

Saunia, s.r.o.

**Účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok končící 31. srpnem 2017**

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. srpnu 2017
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Saunia, s.r.o.

Olivova 2096/4

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

276 33 594

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	1	258 670	- 14 245	244 425	76 064
B.	Dlouhodobý majetek	2	190 840	- 14 245	176 595	58 605
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	3	344	- 55	289	35
B.I.2.	Ocenitelná práva	4	344	- 55	289	35
B.I.2.1.	Software	5	344	- 55	289	35
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	6	190 496	- 14 190	176 306	58 570
B.II.1.	Pozemky a stavby	7	119 536	- 9 796	109 740	30 421
B.II.1.2.	Stavby	8	119 536	- 9 796	109 740	30 421
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	9	13 346	- 4 394	8 952	4 081
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	10	57 614		57 614	24 068
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	11	11 819		11 819	
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	12	45 795		45 795	24 068

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

k 31. srpnu 2017

Označ.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
C.	Oběžná aktiva	13	61 955		61 955	17 272
C.II.	Pohledávky	14	28 971		28 971	14 446
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	15	9 704		9 704	6 603
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	16	9 704		9 704	6 603
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	17	9 704		9 704	6 603
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	18	19 267		19 267	7 843
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	19	1 298		1 298	96
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	20	17 969		17 969	7 747
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	21	3 250		3 250	3 250
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	22	3 670		3 670	827
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	23	1 390		1 390	3 670
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	24	3 023		3 023	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	25	6 636		6 636	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	26	25 000		25 000	
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	27	25 000		25 000	
C.IV.	Peněžní prostředky	28	7 984		7 984	2 826
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	29	2 354		2 354	1 965
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	30	5 630		5 630	861
D.	Časové rozlišení aktiv	31	5 875		5 875	187
D.1.	Náklady příštích období	32	5 875		5 875	187

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

k 31. srpnu 2017

Označ.	PASIVA	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	33	244 425	76 064
A.	Vlastní kapitál	34	13 106	24 481
A.I.	Základní kapitál	35	200	200
A.I.1.	Základní kapitál	36	200	200
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	37	37 000	37 000
A.II.2.	Kapitálové fondy	38	37 000	37 000
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	39	37 000	37 000
A.III.	Fondy ze zisku	40	20	20
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	41	20	20
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	42	- 12 739	- 10 681
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	43	- 12 739	- 10 681
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	44	- 11 375	- 2 058
B. + C.	Cizí zdroje	45	231 315	51 540
B.	Rezervy	46	562	
B.4.	Ostatní rezervy	47	562	
C.	Závazky	48	230 753	51 540
C.I.	Dlouhodobé závazky	49	205 906	36 159
C.I.1.	Vydané dluhopisy	50	125 000	
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	51	125 000	
C.I.9.	Závazky - ostatní	52	80 906	36 159
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	53	80 256	35 606
C.I.9.3.	Jiné závazky	54	650	553

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

k 31. srpnu 2017

Označ.	P A S I V A	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.II.	Krátkodobé závazky	55	24 847	15 381
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	56	19 539	12 268
C.II.8.	Závazky ostatní	57	5 308	3 113
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	1 066	429
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	59	364	193
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	60	256	51
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	61	1 465	868
C.II.8.7.	Jiné závazky	62	2 157	1 572
D.	Časové rozlišení pasiv	63	4	43
D.1.	Výdaje příštích období	64	4	43

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

druhové členění

za rok končící 31. srpnem 2017

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Saunia, s.r.o.

