



GREENVALE a.s.

Výroční zpráva 2012

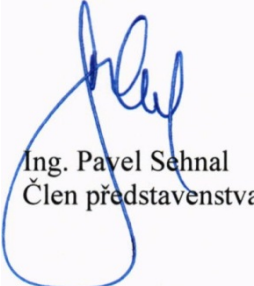
Úvodní slovo jediného člena představenstva

Vážení přátelé,

posláním společnosti GREENVALE a.s. je pronájem areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v Čestlicích u Prahy. RESORT se skládá ze dvou částí, a to Aquaparku AQUAPALACE a **** AQUAPALACE HOTELU. Aquapark je největším vodním parkem ve střední Evropě a z hlediska počtu návštěvníků je 14. nejnavštěvovanějším Aquaparkem na světě. Zahájení provozu Aquaparku se uskutečnilo dne 7. května 2008. **** AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 500 lůžek, je vybaven konferenčními sály a mimo jiné nabízí návštěvníkům Aquaparku možnost kvalitního ubytování. Slavnostní otevření hotelu proběhlo v listopadu 2008.

Společnost GREENVALE a.s. je pouze vlastníkem těchto nemovitostí, jejich provozovateli jsou společnosti specializované na tuto činnost. AQUAPALACE provozuje společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. - joint venture s německou firmou GMF, Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbh & Co. KG specializující se na provoz aquaparků. AQUAPALACE HOTEL provozuje společnost REDVALE a.s., která je 100% dceřinou společností SPGroup a.s.

V Praze dne 11.3.2013



Ing. Pavel Sehnal
Člen představenstva

I. Předmět činnosti společnosti

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. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností 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 a.s., jejímž jediným vlastníkem je však již pouze SPGroup a.s. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

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

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

II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, *1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Petr Kachlík - předseda, *1954
- Mgr. Milan Kolanda, *1972 (zánik funkce 27.6.2012)
- Mgr. David Belha, *1979
- Ing. Bohumil Vrhel, *1950 (vznik funkce 27.6.2012)

III. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Výstavba Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu byla ukončena v r. 2008. V r. 2009 bylo dokončeno komplexní finanční zúčtování hotelu, neboť počátkem r. 2009 probíhaly ještě dodatečné úpravy a odstraňování nedostatků v rámci reklamací. V současné době probíhá pouze řešení posledních drobných reklamací v rámci záruk.

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 jsou školní prázdniny – červenec a srpen, protože v této době mají lidé nejvíce volného času. Naopak nejslabšími měsíci jsou září a říjen.

Průběh tržeb r. 2012 kopíroval opět průběh tržeb r. 2011. Celkové tržby však v tomto roce nepatrně poklesly vzhledem k poklesu reálných příjmů občanů v důsledku finanční a ekonomické krize. V r. 2013 očekáváme mírný růst tržeb v důsledku zlepšení činnosti marketingu a zvyšování kvality poskytovaných služeb.

Provoz Hotelu byl zahájen 1.12.2008. Náběh hotelu obecně trvá několik let. V r. 2012 došlo k opětovnému nárůstu tržeb proti roku 2011. I v dalších letech předpokládáme růst tržeb související již s tím, že hotel je plně zaveden na trhu a stále více hostů využívá služeb Aquaparku. Vyšší vytížení kapacit hotelu je dosahováno tím, že v pracovní dny probíhají v hotelu konference spojené s ubytováním a stravováním, naopak o víkendech a prázdninách se ubytovávají zase návštěvníci Aquaparku.

Kapacita konferenčních prostor je srovnatelná pouze se čtyřmi hotely v Praze. Dobrá možnost parkování, kvalitní restaurace a ubytování tak přitahují do Hotelu společnosti, které potřebují zorganizovat školení či konferenci pro velký počet zájemců.

Výše nájemného z Aquaparku a Hotelu za rok 2012 byla stanovena s ohledem na náběh provozu obou operátorů. Nájemné z Aquaparku činilo 84 mil. Kč, z Hotelu pak 32,4 mil. Kč.

Co se týká kvality stavby a technologií, lze konstatovat, že tyto jsou na dobré úrovni.

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. Dle zákona a stanoviska Energetického regulačního úřadu a Státní energetické inspekce k ustanovení §3 odst. 3 energetického zákona ze dne 21.10.2005, tato licence však není nutná v případě:

- *že odběratel poskytuje odebranou elektřinu, plyn nebo tepelnou energii jiné fyzické či právnické osobě prostřednictvím vlastního nebo jím provozovaného odběrného zařízení, přičemž náklady na nákup elektřiny, plynu nebo tepelné energie na tyto osoby pouze rozúčtuje dohodnutým nebo určeným způsobem a nejedná se o podnikání.*
- *výroby tepelné energie určené pro dodávku konečným spotřebitelům jedním odběrným tepelným zařízením ze zdroje tepelné energie umístěného v tomtéž objektu.*

Z výše uvedeného důvodu GREENVALE, 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.

Provoz kotelny byl zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. do 30.9.2012, od 1.10.2013 získala společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. příslušné licence a provozuje kotelnu a kogenerační jednotky na vlastní účet. Od dubna 2014 se předpokládá připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny.

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. Dluhopisy jsou splatné 9.1.2014.

V r. 2012 byla realizována obnova zařízení saun a zvýšila se tak kvalita poskytovaných služeb.

IV. Informace o hospodářských výsledcích

4.1. Údaje o společnosti GREENVALE

<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.
<i>Zakladatelská smlouva a stanovy:</i>	Společnost GREENVALE byla založena jako akciová společnost podle článku I zakladatelské listiny ze dne 15. 9. 2005. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov společnosti byla uložena do sbírky listin pod číslem B 10273/SL 1 dne 3.11.2005.
<i>Předmět činnosti:</i>	Společnost GREENVALE je právnickou osobou založenou v souladu s českým právním řádem. Předmět podnikání GREENVALE je uveden v čl. 5 stanov společnosti (výčet předmětu podnikání je uveden níže).

4.2. Předmět podnikání

Předmětem podnikání je

- Správa a údržba nemovitostí

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

GREENVALE spravuje nemovitosti AQUAPALCE WELLNESS RESORT a pronajímá je dvěma provozovatelům. Hlavními součástmi jsou Aquapark AQUAPALACE PRAHA (dále také jen „Aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel AQUAPALACE PRAHA, (dále také jen „Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Vzhledem k tomu, že obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé, zůstala kotelna s kogeneračními jednotkami produkujícími elektrickou energii ve vlastnictví GREENVALE. GREENVALE tak dodává teplo a elektrickou energii z kogeneračních jednotek do Aquaparku a teplo a elektrickou energii do Hotelu. Dalším důvodem pro provozování kotelny společností GREENVALE bylo omezení současných právních předpisů týkajících se energetiky, které pouze vlastníku zařízení dovolují poskytovat energii dalším subjektům bez nutnosti vlastnit licenci, avšak tato činnost musí probíhat na principu rozdělení naběhlých nákladů mezi jednotlivé subjekty.

