

**Saunia, s.r.o.**

Příloha k mezitímní účetní závěrce

31. května 2020

## **1. Všeobecné informace**

### **1.1. Základní informace o Společnosti**

Saunia, s.r.o. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku, který vede Městský soud v Praze, C 120349 dne 18. prosince 2006 a její sídlo je Olivova 2096/4, Praha 11000, Česká republika. Hlavním předmětem podnikání Společnosti je provozování saunových center.

## **2. Účetní postupy**

### **2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky**

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro malé účetní jednotky a je sestavena v historických cenách.

Společnost používá jako účetní období hospodářský rok, který trvá od 1. září do 31. srpna.

### **2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek**

Nehmotný (a hmotný) majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 60 tis. Kč (5 tis. Kč) za položku, je považován za dlouhodobý nehmotný (a hmotný) majetek.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný (a hmotný) majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný (a hmotný) majetek je odpisován metodou rovnoměrných odpisů na základě jeho předpokládané doby životnosti.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného a (hmotného) majetku aktualizován na základě změn očekávané doby životnosti.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů.

Technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného (a hmotného) majetku je aktivováno.

### **2.3. Finanční majetek**

Dlouhodobý finanční majetek tvoří podíly v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem, ostatní podíly, zápůjčky, úvěry a cenné papíry realizovatelné a držené do splatnosti se splatností nad 1 rok a jiná dlouhodobá finanční aktiva.

#### **2.3.1. Podíly v ovládaných osobách Podíly v ovládaných osobách a majetkové účasti**

Podíly v ovládaných osobách představují majetkové účasti v obchodních korporacích, které jsou ovládané nebo řízené Společností (dále též „dceřiná společnost“).

Podíly v ovládaných osobách Podíly v ovládaných osobách a majetkové účasti jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty.

## **2.4. Zásoby**

Nakoupené zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o opravnou položku. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo atd.). Pro úbytky nakoupených zásob užívá Společnost metodu „první do skladu – první ze skladu“.

## **2.5. 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.

Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

## **2.6. Přepočtení cizích měn**

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v den transakce.

Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Společnost nepovažuje zálohy zaplacené za účelem nákupu dlouhodobých aktiv nebo zásob za pohledávky a tudíž tyto položky majetku k rozvahovému dni nepřepočítává.

## **2.7. Rezervy**

Společnost tvoří rezervy na krytí svých závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, nebo jisté, že nastanou, avšak není přesně známa jejich výše, nebo okamžik jejich vzniku. Rezerva k rozvahovému dni představuje nejlepší odhad nákladů, které pravděpodobně nastanou, nebo v případě závazků, částku, která je zapotřebí k jejich vypořádání.

## **2.8. Tržby**

Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení výrobků nebo zboží a jeho akceptace zákazníkem a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

## **2.9. 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,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámkách o Transakce se spřízněnými stranami a Zaměstnanci.

## **2.10. Úrokové náklady**

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů.

### **2.11. Přehled o peněžních tocích, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Společnost sestavila přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody.

Peněžní prostředky jsou peníze v hotovosti včetně cenin a peněžních prostředků na účtu včetně přečerpání běžného nebo kontokorentního účtu.

Peněžními ekvivalenty se rozumí krátkodobý likvidní finanční majetek, který je snadno a pohotově směnitelný za předem známou částku peněžních prostředků a u tohoto majetku se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

Za peněžní ekvivalenty jsou považovány peněžní úložky s nejvýše tříměsíční výpovědní lhůtou a likvidní dluhové cenné papíry k obchodování na veřejném trhu.

