

**Výroční zpráva
společnosti
Radlice Rozvojová, a.s.
za rok 2015**

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a majetku společnosti Radlice Rozvojová, a.s., za rok končící 31. 12. 2015 a výhled činnosti pro další období

Shrnutí činnosti za rok 2015

Společnost Radlice Rozvojová, a.s. (dále také „Společnost“) rozvíjela v roce 2015 aktivity, zejména co se týče příprav výstavby nové budovy s 1400 pracovišti a školícím centrem v Radlicích (dále „SHQ“). Budova bude sloužit potřebám skupiny ČSOB, Společnost je investorem stavby.

Na základě uzavřené smlouvy o dílo pracovala společnost HOCHTIEF CZ a.s. (dále „Developer“) v roce 2015 na developerské přípravě projektu SHQ. Vypracována byla dokumentace pro územní rozhodnutí a podána žádost o územní rozhodnutí (dále „ÚR“). ÚR bylo vydáno, nenabývalo však právní moci, jelikož se proti němu odvolalo občanské sdružení Zelené Čechy. Odvolání je řešeno Magistrátem hl. m. Prahy (dále „MHMP“).

I přes odvolání proti vydanému ÚR práce na projektové dokumentaci pokračovaly.

Občanské sdružení Zelené Čechy podalo rovněž žalobu proti rozhodnutí Rady HMP o výjimce ze stavební uzávěry pro tramvajovou smyčku k Městskému soudu v Praze. Radlice Rozvojová, a.s., se přihlásila do tohoto řízení jako účastník. Soud první instance žalobu zamítl.

V uplynulém období proběhla další konsolidace pozemků potřebných pro projekt SHQ, několik menších pozemků odkoupila společnost od Dopravního podniku hl. m. Prahy.

Ani v roce 2015 Radlice Rozvojová, a.s., neměla zaměstnance a byla řízena přímo představenstvem. Služby související s realizací projektu SHQ a služby podpůrné a pomocné povahy jsou zajišťovány částečně prostřednictvím ČSOB, a to na základě rámcové smlouvy o poskytování služeb a souvisejících smluv, a částečně prostřednictvím jiných externích dodavatelů.

Hospodářský výsledek Společnosti k 31. 12. 2015 byla ztráta po zdanění ve výši 1 009 921 Kč, kterou představenstvo navrhuje zúčtovat na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Přehled o stavu majetku Společnosti, jeho struktuře a zdrojích jeho krytí popisují výkazy rozvahy a přílohy účetní závěrky.

Představenstvo Společnosti pracovalo v roce 2015 ve složení: Oldřich Perutka, Stanislav Maxa, Jan Vlačíha, Daniel Rubricius a Libor Illek. K 31. 12. 2015 byl tedy celkový počet členů představenstva pět.

Výhled pro další období

V roce 2016 budou pokračovat přípravy projektu SHQ. Očekáváme, že územní rozhodnutí by mělo nabýt právní moci a bude moci být zažádáno o vydání stavebního povolení. Investiční náklady jsou předpokládány ve výši 107,5 mil. Kč.

Praha, dne 29. 4. 2016



.....
Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva



.....
Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

Zpráva dozorčí rady společnosti Radlice Rozvojová, a.s. za rok končící 31. 12. 2015

Dozorčí rada v průběhu roku 2015 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 2015 pracovala ve složení: Zora Kříčková, David Borges, ke dni 29. 7. 2015 nahradil Josef Šedivý ve funkci člena Vladimíra Vošického. Ke dni 31. 12. 2015 byl celkový počet členů dozorčí rady tři.

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

Dozorčí rada tak byla dostatečně informována o strategických záměrech a nejvýznamnějších opatřeních, k nimž společnost přistoupila, stejně tak jako o ekonomických výsledcích společnosti. Představenstvo společnosti pravidelně informovalo dozorčí radu o stavu prací na výstavbě nové budovy SHQ v Radlicích a o spolupráci s dodavatelskými společnostmi. Zvláštní pozornost byla věnována řešení situace související s odvoláním proti vydanému územnímu rozhodnutí.