Aquapark měl povolení ke zkušebnímu provozu, které bylo nahrazeno kolaudačním rozhodnutím ze dne 22.5.2009. Rovněž Hotel měl povolení pro předčasné užívání, které bylo nahrazeno kolaudačním rozhodnutím ze dne 22.5.2009.

Aquapark se rozkládá na ploše cca 13 000 m² (z toho je 2 500 m² vodní plochy). Nabídka atrakcí je soustředěna do tří paláců: Paláce dobrodružství, Paláce pokladů a Paláce relaxace. Palác dobrodružství nabízí množství skluzavek a tobogánů, space bowl či jeskyni s lagunami. Palác pokladů poskytuje odpočinek a rekreaci v bazénu s umělým vlnobitím, dětském bazénu s brouzdališti, u vodního bojiště, na relaxačních terasách a podobně. Palác relaxace je zaměřený na sport. Je zde plavecký bazén, bazén na potápění a několik whirlpoolů. Ve venkovním areálu mohou návštěvníci Aquaparku vyzkoušet divokou řeku a k dispozici je zde řada odpočinkových ploch. Celý komplex je doplněn fitness centrem, wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí Aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů.

V r. 2012 bylo uvedeno v prostorách Aquaparku do provozu středisko Balneo & Medical provozované společností Lázně Praha, a.s. která je dceřinou společností SPGroup a.s. Středisko poskytuje rehabilitační služby a má uzavřeny smlouvy se všemi velkými zdravotními pojišťovnami pokrývajícími více jak 90% trhu a umožňuje tak klientům poskytovat tyto služby bezplatně.

V Aquaparku došlo v r. 2012 ke zlepšení kvality vody, protože bylo rozšířeno čištění vody prostřednictvím UV lamp.

V roce 2012 navštívilo Aquapark cca 800 tisíc návštěvníků. Aquapark je třetím nejnavštěvovanějším turistickým cílem v České republice, a to po Pražském hradu a Zoologické zahradě v Praze.

Od 1.12.2011 je provozovatelem všech gastro provozů v Aquaparku společnost Redvale, a.s. Tato změna byla učiněna proto, že Redvale, a.s. jako provozovatel hotelu a restaurace má s gastro provozem větší zkušenosti než provozovatel Aquaparku GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a může rovněž využít synergií efektů z velikosti. Kvalita gastronomických služeb se tak výrazně zvýšila.

Hotel je vybudován na ploše 2 800 m² a je přímo propojený s budovou Aquaparku. Jeho celková kapacita je 231 pokojů. Standard Hotelu je 4* a jeho součástí jsou i stravovací služby a společenské a konferenční prostory. Největší konferenční sál má plochu 500m² s kapacitou až 600 osob. Hotel dále disponuje vlastními parkovacími místy pro 118 osobních automobilů s tím, že další parkovací místa jsou pro hotel vyhrazena v parkovacích domech Aquaparku.

Počet lůžkonocí stoupl o 3% ve srovnání s předchozím rokem.

V roce 2012 společnost neuvadla žádný významný nový produkt nebo službu.

Na pozemcích Greenvale je již dlouhodobě umístěno vodní hospodářství obce Čestlice. Obec za toto umístění platí nájemné ve výši 2,1 mil. Kč ročně s navyšováním o inflaci.

Vizualizace projektu - Aquapark AQUAPALACE PRAHA a Hotel AQUAPALACE PRAHA



GREENVALE vlastní níže uvedené nemovitosti:

Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely (m2)	Druh pozemku /způsob použití	Typ stavby	Popis
st. 325	11 659	zast. plocha a nádvoří	stavba občanské vybavenosti	Aquapark AQUAPALACE; č.p. 138
st. 326	1 554	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 1; budova bez č.p.
st. 385	1 687	zast. plocha a nádvoří	garáž	Parking 2; budova bez č.p.
st. 387	119	zast. plocha a nádvoří	tech. vyb.	Technické vybavení
st. 388	96	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 389	67	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 390	51	zast. plocha a nádvoří	jiná st.	Sauny, budova bez č.p.
st. 392	4 367	zast. plocha a nádvoří	ubytovací zařízení	Hotel AQUAPALACE; č.p. 137
475/1	23 389	ost.plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - aquapark
475/4	567	vodní pl./ nádrž umělá		Vodní hospodářství II
475/5	4 647	vodní pl./ nádrž umělá		Vodní hospodářství II
475/6	3 073	ost.pl./manipulační pl.		Vodní hospodářství II
476/1	6 378	ost. plocha/jiná pl.		Okolní pozemky - hotel

Uvedené nemovitosti se nachází v katastrální území 623440 Česlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví č. 507.

Postavení společnosti GREENVALE jako soutěžitele na trhu

I přes skutečnost, že GREENVALE nepodniká přímo v oblasti volnočasových a hotelových aktivit, je těmito obory významně ovlivněn z titulu specifika vlastněných nemovitostí a jeho postavení na trhu se automaticky odvíjí od konkurence podnikající v těchto sektorech.

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

V roce 2012 nenastala žádná významná událost, která by měla podstatný význam na platební schopnost emitenta.

Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků

Trh s aquaparky je na území České republiky ovlivněn historicky, kdy se stavěly zejména aquaparky zaměřené na vodní sporty a nikoli na relaxaci a zábavu. Aquaparky v pravém slova smyslu se na území České republiky do roku 1990 nevyskytovaly. V současné době můžeme aquaparky, které jsou přímo zaměřené na relaxaci a zábavu, rozdělit do dvou základních skupin. První skupinu tvoří městské kryté bazény, které byly rekonstruovány a doplněny o tobogány, vířivé vany, sauny aj. Druhou skupinu reprezentují moderní aquaparky, které jsou vybaveny rozsáhlejší vodní plochou, početným množstvím tobogánů, bazénů, restaurací a dalších doprovodných služeb, které se začínají stávat nutným standardem a to nejenom z důvodu rostoucí životní úrovně. Na území České republiky se nachází přibližně 10 aquaparků s návštěvností vyšší jak 160 tis. osob/ročně, jež jsou zařazeny v této kategorii, a tvoří tak konkurenci aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Tyto aquaparky jsou převážně situovány mimo území hlavního města Prahy a jsou převážně ve vlastnictví obcí. Odhadujeme, že návštěvnost těchto aquaparků včetně aquaparku AQUAPALACE PRAHA bude v roce 2012 přes 3 mil. osob ročně. Za konkurenci z hlediska dosažené roční návštěvnosti je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci s cca 650 tis. návštěvníky ročně, Aquapark Kladno, Vodní svět Kolín s návštěvností na úrovni 298 tis. návštěvníků, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj.

