



GREENVALE a.s.

Pololetní zpráva 2009

OBSAH POLOLETNÍ ZPRÁVY

I. POPISNÁ ČÁST POLOLETNÍ ZPRÁVY

1. Popis podnikatelské činnosti
2. Hospodářské výsledky emitenta za pololetí, na které se pololetní zpráva vztahuje, s uvedením důležitých faktorů, které ovlivnily podnikatelskou činnost a hospodářské výsledky emitenta
3. Srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku
4. Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti a jeho hospodářských výsledků

II. TABULKOVÁ ČÁST - neauditovaná

Rozvaha a výkaz zisku a ztráty vypracované v souladu s IAS/IFRS (nekonsolidovaná)

I. POPISNÁ ČÁST POLOLETNÍ ZPRÁVY

<i>Obchodní firma:</i>	GREENVALE a.s.
<i>Sídlo:</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00
<i>Internetová webová adresa:</i>	www.aquapalace.cz
<i>IČ</i>	273 93 411
<i>DIČ:</i>	CZ 273 93 411
<i>Datum založení</i>	15.9.2005
<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	2.11.2005
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a daňové zákony
<i>Místo registrace:</i>	společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10273.

1) Předmět podnikání

Společnost GREENVALE a.s. (IČO 273 93 411) byla založena koncem roku 2005. Její činností dle obchodního rejstříku je:

- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Správa a údržba nemovitostí

Společnost nakoupila na přelomu roku 2005/2006 rozestavěný aquapark v Čestlicích u Prahy (dále jen Aquapark). Aquapark se nachází v obchodní zóně, která leží v těsné blízkosti dálnice D1 na Brno.

V rámci výše uvedené činnosti byla dokončena výstavba Aquaparku, jehož provozovatelem je společný podnik – joint venture - založený společnostmi GMF GmbH & CO KG a SPGroup a.s.

Společnost v r. 2007-2008 postavila na pozemcích Aquaparku ****hotel, který byl uveden do provozu v prosinci 2008. Provozovatelem hotelu je společný podnik – joint venture – založený společnostmi VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG a SPGroup a.s.

Společnost má 25 zaměstnanců, kteří se zabývají správou těchto nemovitostí. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Financování výstavby Aquaparku a hotelu proběhlo z vlastních zdrojů akcionáře a jeho skupiny SPG.

2) Hospodářské výsledky vč. ovlivňujících faktorů

V roce 2008 společnost ukončila dostavbu Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu. Co se týká finančního zúčtování staveb, toto bylo dokončeno v r. 2008 za Aquapark a v prvním pololetí 2009 za hotel.

Provoz Aquaparku byl zahájen 7.5.2008, což představuje období, kdy jsou Aquaparky všeobecně hojně navštěvovány. To se odrazilo jak v návštěvnosti, tak i ve výši tržeb. Nejlepšími měsíci byly prázdniny – červenec a srpen, protože v této době mají lidé nejvíce volného času. Naopak nejslabšími měsíci byly září a říjen, kdy už se i mimo jiné projeví první dopady světové finanční krize. Ta způsobila i to, že počet návštěvníků na podzim byly výrazně nižší, než se předpokládalo. Stejný propad tržeb pocíťovali i Aquaparky v Německu, které je našemu způsobu života nejbliže.

V prvním pololetí 2009 návštěvnost Aquaparku rostla. Za toto období navštívilo Aquapark celkem 331 000 návštěvníků.

Provoz hotelu byl zahájen 1.12.2008. Zimní období je pro hotely tím nejtěžším, protože turistika je v této době minimální. Rovněž tak zajistit si podnikovou klientelu či hosty z cestovních kanceláří dříve, než je hotel v provozu, je téměř nemožné, neboť kapacity hotelů jsou v Praze dostačující a všichni zprostředkovatelé si chtějí nejdříve objekt na vlastní oči prohlédnout a ověřit, že funguje. Z tohoto důvodu tržby a návštěvnost v měsíci prosinci byly nízké a to i přes výraznou naplněnost hotelu na Silvestra 2008. Významným přínosem pro zvýšení tržeb jsou konferenční prostory, jejichž velká kapacita je srovnatelná pouze se čtyřmi hotely v Praze.