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

Dozorčí rada přezkoumala řádnou účetní závěrku společnosti sestavenou k 31. 12. 2015 a zprávu představenstva o vztazích mezi propojenými osobami zpracovanou za účetní období roku 2015.

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

Praha, dne 29. 4. 2016



Ing. Zora Kříčková
předsedkyně Dozorčí rady



Ing. Josef Šedivý
člen Dozorčí rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionáři společnosti Radlice Rozvojová, a.s.:

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Radlice Rozvojová, a.s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2015, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti Radlice Rozvojová, a.s., jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Radlice Rozvojová, a.s., k 31. prosinci 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán.



Building a better
working world

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích nic takového nezjistili.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401

Jan Zedník, statutární auditor
evidenční č. 2201

Douglas Burnham
partner

29. dubna 2016
Praha, Česká republika

Radlice Rozvojová, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2015

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
(v druhovém členění)
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

(tis. Kč)		2015	2014
I.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	0	0
+	Obchodní marže	0	0
II.	Výkony	0	0
II.	1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	0	0
	2 Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	0
	3 Aktivace	0	0
B.	Výkonová spotřeba	1 092	665
B.	1 Spotřeba materiálu a energie	0	0
B.	2 Služby	1 092	665
+	Přidaná hodnota	-1 092	-665
C.	Osobní náklady	0	0
C.	1 Mzdové náklady	0	0
C.	2 Odměny členům orgánů obchodní korporace	0	0
C.	3 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0
C.	4 Sociální náklady	0	0
D.	Daně a poplatky	4	5
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	108	66
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0
III.	1 Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0
	2 Tržby z prodeje materiálu	0	0
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	0	0
F.	1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	0	0
F.	2 Prodaný materiál	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	0	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	0	0
H.	Ostatní provozní náklady	0	0
V.	Převod provozních výnosů	0	0
I.	Převod provozních nákladů	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	-1 204	-736

(tis. Kč)		2015	2014
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	0
J.	1 Prodané cenné papíry a podíly	0	0
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0
VII.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0
	2 Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	0	0
	3 Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	0	0
	X. Výnosové úroky	3	2
	N. Nákladové úroky	0	0
	XI. Ostatní finanční výnosy	0	0
	O. Ostatní finanční náklady	10	7
	XII. Převod finančních výnosů	0	0
	P. Převod finančních nákladů	0	0
	* Finanční výsledek hospodaření	-7	-5
	Q. Daň z příjmů za běžnou činnost	-202	-128
	Q. 1 - splatná	0	0
	Q. 2 - odložená	-202	-128
	** Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-1 009	-613
	XIII. Mimořádné výnosy	0	0
	R. 1 Mimořádné náklady	0	0
	S. Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0
	S. 1 - splatná	0	0
	S. 2 - odložená	0	0
	* Mimořádný výsledek hospodaření	0	0
	T Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0	0
	*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-1 009	-613
	**** Výsledek hospodaření před zdaněním	-1 211	-741

ROZVAHA K 31. 12. 2015

		2015	2015	2015	2014
(tis. Kč)		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	274 376	-42	274 334	279 203
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	250 565	-42	250 523	228 557
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	66
B. I. 1	Zřizovací výdaje	0	0	0	66
	2 Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0
	3 Software	0	0	0	0
	4 Ocenitelná práva	0	0	0	0
	5 Goodwill	0	0	0	0
	6 Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
	7 Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
	8 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	250 565	-42	250 523	228 491
B. II. 1	Pozemky	183 000	0	183 000	183 000
	2 Stavby	0	0	0	0
	3 Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí	273	-42	231	0
	4 Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
	5 Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
	6 Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
	7 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	67 292	0	67 292	45 491
	8 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
	9 Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B. III. 1	Podíly - ovládaná osoba	0	0	0	0
	2 Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0	0	0	0
	3 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0
	4 Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	0	0	0	0
	5 Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
	6 Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
	7 Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0

