

VÝROČNÍ ZPRÁVA



Saunia, s.r.o.

2021/2022

Výroční zpráva za rok 2021/2022

Obchodní jméno: Saunia, s.r.o.
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Sídlo: Olivova 2096/4, Nové Město, 110 00, Praha 1
IČ: 276 33 594

Obsah:

- Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti
- Účetní závěrka za rok končící 31. srpna 2022
- Zpráva nezávislého auditora

Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti společnosti za rok končící 31. srpna 2022 (dále také „2021/2022“)

Společnost Saunia, s.r.o. (dále jen „Společnost“ nebo „Saunia“) provozuje největší síť saunových světů v ČR. Společnost má dceřiné společnosti v České republice a na Slovensku.

Od začátku hospodářského roku 2021/2022 pokračoval boj s pandemií spojenou s onemocněním Covid-19. V prvních měsících roku byla opatření směřována hlavně na zajištění testování obyvatel, a tak měli možnost naše pobočky navštěvovat pouze otestovaní nebo očkovaní klienti. Testy bylo možné provádět i na našich pobočkách, čehož jsme využívali a klientům testy poskytovali zdarma.

Nicméně ve snaze zajistit ještě větší proočkovanost obyvatel, byla pravidla s omezením vstupu na 10m² na klienta rozšířena ještě navíc o nutnost předložit potvrzení o očkování, potvrzení o prodělané nemoci ne starší než 180 dnů nebo PCR test ne starší než 72 hodin. Tato opatření byla účinná v době od 26.11.2021 až do 9.2.2022. Při proočkovanosti k začátku opatření na úrovni 60% mohla naše zařízení navštěvovat pouze část klientů, což se negativně projevilo na hospodářský výsledcích. Ke konci opatření vzrostla sice proočkovanost na 65%, ale to pořád znamenalo, že cca třetina našich klientů nemohla naše služby využívat.

Po uvolnění opatření od 10.2.2022 došlo k nárůstu počtu zákazníků v řádu desítek procent, nicméně do konce hlavní sezóny zbývalo již pouze jeden a půl měsíce.

Vládní programy na podporu firem v tomto období téměř nemohly být využívány, protože obsluha zákazníků, kteří navštěvovali naše pobočky, byla podobně náročná na počet zaměstnanců, jako kdyby omezení nebyla. Společnost se snaží alokovat na více vytižené časy další pracovníky, kteří jsou potom ale hlavně na brigádnických pozicích. Těchto pracovníků nebylo potřeba, nicméně počet zaměstnanců na hlavní pracovní poměr zůstal stejný a nebylo možné jim nařídít překážky v práci tak, aby to nemělo vliv na provoz pobočky. Jedinou výjimkou byla pobočka Saunia Thermal v Karlových Varech, která byla z důvodu snížení návštěvnosti uzavřena. Společnost v červenci 2022 splatila svojí 2. emisi dluhopisů přes 61 mil. Kč emisí nových dluhopisů a za pomoci nových významných investorů, jejichž prostředky použila společnost k dokončení pobočky IGY, přefinancovala závazky z období ovlivněných pandemií COVID-19.

Na podzim roku 2021 otevřela Saunia svojí další pobočku. Tentokrát se jednalo o Central Kladno, kde se podařilo realizovat celou výstavbu do 1 roku od podpisu smlouvy a stanovit standardy pro další případné realizace. Na začátku roku 2022 došlo k otevření pobočky v obchodním centru Avion Ostrava. Výstavba této pobočky byla několikrát ovlivněna pandemickými opatřeními, ale i přes všechny komplikace se jí podařilo dokončit. Díky tomu zákazníci Saunia mají možnost v Ostravě další místo, kde se zrelaxovat.

Na začátku léta 2022 Společnost kompletně otevřela první Saunia Resort v komplexu Thermal v Karlových Varech, kde se sama nebo přes dceřiné společnosti bude starat o provoz saunového světa, restaurace a ikonického bazénu s termální vodou.

V prosinci 2022 se společnosti podařilo dostavět a otevřít první pobočku v Českých Budějovicích, která je druhá největší po pobočce v Karlových Varech. Tím se podařilo pokrýt další oblast, kde Saunia chyběla.

Veškeré další významné události či doplnění podrobností, které nastaly po rozvahovém dni jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Ostatní informace

Společnost nemusí zveřejňovat žádné další informace na základě zvláštních účetních či právních předpisů.

Společnost nemá povinnost sestavit zprávu o vztazích podle §82 Zákona o obchodních korporacích za období končící 31. srpna 2022.

Veškeré údaje o finanční pozici jsou zřejmé z účetní závěrky, která je nedílnou součástí výroční zprávy.



Bohumil Píše

Jednatel

Saunia, s.r.o.

29. května 2023

Saunia, s.r.o.

Účetní závěrka

31. srpna 2022

Firma: Sauna, s.r.o.
 Identifikační číslo: Z7633594
 Právní forma: společnost s ručením omezeným
 Předmět podnikání: Provozování saunových center
 Rozvahový den: 31. srpna 2022
 Datum sestavení účetní závěrky: 29. května 2023

ROZVAHA

(v zlatých tisících Kč)

označ.	AKTIVA	řád.	31.08.2022			31.08.2021
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	001	704 494	-151 951	552 543	441 613
B.	Stálá aktiva	003	606 927	-148 606	458 321	375 020
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	4 219	-2 781	1 438	1 927
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006	4 219	-2 781	1 438	1 927
B. I. 2. 1.	Software	007	4 219	-2 781	1 438	1 927
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	512 155	-145 825	366 330	312 631
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	405 311	-122 962	282 349	243 549
B. II. 1. 2.	Stavby	017	405 311	-122 962	282 349	243 549
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	45 618	-22 863	22 755	9 593
	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	61 226	0	61 226	59 489
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	6 000	0	6 000	660
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	55 226	0	55 226	58 829
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	90 553	0	90 553	60 462
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	13 921	0	13 921	11 251
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	67 657	0	67 657	49 206
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030	5	0	5	5
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	8 970	0	8 970	0
C.	Oběžná aktiva	037	88 461	-3 345	85 116	63 508
C. I.	Zásoby	038	333	0	333	54
C. I. 1.	Materiál	039	333	0	333	54
C. II.	Pohledávky	046	63 846	-3 345	60 501	55 283
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	14 708	0	14 708	16 171
C. II. 1. 5.	Pohledávky - ostatní	052	0	0	0	16 171
C. II. 1. 5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	14 708	0	14 708	16 171
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	49 138	-3 345	45 793	39 112
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	7 005	-3 345	3 660	2 414
C. II. 2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	26 168
C. II. 2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	1 000
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	42 133	0	42 133	9 530
C. II. 2. 4. 2.	Pohledávky za společníky	062	2 091	0	2 091	0
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	6 258	0	6 258	3 199
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 508	0	2 508	5 779
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	31 276	0	31 276	552
C. IV.	Peněžní prostředky	075	24 282	0	24 282	8 171
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	970	0	970	967
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	23 312	0	23 312	7 204
D.	Časové rozlišení aktiv	078	9 106	0	9 106	3 085
D. 1.	Náklady příštích období	079	8 196	0	8 196	2 584
D. 3.	Příjmy příštích období	081	910	0	910	501