Vlivem náběhu hotelu a zesilování krize byla obsazenost pokojů v 1. pololetí 2009 nízká, a to na úrovni cca 20%. Na druhé straně tržby hotelu byly výrazně zvyšovány využíváním konferenčních prostor. Nízká obsazenost je dána především náběhem hotelu, neboť není reálné získat vysokou obsazenost během několika měsíců po uvedení do provozu.

Nájemné z Aquaparku za 1. pololetí činilo 21 mil. Kč, nájemné z hotelu činilo 7 mil. Kč.

Co se týká kvality stavby a technologií, lze konstatovat, že tyto jsou na dobré úrovni. Veškeré nedostatky jsou reklamovány a dodavateli postupně odstraňovány. Jediným větším nedostatkem je pomalé dokončování automatické regulace procesů v Aquaparku, kde počítačový regulační systém stále není plně funkční a některé operace musí probíhat ručně. Na kvalitu poskytovaných služeb to však nemá dopad.

Součástí objektu Aquaparku je kotelna, která dodává teplo jak Aquaparku, tak i hotelu. Současně vyrábí v kogeneračních jednotkách elektrickou energii, která je spotřebována v Aquaparku.

Dodávka elektrické energie a tepla je chápána jako podnikání v energetice. Při podnikání v energetice je dle zákona 458/2000 Sb. nezbytná licence. Tato licence však není nutná v případě, že „*odběratel poskytuje odebranou elektřinu, plyn nebo tepelnou energii jiné fyzické či právnické osob prostřednictvím vlastního nebo jím provozovaného odborného zařízení, přičemž náklady na nákup elektřiny, plynu nebo tepelné energie na tyto osoby pouze rozúčtuje dohodnutým nebo určeným způsobem a nejedná se o podnikání.*“

Z výše uvedeného důvodu GREENVALE a.s., jako vlastník kotelny a odběratel plynu a elektrické energie provozuje kotelnu s kogeneračními jednotkami na vlastní účet a naběhlé náklady rozúčtuje mezi hotel a Aquapark, resp. je přeúčtovává na provozovatele Aquaparku a hotelu.

GREENVALE a.s. zaměstnává cca 25 pracovníků, kteří se starají o provoz kotelny a správu nemovitostí. Správa objektu vlastními pracovníky zajišťuje větší efektivnost a kontrolu nad jeho řádným využíváním provozovateli.

Výstavba Aquaparku a hotelu proběhla pouze za využití prostředků akcionáře a jeho finanční skupiny SPG. Tyto prostředky byly poskytnuty formou půjčky s tím, že akcionář poskytl prostředky bezúročně, SPGroup za

úrok 5% p.a. Greenvale nemá žádné bankovní úvěry. 7.1.2009 emitoval Greenvale dluhopisy ve jmenovité hodnotě 400 mil. Kč. Výnos z dluhopisů byl použit na snížení úvěru vůči společnosti SPGroup.

3) Srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

Srovnání s předchozím obdobím nelze učinit, neboť Aquapark byl uveden do provozu 7.5.2008 a Aquahotel až 1.12.2008.

Za 1. pololetí navštívilo Aquapark více jak 331 tis. návštěvníků. V roce 2008 (tj. od uvedení do provozu dne 7.5.2008 do 31.12.2008) navštívilo Aquapark celkem 368 tis. návštěvníků.

Za 1. pololetí bylo v Aquahotelu uspořádáno 116 konferencí a kongresů a uskutečněno 14 000 přenocování. Srovnání s předchozím rokem nelze provést, neboť hotel byl uveden do provozu až v prosinci 2008.

4) Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti a jeho hospodářských výsledků

V roce 2009 již nebudou probíhat žádné velké investice, pouze reklamace vad a nedodělků. Sem patří především dokončení automatické regulace Aquaparku. Současně však s provozem Aquaparku a hotelu dochází od provozovatelů k požadavkům na drobné investice, které mají sloužit k vylepšení kvality provozu Aquaparku a hotelu. Jejich rozsah je odhadován na cca 2 mil. Kč. Patří mezi ně např. vybudování dalšího baru na galerii v paláci relaxu Aquaparku, jehož výstavba již byla zahájena.