		2015	2015	2015	2014
(tis. Kč)		Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	23 803	0	23 803	50 646
C. I.	Zásoby	0	0	0	0
C. I.	1 Materiál	0	0	0	0
	2 Nedokončená výroba a polotovary	0	0	0	0
	3 Výrobky	0	0	0	0
	4 Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
	5 Zboží	0	0	0	0
	6 Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	330	0	330	128
C. II.	1 Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0
	2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
	3 Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
	4 Pohledávky za společníky	0	0	0	0
	5 Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0
	6 Dohadné účty aktivní (nevyfakturované výnosy)	0	0	0	0
	7 Jiné pohledávky	0	0	0	0
	8 Odložená daňová pohledávka	330	0	330	128
C. III.	Krátkodobé pohledávky	551	0	551	8 048
C. III.	1 Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0
	2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
	3 Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
	4 Pohledávky za společníky	0	0	0	0
	5 Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0	0	0
	6 Stát - daňové pohledávky	551	0	551	8 048
	7 Krátkodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0
	8 Dohadné účty aktivní (nevyfakturované výnosy)	0	0	0	0
	9 Jiné pohledávky	0	0	0	0
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	22 922	0	22 922	42 470
C. IV.	1 Peníze	0	0	0	0
	2 Účty v bankách	22 922	0	22 922	42 470
	3 Krátkodobé cenné papíry a podily	0	0	0	0
	4 Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
D.	OSTATNÍ AKTIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY AKTIV	8	0	8	0
D. I.	Časové rozlišení	8	0	8	0
D. I.	1 Náklady příštích období	8	0	8	0
	2 Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0
	3 Příjmy příštích období	0	0	0	0

(tis. Kč)		2015	2014
	PASIVA CELKEM	274 334	279 203
A.	VLASTNÍ KAPITÁL	269 378	270 387
A. I.	Základní kapitál	186 000	186 000
A. I. 1	Základní kapitál	186 000	186 000
	2 Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	0	0
	3 Změny základního kapitálu	0	0
A. II.	Kapitálové fondy	85 000	85 000
A II. 1	Ážio	0	0
	2 Ostatní kapitálové fondy	85 000	85 000
	3 Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	0	0
	4 Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	0	0
	5 Rozdíly z přeměn obchodních korporací	0	0
	6 Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	0	0
A III.	Fondy ze zisku	0	0
A III. 1	Rezervní fond	0	0
	2 Statutární a ostatní fondy	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	0	0
IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	0	0
	2 Neuhrazená ztráta minulých let	-613	0
	3 Jiný výsledek hospodaření minulých let	0	0
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ / -)	-1 009	-613
A. V. 2.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)	0	0
B.	CIZÍ ZDROJE	4 956	8 816
B. I.	Rezervy (ř. 92 až 95)	0	0
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0	0
	2 Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0
	3 Rezerva na daň z příjmů	0	0
	4 Ostatní rezervy	0	0
B. II.	Dlouhodobé závazky	0	0
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	0	0
	2 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
	3 Závazky - podstatný vliv	0	0
	4 Závazky ke společníkům	0	0
	5 Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
	6 Vydané dluhopisy	0	0
	7 Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
	8 Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)	0	0
	9 Jiné závazky	0	0
	10 Odložený daňový závazek	0	0

(tis. Kč)		2015	2014
B. III.	Krátkodobé závazky	4 956	8 816
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	2 514	1 823
	2 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
	3 Závazky - podstatný vliv	0	0
	4 Závazky ke společníkům	0	0
	5 Závazky k zaměstnancům	0	0
	6 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	0	0
	7 Stát - daňové závazky a dotace	0	0
	8 Krátkodobé přijaté zálohy	0	0
	9 Vydané dluhopisy	0	0
	10 Dohadné účty pasivní (nevyfakturované dodávky)	2 442	6 993
	11 Jiné závazky	0	0
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	0	0
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	0	0
	2 Krátkodobé bankovní úvěry	0	0
	3 Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C.	OSTATNÍ PASIVA - PŘECHODNÉ ÚČTY PASIV	0	0
C. I.	Časové rozlišení	0	0
C. I. 1	Výdaje příštích období	0	0
	2 Výnosy příštích období	0	0

Příloha a Přehled o peněžních tocích tvoří nedílnou součást této nekonsolidované účetní závěrky.

Účetní závěrka byla sestavena a schválena představenstvem společnosti dne 29. 4. 2016 a z jeho pověření podepsána:

Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva

Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

(tis. Kč)		2015	2014
Peněžní toky z provozní činnosti			
Z.	Výsledek hospodaření za běžnou činnost bez zdanění (+/-)	-1 211	-741
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace	105	64
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv a pohledávek	108	66
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek	0	0
A. 1. 3.	Změna stavu rezerv	0	0
A. 1. 4.	Kurzové rozdíly	0	0
A. 1. 5.	(Zisk) / ztráta z prodeje stálých aktiv	0	0
A. 1. 6.	Úrokové náklady a výnosy	-3	-2
A. 1. 7.	Ostatní nepeněžní operace (např. přecenění na reálnou hodnotu do HV, přijaté dividendy)	0	0
A *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, placenými úroky a mimořádnými položkami	-1 106	-677
A. 2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	3 629	-6 357
A. 2. 1.	Změna stavu zásob	0	0
A. 2. 2.	Změna stavu obchodních pohledávek	0	0
A. 2. 3.	Změna stavu ostatních pohledávek a přechodných účtů aktiv	7 490	-8 048
A. 2. 4.	Změna stavu obchodních závazků	690	1 691
A. 2. 5.	Změna stavu ostatních závazků, krátkodobých úvěrů a přechodných účtů pasiv	-4 551	0
A **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, placenými úroky a mimořádnými položkami	2 523	-7 033
A. 3.	Placené úroky	0	0
A. 4.	Placené daně	0	0
A. 5.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými položkami	0	0
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	2 523	-7 033
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-22 074	-38 499
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B. 3.	Poskytnuté půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. 4.	Přijaté úroky	3	2
B. 5.	Přijaté dividendy	0	0
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-22 071	-38 497
Peněžní toky z finanční činnosti			
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých závazků a dlouhodobých, příp. krátkodobých, úvěrů	0	0
C. 2. 1.	Dopady změn základního kapitálu na peněžní prostředky	0	0
C. 2. 2.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku	0	0
C. 2. 3.	Dopad ostatních změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	0	85 000
C ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	85 000
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-19 548	39 470
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	42 470	3 000
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	22 922	42 470

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

Podle zákona o účetnictví 563/1991Sb. a prováděcí vyhlášky k němu ve znění platném pro roky 2014 a 2015.

1. ÚVOD

Radlice Rozvojová, a.s., byla založena zakladatelskou listinou dne 6. 12. 2013 a byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19532 dne 18. 12. 2013.

Zakladatelskou listinou byl stanoven jako předmět podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

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.

Sídlo společnosti

Radlice Rozvojová, a.s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5
Česká republika

Identifikační číslo společnosti:

024 51 221

Členové představenstva a dozorčí rady

Představenstvo

Ing. Oldřich Perutka, předseda představenstva
Ing. Stanislav Maxa, člen představenstva
Mgr. Jan Vlačíha, člen představenstva
Ing. Daniel Rubricius, člen představenstva
Ing. Libor Illek, člen představenstva

Dozorčí rada

Ing. Zora Kříčková, předsedkyně dozorčí rady
Ing. David Borges, člen dozorčí rady
Ing. Josef Šedivý, členem od 3. 6. 2015
Mgr. Vladimír Vošický, členem dozorčí rady do 3. 6. 2015

Organizační struktura

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

2. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(1) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, úroky z přijatého úvěru, clo a další náklady s pořízením související.

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

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 na takto:

<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>Doba odpisování</i>
Budova	15 - 50 let
Stroje, přístroje	6 let
Inventář	6 - 10 let
IT technika	3 roky
Účelová zařízení a technologie budovy	15 - 35 let

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

Majetek získaný směnou je oceněn pořizovací cenou sjednanou ve směnné smlouvě a je vykázán v příslušné položce aktiv a zároveň jako ostatní provozní výnos.

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.

(2) Dlouhodobý nehmotný majetek

Nehmotná aktiva zahrnují zřizovací výdaje.

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.

(3) Stanovení opravných položek a rezerv

(i) Dlouhodobý majetek

Společnost vytváří opravné položky na dlouhodobý majetek v případech, kdy je zjištěno, že hodnota majetku vykázaná v účetnictví je vyšší než jeho zpětně ziskatelná hodnota.

(ii) 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.

(4) Daň z příjmů

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

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

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

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

(5) 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.

(6) Složky peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů (pro účely cash flow)

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno, a které mohou být snadno přeměněny v peněžní prostředky.

(7) 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.

(8) Cizí zdroje

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

(9) Výnosy a náklady

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

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

(10) 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.

(11) 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.

3. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

(tis. Kč)	Pozemky	Nehmotný majetek	Hmotný majetek	Nedokončené investice	Celkem
<i>Pořizovací hodnota</i>					
1. 1. 2014	183 000	132	0	0	183 132
Zařazení	0	0	0	0	0
Přírůstky	0	0	0	45 491	45 491
Úbytky	0	0	0	0	0
31. 12. 2014	183 000	132	0	45 491	228 623
Zařazení	0	0	273	0	273
Přírůstky	0	0	0	21 801	21 801
Úbytky	0	-132	0	0	-132
31. 12. 2015	183 000	0	273	67 292	250 565
<i>Oprávký a opravné položky</i>					
1. 1. 2014	0	0	0	0	0
Odpisy	0	-66	0	0	-66
Opravné položky	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0
31. 12. 2014	0	-66	0	0	-66
Odpisy	0	-66	-42	0	-108
Opravné položky	0	0	0	0	0
Úbytky	0	132	0	0	132
31. 12. 2015	0	0	-42	0	-42
<i>Účetní zůstatková hodnota</i>					
1. 1. 2014	183 000	132	0	0	183 132
31. 12. 2014	183 000	66	0	45 491	228 557
31. 12. 2015	183 000	0	231	67 292	250 523

4. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu:

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Hospodářský výsledek běžného období	Vlastní kapitál
1. 1. 2014	186 000	0	0	0	186 000
Výsledek hospodaření za rok 2014	0	0	0	-613	-613
Navýšení kapitálu vkladem do kapitálových fondů	0	85 000	0	0	85 000
31. 12. 2014	186 000	85 000	0	-613	270 387
Převod hospodářského výsledku 2014 do neuhrazené ztráty minulých let	0	0	-613	613	0
Výsledek hospodaření za rok 2015	0	0	0	-1 009	-1 009
31. 12. 2015	186 000	85 000	-613	-1 009	269 378

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady společnosti bylo dne 24. 6. 2015 schváleno převedení ztráty za rok 2014 ve výši 613 111 Kč do neuhrazené ztráty minulých let.

Společnost o způsobu rozdělení ztráty za rok 2015 do data sestavení účetní závěrky nerozhodla.

5. Základní kapitál

Základní kapitál společnosti k 31. 12. 2015 činí 186 000 tis. Kč (31. 12. 2014: 186 000 tis. Kč), je tvořen 62 ks kmenových akcií ve jmenovité hodnotě 3 000 tis. Kč a je plně splacen.

6. Závazky z obchodních vztahů, jiné závazky

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. 12. 2015 činí 2 514 tis. Kč (31. 12. 2014: 1 823 tis. Kč), které nejsou a nebyly po splatnosti.

7. Stát - daňové pohledávky a závazky

Společnost vykazuje daňovou pohledávku za státem k 31. 12. 2015 ve výši 551 tis. Kč, která je tvořena z titulu DPH (31. 12. 2014: 8 048 Kč)

8. Dohadné účty

Zůstatek dohadných účtů pasivních k 31. 12. 2015 činí 2 442 tis. Kč (31. 12. 2014: 6 993 Kč) a vztahuje se k dodavatelským fakturám souvisejícím s pořízením hmotného majetku v roce 2015.

9. Informace o spřízněných osobách

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

Účty v bankách – krátkodobé

(tis. Kč)	Účty v bankách		Výnosové úroky	
	2015	2014	2015	2014
ČSOB	22 922	42 470	3	2

Účetnictví, výkaznictví, daně, technicko-inženýrské a další činnosti jsou zajišťovány na základě Smlouvy o zajišťování služeb prostřednictvím jediného akcionáře, tj. ČSOB. Náklady na tyto služby za rok 2015 činily 950 tis. Kč (2014: 417 Kč). ČSOB jiné služby v roce 2015 a 2014 společnosti neposkytla.