### **2.12. Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### 3. Dlouhodobý nehmotný majetek

(tis. Kč)	1. září 2019	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. května 2020
<b>Pořizovací cena</b>				
Software	1 219	0	0	1 219
Nedokončený dlouhodobý nehm. majetek	0	1 558	0	1 558
<b>Celkem</b>	<b>1 219</b>	<b>1 558</b>	<b>0</b>	<b>2 777</b>
<b>Oprávký</b>				
Software	-532	-332	0	-865
<b>Celkem</b>	<b>-532</b>	<b>-332</b>	<b>0</b>	<b>-865</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>687</b>			<b>1 912</b>

(tis. Kč)	1. září 2018	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. května 2019
<b>Pořizovací cena</b>				
Software	834	0	0	834
Nedokončený dlouhodobý nehm. majetek	0	272	0	272
<b>Celkem</b>	<b>834</b>	<b>272</b>	<b>0</b>	<b>1 106</b>
<b>Oprávký</b>				
Software	-178	-259	0	-437
<b>Celkem</b>	<b>-178</b>	<b>-259</b>	<b>0</b>	<b>-437</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>656</b>			<b>669</b>

### 4. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. Září 2019	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. května 2020
<b>Pořizovací cena</b>				
Stavby	270 979	60 830	0	331 809
Hmotné movité věci a jejich soubory	23 063	6 873	0	29 936
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	32 166	-3 470	0	28 696
<b>Celkem</b>	<b>326 208</b>	<b>64 233</b>	<b>0</b>	<b>390 441</b>

<b>Oprávký</b>				
Stavby	-40 579	-18 301	0	-58 880
Hmotné movité věci a jejich soubory	-11 542	-3 903	0	-15 445
<b>Celkem</b>	<b>-52 121</b>	<b>-22 204</b>	<b>0</b>	<b>-74 325</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>274 087</b>			<b>316 116</b>

(tis. Kč)	1. Září 2018	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. května 2019
<b>Pořizovací cena</b>				
Stavby	219 409	47 687	0	267 096
Hmotné movité věci a jejich soubory	20 494	2 412	0	22 906
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	12 175	0	-12 175	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16 669	8 728	0	25 397
<b>Celkem</b>	<b>268 747</b>	<b>58 827</b>	<b>-12 175</b>	<b>315 399</b>

<b>Oprávký</b>				
Stavby	-22 499	-13 233	0	-35 732
Hmotné movité věci a jejich soubory	-7 580	-2 923	0	-10 503
<b>Celkem</b>	<b>-30 079</b>	<b>-16 156</b>	<b>0</b>	<b>-46 235</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>238 668</b>			<b>269 164</b>

K 31. květnu 2020 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úrokové náklady.

## 5. Dlouhodobý finanční majetek

### 5.1. Podíly v ovládaných osobách

31. května 2020	Účetní hodnota - netto (tis. Kč)	Podíl na základním kapitálu (%)	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Výsledek hospodaření k 31.5.2020 (tis. Kč)
Saunia constructions, s.r.o.*	0,12	100	-10 931	-11 984
Saunia SK, s.r.o.*	135**	100	-184	-241
Saunia Krakov, s.r.o.*	100	100	-3 418	-2 979
Saunia Orlice, s.r.o.*	100	100	-3 285	-3 147
<b>Celkem</b>	<b>335,12</b>			

\* neauditováno

\*\* neúčtovaný kurzový rozdíl

31. srpna 2019	Účetní hodnota - netto (tis. Kč)	Podíl na základním kapitálu (%)	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Výsledek hospodaření v roce 2019 (tis. Kč)
Saunia constructions, s.r.o.*	0,12	100	-20 888	-21 677
Saunia SK, s.r.o.*	130	100	55	-75
Saunia Krakov, s.r.o.*	100	100	100	0
Saunia Orlice, s.r.o.*	100	100	100	0
<b>Celkem</b>	<b>330,12</b>			

\* neauditováno

Společnost Saunia SK, s.r.o. byla založena k datu 28. listopadu 2018. Podíl na společnosti Saunia SK byl přepočten kurzem ČNB k 31. květnu 2020, tj. 26,915 CZK/EUR. O tomto kurzovém rozdílu nebylo účtováno.

Společnost Saunia Krakov, s.r.o. byla založena k datu 28. března 2019. Tento podíl byl v dubnu 2019 zastaven ve prospěch paní Lucie Krejčí jako zajištění úvěru pro společnost Saunia Krakov, s.r.o.

Společnost Saunia Orlice, s.r.o. byla založena k datu 10. května 2019. Tento podíl byl v listopadu 2019 zastaven ve prospěch společnosti NRE Hradec s.r.o. jako zajištění úvěru pro společnost Saunia Orlice, s.r.o.

Společnost k 31. květnu 2020 netvořila opravnou položku k výše uvedeným podílům.

### 5.2. Zápůjčky a úvěry

Zápůjčky a úvěry vůči spřízněným stranám jsou popsány v poznámce o Transakce se spřízněnými stranami.

Zápůjčky a úvěry jsou tvořeny:

(tis. Kč)	Zůstatek k 31. květnu 2020	Zůstatek k 31. květnu 2019
Ovládaná osoba	73 411	17 099
<b>Celkem</b>	<b>73 411</b>	<b>17 099</b>
<b>Zůstatková hodnota</b>	<b>73 411</b>	<b>17 099</b>

Zápůjčky nejsou úročeny.

## 6. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 31. květnu 2020 činily 3 425 tis. Kč (k 31. květnu 2019: 3 344 tis. Kč).

Opravná položka k pohledávkám k 31. květnu 2020 činila 3 345 tis. Kč (k 31. květnu 2019: 3 345 tis. Kč).

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, s výjimkou pohledávek souvisejících se soudním sporem, viz poznámka 15. Soudní spory.

Dlouhodobé poskytnuté zálohy představují zaplacené kauce za pronajaté prostory ve výši 14 985 tis. Kč (k 31. květnu 2019: 14 506 tis. Kč).

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zejména provozní zálohy.

Náklady příštích období představují zejména předplacenou odměnu manažera a administrátora emise dluhopisů.

## 7. Vlastní kapitál

Do společnosti vstoupil v červnu 2019 nový společník, společnost Pale Fire Capital SE, který navýšil základní kapitál o 50 tis. Kč na 250 tis. Kč a provedl příplatek do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 149 950 tis. Kč, čímž získal podíl na společnosti ve výši 20 %.

Společníci Společnosti:

(v %)	31. srpna 2019	31. srpna 2018
Bohumil Píše	28	35
Michal Drozd	20	25
Radek Stavinoha	20	25
Pale Fire Capital SE	20	0
Jan Holeček	12	15
<b>Celkem</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Obchodní podíly všech společníků jsou zastaveny ve prospěch společnosti BH Securities a.s. na základě smluv o zřízení zástavního práva k podílu k zajištění peněžitých dluhů až do úhrnné výše 250 mil. Kč.

V březnu 2020 došlo k navýšení vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 30 000 tis Kč.

Rezervní fond je tvořen ze zisku a jeho použití je v souladu se zakladatelskými dokumenty Společnosti. Rezervní fond je možné použít ke snížení ztráty Společnosti.

Do data vydání této mezitímní účetní závěrky nebylo navrženo vypořádání ztráty za rok končící 31. srpna 2019.

## 8. Rezervy

Společnost tvoří rezervy na úroky z půjček přijatých od společníků, na nevybranou dovolenou zaměstnanců a náklady související s uvedením pronajatých prostor do původního stavu. Veškeré rezervy kromě úroků společníků se přepočítávají pouze ke konci účetního období.

Největší část rezerv k 31. srpnu 2019 ve výši 10 207 tis. Kč tvoří rezervy na úroky z půjček přijatých od společníků.

## 9. Závazky a podmíněné závazky

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

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

Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze (s výjimkou závazků popsaných v bodě 15. Soudní spory).

Závazky po splatnosti k 31. květnu 2020 činily 35 340 tis. Kč (k 31. květnu 2019: 15 885 tis. Kč).