Vzhledem k velikosti aquaparku AQUAPALACE PRAHA v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 400 pokojů a kongresové centrum.

Přehled největších aquaparků v České republice

Název	Vodní plocha	Atrakce	Tobogán	Další vybavení	Kontakt
AQUAPALACE PRAHA Čestlice	2 500 m ²	6 tobogánů, 3 skluzavky, space-bowl, divoká řeka, pomalá řeka, vlnobítí, potápěčský tubus	127 m	wellness, fitness, 13 saun, 3 restaurace, 3 bary, parkoviště pro 660 automobilů a 10 autobusů	www.aquapalace.cz
Aquapark Slaný	1500 m ²	tobogán, divoké koryto, protiproud	87 m	pára, whirlpool,	www.aquaparkslany.cz
Babylon Liberec	700 m ²	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	80 m	wellness a fitness, 3 sauny, restaurace	www.centrumbabylon.cz
Tipsport Laguna Beroun	661 m ²	2 tobogány dvojskluzavka	78 m	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	www.tipsportlaguna.cz
Aquapark Kladno	550 m ²	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	solárium, občerstvení	www.aquapark-kladno.cz
Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	370 m ²	tobogán, trampolína,	86 m	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	www.letnanylagoon.cz

Aquadream Barrandov Praha 5	322 m ²	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	www.aquadream.cz
Aquapark Olomouc	1125,5 m ²	Tobogán, divoká řeka, spacebowl	123,2 m	masážní bazén, tepidárium, parní lázeň, beach volejbal	www.aqua-olomouc.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených aquaparků

Návštěvnost aquaparku může ovlivnit také nepřímá konkurence, mezi kterou se řadí subjekty nabízející další sportovní a volnočasové aktivity. Nepřímou konkurenci představují centra nabízející bowling, spinning, fitness, restaurace, kina, muzea a podobně.

GREENVALE odhaduje, že Aquapark AQUAPALACE PRAHA v Čestlicích získal v roce 2012 tržní podíl odpovídající 30 – 40 % celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli Aquaparku podaří tento tržní podíl dlouhodobě udržet.

V roce 2009 došlo k otevření nového aquaparku v Olomouci s investičními náklady ve výši 497 mil. CZK a návštěvností za rok 2010 na úrovni 191.763 lidí. Výstavba aquaparku v Olomouci byla financována v rámci projektu PPP z obecního rozpočtu. K dalším nákladům obecního rozpočtu je ovšem zapotřebí započítat „Služebné“. V roce 2010 došlo k otevření dalších menších Aquaparků (bazénů s atrakcemi) - v Brně Kohoutovicích a Hradci Králové (Flošna) - které však svojí velikostí nemohou AQUAPALACE PRAHA konkurovat.

V Pasohlávkách na Brněnsku byla na konci roku 2011 zahájena výstavba komplexu Moravia Thermal. Projekt získal dotaci poskytnutou Regionálním operačním programem Jihovýchod ve výši 331 mil. Kč. Celkové náklady na výstavbu by měly dosáhnout částky 1,2 mld. Kč. Návštěvníci zde naleznou osm vnitřních a venkovních bazénů včetně 17 různých druhů tobogánů a vodních atrakcí, sportovní hřiště, římské lázně, kryozónu, masáže, vířivky, individuální vanové procedury atp. Komplex má využívat přírodní zdroj geotermální vody o teplotě až 46 stupňů. Součástí komplexu má být také restaurace, obchodní prostory a parkoviště s možností parkování pro 350 osobních vozidel a 10 autobusů. Otevření proběhne v polovině roku 2013.

V roce 2010 byla zahájena výstavba komplexu „Jedenáctka“ na ul. Mírového hnutí na území městské části Praha 11. Původně velkolepé plány na multifunkční aquapark byly zredukovány na 25 m plavecký bazén se sportovní halou a centrem relaxačního a ozdravného plavání. Celkové investiční náklady mají dosáhnout 320 mil. Kč. Výstavba se stále odkládá a otevření je nyní plánováno až na polovinu roku 2014.

V areálu plaveckého areálu v Praze 8 – Štuka rozestavěného od roku 1987 došlo během roku 2010/11 k dokončení základové desky bazénu a Hlavní město Praha dle investičního rozpočtu schváleného na rok 2012 proinvestovalo celkem 300 mil. Kč určených na dostavbu bazénu. Celkové náklady Prahy činily ca. 586 mil. Kč. Plavecký areál Štuka byl otevřen v prosinci 2012.

Trh s hotelovými službami

V rozvíjejících se ekonomikách se většinou hotelový sektor rozvíjí jako poslední z komerčních sektorů, a tedy i jako poslední přilákává aktivní pozornost investorů. V České republice se mezinárodní i lokální investoři o trh s komerčními nemovitostmi začali více zajímat v letech 1999–2000. Tito investoři se primárně zaměřovali na investice do budování kanceláří, obchodních center a residenčních sídel. Zhruba až po přelom roků 2003 a 2004 byly hotelové investice poněkud v pozadí. Ze zdrojů serveru Hotel&Spa vyplývá, že hlavním obratem v tomto směru byl prodej pražského hotelu Hilton (leden 2004). Od té doby se zájem zahraničních investorů o hotelové investice v ČR značně zvýšil. Stejný zdroj odhaduje, že český trh bude i nadále atraktivní a ve střednědobém horizontu lze očekávat nárůst hotelových transakcí. Jedná se především o Prahu, která v tomto ohledu jasně dominuje a tato její pozice zůstane nezměněna.

Trh s hotelovými službami a cestovní ruch jsou dvě velmi provázané oblasti a úroveň jedné obvykle má odpovídající dopad na druhou. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále stoupá již od roku 2002, avšak tempo růstu se snížilo z necelých 9% v roce 2003 na necelé 3% v roce 2006. V roce 2012 došlo k nárůstu počtu hostů ve srovnání s předcházejícím rokem o 5,7%.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2003 – 2006

	2003	2004	2005	2006	2007
ČR	11 346 482	12 216 689	12 361 793	12 724 926	12 960 921
Praha	3 024 650	3 863 989	4 108 565	4 142 538	4 485 372