označ.	PASIVA	řad.	31.08.2022	31.08.2021
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	082	552 543	441 613
A.	Vlastní kapitál	083	-198 917	-72 003
A. I.	Základní kapitál	084	250	250
A. I. 1.	Základní kapitál	085	250	250
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	088	246 950	246 950
A. II. 2.	Kapitálové fondy	090	246 950	246 950
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	091	246 950	246 950
A. III.	Fondy ze zisku	096	20	20
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	20	20
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-319 223	-226 431
A. IV. 1.	Kumulované výsledky hospodaření minulých let (+/-)	100	-315 098	-222 306
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	-4 125	-4 125
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-126 914	-92 792
B. + C.	Cizí zdroje	104	727 136	495 800
B.	Rezervy	105	20 719	18 493
B. 4.	Ostatní rezervy	109	20 719	18 493
C.	Závazky	110	706 417	477 307
C. I.	Dlouhodobé závazky	111	448 771	250 993
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	112	189 130	55 740
C. I. 1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	189 130	55 740
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	60 797	18 580
C. I. 9.	Závazky - ostatní	122	198 844	176 673
C. I. 9. 1.	Závazky ke společníkům	123	34 163	58 503
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	125	164 681	118 170
C. II.	Krátkodobé závazky	126	257 646	226 314
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	127	36 095	62 232
C. II. 1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	36 095	62 232
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	108 914	76 186
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	112 637	87 896
C. II. 8. 1.	Závazky ke společníkům	137	38 585	8 027
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	139	4 209	3 450
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 836	1 473
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 017	413
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	7 788	5 103
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	143	59 202	69 430
D.	Časové rozlišení pasiv	147	24 324	17 816
D. 1.	Výdaje příštích období	148	594	0
D. 2.	Výnosy příštích období	149	23 730	17 816

Bohumil Píše
Jednatel

Firma: Saunla, s.r.o.
 Identifikační číslo: 27533594
 Právní forma: společnost s ručením omezeným
 Předmět podnikání: Provozování saunových center
 Rozvahový den: 31. srpna 2022
 Datum sestavení účetní závěrky: 29. května 2023

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v celých tisících Kč)

označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			2022 1	2021 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	178 984	46 359
II.	Tržby za prodej zboží	02	13 991	3 246
A.	Výkonová spotřeba	03	159 596	88 549
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	4 719	1 476
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	48 531	14 104
A. 3.	Služby	06	106 346	72 969
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	24	0
D.	Osobní náklady	09	71 414	43 171
D. 1.	Mzdové náklady	10	55 647	33 176
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	15 767	9 995
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	14 010	9 528
D. 2. 2.	Ostatní náklady	13	1 757	467
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	37 730	32 725
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	37 730	32 725
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	37 730	32 725
III.	Ostatní provozní výnosy	20	8 516	59 816
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	21	1 087	0
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	7 429	59 816
F.	Ostatní provozní náklady	24	8 292	7 063
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	1 139	0
F. 3.	Daně a poplatky	27	46	42
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	2 226	5 028
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	4 881	1 993
=	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-75 565	-62 087
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	338	20
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	117	0
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	221	20
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	39 563	27 001
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	6 813	5 122
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	32 750	21 879
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	338	171
K.	Ostatní finanční náklady	47	12 462	3 895
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-51 349	-30 705
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-126 914	-92 792
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-126 914	-92 792
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-126 914	-92 792
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	202 167	109 612

Bohumil Píše
Jednatel

Firma: Saunia, s.r.o.
 Identifikační číslo: 27633594
 Právní forma: společnost s ručením omezeným
 Předmět podnikání: Provozování saunových center
 Rozvahový den: 31. srpna 2022
 Datum sestavení účetní závěrky: 29. května 2023

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(v celých tisících Kč)

označ. a	TEXT b	Skutečnost v účetním období	
		2022 1	2021 2
	Peněžní toky z provozní činnosti		
	Účetní zisk / ztráta před zdaněním	-126 914	-92 792
A. 1.	Úpravy o nepeněžní operace:	79 233	64 734
A. 1. 1.	Odpisy stálých aktiv	37 730	32 725
A. 1. 2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	2 226	5 028
A. 1. 3.	Zisk z prodeje stálých aktiv	52	0
A. 1. 5.	Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	39 225	26 981
A. 1. 6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-47 681	-28 058
A. 2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	20 515	14 013
A. 2. 1.	Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-11 239	-4 962
A. 2. 2.	Změna stavu závazků a přechodných účtů pasiv	32 033	18 802
A. 2. 3.	Změna stavu zásob	-279	173
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-27 166	-14 045
A. 3.	Vyplacené úroky	-39 563	-16 200
A. 4.	Přijaté úroky	338	20
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-66 391	-30 225
B. 1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-94 749	-21 938
B. 2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 087	0
B. 3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-27 421	-27 168
B. ***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-121 083	-49 106
C. 1.	Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků z financování	203 585	77 151
C. 2.	Změna stavu vlastního kapitálu:		6 000
C. 2. 3.	Další vklady společníků		6 000
C. ***	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	203 585	83 151
	Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	16 111	3 820
	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	8 171	4 351
	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	24 282	8 171

Bohumil Přše
 Jednatel

Firma: Saunia, s.r.o.
 Identifikační číslo: 27633594
 Právní forma: společnost s ručením omezeným
 Předmět podnikání: Provozování saunových center
 Rozvahový den: 31. srpna 2022
 Datum sestavení účetní závěrky: 29. května 2023

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(v celých tisících Kč)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Ostatní rezervní fondy	Kumulované výsledky hospodaření minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Celkem
Zůstatek k 1. září 2019	250	186 950	20	-143 607	0	43 613
Příděly do fondů	0	30 000	0	0	0	30 000
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	-78 699	-4 125	-82 824
Zůstatek k 31. srpnu 2020	250	216 950	20	-222 306	-4 125	-9 211
Příděly do fondů	0	30 000	0	0	0	30 000
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	-92 792	0	-92 792
Zůstatek k 31. srpnu 2021	250	246 950	20	-315 098	-4 125	-72 003
Příděly do fondů	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	0	0	0	-126 914	0	-126 914
Zůstatek k 31. srpnu 2022	250	246 950	20	-442 012	-4 125	-198 917


 Bohumil Píše
 Jednatel

1. Všeobecné informace

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.

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc covid-19, která se globálně rozšířila. Pandemie a zejména restriktivní opatření přijatá k omezení zdravotních dopadů způsobily narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit a i v roce končícím 31. srpna 2022 ovlivnily podnikání Společnosti.

Společnost Saunia měla z nařízení vlády omezeny veškeré svoje pobočky téměř 5 měsíců, což znamenalo pro Společnost velký výpadek tržeb a příjmů. Po dobu omezení byl postupně zpřísněn princip, který umožňoval zákazníkům vstup na pobočku, kdy se nejdříve jednalo o testování antigenním testem před vstupem, případně očkování, test z odběrového místa PCR nebo antigenní nebo potvrzení o prodělání nemoci. Postupně došlo k umožnění vstupu pouze osobám plně očkovaným nebo po prodělání nemoci, což limitovalo vstup až 40 % zákazníků Společnosti. Pobočka Thermal v Karlových Varech s ohledem na podmínky vstupu do jejich prostor a podmínek pro ubytování hostů v přilehlých hotelích, na kterých je její provoz závislý, byla dočasně uzavřena. Většina zaměstnanců této pobočky na hlavní pracovní poměr byla na překážkách, na jejichž mzdy Společnost čerpala dotační program Antivirus a zbývajícím zaměstnancům, kteří byli zaměstnaní na dohodu o provedení práce, tuto dohodu ukončila nebo jim nepřidělovala práci.