Jiné závazky představují přijaté zápůjčky, které jsou popsány v bodě 10 Úvěry a ostatní zápůjčky.

Společnost poskytla následující věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze k 31. květnu 2020:

- blankosměnka ve prospěch společnosti LUCROS SICAV a.s. jako zajištění poskytnutého úvěru;
- směnka na částku 1 000 tis. Kč ve prospěch Vojtěcha Krapítka jako ručení za přijatý úvěr;
- finanční záruka až do výše 20 000 tis. Kč a zástava 100 % obchodního podílu ve společnosti Saunia Krakov, s.r.o. ve prospěch Lucie Krejčí jako ručení za úvěr přijatý do společnosti Saunia Krakov, s.r.o.
- ručitelské prohlášení k emisi dluhopisů dceřiné společnosti Saunia SK s.r.o. až do přepokládané výše emise 25 000 tis. Kč

## **10. Úvěry a ostatní zápůjčky**

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

	<b>Splatnost</b>	<b>Kupón (%)</b>	<b>31. května 2020 (tis. Kč)</b>	<b>31. května 2019 (tis. Kč)</b>
Saunia 6,25/21	3. 3. 2021	6,25	125 000	125 000
Saunia 6,25/22	16. 7. 2022	6,25	61 490	59 430
Saunia 6,25/23	15.11.2023	6,25	24 900	0
<b>Dluhopisy celkem</b>			<b>211 390</b>	<b>184 430</b>

Společnost evidovala přijaté úvěry na pořízení automobilů, jejichž výše činila k 31. květnu 2020 částku 3 007 tis. Kč a k 31. května 2019 částku 1 011 tis. Kč.

Společnost evidovala k 31. květnu 2020 zápůjčky od Společníků ve výši 49 614 tis. Kč (k 31. květnu 2019 ve výši 61 692 tis. Kč). Úrok v dohodnuté výši bude vyplacen pouze v případě požádání společníků.

Společnost evidovala k 31. květnu 2020 zápůjčky od nefinančních subjektů ve výši 63 338 tis. Kč, z čehož činí 2 349 tis. Kč nezaplacené úroky a k 31. květnu 2019 ve výši 77 616 tis. Kč, z čehož činí 711 tis. Kč nezaplacené úroky. Nejvýznamnější je půjčka od společnosti LUCROS SICAV a.s. ve výši 35 000 tis. Kč, která je zajištěna směnkou, jejímiž výstavci jsou společníci Společnosti (p. Drozd, p. Stavinoha, p. Píše a p. Holeček).



## **11. Transakce se spřízněnými stranami**

V této poznámce jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami.

Půjčky poskytnuté dceřiným společnostem jsou popsány v bodě 5.2 Zápůjčky a úvěry a půjčky přijaté od společníků jsou popsány v bodě 10 Úvěry a ostatní zápůjčky.

Společnost přijala v srpnu 2018 úvěr od společnosti Star Capital Mezzfin, jehož zůstatek činil k 31. srpnu 2018 částku 3 000 tis. Kč. Tento úvěr byl v červenci 2019 splacen. K 31. květnu 2020 dluží Společnost na úrocích 315 tis. Kč.

Společnost přijala v březnu 2018 úvěr od společnosti Star Capital Investments. Tento úvěr byl červenci 2019 splacen. K 31. květnu 2020 dluží Společnost na úrocích z toho dluhu 786 tis. Kč. V lednu 2020 načerpala Společnost úvěr ve výši 2 000 tis. Kč a nezaplacený úrok činí k 31. květnu 2020 20 tis. Kč.

Společnost evidovala k 31. květnu 2020 přijaté půjčky od společníků ve výši 49 614 tis. Kč, ke kterým evidovala rezervy na úroky vyplývající z opce na výplatu úroků ve výši 10 207 tis. Kč

Jednateli Účetní jednotky Společnosti jsou k dispozici služební vozidla.

## **12. Zaměstnanci**

K 31. květnu 2020 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 56.

## **13. Přehled o peněžních tocích, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

Peníze a peněžní ekvivalenty uvedené v přehledu o peněžních tocích zahrnují:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31. května 2020</b>	<b>31. května 2019</b>
Peněžní prostředky v pokladně	742	5077
Peněžní prostředky na účtech	1 690	-1724
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>2 432</b>	<b>3 353</b>

## **14. Soudní spory**

Spor se společností T.S.G.P. s.r.o.

Společnost podala v říjnu 2017 žalobu na společnost T.S.G.P. s.r.o. (dále jen TSGP) o částku 3,7 mil. Kč. TSGP je bývalým smluvním partnerem a generálním dodavatelem výstavby saunových center Společnosti.

Společnost v roce 2017 vyúčtovala TSGP významné smluvní pokuty a od některých smluv o dílo také odstoupila. Zároveň Společnost byla nucena z reputačních důvodů odkoupit nezaplacené pohledávky za TSGP od některých subdodavatelů TSGP a tyto smluvní částky Společnost také uplatnila vůči TSGP.

Společnost poté částečně započítala uplatněné smluvní pokuty a nabyté pohledávky proti pohledávkám TSGP za provedené práce.

Původní žalovaná částka 3,7 mil. Kč byla v předchozím roce navýšena o 4 mil. Kč, dne 8. listopadu 2019 o částku 1 mil. Kč a aktuálně žalovaná částka tak činí 8,7 mil. Kč. Společnost očekávala, že žalovaná částka může být významně navýšena o úroky z prodlení, o pokuty za neodstranění vady díla, o náhradu škody a další pohledávky nabyté od subdodavatelů. Společnost vyčíslila tyto nároky až na přibližně 30 mil. Kč.

Společnost TSGP zápočet neuznala a trvá na úhradě za všechny provedené práce v původní výši, včetně smluvních pokut za opožděné úhrady, které Společnosti i vyfakturovala. TSGP tak nárokuje proti Společnosti částku ve výši cca. 20 mil. Kč.

**Saunia, s.r.o.**

Příloha mezitímní účetní závěrky  
K 31. květnu 2020

Společnost s nároky ze strany TSGP nesouhlasí, protože pro ně není opora v uzavřených smlouvách, pravděpodobnost jejich plnění Společnost považuje za velmi nízkou, a proto neúčtuje o rezervě z tohoto titulu.

K 31. srpnu 2019 Společnost vykazuje pohledávky za TSGP v celkové brutto výši 4,1 mil. Kč (k 31. srpnu 2018 celkem 4,1 mil. Kč), které představují část uplatněných smluvních pokut a nabytých pohledávek od subdodavatelů, které nebyly započteny proti závazkům vůči TSGP. Tyto pohledávky TSGP neuznává a dobytost těchto pohledávek je podmíněna úspěchem uvedené žaloby. K uvedené pohledávce je vytvořena opravná položka ve výši 3,3 mil. Kč (k 31. srpnu 2018 celkem 3,3 mil. Kč).

Vedení Společnosti bylo přesvědčeno, že v soudním sporu uspěje a TSGP bude muset veškeré nároky Společnosti uhradit a nároky TSGP vůči Společnosti budou zamítnuty.

Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 76 INS 441/2020-A-70 ze dne 26. května 2020 bylo rozhodnuto o prohlášení konkursu na majetek společnosti TSGP. Společnost Saunia přihlásila do konkursu pohledávky v celkové hodnotě 34,8 mil. Kč a správkyně konkurzní podstaty nárokuje cca 20 mil. Kč. K datu vydání účetní závěrky nebyl konkurz společnosti TSGP ukončen.

## **15. Následné události**

V červenci 2020 byly uzavřeny dodatky ke smlouvám o zápůjčkách a ke smlouvám o úvěrech s celkovou výší jistiny 11,99 mil. Kč, kterými se posunula jejich splatnost do 31. srpna 2021.

28. července 2020



---

Bohumil Píše

Jednatel