Odměny a půjčky členům statutárních a dozorčích orgánů v roce 2015 a 2014 nebyly poskytnuty.

10. Daň z příjmů

(tis. Kč)	2015	2014
Zisk/Ztráta před zdaněním	-1 211	-741
Rozdíly mezi účetními a daňovými odpisy	-28	40
Neodečitatelné náklady	80	30
Tvorba / rozpuštění opravných položek	0	0
Ostatní	0	30
Ostatní daňově neuznatelné položky	0	0
Zdanitelný příjem	-1 159	-671
Sazba daně z příjmu	19 %	19 %
Daň	0	0
Splatná daň	0	0

Odložená daň z příjmů za rok 2015 je vypočtena ze všech přechodných rozdílů při použití závazkové metody s uplatněním základní daňové sazby ve výši 19 %.

Odložená daňová pohledávka zahrnuje následující položky:

(tis. Kč)	2015	2014
Daňová ztráta uplatnitelná v příštích obdobích	330	128
Celkem	330	128

11. Složky peněžních prostředků (pro účely cash flow)

Peněžní ekvivalenty společnosti jsou tvořeny souhrnem zůstatků peněžních prostředků na bankovních účtech k 31. 12. 2015 v celkové výši 22 922 tis. Kč (31. 12. 2014: 42 470 tis. Kč).

12. Následné události

V březnu 2016 byly navýšeny Ostatní kapitálové fondy o 55 000 000Kč.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Zpráva představenstva společnosti Radlice Rozvojová, a.s., o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2015

1. Ovládaná osoba

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

2. Ovládající osoba

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

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

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

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

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

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

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

Společnost má vztahy především s následujícími propojenými osobami:

Ovládající Osoba

4. Úloha ovládající osoby, způsob a prostředky ovládnání

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

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

Ovládající Osoba jako jediný akcionář Společnosti rozhodla při výkonu působnosti valné hromady o odvolání Vladimíra Vošického z dozorčí rady a jmenování Josefa Šedivého členem dozorčí rady ke dni 3. 6. 2015.

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

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

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

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

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

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

Smlouva o postoupení ze smlouvy o dílo a smlouvy o poskytování služeb mezi Společností a Ovládající Osobou a HOCHTIEF CZ a.s. ze dne 19. 12. 2014

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

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

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

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

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

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

Společnost je pojištěna na odpovědnostní rizika v rámci pojistné smlouvy uzavřené mezi Ovládající Osobou a Generali Pojišťovnou a.s. ze dne 9. 2. 2015.

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

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

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

DIVIDENDY A OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Ovládající Osoba jako jediný akcionář Společnosti rozhodla dne 24. 6. 2015 v působnosti valné hromady o vypořádání ztráty Společnosti za účetní rok 2014 ve výši 613.111,38 Kč tak, že tato ztráta bude v plné výši alokována na účet neuhrazená ztráta minulých let.

7. Posouzení vzniku újmy ovládané osoby

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

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

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

9. Účetní období

Tato zpráva popisuje vztahy za účetní období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015.

10. Závěr

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

Zpráva byla předložena k přezkoumání dozorčí radě Společnosti.

V Praze dne 3. 3. 2016

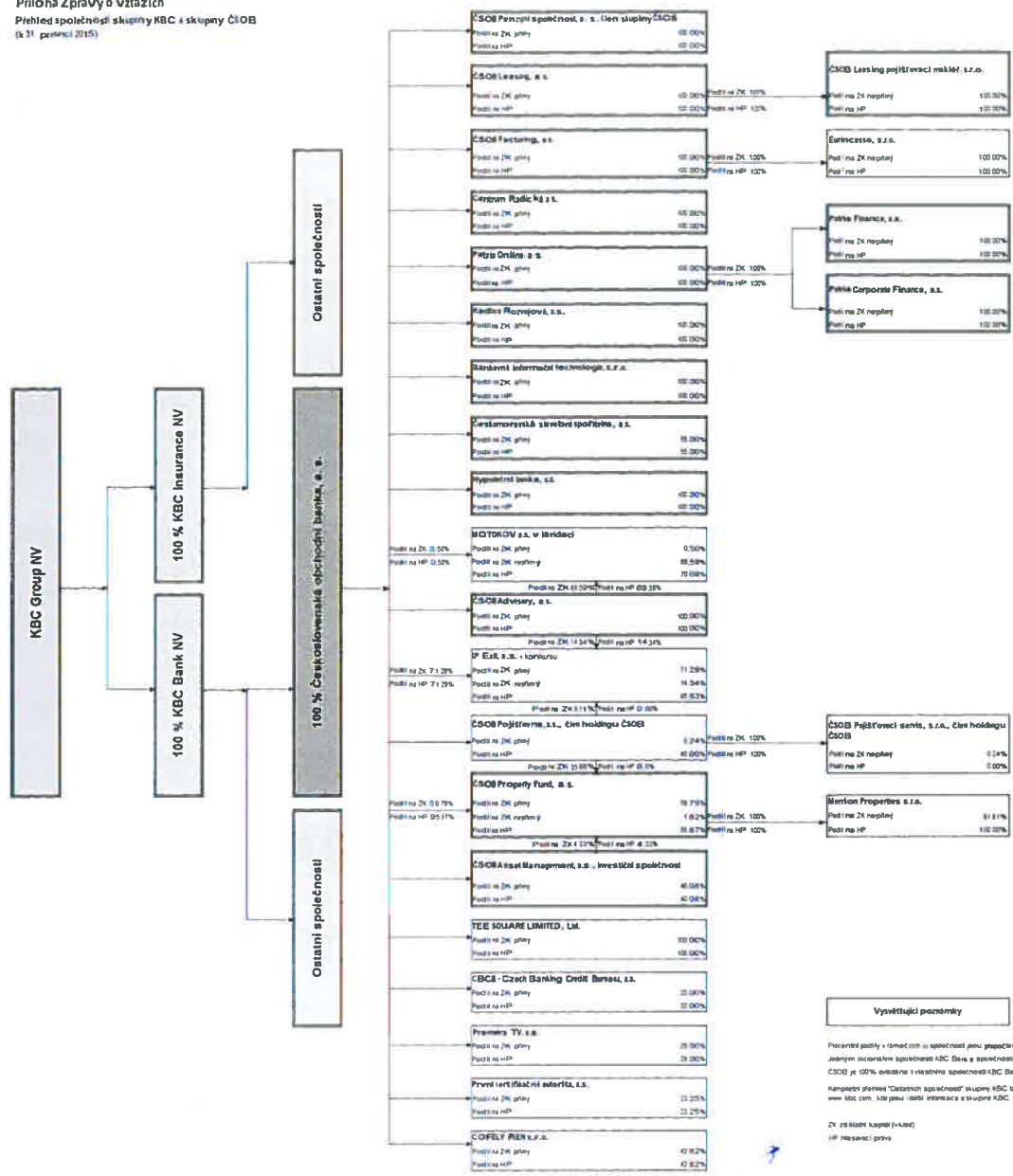
Radlice Rozvojová, a.s.

Za představenstvo

Ing. Oldřich Perutka
předseda představenstva

Ing. Stanislav Maxa
člen představenstva

Příloha Zprávy o vztazích
 Přehled společností skupiny KBC a skupiny ČIOB
 (k 31. prosinci 2015)



Vysvětlující poznámky

Podílové podíly v rámci skupiny jsou společností jsou poskytnuty v pořadí materské společnosti ČIOB. Jedným zúčastněným společností KBC Bank a společností KBC Insurance je společnost KBC Group. ČIOB je 100% vlastníkem i v ostatních společnostech KBC Bank.

Komplexní přehled "Ostatních společností" skupiny KBC lze najít na webových stránkách www.kbc.com, kde jsou také uvedeny informace o skupině KBC.

ZK - základní kapitál (včetně)
 HP - hlasovací práva