



# **GREENVALE a.s.**

## **Pololetní zpráva 2011**

# 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>	<a href="http://www.aquapalace.cz">www.aquapalace.cz</a>
<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. 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 GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.- založený společnostmi GMF GmbH & CO KG a SPGroup a.s.

Současně byl na volném pozemku u Aquaparku dokončen v r. 2008 hotel, jehož provozovatel se stal společný podnik – joint venture Redvale a.s. - vlastněný společnostmi VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG specializující se na management hotelů a SPGroup a.s.

V srpnu 2009 byla ukončena spolupráce s firmou VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG. Hotel je řízen i nadále společností Redvale, jejímž jediným vlastníkem je však již pouze SPGroup a.s.

Společnost GREENVALE nemá žádné zaměstnance. Společnost je řízena pouze na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

Financování výstavby 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. Finanční zúčtování staveb bylo definitivně ukončeno v r. 2009.

Provoz Aquaparku byl zahájen 7.5.2008. Nejlepšími měsíci jsou vždy ty, kdy mají lidé dostatek volného času. Jedná se tak především o červenec a srpen, dále částečně o únor či březen, kdy jsou jarní prázdniny.

Provoz hotelu byl zahájen 1.12.2008. Hotel je vybaven kongresovými prostory, jejichž velká kapacita je srovnatelná pouze se čtyřmi hotely v Praze.

Obsazenost, resp. tržby hotelu stále rostou, což je dáno kombinací korporátní a soukromé klientely. V týdnu se konají kongresy, o sobotách a nedělích přicházejí návštěvníci aquaparku, o prázdninách (kdy kongresy se většinou nekonají), pak individuální turisté.

Nájemné z Aquaparku za 1. pololetí 2011 činilo 40,5 mil. Kč, nájemné z hotelu činilo 13,8 mil. Kč. Ve srovnatelném období r. 2010 činilo nájemné 30 mil. Kč z Aquaparku, resp. 9 mil. Kč z hotelu.

Co se týká kvality stavby a technologií, lze konstatovat, že tyto jsou na dobré úrovni. Veškeré nedostatky jsou reklamovány a dodavateli postupně odstraňovány. 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. Vlastní provoz je zajišťován na základě smlouvy společností GMF AQUAPARK PRAGUE, nájemcem Aquaparku.

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. Splatnost dluhopisů je 9.1.2014.

V červnu byla uvedena do provozu panoramatická sauna, která rozšířila počet saun a je přístupná přímo z vodního světa Aquaparku. Tato investice byla ve výši 2,5 mil Kč a měla by zvýšit počet návštěvníků saun.

### Důležité faktory ovlivňující hospodaření

Aquapark je druh zábavy náročný na investice a proto tuto zábavu nelze jednoduše modifikovat a upravovat dle měnících se potřeb zákazníků, kdy zákazník má rád vždy něco nového. Ekonomika provozu proto závisí pouze na:

- Počtu návštěvníků
- Obvyklé útraty návštěvníka zahrnující vstupné, platby za gastro a další služby

Výše vstupného je limitována nejen konkurenčními projekty ostatních aquaparků, ale celým zábavním průmyslem.

Počet návštěvníků je ovlivněn především volným časem a dále pak konkurenčními zábavními projekty.

Hotel poskytuje především služby ubytování a poskytování konferenčních prostor. Objem těchto služeb je ovlivněn především rozvojem turistického ruchu a dále pak ochotou firem utrácet za organizaci školení či konferencí v kvalitních hotelových prostorách.

### **Rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost.**

Mezi hlavní rizika a nejistoty Aquaparku lze jmenovat:

- Nedodržování hygienických pravidel
- Nemocnost obyvatel (chřipková epidemie)
- Hospodářská krize vedoucí ke snížení příjmů obyvatel
- Úsporná opatření vlády vedoucí ke snížení reálných příjmů obyvatel
- Nehody v Aquaparku
- Negativní publicita

Protože činnost hotelu je úzce spojena s Aquaparkem, všechna rizika Aquaparku lze považovat i za rizika hotelu vedoucí ke snížení návštěvnosti. Mezi další rizika hotelu lze jmenovat

- Potíže průmyslu turistiky

### **Očekávané hospodaření za dalších 6 měsíců**

Ve druhém pololetí 2011 očekáváme hospodaření na stejné úrovni jako v prvním pololetí, a to jak u Aquaparku, tak i hotelu. Z toho plyne, že výše plánovaného nájemného bude dodržena.

## **3) Srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku**

V prvním pololetí 2011 návštěvnost Aquaparku vzrostla o 4%. Za toto období navštívilo Aquapark celkem 411 tis. návštěvníků. Ve srovnatelném období r. 2010 navštívilo Aquapark 395 tis. návštěvníků.

Za 1. pololetí 2011 bylo v Aquahotelu uspořádáno 153 konferencí a kongresů a uskutečněno 20 443 přenocování, ve srovnatelném období r. 2010 to bylo 160 konferencí a kongresů a uskutečněno 19 161 přenocování. V počtu konferencí tak pokles činil 4,5%, v počtu přenocování pak nárůst 6,3%.

V 1. pololetí 2011 byla obsazenost pokojů na úrovni 48,9%, což je o 3,5% vyšší než v 1. pololetí 2010.

Nájemné z Aquaparku za 1. pololetí 2011 činilo 40,5 mil. Kč, nájemné z hotelu činilo 13,8 mil. Kč. Ve srovnatelném období r. 2010 činilo nájemné 30 mil. Kč z Aquaparku, resp. 9 mil. Kč z hotelu.

## **4) Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti a jeho hospodářských výsledků**

V roce 2011 nebudou již probíhat žádné velké investice, pouze reklamace vad a nedodělků. Výjimku tvoří již uskutečněná výstavba panoramatické sauny a rozšíření prostor restaurace a skladů v hotelu, o jejichž realizaci však dosud nebylo rozhodnuto.

Co se týká tržeb, tyto jsou v roce 2011 naplánovány takto:

- Nájemné Aquapark - 81 mil. Kč
- Nájemné Hotel - 27,6 mil. Kč
- Tržby ze služeb souvisejících s pronájemem - 20 mil. Kč

Provozní náklady (bez přecenění investic do nemovitostí) jsou tvořeny těmito největšími položkami:

- Pojištění nemovitostí - 2,6 mil. Kč
- Daň z nemovitosti - 0,7 mil. Kč
- Provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, atd.) - 2,3 mil. Kč
- Opravy a udržování - 2 mil. Kč
- Osobní náklady - 0 mil. Kč (společnost nemá zaměstnance)
- Odpisy nepřeceňovaného majetku (kotelna) - 3 mil. Kč
- Náklady na služby související s pronájemem - 17 mil. Kč

Investiční výdaje jsou předpokládány takto:

- Investiční výdaje na Aquapark - 7 mil. Kč
- Investiční výdaje na Hotel - 10 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat provozní zisk bez vlivu přecenění investic do nemovitostí na úrovni cca 100 mil. Kč. Výši skutečných finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na 38 mil. Kč. Celkový hospodářský výsledek je však výrazně ovlivněn přeceněním nemovitostí Aquaparku a Hotelu, které provádí znalec.

S odezníváním hospodářské krize očekáváme růst tržeb i klientů, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2011 společnosti GREENVALE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2011 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, kongresů a individuálních turistů v letních měsících.

## II. TABULKOVÁ ČÁST - neauditovaná

### Nekonsolidovaná rozvaha dle IFRS (v tis. Kč)

**ROZVAHA**  
**k 30. červnu 2011**  
(v tisících Kč)

**GREENVALE a.s.**

<b>AKTIVA</b>	<b>30/06/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Pozemky, budovy a zařízení	22 477	23 720
Investice do nemovitostí	4 176 079	2 244 000
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>4 198 556</b>	<b>2 267 720</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Krátkodobé pohledávky	50 626	32 130
Peníze a peněžní ekvivalenty	32 835	13 599
Ostatní krátkodobá aktiva	1	223
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>83 462</b>	<b>45 952</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>4 282 018</b>	<b>2 313 672</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>		
<b>Vlastní kapitál</b>		
Základní kapitál	345 000	345 000
Kapitálové fondy	39 135	0
Nerozdělené zisky	222 155	215 145
Zisk za období	1 601 048	46 145
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>2 207 338</b>	<b>606 290</b>
<b>Závazky</b>		
Dlouhodobé úvěry a půjčky	1 237 551	1 231 728
Emitované dluhopisy	398 958	398 754
Dlouhodobé závazky	4 595	1 594
Krátkodobé závazky	4 097	11 847
Odložený daňový závazek	429 479	63 459
<b>Závazky celkem</b>	<b>2 074 680</b>	<b>1 707 382</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>4 282 018</b>	<b>2 313 672</b>

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

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za pololetí končící 30. června 2011 (v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

	Pololetí končící 30/06/2011	Pololetí končící 30/06/2010
Tržby z prodeje služeb	62 981	51 133
Spotřeba materiálu a nákup služeb	10 472	10 367
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	1 928 179	48 301
Ostatní provozní náklady (výnosy)	1 563	7 210
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>1 979 125</b>	<b>81 857</b>
Výnosové úroky	69	30
Nákladové úroky	11 907	19 192
Ostatní finanční náklady (výnosy)	219	227
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-12 057</b>	<b>-19 389</b>
<b>Zisk před zdaněním za období</b>	<b>1 967 068</b>	<b>62 468</b>
Daň ze zisku	366 020	35 512
<b>Zisk po zdanění za období</b>	<b>1 601 048</b>	<b>26 956</b>



## Poznámky k účetním výkazům

1. Tato pololetní zpráva neobsahuje kompletní účetní závěrku sestavenou podle požadavků IFRS. Výše uvedené účetní výkazy je třeba chápat v kontextu řádné účetní závěrky sestavené společností k 31. 12. 2010.
2. Při sestavení rozvahy k 30. 6. 2011 a výkazu zisku a ztráty za pololetí končící 30. 6. 2011 společnost použila stejné účetní metody jako při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2010. Podnikatelské aktivity společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními vlivy.
3. Charakter jednotlivých položek v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty je stejný jako v řádné účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2010.
  - a. Nejvýznamnějším aktivem jsou nemovitosti aquaparku a hotelu. Tato aktiva jsou klasifikována jako investice do nemovitostí podle IAS 40 a v souladu s požadavky tohoto standardu jsou oceňována na reálné hodnoty s dopadem změny jejich ocenění do výsledku hospodaření. Výsledek hospodaření za první pololetí roku 2011 byl z tohoto titulu ovlivněn částkou 1 928 129 tis. Kč (48 301 tis. Kč v roce 2010), která je vykázána na samostatném řádku ve výkazu zisku a ztráty. Podrobnosti k ocenění nemovitostí jsou uvedeny v kapitole „Ocenění nemovitostí v rozvaze“.
  - b. Krátkodobé pohledávky obsahují zejména pohledávky za nájemci Aquaparku a Hotelu.
  - c. Zisk roku 2010 ve výši 43 838 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků, které k 30. 6. 2011 dosahují objemu 222 155 tis. Kč (215 145 tis. Kč k 31. 12. 2010). Zisk roku 2010 ve výši 2 307 tis. Kč byl převeden do rezervního fondu, který k 30. 6. 2011 dosahuje objemu 39 135 tis. Kč.
  - d. Dlouhodobé úvěry a půjčky zahrnují úvěry od SPGroup a.s. a od akcionáře.
  - e. Odložený daňový závazek ve výši 429 479 tis. Kč vznikl jednak z titulu změny ocenění investic do nemovitostí, z čehož vyplynul odložený závazek ve výši 462 374 tis. Kč a dále z odložené daňové pohledávky ve výši 32 895 tis. Kč z titulu možnosti uznání daňové ztráty v následujících obdobích.
  - f. Položky výkazu zisku a ztráty, které nejsou výše komentovány, mají totožný charakter jako v řádné účetní závěrce sestavené k 31. 12. 2010.
4. Účetní výkazy neobsahují významné odhady vyjma ocenění nemovitostí na jejich reálné hodnoty – viz bod 3 a dále kapitola „Ocenění nemovitostí v rozvaze“.
5. Během prvního pololetí 2011 (a 2010) společnost nevydala ani nesplatila žádné vlastní dluhové ani majetkové cenné papíry.
6. Během prvního pololetí 2011 (a 2010) společnost nevyplácela žádné dividendy.
7. Po datu, k němuž je tato pololetní zpráva sestavena, nenastaly žádné významné události, jež by zpětně ovlivnily informace vykazované v této pololetní zprávě ani významné události takového charakteru, aby si vyžádaly zvláštní zveřejnění v této zprávě.
8. Společnost nebyla v průběhu prvního pololetí roku 2011 (a 2010) účastna žádných podnikových kombinací.
9. Společnost nevykazuje žádná podmíněná aktiva ani žádné podmíněné závazky.

### Ocenění nemovitostí v rozvaze

Investice do nemovitostí představují aquapark a hotel v Čestlicích, okres Praha-východ, Česká republika.

Pro ocenění investic do nemovitostí byla použita metoda fair value (ocenění reálnou hodnotou). Reálná hodnota byla stanovena znalcem jmenovaným soudem, a to ing. Otto Šmídou, který ocenil nemovitosti k 31.12.2010. Tato hodnota byla použita i pro pololetní ocenění. Toto ocenění bylo provedeno k 31.12.2010. Znalec ocenil nemovitosti takto:

Aquapark Aquapalace včetně parkovacích domů a  
Aquahotelu

4 176 079 000 Kč

V Praze dne 31.8.2011




---

Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva

### **III. Prohlášení oprávněných osob**

Prohlašuji, že výroční zpráva podává dle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření emitenta za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 31.8.2011



---

Ing. Pavel Sehnal  
člen představenstva