Olívova 2096/4

110 00 Praha 1

Česká republika

Identifikační číslo

276 33 594

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	31 721	22 561
II.	Tržby za prodej zboží	2	1 084	1 277
A.	Výkonová spotřeba	3	26 186	15 037
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	974	759
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	7 500	4 002
A.3.	Služby	6	17 712	10 276
D.	Osobní náklady	7	14 112	8 564
D.1.	Mzdové náklady	8	11 332	6 767
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	9	2 780	1 797
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10	2 762	1 769
D.2.2.	Ostatní náklady	11	18	28
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	12	7 421	3 351
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	13	7 421	3 351
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	14	7 421	3 351
III.	Ostatní provozní výnosy	15	9 469	2 060
III.3.	Jiné provozní výnosy	16	9 469	2 060
F.	Ostatní provozní náklady	17	1 199	662
F.3.	Daně a poplatky	18	36	12
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	19	562	
F.5.	Jiné provozní náklady	20	601	650
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	21	- 6 644	- 1 716

Saunia, s.r.o.**Výkaz zisku a ztráty - druhové členění**

za rok končící 31. srpnem 2017

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	22	2	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	23	2	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	24	3 494	165
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	25	3 494	165
VII.	Ostatní finanční výnosy	26	10	
K.	Ostatní finanční náklady	27	1 249	177
*	Finanční výsledek hospodaření	28	- 4 731	- 342
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	29	- 11 375	- 2 058
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	30	- 11 375	- 2 058
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	31	- 11 375	- 2 058
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	32	42 286	25 898

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017
(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Saunia, s.r.o. („společnost“) vznikla 18. prosince 2006 pod obchodní firmou Mirabeau Trading s.r.o. Dne 12. února 2007 došlo ke změně v obchodní firmě na Clubia s.r.o. Dne 12. září 2013 došlo ke změně v obchodní firmě na Saunia, s.r.o. Hlavní činností společnosti je provozování saunových center.

Společnost je zapsaná do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 120349, oddíl C.

Společníci společnosti

Společníci společnosti k 31. srpnu 2017 jsou:

Michal Drozd	25,0 %
Radek Stavinoha	25,0 %
Bohumil Píše	35,0 %
Ing. Jan Holeček	15,0 %

Sídlo společnosti

Saunia, s.r.o.
Olivova 2096/4
Praha 1
Česká republika

Identifikační číslo

276 33 594

Jednatel společnosti k 31. srpnu 2017

Bohumil Píše

Změny v obchodním rejstříku

Dne 28. února 2017 bylo zapsáno zřízení zástavního práva k podílům ve prospěch společnosti BH Securities a.s., IČO: 601 92 941, se sídlem Na příkopě 848/6, Nové Město, 110 00 Praha 1. Zástavní právo bylo zapsáno na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 15. února 2017, k zajištění peněžitých dluhů až do úhrnné výše 250 000 tis. Kč.

K podílu je sjednán zákaz zatížení a zcizení jako věcné právo ve prospěch společnosti BH Securities a.s. až do zániku zástavního práva k podílu, na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 15. února 2017.

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017
(v tisících Kč)

2. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (dále jen vyhláška).

Běžné účetní období společnosti je od 1. září 2016 do 31. srpna 2017 (2016/2017) a minulé účetní období je od 1. září 2015 do 31. srpna 2016 (2015/2016).

Srovnávací údaje za rok končící 31. srpna 2016 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok končící 31. srpna 2017.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

a) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně. Dlouhodobý hmotný majetek v pořizovací ceně do 5 tis. Kč a dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně do 5 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Hmotný majetek a jeho soubory v hodnotě nad 1.500 Kč – 15.000 Kč	Lineární	18 měsíců
Hmotný majetek a jeho soubory v hodnotě nad 15.001 Kč – 150.000 Kč	Lineární	48 měsíců
Hmotný majetek a jeho soubory v hodnotě nad 150.001 Kč	Lineární	96 měsíců
Saunová centra	Lineární	Po dobu nájmu
Software	Lineární	36 měsíců

Pro majetek pořízený po 1. září 2016 platí následující metody a doby odepisování:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Hmotný majetek a jeho soubory	Lineární	60 měsíců
Hardware a software	Lineární	36 měsíců
Saunová centra	Lineární	Po dobu nájmu

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé“.

Technická zhodnocení na najatém hmotném majetku jsou odpisována lineární metodou po dobu trvání nájemní smlouvy nebo po dobu odhadované životnosti, a to vždy po tu, která je kratší.