Detailní dopady a opatření Společnosti jsou uvedeny v kapitole 16. COVID-19.

2. Účetní postupy

Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

Účetní závěrka je sestavena na základě principu nepřetržitého trvání Společnosti. Východiska jsou popsána v poznámkách 16. Covid-19 a 17. Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti.

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

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

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. Na základě historických zkušeností Společnost vyhodnocuje potřebu opravných položek nejdříve ve 3. roce od otevření pobočky, kdy je dosahováno její ziskovosti.

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

Technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného (a hmotného) majetku je aktivováno. V případě technického zhodnocení pronajatých prostor, je doba odpisování stanovena po dobu trvání nájemní smlouvy.

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.

Podíly v ovládaných osobách a osobách pod podstatným vlivem

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

Podíly v osobách pod podstatným vlivem představují podíly v obchodních korporacích, v nichž Společnost vykonává podstatný vliv, ale nemá možnost tuto osobu ovládat nebo řídit (dále též „přidružená společnost“).

Podíly v dceřiných a přidružených společnostech jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty.

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.). Společnost používá při účtování o zásobách způsob B. Zásoby, které Společnost nakupuje jsou primárně suroviny a zboží na výrobu občerstvení na pobočkách Společnosti a jedná se o položky podléhající rychlé zkáze.

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.

Přepočet cizích měn

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

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Podíly v dceřiných a přidružených společnostech, cenné papíry a podíly, které jsou vedeny v cizích měnách, a které se k rozvahovému dni neoceňují reálnou hodnotou, jsou přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Kurzový rozdíl je zaúčtován do vlastního

kapitálu, s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti, u kterých je kurzový rozdíl účtován do výkazu zisku a ztráty.

Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích, pokud jsou významné, se vykazují v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let.

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.

Zaměstnanecké požitky

Na nevybranou dovolenou Společnost vytváří rezervu.

Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu prodeje výrobků nebo zboží 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.

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 11 Transakce se spřízněnými stranami a 12 Zaměstnanci.

Slevy z nájmu

V případě obdržení slevy z nájmu Společnost zváží charakter poskytnuté slevy. Pokud je smyslem poskytované výhody výlučně uzavření smlouvy nebo prodloužení existujícího smluvního vztahu, tato sleva je časově rozlišena po dobu trvání smlouvy, ke které se vztahuje. Slevy, které se vztahují ke kompenzaci dočasně zhoršených podmínek nájmu nebo omezení ve využití předmětu nájmu, jsou vykazovány po dobu trvání těchto okolností.

Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů.

Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

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.

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 2021	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. srpna 2022
Pořizovací cena				
Software	3 899	320	0	4 219
Celkem	3 899	320	0	4 219
Oprávkový				
Software	-1 972	-809	0	-2 781
Celkem	-1 972	-809	0	-2 781
Zůstatková hodnota	1 927			1 438

(tis. Kč)	1. září 2020	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. srpna 2021
Pořizovací cena				
Software	3 208	691	0	3 899
Celkem	3 208	691	0	3 899
Oprávkový				
Software	-987	-985	0	-1 972
Celkem	-987	-985	0	-1 972
Zůstatková hodnota	2 221			1 927

4. Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	1. září 2021	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. srpna 2022
Pořizovací cena				
Stavby	335 411	69 900	0	405 311
Hmotné movité věci a jejich soubory	29 147	17 557	-1086	45 618
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	660	5340	0	6 000
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	58 829	-3603	0	55 226
Celkem	424 047	89 194	-1 086	512 155
Oprávký				
Stavby	-91 862	-31 100	0	-122 962
Hmotné movité věci a jejich soubory	-19 554	-4 395	1 086	-22 863
Celkem	-111 416	-35 495	1 086	-145 825
Zůstatková hodnota	312 631			366 330

(tis. Kč)	1. září 2020	Přírůstky / přeúčtování	Vyřazení	31. srpna 2021
Pořizovací cena				
Stavby	333 079	2 332	0	335 411
Hmotné movité věci a jejich soubory	28 536	1 628	-1 017	29 147
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	660	0	660
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	34 792	24 037	0	58 829
Celkem	396 407	28 657	-1 017	424 047
Oprávký				
Stavby	-65 442	-26 420	0	-91 862
Hmotné movité věci a jejich soubory	-15 251	-5 320	1 017	-19 554
Celkem	-80 693	-31 740	1 017	-111 416
Zůstatková hodnota	315 714			312 631

V roce 2022 ani v roce 2021 nebyly do hodnoty majetku aktivovány žádné úrokové náklady.

5. Dlouhodobý finanční majetek

Podíly v ovládaných osobách

31. srpna 2022*	Účetní hodnota – netto (tis. Kč)	Podíl na základním kapitálu (%)	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Výsledek hospodaření v roce 2022 (tis. Kč)
Saunia constructions, s.r.o.	0,12	100	1 128	-43
Saunia SK, s.r.o.	128	100	-21 589	-14 836
Saunia Krakov, s.r.o.	100	100	-16 910	-5 884
Saunia Orlice, s.r.o.	10 923	100	-2 584	-6 297
Saunia Finance, s.r.o.	200	100	-5	-205
Saunia Zlín, s.r.o.	10	100	-1 435	-1 445
Celkem ovládané osoby	11 361			
Restaurace Nad Bazénem, s.r.o.	5	50	-9 592	-9 602
Celkem osoby pod podstatným vlivem	5			

* Účetní závěrky nejsou auditovány

31. srpna 2021*	Účetní hodnota – netto (tis. Kč)	Podíl na základním kapitálu (%)	Vlastní kapitál (tis. Kč)	Výsledek hospodaření v roce 2021 (tis. Kč)
Saunia constructions, s.r.o.	0,12	100	-468	-1 463
Saunia SK, s.r.o.	128	100	-7 032	-6 759
Saunia Krakov, s.r.o.	100	100	-11 001	-5 637
Saunia Orlice, s.r.o.	10 923	100	1 194	-6 545
Celkem ovládané osoby	11 151			
Restaurace Nad Bazénem, s.r.o.	5	50	-640	-650
Celkem osoby pod podstatným vlivem	5			

* Účetní závěrky nejsou auditovány

Společnost Saunia constructions, s.r.o. má účetní období od 1. září 2021 do 31. srpna 2022. Dne 6. července 2022 byl podíl zastaven ve prospěch společnosti CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem Plac Europejski 2, Warsaw.

Společnost Saunia SK, s.r.o. byla založena k datu 28. listopadu 2018. Podíl ve společnosti Saunia SK, s.r.o. byl přepočten kurzem ČNB k 31.8.2022, tj. 24,545 CZK/EUR (k 31. srpnu 2021 kurzem 25,525 CZK/EUR).