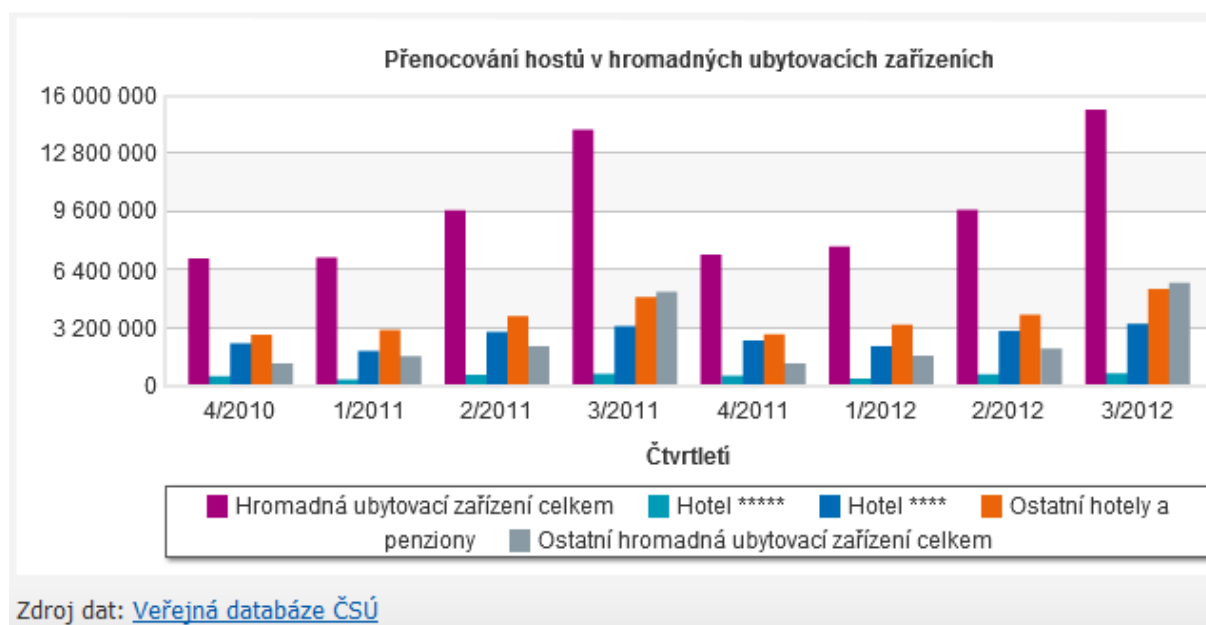
Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2007 – 2012

	2008	2009	2010	2011	2012
ČR	12 837 971	12 105 287	12 189 576	12 911 677	13 647 655
Praha	4 597 867	4 346 079	4 718 237	5 132 042	5 397 531

Zdroj: Český statistický úřad

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. Za rok 2012 se ubytovalo v Praze celkem 5 397 531 hostů s celkovým počtem 13 617 901 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 4 680 733 zahraničních hostů, což je 6,5x více než hostů domácích. V počtu zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v ČR za rok 2012 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, USA, Velké Británie, Itálie, Francie, Španělska, Slovenska, Polska a asijských zemí.

Celkem se za rok 2012 uskutečnilo celkem 11 426 326 přenocování v hotelech čtyřhvězdičkové kategorie v celé ČR, což znamená vůči loňskému roku nárůst o cca 4,7%.



Praha má dle statistických údajů ČSÚ ke konci roku 2012 více než 683 hotelů a ubytovacích zařízení. Z toho množství je téměř 199 hotelů čtyř až pěti-hvězdičkové kategorie. Z projektů dokončených v roce

2009 v Praze můžeme uvést např. Kings Court Prague, Jurrys Inn Prague, The Augustine Rocco Forte Prague, Hotel Bílá Labuť, Park Inn, 987 Soho Hotel, Hotel Da Vinci Old Town/Design Hotel Elephant, Buddha Bar, Clarion Prague City a hotel Sheraton Prague Charles Square.

Další pražské hotelové projekty byly v minulosti z důvodu globální krize odloženy. Jedná se např. o Sofitel na Národní tř., hotel Le Royal Meridien, Ritz Carlton atp.

Z významnějších transakcí hotelových nemovitostí se uskutečnil v závěru roku 2010 prodej pětihvězdičkového hotelu Intercontinental Praha s celkem 372 pokoji za dle dostupných zdrojů cenu ve výši 108 mil. EUR. Prodávajícím byla spol. Strategic Hotels & Resorts a kupujícím spol. spřízněná s Westmont Hospitality. Dále se pak v průběhu roku 2010 uskutečnil prodej hotelu Mandarin Oriental za cenu ca. 1 mld. Kč. Kupujícím byla singapurská spol. Hotel Properties Limited. V roce 2012 se uskutečnil prodej v Praze 8 situovaného tříhvězdičkového hotelu IBIS s celkem 226 pokoji ve vlastnictví společnosti Quinn Group společnosti HPI Germany Hotelbesitz GmbH (Pentahotels).

Obecné trendy v hotelnictví a cestovním ruchu poukazují, že důležitým aspektem při cestování a pobytu v ubytovacích zařízeních se stává zdraví a využití volného času aktivním způsobem. Dle analýzy společnosti Deloitte & Touche (Hospitality 2010) hosté stále více vyhledávají ubytování poskytující nějakou formu zážitku. Tento trend by se měl i v období roku 2012 nadále prohlubovat. Dalším trendem v této oblasti, je že více než dříve je pro klienta při výběru hotelu důležitější jméno hotelu nebo řetězce, který daný hotel provozuje. Toto je především dáno relativně vysokou nasyceností trhu hotely, které nabízejí požadovaný standard (např. 4* a vyšší) ve většině významných destinací.

Hotel AQUAPALACE PRAHA byl uveden do provozu k 1.12.2008. Celková kapacita Hotelu je 231 pokojů. Standard Hotelu je **** a jeho součástí jsou i stravovací služby, společenské a konferenční prostory. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů v podzemní garáži.

V Praze a blízkém okolí se nachází několik hotelů zaměřených na kongresovou turistiku, které tvoří významnou konkurenci hotelu AQUAPALACE PRAHA. V následující tabulce je uveden jejich stručný přehled.