Co se týká tržeb, tyto jsou v roce 2009 naplánovány takto:

- Nájemné Aquapark - 40 mil. Kč
- Nájemné hotel - 18 mil. Kč
- Tržby ze služeb souvisejících s pronájmem - 8 mil. Kč

Provozní náklady jsou tvořeny těmito největšími položkami:

- Pojištění nemovitostí – 2,6 mil. Kč
- Daň z nemovitosti – 1 mil. Kč
- Provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, atd.) – 1 mil. Kč
- Osobní náklady – 7,5 mil. Kč

Za 1. pololetí byl dosažen alikvotní podíl tržeb.

Z výše uvedeného lze očekávat provozní zisk na úrovni cca 54 mil. Kč. Výši finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na cca 43 mil. Kč.

Výrazný růst nájemného předpokládáme až v r. 2010, kdy očekáváme odeznění současné hospodářské krize a opětovné nastartování ekonomiky.

Cílem roku 2009 společnosti Greenvale je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2009 cílem udržení současné vysoké kvality poskytovaných služeb v Aquaparku při zvyšování návštěvnosti a průměrné útraty návštěvníků.

Z hlediska provozovatele hotelu se očekává zvýšené využívání kongresových prostor a poskytování ubytování pro návštěvníky Aquaparku.

II. TABULKOVÁ ČÁST - neauditovaná

Nekonsolidovaná rozvaha dle IFRS (v tis. Kč)

ROZVAHA
k 30. červnu 2009
(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

AKTIVA	30/06/2009	31/12/2008
Dlouhodobá aktiva		
Pozemky, budovy a zařízení	27 946	29 328
Investice do nemovitostí	2 114 000	2 066 000
Dlouhodobá aktiva celkem	2 141 946	2 095 328
Krátkodobá aktiva		
Krátkodobé pohledávky	41 794	28 916
Peníze a peněžní ekvivalenty	21 111	28 294
Ostatní krátkodobá aktiva	33 964	38 916
Krátkodobá aktiva celkem	96 869	96 126
Aktiva celkem	2 238 815	2 191 454
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	345 000	345 000
Nerozdělené zisky	168 582	-10 961
Zisk za období	33 238	179 543
Vlastní kapitál celkem	546 820	513 582
Závazky		
Dlouhodobé úvěry a půjčky	491 179	858 838
Emitované dluhopisy	398 132	0
Dlouhodobé závazky	1 822	4 118
Krátkodobé úvěry a půjčky	771 000	741 000
Krátkodobé závazky	12 036	56 182
Odložený daňový závazek	17 826	17 690
Ostatní krátkodobá pasiva	0	44
Závazky celkem	1 691 995	1 677 872
Vlastní kapitál a závazky celkem	2 238 815	2 191 454

Nekonsolidovaný výkaz zisku a ztráty dle IFRS (v tis. Kč)

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za pololetí končící 30. června 2009
(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

	Pololetí končící 30/06/2009	Pololetí končící 30/06/2008
Tržby z prodeje služeb	39 640	6 235
Spotřeba materiálu a nákup služeb	14 857	2 208
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitosti	48 000	717 861
Ostatní provozní náklady (výnosy)	28 015	1 896
Provozní výsledek hospodaření	44 768	719 992
Výnosové úroky	27	179
Nákladové úroky	12 331	15 169
Ostatní finanční náklady (výnosy)	-911	-235
Finanční výsledek hospodaření	-11 393	-14 755
Zisk před zdaněním za období	33 374	705 237
Daň ze zisku	136	65 797
Zisk po zdanění za období	33 238	639 440

Ocenění nemovitostí v rozvaze

Investice do nemovitostí představují akvapark AQUAPALACE PRAHA a hotel AQUAPALACE HOTEL PRAGUE v Čestlicích, okres Praha-východ, Česká republika.

Pro ocenění investic do nemovitostí byla použita metoda fair value (ocenění reálnou hodnotou). Reálná hodnota byla stanovena znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s.r.o. metodou diskontovaného cashflow. Toto ocenění bylo provedeno k 31.12.2008. Znalec ocenil nemovitosti takto:

Aquapark Aquapalace včetně parkovacích domů	1 474 000 000 Kč
Hotel Aquahotel	592 000 000 Kč

K 30.6.2009 bylo ocenění znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s.r.o. k 31.12.2008 upraveno námi tak, aby odpovídalo aktuálním předpokladům budoucího vývoje.

Vlastní ocenění k 30.6.2009 je následující:

Aquapark Aquapalace včetně parkovacích domů	1 508 000 000 Kč
Hotel Aquahotel	606 000 000 Kč

V Praze dne 30.7.2009



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva