	25.06.2019	ČSOB Pojišťovací makléř, SHQ, valorizace 2022
7160000015	29.07.2019	ČSOB - SHQ
7160000018	18.09.2020	Bankovní informační technologie, SHQ, valorizace 2022
7160000023	14.10.2021	Patria RP Ovčáry, SHQ - poskytnutí sídla
7160000024	14.10.2021	Patria RP Mohelnice SHQ - poskytnutí sídla
7160000025	14.10.2021	ČSOB, HHQ - Hradec Králové, Collinova
7160000026	14.10.2021	ČSOB Leasing, HHQ nájem
7160000027	14.10.2021	ČSOB Pojišťovací makléř, HHQ
7160000030	14.10.2021	Patria Office Center Gama, SHQ - sídlo
7160000031	09.12.2021	Patria Park Planá, s.r.o. smlouva o poskytnutí sídla
7160000032	07.04.2022	Hypoteční banka, HHQ
7160000034	16.06.2022	ČSOB Pojišťovna, HHQ

### **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*

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

*Prováděcí smlouva č. 21000183 k Rámcové smlouvě č. 20000062 mezi Společností a Ovládající osobou ze dne 20. 12. 2021*

*Implementation Procedure for Management of ICT Outsourcing mezi Společností a Ovládající osobou ze dne 1. 2. 2022*

*Prováděcí smlouva k RS č. 20000062 mezi Společností a Ovládající osobou ze dne 27. 9. 2022*

### **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 dobrovolném peněžitém příplatku mimo Ovládající Osoby mimo základní kapitál Společnosti z 11. 1. 2021*

*Kupní smlouva – nábytek - mezi Společností a Ovládající Osobou ze dne 13. 10. 2022*

## **PODÍLY NA ZISKU A OSTATNÍ SKUTEČNOSTI**

Ovládající Osoba jako jediný akcionář Společnosti rozhodla dne 8.6.2022 v působnosti valné hromady o vypořádání ztráty Společnosti za účetní rok 2021 ve výši 82,3 mil. 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 2022 do 31. prosince 2022.

## 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 2023

**Radlice Rozvojová, a.s.**

Za představenstvo



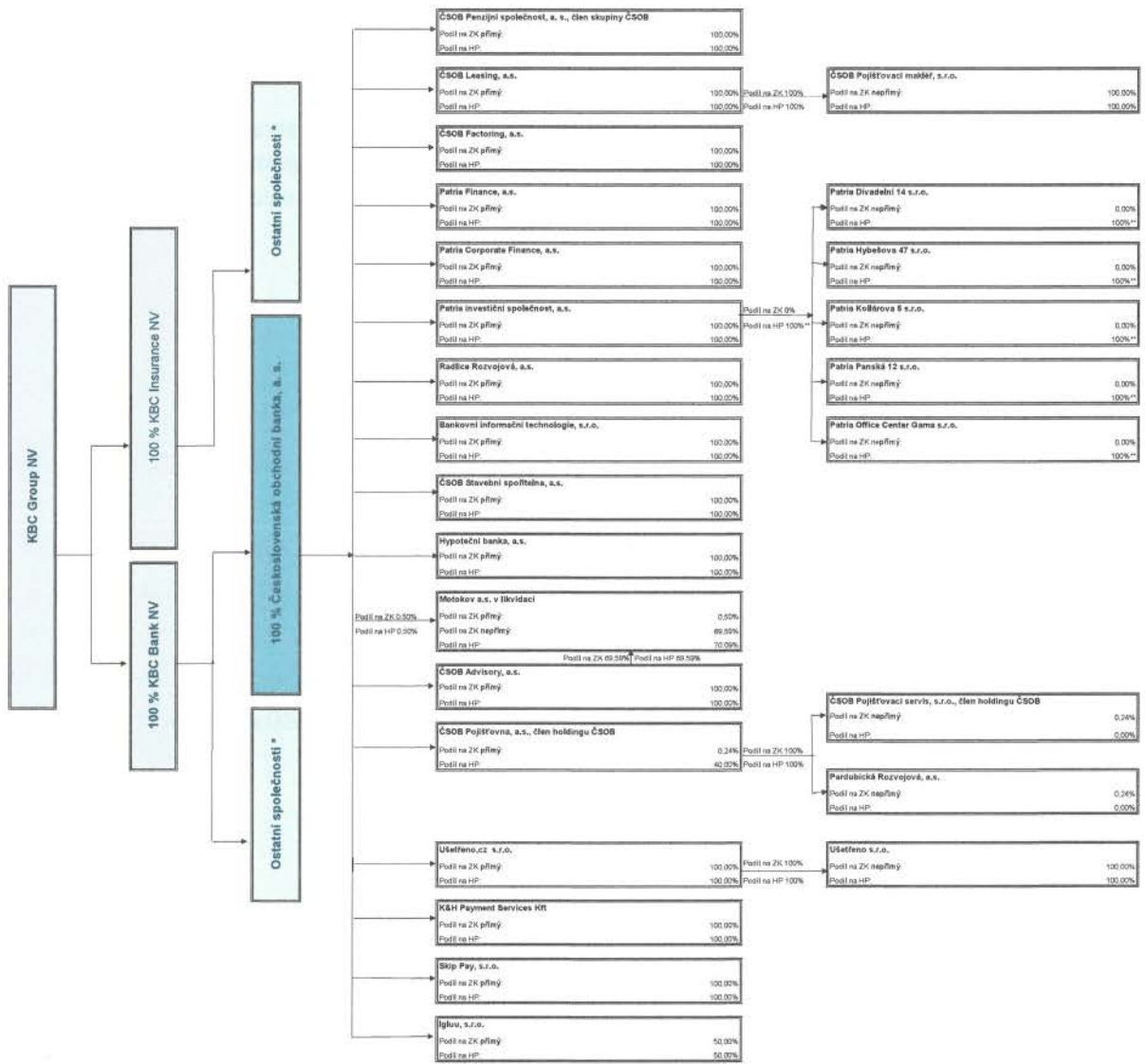
Josef Šedivý  
předseda představenstva



Stanislav Mojžíš  
člen představenstva

**Příloha Zprávy o vztazích**

Přehled osob ovládajících Československou obchodní banku, a. s., a osob ovládaných stejnou ovládající osobou  
(k 31. prosinci 2022)



**Vysvětlující poznámky**

Podrobné podíly v náležících u společností jsou přiloženy 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 poskytlí fondu kvalifikovaných investorů

ZK - zřetelní kapitál (vklad)  
HP - hlasovací práva