Rok končící 31. srpnem 2017

(v tisících Kč)

b) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představuje majetkové účasti v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem, u nichž má společnost záměr a schopnost držet je do splatnosti

Dlouhodobý finanční majetek je účtován v pořizovací ceně. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením.

Majetkové účasti jsou k rozvahovému dni oceňovány pořizovací cenou a v případě dočasného snížení realizovatelné hodnoty příslušné účasti je tvořena opravná položka.

c) Zásoby

Nakupované zásoby zboží jsou oceňovány v pořizovacích cenách. Úbytek materiálu je oceňován metodou FIFO.

d) Stanovení opravných položek a rezerv

Dlouhodobý hmotný majetek

Společnost tvoří opravné položky k dlouhodobému hmotnému majetku na základě porovnání zůstatkové hodnoty s jejich tržním oceněním.

Pohledávky

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

Zásoby

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než prodejní cena zásob snížená o náklady spojené s prodejem.

Opravná položka k pomalu obrátkovým a zastaralým zásobám či jinak dočasně znehodnoceným zásobám je tvořena na základě analýzy obrátkovosti zásob a na základě individuálního posouzení zásob.

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot zásob“.

Rezervy

Rezerva na nevybranou dovolenou je k rozvahovému dni tvořena na základě analýzy nevybrané dovolené za dané účetní období a průměrných mzdových nákladů včetně nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění dle jednotlivých zaměstnanců.

Rezerva na uvedení do původního stavu je k rozvahovému dni tvořena na základě odhadu nákladů na uvedení do původního stavu pronajatých administrativních prostor.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017
(v tisících Kč)

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

e) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

f) Najatý majetek

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů rovnoměrně po dobu trvání nájmu.

g) Účtování výnosů a nákladů

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

h) Daň z příjmů

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

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první 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 pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

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

i) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017

(v tisících Kč)

3. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

	Software	Celkem 2016/2017	Celkem 2015/2016
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.9.2016	55	55	55
Přírůstky	289	289	--
Úbytky	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--
Zůstatek k 31.8.2017	344	344	55
Oprávkky			
Zůstatek k 1.9.2016	20	20	2
Odpisy	35	35	18
Oprávkky k úbytkům	--	--	--
Přeúčtování	--	--	--
Zůstatek k 31.8.2017	55	55	20
Zůstatková hodnota 1.9.2016	35	35	53
Zůstatková hodnota 31.8.2017	289	289	35

b) Dlouhodobý hmotný majetek

	Stavby	Stroje a zařízení	Nedok. dl. hmotný majetek	Posk. Zálohy na dl. hmotný majetek	Celkem 2016/2017	Celkem 2015/2016
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.9.2016	34 899	6 658	24 068	--	65 625	39 653
Přírůstky	65 069	6 939	41 295	11 819	125 122	25 972
Úbytky	--	-251	--	--	-251	--
Přeúčtování	19 568	--	-19 568	--	--	--
Zůstatek k 31.8.2017	119 536	13 346	45 795	11 819	190 496	65 625
Oprávkky						
Zůstatek k 1.9.2016	4 478	2 577	--	--	7 055	3 722
Odpisy	5 318	2 068	--	--	7 386	3 333
Oprávkky k úbytkům	--	-251	--	--	-251	--
Přeúčtování	--	--	--	--	--	--
Zůstatek k 31.8.2017	9 796	4 394	--	--	14 190	7 055
Zůst. hodn. 1.9.2016	30 421	4 081	24 068	--	58 570	35 931
Zůst. hodn. 31.8.2017	109 740	8 952	45 795	11 819	176 306	58 570

Mezi nejvýznamnější přírůstky staveb a samostatných movitých věcí v roce končícím 31. srpna 2017 patřilo technické zhodnocení a vybavení saunových center na Černém Mostě a v Liberci. Mezi nejvýznamnější přírůstky nedokončeného dlouhodobého majetku patřila výstavba saunových center na

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017
(v tisících Kč)

Chodově, v Brně a v Ostravě. Saunové centrum Chodov bylo otevřeno v listopadu 2017 a saunové centrum v Brně bylo otevřeno v dubnu 2018.

4. Najatý majetek

Operativní leasing

Společnost má najaty prostory pro poskytování saunovacích služeb na dobu určitou. Celkové roční náklady týkající se těchto nájmu v roce končícím 31. srpna 2017 činily 4 402 tis. Kč (31. srpna 2016 - 2 760 tis. Kč).

K 31. srpnu 2017 a k 31. srpnu 2018 měla společnost následující budoucí závazky vyplývající z nájemních smluv s obchodními centry (závazky představují fixní nájemné definované v nájemních smlouvách na dobu určitou včetně doby, o kterou je společnost oprávněna nájem prodloužit):

2017	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.8.2017	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následujících letech
Saunová centra	187 319	18 463	11 602	47 913	109 340

2016	Leasingové splátky celkem	Zaplaceno k 31.8.2016	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v následujících letech
Saunová centra	92 115	11 497	6 041	20 645	53 932

5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy

Dlouhodobé poskytnuté zálohy představují zaplacené zálohy v souvislosti s kaucí k pronájmu prostor ve výši 9 704 tis. Kč (31. srpna 2016 – 6 603 tis. Kč).

6. Pohledávky a závazky z obchodních vztahů

- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 1 298 tis. Kč (31. srpna 2016 – 96 tis. Kč), ze kterých 295 tis. Kč (31. srpna 2016 – 70 tis. Kč) představují pohledávky po lhůtě splatnosti.
- Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí 19 539 tis. Kč (31. srpna 2016 – 12 268 tis. Kč), ze kterých 10 233 tis. Kč (31. srpna 2016 – 1 486 tis. Kč) představují závazky po lhůtě splatnosti.

7. Finanční investice

Společnost vlastní 100% podíl ve společnosti Saunia constructions, s.r.o. v pořizovací ceně 125 Kč. Za účetní období končící 31. prosincem 2016 dosáhla společnost Saunia constructions, s.r.o. ztráty ve výši 4 tis. Kč a její vlastní kapitál činil k 31. prosinci 2016 4 tis. Kč. Tyto finanční informace byly převzaty z neauditované účetní závěrky.

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017
(v tisících Kč)

8. Krátkodobé poskytnuté zálohy

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zaplacené provozní zálohy např. za služby, vratné obaly apod. v částce 1 390 tis. Kč (31. srpna 2016 – 3 670 tis. Kč).

9. Stát – daňové pohledávky a závazky

Daňové pohledávky činí 3 670 tis. Kč (31. srpna 2016 – 827 tis. Kč) a představují pohledávky z daně z přidané hodnoty.

Daňové závazky činí 256 tis. Kč (31. srpna 2016 – 51 tis. Kč) a představují závazky z daně z příjmů fyzických osob.

10. Jiné pohledávky

Jiné pohledávky činí 6 636 tis. Kč (31. srpna 2016 – 0 tis. Kč) a představují pohledávky za společností T.S.G.P. s.r.o. Další informace jsou uvedeny v bodu 24.

11. Dohadné účty aktivní

Dohadné položky aktivní činí 3 023 tis. Kč (31. srpna 2016 – 0 tis. Kč) a představují dohad na očekávané dobropisy.

12. Náklady příštích období

Náklady příštích období činí 5 875 tis. Kč (31. srpna 2016 – 187 tis. Kč) a představují především předplacenou odměnu manažera emise dluhopisů a předplacené náklady na marketing.

13. Základní kapitál

	Základní kapitál	Celkem
Zůstatek k 31.8.2016	200	200
Zůstatek k 31.8.2017	200	200

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017
(v tisících Kč)

14. Vlastní kapitál

Přehled pohybů vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Výsledek hosp. běžného období	Neuhrazená ztráta	Rezervní fond	Celkem
Zůstatek k 1.9.2016	200	37 000	-2 058	-10 681	20	24 481
Převod ztráty minulého účetního období	--	--	2 058	-2 058	--	--
Ztráta za rok 2016/2017	--	--	-11 375	--	--	-11 375
Zůstatek k 31.8.2017	200	37 000	-11 375	-12 739	20	13 106

Neuhrazená ztráta minulých let představuje hospodářské výsledky minulých období ve schvalovacím řízení. K datu sestavení účetní závěrky valná hromada nerozhodla o úhradě nebo o převodu těchto ztrát.

15. Rezervy

Ostatní rezervy tvoří rezerva na nevybranou dovolenou v částce 306 tis. Kč (31. srpna 2016 – 0 tis. Kč) a rezerva na uvedení pronajatých prostor do původního stavu v částce 256 tis. Kč (31. srpna 2016 – 0 tis. Kč).

	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.9.2016	--	--
Tvorba	562	562
Čerpání	--	--
Rozpuštění	--	--
Zůstatek rezerv k 31.8.2017	562	562

16. Dlouhodobé závazky

Společnost vydala v březnu 2017 dluhopisy v celkové nominální hodnotě 125 000 tis. Kč se splatností 4 roky. Dluhopisy jsou úročené fixní úrokovou sazbou 6,25% p.a. K 31. srpnu 2017 byly upsané a zaplacené dluhopisy v celkové výši 100 000 tis. Kč, dluhopisy ve výši 25 000 tis. Kč zůstaly k 31. srpnu 2017 ve vlastnictví společnosti a jsou vykázány na pozici Ostatní krátkodobý finanční majetek.

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017
(v tisících Kč)

17. Informace o tržbách

Společnost provozuje činnost saunových center a prodeje byly v roce končícím 31. srpna 2017 a 31. srpna 2016 následující:

		Tržby v tuzemsku	Celkem
Prodej služeb	31.8.2017	31 721	31 721
	31.8.2016	22 561	22 561
Prodej zboží	31.8.2017	1 084	1 084
	31.8.2016	1 277	1 277
Celkem	31.8.2017	32 805	32 805
	31.8.2016	23 838	23 838

18. Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy za rok končící 31. srpnem 2017 v částce 9 469 tis. Kč (31. srpna 2016 – 2 060 tis. Kč) představují zejména smluvní pokuty uplatněné vůči společnosti T.S.G.P. s.r.o. v hodnotě 9 431 tis. Kč (31. srpna 2016 – 0 tis. Kč). Další informace jsou uvedeny v bodu 24.

19. Služby

Náklady na služby za rok končící 31. srpnem 2017 v částce 17 712 tis. Kč (31. srpna 2016 – 10 276 tis. Kč) představují zejména nájemné a náklady spojené s nájmem ve výši 7 542 tis. Kč (31. srpna 2016 – 4 649 tis. Kč), náklady na úklid ve výši 4 560 tis. Kč (31. srpna 2016 – 3 467 tis. Kč) a náklady na marketingové služby ve výši 2 682 tis. Kč (31. srpna 2016 – 1 020 tis. Kč).

20. Daň z příjmů

Společnost za období končící 31. srpna 2017 a období předcházející vykázala daňovou ztrátu, a proto jí nevznikla daňová povinnost z titulu daně z příjmů.

Společnost k 31. srpnu 2017 a k 31. srpnu 2016 neúčtovala o odložené daňové pohledávce vzhledem k nejistotě ohledně jejího uplatnění v příštích obdobích.

21. Informace o spřízněných stranách

a) Transakce se spřízněnými stranami

Zápůjčky přijaté od společníků společnosti	Závazky k	
	31.8.2017	31.8.2016
Zápůjčka – p. Píše	1 904	1 754
Zápůjčka – p. Stavinoha	9 484	6 484
Zápůjčka – p. Drozd	68 868	27 368
Celkem	80 256	35 606

Zápůjčky přijaté od společníků jsou vykázány v dlouhodobých závazcích. Všechny zápůjčky jsou splatné v roce 2020 a nejsou úročeny.

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017

(v tisících Kč)

Pohledávky za společníky 3 250 tis. Kč (31. srpna 2016 – 3 250 tis. Kč) představují pohledávku za jedním ze společníků z titulu příplatku mimo základní kapitál.

V roce končícím 31. srpna 2017 byly dceřině společnosti Saunia constructions, s.r.o. vyplaceny zálohy na pořízení dlouhodobého hmotného majetku ve výši 7 185 tis. Kč (31. srpna 2016 – 0 tis. Kč).

b) Odměny a zápůjčky členům statutárních orgánů

V roce končícím 31. srpna 2017 společnost neposkytla členům statutárních orgánů žádné odměny a zápůjčky z titulu jejich funkce (31. srpna 2016 – 0 tis. Kč).

22. Zaměstnanci

Průměrný počet zaměstnanců a osobní náklady za rok 2016/2017 a 2015/2016:

31.8.2017	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	26	11 332	2 762	18
Celkem	26	11 332	2 762	18

31.8.2016	Počet	Mzdové náklady	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	Sociální náklady
Zaměstnanci	16	6 767	1 769	--
Celkem	16	6 767	1 769	--

23. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění činí 364 tis. Kč (31. srpna 2016 – 193 tis. Kč), ze kterých 248 tis. Kč (31. srpna 2016 – 140 tis. Kč) představují závazky ze sociálního zabezpečení a 116 tis. Kč (31. srpna 2016 – 53 tis. Kč) představují závazky ze zdravotního pojištění. Žádné z těchto závazků nejsou po lhůtě splatnosti.

24. Významné následné události

Po konci běžného účetního období došlo k odprodeji vlastních dluhopisů společnosti soukromým investorům v celkové hodnotě 25 000 tis. Kč.

Společnost v současné době připravuje veřejnou nabídku dluhopisů v celkové nominální hodnotě 250 mil. Kč. Předpokládané datum emise je květen 2018 se splatností 4 roky. Dluhopisy nebudou předmětem žádosti o přijetí k obchodování na regulovaném trhu.

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 celků Společnosti. Společnost v roce 2017 vyúčtovala TSGP smluvní pokuty ve výši 9,4 mil. Kč a od

Saunia, s.r.o.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. srpnem 2017

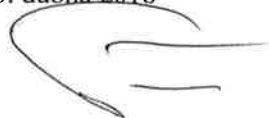
(v tisících Kč)

některých smluv o dílo také odstoupila. Zároveň společnost byla nucena z **reputačních** důvodů koupit nezaplacené pohledávky za TSGP od některých subdodavatelů TSGP v celkové výši 4,5 mil. Kč, a tyto částky společnost také uplatnila vůči TSGP. Společnost poté částečně započítla uplatněné smluvní pokuty a nabyté pohledávky v celkové výši 7,3 mil. Kč proti pohledávkám TSGP za provedené práce. Žalovaná částka 3,7 mil. Kč, představující nezapočtenou část pohledávky za TSGP z titulu smluvních pokut, bude s největší pravděpodobností významně navýšena o nároky z vad díla o náhradu škody, celkem až na přibližně 20 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. Společnost s nároky ze strany TSGP nesouhlasí a neúčtuje o nich.

K 31. srpnu 2017 vykazuje společnost pohledávky za TSGP v celkové výši 6,6 mil. Kč, které představují část uplatněných smluvních pokut a nabytých pohledávek za TSGP, které nebyly započteny proti závazkům vůči TSGP. Tyto pohledávky TSGP neuznává a dobytost těchto pohledávek je podmíněna úspěchem výše uvedené žaloby. Vedení společnosti je přesvědčeno, že v soudním sporu uspěje, TSGP bude muset veškeré nároky společnosti uhradit a nároky TSGP vůči společnosti budou zamítnuty.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. srpnu 2017.

Sestaveno dne: 10. dubna 2018



Bohumil Píše

jednatel



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro společníky společnosti Saunia, s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Saunia, s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. srpnu 2017, výkazu zisku a ztráty a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. srpnu 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. srpnem 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnosti uvedené v bodu 24 přílohy v účetní závěrce, týkající se sporu se společností T.S.G.P. s.r.o. a možných dopadů tohoto sporu. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární



orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 osoby pověřené správou a řízením 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.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Karel Růžička je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Saunia, s.r.o. k 31. srpnu 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 10. dubna 2018

KPMG Česká republika Audit
KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71

Karel Růžička
Ing. Karel Růžička
Partner
Evidenční číslo 1895