Společnost Saunia Krakov, s.r.o. byla založena k datu 28. března 2019 a má účetní období od 1. září 2021 do 31. srpna 2022. Tento podíl byl v dubnu 2019 zastaven ve prospěch paní Lucie Krejčí jako zajištění úvěru pro společnost Saunia Krakov, s.r.o., toto zajištění bylo vymazáno 3. listopadu 2022 po úplném uhrazení zajišťovaného úvěru. Dne 18. ledna 2023 byl podíl zastaven ve prospěch společnosti CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem Plac Europejski 2, Warsaw.

Společnost Saunia Orlice, s.r.o. byla založena k datu 10. května 2019 a má účetní období od 1. září 2021 do 31. srpna 2022. 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 nenavýšila vlastní kapitál mimo základní kapitál příplatkem.

Společnost Saunia Finance, s.r.o. byla zapsána dne 10. února 2022 byla do obchodního rejstříku. Dne 6. července 2022 byl podíl zastaven ve prospěch společnosti CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem Plac Europejski 2, Warsaw.

Společnost Sauny Zličín, s.r.o. byla zapsána dne 10. února 2022 byla do obchodního rejstříku. Dne 6. července 2022 byl podíl zastaven ve prospěch společnosti CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem Plac Europejski 2, Warsaw.

Společnost k 31. srpnu 2022 a k 31. srpnu 2021 provedla test na znehodnocení investic a vyhodnotila, že není třeba tvořit opravné položky k výše uvedeným podílům.

Zápůjčky a úvěry

Zápůjčky a úvěry přijaté od spřízněných stran jsou popsány v poznámkách 10. Úvěry a ostatní zápůjčky a 11. Transakce se spřízněnými stranami.

Poskytnuté zápůjčky a úvěry jsou tvořeny:

(tis. Kč)	Zůstatek k 31. srpnu 2022	Zůstatek k 31. srpnu 2021
Ovládaná osoba		
Saunia SK, s.r.o.	30 485	49 206
Saunia Krakov, s.r.o.	36 969	26 168
Sauny Zličín, s.r.o.	661	0
Zápůjčky a úvěry – ovládaná osoba celkem	68 115	75 374
Podstatný vliv		
Restaurace nad bazénem, s.r.o.	8 970	1 000
Podstatný vliv celkem	8 970	1 000

Zápůjčky nejsou úročeny.

Společnost k 31. srpnu 2022 a k 31. srpnu 2021 provedla test na znehodnocení zápůjček poskytnutých dceřiným společnostem a vyhodnotila, že není třeba tvořit opravné položky.

6. Pohledávky

Pohledávky po splatnosti k 31. srpnu 2022 činily 4 045 tis. Kč (k 31. srpnu 2021 činily 3 132 tis. Kč).

Opravná položka k pohledávkám k 31. srpnu 2022 činila 3 345 tis. Kč (k 31. srpnu 2021: 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 14 708 tis. Kč (k 31. srpnu 2021: 16 171 tis. Kč).

Společnost k 31. srpnu 2022 měla pohledávku z titulu zápůjček a nezaplacených úroků k Stanislavu Pavlínovi ve výši 7 781 tis. Kč.

Společnost evidovala k 31. srpnu 2022 zápůjčky Společníkům ve výši 2 091 tis. Kč

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zejména provozní zálohy.

7. Vlastní kapitál

Během účetního období končícího k 31. srpnu 2022 došlo ke změně v podílech:

Společníci Společnosti:

(v %)	31. srpna 2022	31. srpna 2021
Bohumil Píše	35	28
Michal Drozd	25	20
Radek Stavinoha	25	20
Pale Fire Capital SE	0	20
Jan Holeček	15	12
Celkem	100	100

Do 10. března 2021 byly obchodní podíly všech společníků zastaveny ve prospěch společnosti BH Securities a.s. na základě smluv o zřízení zástavního práva k podílům k zajištění dluhů až do souhrnné výše 250 mil. Kč. Toto zástavní právo bylo vymazáno z obchodního rejstříku dne 10. března 2021.

K 31. srpnu 2021 jsou obchodní podíly všech společníků kromě podílu společníka Pale Fire Capital SE zastaveny ve prospěch společnosti QI investiční společnost, a.s. na základě smluv o zřízení zástavního práva k podílu k zajištění peněžitých dluhů až do úhrnné výše 72 mil. Kč. V dubnu 2022 došlo k navýšení úvěru od společnosti QI a v souvislosti s tím i k zastavení navýšených podílů společníků (viz poznámka 18. Následné události).

K podílům společníků jsou zřízena zástavní práva a související zákaz zcizení a zatížení, a to jako právo věcné, ve prospěch oprávněného QI investiční společnost, a.s. Zákaz zcizení a zatížení je zřízen na dobu trvání zástavního práva oprávněného k obchodnímu podílu. Zákaz zatížení se vztahuje zejména, nikoli výlučně, na zřízení zástavního práva, služebnosti, věcného břemene, předkupního práva, nájmu a pachtu. Zapsáno do obchodního rejstříku dne 10. března 2021, vymazáno pak 30. března 2022. Zastavení navýšených podílů bylo zapsáno do obchodního rejstříku 5. dubna 2022 (vymazáno 6. srpna 2022).

K podílům je zřízeno zástavní právo ve prospěch CVI TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem Plac Europejski 2, Warsaw Spire - budova C, 10. patro, 00-844, Varšava, Polská republika (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy k podílům ze dne 11. července 2022 (dále jen Smlouva) k zajištění dluhů vzniklých na základě Finančních dokumentů (Finance Documents) s tím, že dluhy, které neexistovaly ke dni uzavření Smlouvy, mohou vznikat v budoucnu až do 31. července 2035 do celkové výše 6 000 000 EUR. Datum vzniku zástavního práva: 12. července 2022.

Společnosti má povinnost za rok končící 31. srpna 2022 sestavit konsolidovanou účetní závěrku.

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.

Dne 15. května 2023 společníci schválili účetní závěrku končící 31. srpna 2021 a rozhodli o převodu ztráty vzniklé z roce končícím 31. srpna 2021 a t na účet kumulovaných výsledků minulých let.

Do data vydání této účetní závěrky nebylo navrženo vypořádání ztráty za rok končící 31. srpna 2022.

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. Celková hodnota rezerv vytvořených k 31. srpnu 2022 je 20 719 tis. (k 31. srpnu 2021: 18 493 tis.).

Největší část rezerv k 31. srpnu 2022 ve výši 16 333 tis. Kč tvoří rezervy na úroky z půjček přijatých od společníků (k 31. srpnu 2021: 12 947 tis. Kč).

Výpočet odložené daně je uveden v poznámce 13. Daň z příjmů.

9. Závazky, budoucí závazky a podmíněné závazky

Závazky nemají splatnost delší než 5 let.

Smluvní investiční závazky Společnosti činily k 31. srpnu 2021 celkem 13 645 tis. Kč (k 31. srpnu 2021: 33 832 tis. Kč).

K 31. srpnu 2022 měla Společnost budoucí závazky vyplývající z nájemních smluv s obchodními centry a THERMAL-F, a.s. pronajímající prostor bazénu, saunového světa a restaurace v Karlových Varech v celkové výši 423 450 tis. Kč (k 31. srpnu 2021 ve výši 485 985 tis. Kč).

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. srpnu 2022.

Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

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

Společnost poskytla v minulých účetních obdobích následující věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze k 31. srpnu 2022 ani k 31. srpnu 2021:

- blankosměnka ve prospěch společnosti LUCROS SICAV a.s. jako zajištění poskytnutého úvěru;
- směnka na částku 1 000 tis. Kč ve prospěch Vojtěcha Krapítky 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.;
- blankosměnka ve prospěch společnosti NRE Hradec, s.r.o. jako zajištění pro společnost Saunia Orlice, s.r.o.
- trojstranná smlouva o podpoře uzavřená mezi společnostmi Saunia, s.r.o., Saunia Orlice s.r.o. a NRE Hradec, s.r.o., která zajišťuje úvěr poskytnutý společností NRE Hradec, s.r.o. formou povinnosti poskytnutí příplatku mimo základní kapitál
- zástava 100 % obchodního podílu ve společnosti Saunia Orlice, s.r.o. ve prospěch společnosti NRE Hradec, s.r.o. jako ručení za úvěr poskytnutý do společnosti Saunia Orlice, s.r.o.
- ručitelské prohlášení pro spol. Saunia SK, s.r.o. za 2 emise dluhopisů každá do předpokládané výše 25 000 tis Kč;
- ručitelské prohlášení pro Saunia constructions, s.r.o. za 2 emise dluhopisů každá do předpokládané výše 25 000 tis Kč;
- ručitelské prohlášení pro Saunia finance, s.r.o. za emisi dluhopisů každá do předpokládané výše 25 000 tis Kč;
- zástava podílů společnosti ve prospěch CVI TRUST;
- zajištění podlimitní emise Saunia 6,25/25 majetkem pobočky Westfield Chodov;
- zajištění úvěru od společnosti Immo jedna CZ s.r.o. majetkem pobočky Galerie Butovice;
- směnka na částku 30 000 tis. Kč ve prospěch Trigema Building a.s. jako ručení za přijatou zápůjčku;
- zajištění dluhopisů ve prospěch společnosti CVI TRUST majetkem poboček Hostivař, Liberec, Letmo Brno, Campus Brno, Futurum Ostrava, Avion Ostrava, Galerie Harfa, Central Kladno

10. Úvěry a ostatní zápůjčky

Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

	Splatnost	Kupón (%)	31. srpna 2022 (tis. Kč)	31. srpna 2021 (tis. Kč)
Saunia 6,25/22	16. 7. 2022	6,25	0	61 490
Saunia 6,25/23	15.11.2023	6,25	24 900	24 900
Saunia 7,50/24	1.1.2025	7,50	41 270	14 480
Saunia 6,25/25	1.7.2025	6,25	24 600	16 360
Saunia 9,90/23	16.7.2023	9,90	33 200	0
Saunia 13,00/25	11.7.2025	13,00	98 360	0
Dluhopisy celkem			222 330	117 230
Nezaplacený úrok			2 895	742
Z toho krátkodobé vč. úroku			36 095	62 232
Z toho dlouhodobé			189 130	55 740

Jako součást krátkodobých dluhopisů jsou k 31. srpnu 2022 vykázány úroky ve výši 2 895 tis. Kč (k 31. srpnu 2021 ve výši 742 tis. Kč).

Emise dluhopisů Saunia 6,25/22 splatná 16. července 2022 byla uhrazena.

Emise dluhopisů Saunia 6,25/25 je od června 2021 zajištěna majetkem Společnosti, který se nachází na pobočce Westfield Chodov.

Závazky ke společníkům

Společnost evidovala k 31. srpnu 2022 zápůjčky od Společníků ve výši 72 748 tis. Kč (k 31. srpnu 2021 ve výši 66 530 tis. Kč). Úrok v dohodnuté výši bude vyplacen pouze v případě požádání společníků. Vytvořené rezervy na úroky vyplývající z opce na výplatu úroků jsou vytvořeny k 31. srpnu 2022 ve výši 16 333 tis. Kč (k 31. srpnu 2021 ve výši 12 947 tis. Kč). Část zápůjček ve výši 38 585 tis. Kč je vykázána dle smluvní splatnosti jako krátkodobá. Půjčky od společníků jsou vykázány na řádcích C.I.9.1. Závazky ke společníkům – dlouhodobé nebo C.II.8.1. Závazky ke společníkům – krátkodobé dle jejich smluvní splatnosti.

Jiné závazky

Společnost evidovala k 31. srpnu 2022 zápůjčky od nefinančních subjektů ve výši 223 863 tis. Kč (k 31. srpnu 2021 ve výši 184 352 tis. Kč), z čehož činí 8 720 tis. Kč nezaplacené úroky (k 31. srpnu 2021 ve výši 3 836 tis. Kč).

Nejvýznamnější jsou úvěry od společnosti Star Capital Investments, a.s. v celkové výši 62 000 tis. Kč.

K 31. srpnu 2022 je část zápůjček a úroků ve výši 164 861 tis. Kč (k 31. srpnu 2021 ve výši 113 588 tis. Kč) dle smluvní splatnosti vykázána jako dlouhodobá. Zápůjčky jsou v roce končícím 31. srpna 2022 úročeny sazbami 10 – 18 % (v roce končícím 31. srpna 2021 sazbami 10 - 12,5 %).

Zápůjčky od nefinančních subjektů jsou vykázány na řádcích C.I.9.3. Jiné závazky – dlouhodobé a C.II.8.7. Jiné závazky – krátkodobé.

Společnost evidovala přijaté úvěry na pořízení automobilů, jejichž výše činila k 31. srpnu 2022 částku 4 394 tis. Kč (k 31. srpnu 2021 ve výši 2 987 tis. Kč) vykázané na řádcích C.I.9.3. Jiné závazky – dlouhodobé a C.II.8.7. Jiné závazky – krátkodobé.

Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba

Přijaté zápůjčky a úvěry jsou tvořeny:

(tis. Kč)	Zůstatek k 31. srpnu 2022	Zůstatek k 31. srpnu 2021
Ovládaná osoba		
Saunia Finance, s.r.o.	20 020	0
Saunia constructions, s.r.o.	36 123	17 769
Zápůjčky a úvěry – ovládaná osoba celkem	56 143	17 769
Neuhrazené úroky celkem	4 654	811

Zápůjčky jsou úročeny sazbou 10-15,75 %. Zápůjčky od spřízněných stran (dceřiných společností) jsou vykázány vč. úroku na řádku C.I.6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba – dlouhodobé.

Záporný zůstatek na poskytnuté půjčce mezi Saunia a Saunia Orlice k 31.8.2022 ve výši 459 tis. Kč vznikl pouze dočasně v rámci obchodních vztahů mezi společnostmi týkající se přefakturace nájemného a služeb a v průběhu období září až duben Saunia Orlice načerpala zápůjčku ve výši 31 939 tis. Kč.

11. Transakce se spřízněnými stranami

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

Zápůjčky:

Půjčky poskytnuté dceřiným společnostem jsou popsány v bodu 5. Zápůjčky a úvěry.

Půjčky přijaté od dceřiných společností jsou popsány v bodu 10. Úvěry a ostatní zápůjčky.

Půjčky přijaté od společníků jsou popsány v bodu 10. Úvěry a ostatní zápůjčky.

Společnost evidovala k 31. srpnu 2022 úvěr od společnosti ALTARULTA, a.s. v celkové výši 27 800 tis. Kč. K 31. srpnu 2022 dluží Společnost nominální hodnotu zápůjčky a související úroky ve výši 1 091 tis. Kč.

Společnost evidovala úvěr k 31. srpnu 2022 od společnosti Kapitána Stránského 998, s.r.o. v celkové výši 1 500 tis. Kč. K 31. srpnu 2021 dluží Společnost nominální hodnotu zápůjčky a související úroky ve výši 120 tis. Kč.

Náklady a výnosy:

Společnosti byly poskytnuté stavební služby a údržba poboček od dceřiné společnosti Saunia constructions, s.r.o. ve výši 29 797 tis. Kč (k 31. srpnu 2020 ve výši 17 060 tis. Kč).

Společnosti bylo vyfakturováno podnájemné z dceřiné společnosti Saunia Orlice ve výši 854 (k 31. srpnu 2021 2 160 tis. Kč).

Společnost eviduje celkové nákladové úroky za rok končící 31. srpna 2022 vůči dceřiným společnostem ve výši 3 842 tis. Kč.

Jednateli Účetní jednotky Společnosti jsou k dispozici služební vozidla.

12. Zaměstnanci

V roce 2022 byl průměrný přepočtený počet zaměstnanců 73 (2021: 53).

13. Daň z příjmů

Potenciální odložená daňová pohledávka ve výši 75 596 tis. Kč k 31. srpnu 2022 (k 31. srpnu 2021: 52 557 tis. Kč) nebyla zaúčtována, protože její uplatnění v budoucnosti není pravděpodobné. Při jejím výpočtu k 31. srpnu 2022 a 31. srpnu 2021 byla použita sazba daně z příjmů 19 %. Odložená daňová pohledávka vychází zejména z daňových ztrát.

Společnost měla k 31. srpnu 2022 tyto daňové ztráty:

- 1) z období končícího 31. srpna 2018: 31 881 tis. Kč, které mohou být využity do roku 31. srpna 2023.
- 2) z období končícího 31. srpna 2019: 28 640 tis. Kč, které mohou být využity do roku 31. srpna 2024.
- 3) z období končícího 31. srpna 2020: 58 207 tis. Kč, které mohou být využity do roku 31. srpna 2025.
- 4) z období končícího 31. srpna 2021: 59 868 tis. Kč, které mohou být využity do roku 31. srpna 2026.
- 5) z období končícího 31. srpna 2022: 86 822 tis. Kč, které mohou být využity do roku 31. srpna 2027.

14. Přehled o peněžních tocích, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

(tis. Kč)	31. srpna 2022	31. srpna 2021
Peněžní prostředky v pokladně	970	967
Peněžní prostředky na účtech	23 312	7 204
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	24 282	8 171

15. 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.

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 2020 Společnost vykazuje pohledávky za TSGP v celkové brutto výši 4,1 mil. Kč (k 31. srpnu 2019 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 2019 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 konkurzu 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.

V rámci řízení o úpadku byla mezi Společností a insolvenční správkyní jednající na účet úpadce TSGP dne 8. července 2021 uzavřena dohoda o narovnání. Narovnání bylo řádně schváleno věřitelským výborem i insolvenčním soudem. V důsledku narovnání zanikly veškeré pohledávky úpadce vůči Společnosti a Společnost se vzdala části svých pohledávek vůči úpadci ve výši cca 22 mil. Kč. Narovnáním nejsou dotčeny pohledávky Společnosti vůči úpadci ve výši cca 13 mil. Kč, které jsou nyní nepopřené a jsou řádně zapsané v seznamu přihlášených pohledávek. Veškeré pohledávky úpadce vůči Společnosti byly vyškrtнутy ze

soupisu majetkové podstaty. V důsledku narovnání je vyloučeno, aby TSGP či insolvenční správkyňe jednály na jeho účet uplatňovali vůči Společnosti jakékoliv pohledávky.

16. COVID-19

Minulé hospodářské roky

V březnu 2020 došlo v České republice v důsledku vypuknutí pandemie COVID-19 k vyhlášení nouzového stavu. V této souvislosti byla uplatňována různá protipandemická opatření, včetně uzavření saunových center. V důsledku toho přišla Společnost o část plánovaných tržeb. Společnost následně čerpala některé veřejné podpory a dotace poskytované státem za účelem zmírnění negativních dopadů pandemie na podnikání jak je popsáno níže.

V období od 12. března do 24. května 2020 došlo kvůli vyhlášení nouzového stavu v České republice k uzavření všech saunových center, což ovlivnilo účetní období končící 31. srpna 2020.

Účetní období končící 31. srpna 2021 bylo těmito opatřeními zasaženo ještě podstatněji. V období od 9. října 2020 do 30. května 2021 došlo kvůli pokračující pandemické situaci a opětovnému vyhlášení nouzového stavu v České republice, na které navázala opatření vyhlášená dle zákona č. 94/2021 Sb. Zákon o mimořádných opatřeních při epidemii onemocnění COVID-19, k uzavření všech saunových center. Krátké otevření od 4. do 17. prosince 2020 přineslo i tak meziroční růst v tržbách za stejné období na všech pobočkách otevřených před prosincem 2019.

Saunia, s.r.o. se vzhledem k výpadku tržeb a narušení provozního cash flow dohodla na splátkovém kalendáři na dlužné platby se zdravotními pojišťovnami, správou sociálního zabezpečení a finančním úřadem. Využila také možnosti odložit splátky jistiny u drobných úvěrů na nákup automobilů a zahájila jednání se všemi pronajímateli a vlastníky obchodních center, ve kterých jsou saunové světy provozovány.

Od 31. května 2021 jsou provozovny saunových světů Saunia opět otevřeny, přičemž od června 2021 docházelo k postupnému rozvolňování nařízených protiepidemických opatření (snížená saunovací teplota, uzavření ochlazovacích bazénků).

V souhrnu tak byla v hospodářském roce končícím 31. srpna 2021 saunová centra uzavřena téměř 8 měsíců (ve srovnání se 3 měsíci uzavření v roce končícím 31. srpna 2020). Ve zbývajících měsících docházelo k významnému omezení vstupů našich zákazníků. Uzavření poboček v nejvytíženějších zimních měsících roku a omezení v následujících měsících tak významně ovlivnila jak tržby Společnosti, tak výsledek hospodaření (viz poznámka 17. Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti).

Za období uzavření či omezení provozu poboček Společnost přišla o minimálně o 133 mil. Kč na očekávaných tržbách v tomto období, přičemž na variabilních nákladech ušetřila minimálně 26 mil. Kč. K omezení docházelo zejména v nejsilnějších zimních měsících, kdy v období listopad – březen dosahuje Společnost více než 50 % svých tržeb. Celkový ušlý zisk při započtení všech dotačních programů ve výši 53 mil. Kč uplatnila Společnost u příslušných orgánů veřejné moci. Nárok nebyl ze strany těchto orgánů uznán a Společnost nyní zvažuje další postup.

Vedení Společnosti dohodlo kvůli výpadku tržeb a narušení provozního cash flow splátkové kalendáře na dlužné platby se zdravotními pojišťovnami, správou sociálního zabezpečení a finančním úřadem, splátkové kalendáře na dlužné platby s pronajímateli jednotlivých prostor a vyjednálo v některých případech i dočasné slevy z nájemného. S většinou pronajímatelů také došlo k dohodě v rámci programu COVID nájemné – Výzva 1 (výzva vyhlášená Ministerstvem průmyslu a obchodu České republiky ke zmírnění dopadů pandemie koronaviru způsobujícího nemoc covid-19), která znamenala snížení nájmu za 2. čtvrtletí kalendářního roku 2020 a následnou dotaci ze strany státu, následně byly čerpány dotace dle Výzvy 2 a 3 tohoto programu za období 3. a 4. čtvrtletí kalendářního roku 2020. Celková výše přijatých dotací z tohoto programu za výzvy 2 a 3 v účetním období roku činí 4 246 tis. Kč. Sleva z nájmu je vykázána jako snížení nákladů na řádku Služby, přijatá podpora na řádku Ostatní provozní výnosy.

Další přijaté dotace byla na základě programu COVID Gastro – Uzavřené provozovny, kde se příspěvek odvíjel od počtu zaměstnanců v říjnu 2020 a počtu dní uzavřených provozoven. Celkově byla poskytnuta v roce končícím 31. srpna 2021 částka 1 801 tis. Kč. V roce končícím 31. srpna 2020 tento program nebyl vyhlášen. Přijatá podpora je vykázána na řádku Ostatní provozní výnosy.

V oblasti mzdových nákladů Společnost ukončila spolupráci s většinou zaměstnanců pracujících na dohodu o provedení práce a dohodu o pracovní činnosti a zároveň v této souvislosti využila program Antivirus k získání příspěvku na pokrytí části mzdových nákladů zaměstnanců Společnosti. Celková výše příspěvků od 1. září 2020 do konce programu činí 15 942 tis. Kč (v roce končícím 31. srpna 2020 pak částku 4 569 tis. Kč). Přijatá podpora je vykázána na řádku Ostatní provozní výnosy.

Nejvýznamnější program na podporu firem zasažených pandemií je program COVID – Nepokryté náklady, které poskytují dotaci ve výši 60 % na náklady v rozhodném období 1. čtvrtletí kalendářního roku 2021, pokud firmě poklesly tržby v rozhodném období o více než 50 %. Z tohoto programu bylo čerpáno 20 371 tis. Kč za období leden až březen 2021 a 13 120 tis. Kč za období duben až květen 2021. Přijatá podpora je vykázána na řádku Ostatní provozní výnosy.

Aktuální hospodářský rok

V průběhu podzimu 2021 došlo ze strany vlády k opětovnému omezování provozu formou opatření, která omezovala vstup pouze pro očkované, otestované a nebo půl roku po prodělání nemoci, následně bylo možné do provozoven vstoupit pouze s certifikátem o prodělání nemoci nebo dokončeném očkování.

Od 10. února 2022 pak došlo ke zrušení povinnosti se nadále prokazovat při vstupu do saunových světů certifikátem o dokončeném očkování, respektive negativním testem nebo prodělané nemoci. Po zrušení tohoto omezení došlo k okamžitému navýšení návštěvnosti v průměru o 7 % (za období 11. – 25. února 2022). Nárůst návštěvnosti pokračoval i v dalších měsících a potvrdil očekávání vedení Společnosti, ze kterého vychází plánované cash flow.

Od počátku roku 2022 nedošlo ze strany Saunia, s.r.o. k čerpání žádných významnějších dotací spojených s pandemií COVID-19. Návštěvnost se po zrušení omezení vrátila postupně do stavu před pandemickou úroveň a navázala na to růstem v návštěvnosti i tržbách, a to i v období letních měsíců, kdy je poptávka po službách Saunia, s.r.o. nižší. V měsíci září 2022 vzrostla návštěvnost o 55 % oproti měsíci září 2021 (přičemž návštěvnost v měsíci září 2021 mohla být ještě negativně ovlivněna následky proticovidových opatření). Celkový nárůst tržeb poboček mezi měsícem září 2019 a měsícem září 2022 je však přibližně 180 %.

Jak tržby, tak i výsledek hospodaření za rok končící 31. srpna 2022 byly ale stále ovlivněny výraznými omezeními, která existovala po většinu hospodářského roku. Společnost sice dosáhla tržeb ze vstupného a souvisejících služeb a prodeje občerstvení ve výši 192 975 tis. Kč, nicméně omezení bez kompenzací od státu měla vliv na celkovou očekávanou ztrátu, která dle předběžných výsledků je ve výši 126 914 tis. Kč.

17. Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti

Společnost vykázala za období končící 31. srpna 2022 ztrátu ve výši 126 914 tis. Kč (2021: 92 792 tis. Kč) a její vlastní kapitál dosáhl k 31. srpnu 2021 výše -198 917 tis. Kč (k 31. srpnu 2021: -72 003 tis. Kč).

K rozvahovému dni krátkodobé závazky Společnosti významně převyšují její krátkodobá aktiva (v roce končícím 31. srpna 2022 o 172 530 tis. Kč a v roce končícím 31. srpna 2021 o 179 031 tis. Kč) a Společnost nemá smluvně zajištěno dlouhodobé financování.

Na nepříznivé finanční výsledky Saunia, s.r.o. z posledních let je však nutné nahlížet optikou investic provedených v minulých letech. Podnikání v oblasti provozu saunových světů je spojeno s nemalými investicemi do výstavby těchto prostor, které negativně ovlivňují finanční ukazatele, dle kterých je podnikání Společnosti hodnoceno. Na finančních výsledcích Společnosti z minulých let se rovněž negativně projevil pandemický COVID-19.

V roce končícím 31. srpna 2022 připravilo vedení Společnosti plány na následující roky, které předpokládají ukončení omezení v důsledku pandemie a související nárůst návštěvnosti poboček, který vychází z historické zkušenosti u prvních poboček. Plány vedení Společnosti dále předpokládají navýšení cen vstupů (fixní i variabilní náklady) dle očekávání i navýšení tržeb (minimálně o inflaci). Předpokládaný dopad ekonomické situace, rostoucích cen energií je dále popsán v kapitole 18. Následné události.

Společnost očekává, že emise dluhopisů splatné v kalendářním roce 2023 přefinancuje prodejem nových dluhopisů stávajícím držitelům dluhopisů stejně jako v červenci 2022, kdy oslovení klienti v neveřejné emisi svou investici v celkové výši dokonce navýšili nad původní sumu jejich investic. Společnost má taktéž předjednanou zápůjčku od 3. osoby, kterou v případě potřeby může čerpat až do výše 20 mil. Kč

Vedení Společnosti očekává, že dojde k naplnění následujících předpokladů, které zajistí nepřetržité trvání Společnost:

(1) vedení očekává, že již nebude docházet k dalším negativním dopadům v důsledku pandemie onemocnění Covid-19 v následujících obdobích, případně budou ze strany státu takto způsobené ztráty dostatečně kompenzovány,

(2) vedení Společnosti očekává snížení inflace a stabilizaci cen energií,

(3) vedení očekává zlepšení ziskovosti saunových center, které bude nadále pokračovat i v dalších obdobích a naváže tak na růst návštěvnosti a tržeb po znovuootevření poboček v květnu 2021 a po zrušení omezení v důsledku pandemie Covid-19

(4) Pobočka v Karlových Varech včetně bazénového komplexu a restauraci bude celý rok otevřena v řádném provozu, což zajistí celoroční dostatečné příjmy ke zlepšení situace v letních měsících, kdy je ve srovnání s měsíci zimními nižší návštěvnost našich center.

(5) společníci případně opět navýší vlastní kapitál,

(6) Společnost nebo její dceřiné společnosti zahájí prodej nových dluhopisů a získané prostředky budou využity k financování Společnosti, popř. získá významné bankovní financování za výhodnějších podmínek.

Některé z výše uvedených předpokladů nejsou zcela pod kontrolou Společnosti a jejího vedení. Jejich naplnění je nejisté, přestože vedení Společnosti činí kroky k jejich realizaci.

Vedení Společnosti vyhodnotilo tyto události a podmínky společně s dalšími záležitostmi popsány v této účetní závěrce (zejména v bodě 18. Následné události) jako významnou nejistotu, která by mohla podstatným způsobem zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Společnost proto nemusí být schopna v rámci běžné činnosti realizovat svá aktiva nebo dostát svým závazkům.

Společnost obdržela od svých společníků patronátní prohlášení, ve kterém společníci prohlašují svoji podporu Společnosti tak, aby byla schopna dostát všem svým externím závazkům a to po dobu nejméně následujících 12 měsíců od data sestavení účetní závěrky.

V tuto chvíli je také výstavba jakékoliv nové pobočky podmíněna příspěvkem pronajímatele, který zajišťuje potřebné zdroje na výstavbu a pomáhá tím k překlenutí výkyvů v cash flow, které by mohly způsobit opoždění výstavby či jiné komplikace.

18. Následné události

Financování

Do března 2023 bylo splaceno 9 000 tis. Kč a uzavřeno několik dodatků ke smlouvě o úvěru poskytnutého Společnosti společností LUCROS SICAV a.s., na základě kterých byla prodloužena konečná splatnost úvěru do 30. dubna 2023 a upravena úroková sazba (12,5 – 18 % p.a.).

Saunia, s.r.o.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. srpna 2022

Dále byla splacena zápůjčka od společnosti Altarulta, a.s.

Společnost dále vydala k 1. září 2022 emisi dluhopisů Saunia 9,90/26, ISIN: CZ0003543563 se splatností 1. září 2026 a úrokem 9,90 % p.a. a to do maximální výše 19,75 mil. Kč. K datu sestavení účetní závěrky byly z této emise prodány dluhopisy v celkové výši 17,25 tis. Kč.

Dceřiná společnost Saunia Finance, s.r.o. vydala s datem emise 1. listopadu 2022 emisi dluhopisů SAUNIA FINANCE 9,90/2026 se jmenovitou hodnotou emise 200 000 tis. Kč s datem splatnosti 1. listopadu 2026 a úrokem 9,90 %.

Od 28. listopadu má Společnost 100 % podíl v dceřiné společnosti Restaurace Nad Bazénem, s.r.o.

Pobočky

Dne 3. prosince 2022 Společnost otevřela novou pobočku v obchodním centru IGY v Českých Budějovicích, která je co do rozlohy 2. největší po bazénovém komplexu THERMAL v Karlových Varech.

Výstavba pobočky IGY je zajištěna směnkou ve prospěch Moris Design s.r.o. ve výši 20 mil. Kč.

Ostatní

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agrese vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Tyto skutečnosti považujeme za neupravující následné události. Celkový dopad posledního vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku.

Společnost posoudila podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušování podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulačních pravidel a mnoho dalších, a vyhodnotila jejich přímý vliv na Společnost.

Společnost je v důsledku této situace ovlivněna zejména růstem úrokových sazeb, což vede ke zvyšování úrokových nákladů.

Z pohledu návštěvnosti saunových center není Společnost zatím ovlivněna. Poptávka po službách Saunia, s.r.o. může být dále ovlivněna výkyvy během běžného hospodářského roku (snížená poptávka během letních měsíců) nebo výraznými teplotními výkyvy, kdy v případě celkově teplejších roků může poptávka po službách Saunia, s.r.o. klesnout oproti roků s průměrnými teplotami. Poptávka po službách Saunia, s.r.o. nezaznamenala ovlivnění ze strany aktuálně nastalé ekonomické situace, tedy hrozící recese a vysoké míry inflace. Meziroční nárůst návštěvnosti v září 2022 ve vztahu k měsíci září 2021 je 55 % (přičemž návštěvnost v měsíci září 2021 mohla být ještě poznamenána důsledky covidových opatření). Celkový nárůst tržeb poboček mezi měsícem září 2019 a měsícem září 2022 je však přibližně 180 %.

Poptávka po službách Saunia, s.r.o. však může být v budoucnu dále negativně ovlivněna dalším zhoršením makroekonomické situace. V případě zhoršeného hospodářského vývoje může hrozit, že zákazníci budou více spoří a méně utrácet za wellness služby či volnočasové aktivity, jako je saunování.

Hlavním předmětem podnikání Společnosti je provozování saunových center, s čímž jsou spojeny náklady na dodávky energií, zejména elektřiny, které ale tvoří pouze 5-8 % provozních nákladů. To je dáno tím, že již při výstavbě poboček bylo myšleno na co nejnížší energetickou náročnost a na efektivní využívání odpadního tepla ze saun na ohřev teplé vody a vzduchu na pobočce.

Společnost Saunia má dodávky energií smluvně zajištěny přes pronajímatele jednotlivých prostor, které měli ve většině případů zafixované ceny energií do konce roku 2022. Společnost spadá svým odběrem do

Saunia, s.r.o.

Příloha účetní závěrky
za rok končící 31. srpna 2022

zastropování cen energií, které umožňuje novela zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Aktuálně již společnost v některých pobočkách odebírá elektrickou energii pod stanoveným stropem.

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

29. května 2023



Bohumil Píše

Jednatel

Zpráva nezávislého auditora

Společníkům společnosti Saunia, s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Saunia, s.r.o., se sídlem Olívova 2096/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 276 33 594, (dále také společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 8. 2022, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 9. 2021 do 31. 8. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasív společnosti Saunia, s.r.o. k 31. 8. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za období od 1. 9. 2021 do 31. 8. 2022, 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.

Významná nejistota týkající se schopnosti nepřetržitého trvání společnosti

Upozorňujeme na skutečnost, že společnost vykazuje k 31. 8. 2022 záporný vlastní kapitál ve výši - 198 917 tis. Kč a dále na bod 17. přílohy účetní závěrky, kde vedení společnosti popisuje finanční situaci společnosti a dále nutné předpoklady k zajištění schopnosti nepřetržitého trvání společnosti. Jak je uvedeno v bodě 17. přílohy, tyto události a podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat.

Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku společnosti Saunia, s.r.o. k 31. 8. 2021 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 15. prosince 2022 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídají jednatelé společnosti Saunia, s.r.o.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však 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 účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, 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 a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost jednatele společnosti Saunia, s.r.o. za účetní závěrku

Jednatel společnosti Saunia, s.r.o. odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je jednatel společnosti Saunia, s.r.o. povinen 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 jednatel 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 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat 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 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 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 (koluze), 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 jednatelé společnosti Saunia, s.r.o. uvedli v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednateli a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. 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 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 jednatele a společnosti Saunia, s.r.o. 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.

V Praze dne 29. května 2023

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Petr Slavíček

evidenční číslo 2076