Název hotelu	Kategorie	Ubytování	Kongresy	Další služby	Kontakt
Hotel AQUAPALACE PRAHA	4*	231 pokojů	10 sálů s celkovou kapacitou až 648 osob	Restaurace, bar, parkoviště s kapacitou 118 míst, přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	www.aquapalace.cz
CLUB HOTEL PRAHA, U motelu 400, 252 43 Průhonice	4*	cca 100	10 salonků s kapacitou 10 až 100 osob	restaurace, bazén, masáže, tenisové kurty, squash, bowling, parkoviště	www.club-hotel-praha.cz
Hotel Floret Průhonice, Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice	3*	92 míst	kongresový sál - 300 osob, malý sál 60-80 osob	restaurace, sauna, solárium, parkoviště	www.floret.cz
FAMA Hotel u Věže, Nupaky 149, 251 01 Praha - Východ	3*	45 pokojů s kapacitou 110 lůžek	4 konferenční sály s možnou kapacitou 12 až 200 osob	restaurace, minigolf, fitness, parkoviště	www.famarestaurace.cz/hoteluveze/
Top hotel Praha, Blažimská 4, 149 00 Praha 11	4*	810 pokojů	Top Congress Hall pro 2000 osob, další 4 konferenční	restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, kasino,	www.tophotel.cz

			sály a 16 salóneků pro dalších 3000 osob	japonská zahrada, tenisové kurty, parkoviště	
Diplomat Hotel, Evropská 15, 160 41 Praha 6	4*	398 pokojů	22 zasedacích místností pro 1050 osob	restaurace, wellness, parkoviště	www.diplomathotel.cz
andel's Hotel Prague, Stroupežnického 21, 150 00 Prague 5	4*	231 dvoulůžkových pokojů a 8 bezbariérových pokojů	15 konferenčních místností, největší konferenční sál až pro 350 osob	restaurace, fitness & health Centre, saunu, parní lázeň, parkoviště	www.andelshotel.com
Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9	4*	1148 lůžek	18 salóneků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	www.cchp.cz
Corinthia Panorama Hotel, Milevská 7, 140 63 Praha 4 - Krč	4*	450 pokojů, 10 apartmánů, 1 prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180 míst, 5 salóneků s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	www.corinthia.cz
Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	962 lůžek (bezbariérové pokoje)	kongresový sál pro 600 osob, 2 kongresové sály pro 300 sob, 4 salónky pro 30osob	restaurace, health and fitness centre, bowling, parkoviště,	www.corinthia.cz
Hotel Praha, Sušická 20, 166 35 Praha 6 - Dejvice	5*	80 dvoulůžkových pokojů, 36 malých apartmá, 2 Prezidentská apartmá, 6 Queen's apartmá	3 kongresové sály pro 700, 300 a 150 osob, 5 salóneků s kapacitou od 16 do 50 míst	restaurace, bazén, sauna, pára, posilovna, masáže, solárium	www.htlpraha.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených hotelů

Na základě výše uvedených historických dat a trendů v sektoru hotelových služeb a cestovního trhu lze konstatovat, že Hotel AQUAPALACE PRAHA má na území hlavního města Prahy a v blízkém okolí četnou konkurenci. Zároveň však synergický efekt plynoucí z provázanosti s aquaparkem a obecného trendu přesunu hotelové klientely ke kvalitnějšímu čtyřhvězdičkovému segmentu ubytování s možností využití času aktivním způsobem dává Hotelu výhody před konkurencí v dané lokalitě.

4.3. Organizační struktura

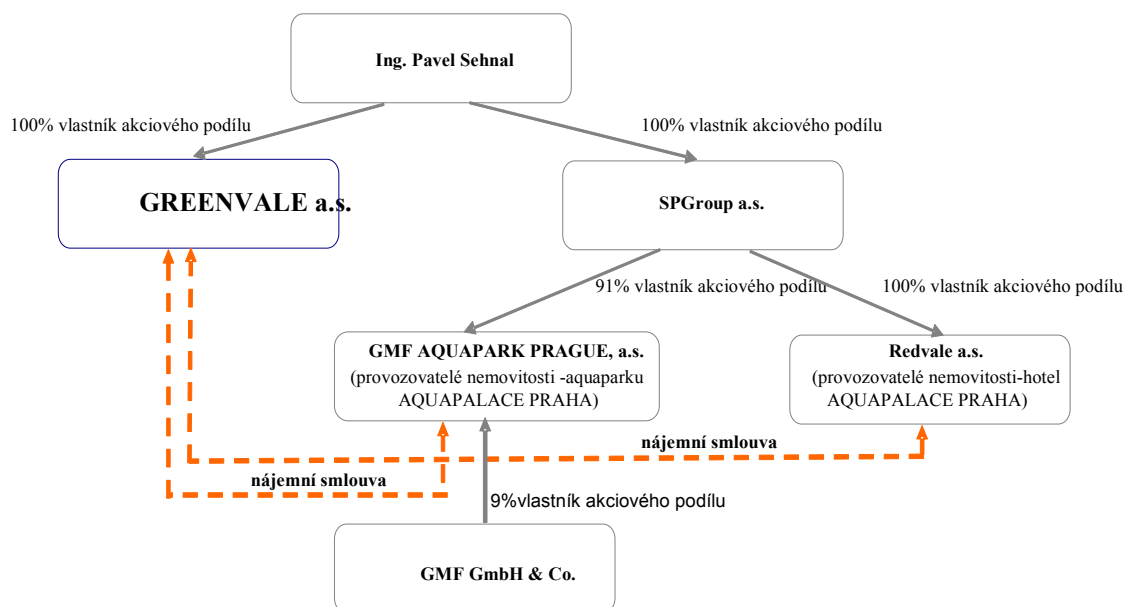
Společnost GREENVALE a.s. je vlastněna jediným akcionářem a členem představenstva GREENVALE Ing. Pavlem Sehnalem, který je zároveň 100% vlastníkem SPGroup a.s. (dále také jen „SPGroup“).

Společnost SPGroup byla založena v roce 1995 jako holdingová společnost, jejímž hlavní cílem bylo nakupovat, držet a prodávat kontrolní balíky akcií jiných společností. V současnosti společnost SPGroup vlastní majetkové podíly především ve firmách z oblasti průmyslu, finančních služeb a společnostech, které se zabývají prodejem a výstavbou nemovitostí.

SPGroup vlastnila k 1.1.2012 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup rovněž drží 100% akciový podíl ve společnosti Redvale a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent

uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem Aquaparku a se společností Redvale a.s. smlouvu o nájmu Hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „Významné smlouvy“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 31.12.2012:



Podle § 66a zákona č. 513/1991 Sb. je GREENVALE ovládán Ing. Pavlem Sehnalem (ovládající osoba). Mezi GREENVALE a ovládající osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva.

Přehled ovládaných osob Ing. Pavlem Sehnalem k 31.12.2012 je uveden v části „Zpráva o vztazích“.

GREENVALE nevlastní akcie či podíl v žádné společnosti.

Hospodaření GREENVALE je plně závislé na hospodaření provozovatele Aquaparku GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a provozovatele Hotelu Redvale, a.s., neboť hlavním příjmem GREENVALE je příjem z pronájmu Aquaparku a Hotelu.

4.4. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem GREENVALE a jako takové řídí činnost GREENVALE a jedná jeho jménem navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Za představenstvo jedná předseda představenstva. V případě, kdy má představenstvo jediného člena, pak tento člen jedná jménem společnosti samostatně. GREENVALE je společnost jediného akcionáře a proto je představenstvo jednočlenné. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 5 let. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Opětovná volba člena představenstva je možná. Představenstvo volí ze svého středu předsedu představenstva. Toto ustanovení neplatí, je-li představenstvo jednočlenné. Předseda organizuje a řídí činnost představenstva. Skončí-li výkon funkce některému z členů představenstva, mohou zbylí členové představenstva jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší následující valné hromady.

Jediným členem představenstva je Ing. Pavel Sehnal, člen představenstva, bytem Praha 4 - Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00, narozen 1. 7. 1964

Vzdělání a praxe: Pavel Sehnal vystudoval České vysoké učení technické v Praze. Před svým působením ve společnosti GREENVALE a.s. pracoval pan Sehnal v letech 1988-1990 jako konstruktér v TESLA Elstroj, s.p., v letech 1990-1991 v oddělení odbytu v podnicích Laboratorní přístroje Praha, s.p. a LAVAT Chotutice, s.p. Od roku 1991 do roku 1992 zastával funkci makléře v Komerční bance a.s., v roce 1992 dále vykonával funkci ředitele odboru finančních trhů v Podnikatelské bance, a.s. V roce 1992 se pan Sehnal podílel na založení Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde působil do roku 1995 jako generální ředitel. Od roku 1995 je pan Sehnal předsedou představenstva a generálním ředitelem SPGroup a.s. Od listopadu 2005 je také členem představenstva společnosti GREENVALE a.s.

Členství v orgánech jiných společností:

Jednatel MARIE GROUP s.r.o. od 20.7.2011 Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 25.6.2012 Předseda představenstva Redvale a.s. od 27.6.2012; Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 21.11.2011; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 9.11.2011; Předseda představenstva FILIP Media, a.s. od 17.6.2011; Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2011; Předseda představenstva ABF, a.s. od 29.7.2011; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 1.7.2010; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 30.6.2011; Předseda představenstva Elektroporcelán Louny, a.s. od 11.3.2011; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 4.5.2009; Předseda představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Člen představenstva Blueberry Hill a.s. od 14.5.2012; Člen představenstva New Property Management a.s. od 13.3.2012, Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2012; Člen představenstva OTK GROUP, a.s. od 10.6.2011; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 26.5.2011; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 23.5.2011; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.5.2011; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 1.6.2011; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 23.3.2011; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2011; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2010; Člen představenstva Brown Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva Prague Project Development a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 1.6.2009; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2011; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 11.12.2012 Jednatel Anylopex plus s.r.o. od 5.1.2012; Jednatel REX FACTUM s.r.o. od 6.5.2011; Předseda představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Jednatel Grimenol plus s.r.o. od 11.3.2011; Jednatel EPL Group EU s.r.o. od 27.4.2011.

Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a jako taková dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Členové dozorčí rady jsou oprávněni nahlížet do všech dokladů a zápisů týkajících se činnosti společnosti a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda podnikatelská činnost společnosti se uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě. Dozorčí rada dále svolává valnou hromadu, jestliže to vyžadují zájmy společnosti, a na valné hromadě navrhuje potřebná opatření. Dozorčí rada GREENVALE má 3 členy. Funkční období členů dozorčí rady je 5 let, s výjimkou funkčního období prvních členů dozorčí rady. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Dozorčí rada volí ze svého středu předsedu, který svolává zasedání dozorčí rady. Skončí-li funkce některému z členů dozorčí rady, mohou zbylí členové dozorčí rady jmenovat jednomyslně náhradního člena s platností do nejbližší valné hromady.

Členy dozorčí rady k 31.12.2012 jsou:

Ing. Kachlík Petr, předseda dozorčí rady, bytem Praha 10 - Dolní Měcholupy, Za Zahradami 398, PSČ: 100 00, narozen 1. 6. 1954

Ing. Bohumil Vrhel, člen dozorčí rady, bytem Praha 9, Za Černým mostem 1519, PSČ: 198 00, narozen 10. 8. 1972

Mgr. David Belha, člen dozorčí rady bytem, Havířov, Podlesí, Studentská 9/1568, PSČ 736 01, narozen 19. 6. 1979

K 27.6.2012 byl odvolán z funkce člena dozorčí rady Mgr. Kolanda Milan, bytem Praha 9, Za Černým mostem 1519, PSČ: 198 00 a místo něho zvolen ing. Bohumil Vrhel.

Ing. Petr Kachlík - Vzdělání a praxe

Petr Kachlík studoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Po absolvování vysoké školy pracoval v letech 1978 - 1985 v Poldi Kladno a Státní bance československé jako systémový programátor. V letech 1985 – 1993 působil Petr Kachlík v oblasti informačních systémů různých společností (Inorga, Ministerstvo zahraničního obchodu, Komerční banka). Od roku 1993 zastával funkci provozního ředitele v Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde byl zodpovědný za provozní zajištění obchodu s cennými papíry. V roce 1995 byl pan Kachlík jmenován místopředsedou představenstva a provozním ředitelem SPGroup a.s. Je členem a předsedou dozorčí rady GREENVALE a.s. od listopadu 2005.

Ing. Petr Kachlík - členství v orgánech jiných společností:

Jednatel PVA servis s.r.o. od 23.6.2006; Místopředseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2011; Člen představenstva Redvale a.s. od 27.6.2012; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 22.6.2010; Člen představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 1.7.2010; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2010; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda dozorčí rady Stone Hill a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady Blueberry Hill a.s. od 24.11.2008; Předseda dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady Newvale a.s. od 15.11.2012; Předseda dozorčí rady New Property Management a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 15.11.2012; Předseda dozorčí rady GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 30.1.2008; Předseda dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 21.11.2012; Předseda dozorčí rady Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Předseda dozorčí rady Elektroporcelán Louny, a.s. od 12.3.2011; Předseda dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady FILIP Media, a.s. od 5.8.2010; Předseda dozorčí rady Šroubárna Žatec, a.s. od 27.6.2001; Předseda dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 1.9.2009; Předseda dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 20.6.2012; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.11.2007; Předseda dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 28.12.2007; Předseda dozorčí rady Lázně Praha, a.s. od 14.1.2009; Předseda dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 20.1.2009; Předseda dozorčí rady Black Hill, a.s. od 20.1.2009; člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 13.5.2011; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 14.4.2009; Člen představenstva Total Brokers Partners a.s. od 19.6.2009; Předseda výboru Společenství vlastníků domu Za Zahradami 398, Praha 10 od 30.1.2001.

Mgr. Milan Kolanda - vzdělání a praxe

Milan Kolanda absolvoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze. Po ukončení studií nastoupil v roce 1997 na pozici firemního právníka do společnosti Bankovní holding a.s. Následně vykonával funkci právníka-specialisty v úseku restrukturalizace v České konsolidační agentuře. V současné době působí jako vedoucí právního odboru ve společnosti SPGroup a.s.

Byl členem dozorčí rady GREENVALE a.s. od listopadu 2005.

Mgr. Milan Kolanda - členství v orgánech jiných společností:

Místopředseda představenstva Slavia pojišťovna a.s. od 27.5.2011; Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Předseda dozorčí rady PVA EXPO, a.s. od 15.1.2008; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 22.11.2007; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady AAA BYTY.CZ akciová společnost od 10.6.2010; Člen dozorčí rady PVA a.s. od 28.1.2008; Člen dozorčí rady SPGroup a.s. od 30.6.2011; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 22.11.2007; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 22.11.2007; Člen dozorčí rady AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2007; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 31.3.2010; Člen dozorčí rady Total Brokers a.s. od 22.9.2010; Člen dozorčí rady Capital Management Company, a.s. od 20.5.2010; Člen dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 28.12.2007; Předseda dozorčí rady ABF, a.s. od 10.9.2008; Člen dozorčí rady Lázně Praha, a.s. od 14.1.2009; Člen dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 20.1.2009; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 20.1.2009; Člen dozorčí rady Total Brokers Partners a.s. do 14.1.2009; Předseda dozorčí rady Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s. od 14.4.2009; Předseda výboru Společenství vlastníků jednotek domu Na Hutích čp.1519 od 18.6.2008; Členem dozorčí rady FILIP Media, a.s. od 4.8.2010; Jednatel Pro4Promotion s.r.o. od 27.6.2011.

Ing. Bohumil Vrhel- vzdělání a praxe

Ing. Bohumil Vrhel je absolventem ČVUT, fakulta strojní, dále absolvoval postgraduální studium na fakultě strojní a manažerské studium ve Švédsku. Postupně pracoval na manažerských pozicích ve strojírenském a leteckém průmyslu ve společnostech ČZ Strakonice, Jihostroj Velešín, Porsche –Jipo Český Krumlov, poradenské firmě PA Consulting a Metalprogres Strakonice. Od roku 2005 pracuje v SPGroup Praha, nejdříve na pozici generálního ředitele Jitka Jindřichův Hradec, v současné době jako ředitel úseku správy majetkových účastí.

Ing. Bohumil Vrhel- členství v orgánech jiných společností

Člen představenstva FILIP MEDIA, a.s. od 20.6.2012; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 22.6.2012; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 22.11.2012; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 22.11.2007; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. do 19.6.2012; Člen představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Člen dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 15.11.2012; Člen dozorčí rady Stone Hill a.s. od 22.11.2012; Člen dozorčí rady Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Člen dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 21.11.2012; Člen představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 21.11.2011; Člen dozorčí rady New Property Management a.s. od 22.11.2012; Člen dozorčí rady Newvale a.s. od 15.11.2012; Člen dozorčí rady Blueberry Hill a.s. od 24.11.2008; Člen dozorčí rady Redvale a.s. od 23.9.2011; Člen dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 1.6.2012; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 1.6.2012; Člen dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 1.6.2012; Člen představenstva Total Brokers Partners a.s. od 19.6.2009; Člen dozorčí rady Lázně Praha, a.s. 27.6.2012; Člen představenstva Elektroporcelán Louny a.s. od 10.7.2012; Člen představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 28.6.2012; Člen představenstva Slavia pojišťovna a.s. od 7.4.2009; Člen představenstva BIZ DATA a.s. od 30.8.2010; Člen představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 30.3.2012; Člen dozorčí rady SPGroup a.s. od 30.6.2008; předseda dozorčí rady Capital Management Company, a.s. 30.6.2008; Člen představenstva ABF, a.s. od 26.11.2010; Člen představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 17.9.2010.

Mgr. David Belha - vzdělání a praxe

David Belha vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy. V roce 2006 složil advokátní zkoušky a od 1.1.2007 začal vykonávat advokátní praxi. V současné době působí v Advokátní kanceláři Belha&Vacíř a spol. s.r.o., kde se specializuje na obchodní právo. Je členem dozorčí rady GREENVALE a.s. od července 2009.

Mgr. David Belha - členství v orgánech jiných společností:

Jednatel v Advokátní kanceláři Belha & Vacíř a spol., s.r.o. od 3.12.2008, jednatel společnosti Sipux s.r.o. od 14.12.2011.

Prohlášení o střetu zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Vzhledem k tomu, že členové představenstva a dozorčí rady GREENVALE vykonávají funkce statutárních nebo členů statutárních orgánů a/nebo kontrolních orgánů v jiných společnostech, které tvoří koncern (holding) ovládaný osobou Ing. Pavla Sehnala, existuje potenciální riziko konfliktu zájmů mezi GREENVALE a ostatními propojenými osobami na úrovni exekutivních, řídicích a kontrolních orgánů.

4.5. Hlavní akcionář

GREENVALE má jediného akcionáře, kterým je Ing. Pavel Sehnal, bytem Praha 4, Vavřenova 1440/2, PSČ: 142 00.

Povaha kontroly ze strany hlavního akcionáře vyplývá z přímo vlastněného 100% podílu akcií GREENVALE. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá GREENVALE zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou. GREENVALE nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře.

Mezi GREENVALE a jediným akcionářem nebyla uzavřena žádná smlouva.

4.6. Finanční údaje

Základní finanční údaje za rok 2012 jsou následující:

Tržby celkem	131,4 mil. Kč
Z toho nájemné	84,0 mil. Kč
Aquapark	32,4 mil. Kč
Hotel	-29,8 mil. Kč
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	
Finanční náklady	57,7 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním	23,3 mil. Kč
Hospodářský výsledek po zdanění	14,2 mil. Kč
Základní kapitál	345,000 mil. Kč
Vlastní kapitál	2 737,801 mil. Kč
Výše půjček od akcionáře	747,600 mil. Kč
Výše půjček od SPGroup	382,372 mil. Kč
Emitované dluhopisy včetně AÚV	405,560 mil. Kč

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2012 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování takto:

Celková hodnota investic do nemovitostí (aquapark a hotel) 4.732,358 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce za rok 2012 a její příloze.

Společnost vede tyto státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta:

- Soudní spor aktivní se společností Subterra a.s. o zaplacení 22 mil. Kč týkající se neuznané reklamace provedených prací na Aquaparku. Žaloba byla podána v r. 2009 a v březnu 2012 byla dosud nepravomocně v částce 9,5 mil. Kč uznána, ve zbytku ji soud zamítl. Ve věci bylo podáno odvolání a věc byla vrácena k novému projednání soudu prvního stupně..
- Soudní spor aktivní se společností ARCADIS Project Management s.r.o. o zaplacení částky 1.497.865 Kč z titulu škody způsobené společností při řízení stavebního projektu výstavby Aquaparku. V současné době probíhá jednání mezi stranami o ukončení sporu a narovnání.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků poldru ve výši 4.410.000 Kč. Na pozemcích ve vlastnictví GREENVALE je umístěn poldr, který je součástí vodního hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010. Byly zpracovány znalecké posudky jak ze strany žalobce tak i nařízením soudu. Dosud nebylo ve věci rozhodnuto.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků ve výši 3 803 800 Kč. Na pozemcích ve vlastnictví GREENVALE je totiž umístěno vodní hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010 a v r. 2011 došlo ke smíru, aniž by byl soudní spor ukončen. Obci bylo zřízeno za úplaty věcné břemeno a obec uhradila dlužné nájemné za předchozí roky. Žaloba byla vzata zpět, ale dosud nedošlo k pravomocnému zastavení řízení.
- Soudní spor aktivní s dodavatelem stavby hotelu společností Unistav o zaplacení částky 2.380.765 Kč. Tuto částka byla vynaložena společností Greenvale na opravu mobilních příček v hotelu. Spor byl rozhodnut rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ve prospěch Greenvale, Unistav však požádal soud o zrušení rozsudku.

4.7. Základní kapitál

Základní kapitál GREENVALE k 31.12.2012 činí 345 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 345 000 (tři sta čtyřicet pět tisíc) kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (jeden tisíc korun českých) každá. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

S akciemi jsou spojena tato práva:

- Právo na dividendu
- Právo na podíl na likvidačním zůstatku
- Právo podílet se na řízení společnosti, tj. hlasovat na valné hromadě, kdy na jednu akcii o jmenovité hodnotě 1 000 Kč připadá 1 hlas

Tabulka zobrazuje změny základního kapitálu za předcházející roky společnosti GREENVALE a.s.

Změna základního kapitálu	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Základní kapitál v mil. Kč/	2	345	345	345	345	345	345	345

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady GREENVALE ze dne 25. září 2006 byl zvýšen základní kapitál GREENVALE o 343 000 000 Kč na 345 000 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu proběhlo upsáním 343 000 ks nových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 Kč peněžitými vklady Ing. Pavlem Sehnalem. Zároveň došlo ke štěpení (snížení jmenovité hodnoty) a změně formy stávajících 10 kusů akcií tak, že každá akcie o jmenovité hodnotě 200 tis. Kč znějící na majitele byla vyměněna za 200 ks akcií o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč znějící na jméno.

Důvodem zvýšení základního kapitálu GREENVALE bylo umožnit Ing. Pavlu Sehnalovi kapitalizaci pohledávky za GREENVALE, zlepšení kapitálové struktury GREENVALE cestou bilančního oddlužení

a posílení vlastního kapitálu v zájmu zajištění nezbytné míry finanční stability. Zvýšení vlastního kapitálu GREENVALE bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 13. prosince 2006.

Společnost nevydala žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

Společnost emitovala 7.1.2009 první tranši dluhopisů v nominální hodnotě 400 mil. Kč s tím, že dle schváleného prospektu může emitovat dluhopisy až do výše 1 mld. Kč. Zatím nebylo rozhodnuto o další tranši emise. Emitované dluhopisy jsou obchodovány na volném trhu Burzy cenných papírů Praha od 9.1.2009.

4.8. Významné smlouvy

GREENVALE má uzavřeny smlouvy ve znění pozdějších dodatků, které by v případě, že by byly společnostmi GREENVALE nebo příslušnou smluvní protistranou hrubě porušeny, mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku člena skupiny a mohly by mít tak podstatný vliv na schopnost GREENVALE plnit závazky z emitovaných dluhopisů. Všechny níže uvedené smlouvy jsou na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí u společnosti GREENVALE na adrese jeho sídla Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00. Významné smlouvy jsou následující:

(a) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu ve znění pozdějších dodatků č. 1 a 2 (viz podrobněji níže), která byla uzavřena dne 30. dubna 2008 mezi Emitentem (pronajímatel) a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 276 42 127 (nájemce). Předmětem této smlouvy je nájem pozemku a stavby sloužících k provozování Aquaparku. Smlouva je uzavřena na dobu 20 let od data převzetí. Nájemce má k smlouvě opci k prodloužení nájmu na dalších 5 let. Pro vyloučení pochybností, tato smlouva není smlouvou o nájmu podniku ve smyslu zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.

Dodatek č. 1 ze dne 6. května 2008, Dodatek č. 2 ze dne 28.8.2008, Dodatek č. 3 ze dne 1.11.2008 a Dodatek č. 4 ze dne 31.12.2008 a k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu. Dodatek č. 5 ze dne 17.2.2009 upřesňuje pravidla údržby a oprav. Dodatek č. 6 ze dne 2.3.2009 upravuje způsob rozúčtování dodávek tepla. Dodatek č. 7 z 30.6.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 8 z 29.9.2009 upravuje výši záloh na dodávku energií. Dodatek č. 9 z 1.11.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 10 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na teplo a elektrickou energii. Dodatek č. 11. z 14.12.2010 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 12. z 30.12.2011 upravuje výši nájmu. Dodatek č. 13 ze dne 27.9.2012 rozšiřuje předmět pronájmu i na plynovou kotelnu od 1.10.2012.

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

Emitent má možnost Smlouvu o nájmu po dobu prvních 20 (dvaceti) let nájmu ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se Aquaparku. Výpovědní lhůta v takovém případě činí třicet (30) dnu a počíná běžet dnem doručení písemného oznámení nájemci. Dále má GREENVALE možnost Smlouvu o nájmu vypovědět z důvodů podstatného porušení této smlouvy nájemcem a to dnem doručení výpovědi nájemci. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu o nájmu.

(b) Smlouva o nájmu

Smlouva o nájmu byla uzavřena dne 18.11.2008 mezi GREENVALE a Redvale a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 287 99 667. Předmětem této smlouvy je pronájem pozemku a stavby sloužících k provozování Hotelu. Délka trvání smlouvy je 15 let od data převzetí. Pro vyloučení pochybností, nájemní smlouva, která bude uzavřena v souvislosti s pronájmem a provozováním Hotelu, nebude smlouvou o nájmu podniku ve smyslu zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.

Dodatek č. 1 z 27.2.2009 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 2 z 24.8.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 3 z 22.12.2009 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 4 z 1.1.2010 upravuje výši záloh na dodávku tepla. Dodatek č. 5 z 14.12.2010 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 6 z 30.12.2011 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 7 z 10.12.2012 upravuje výši placeného nájmu od 1.1.2013

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

Smlouvu o nájmu lze po dobu prvních 10 (deseti) let nájmu ukončit pouze písemnou výpovědí, a to pouze z důvodu, že budoucí nájemce jedná způsobem, který ohrožuje umořování nákladů na dluhovou službu týkající se Hotelu. Po uplynutí prvních deseti let, lze smlouvu ukončit písemnou dohodou. Dále lze smlouvu vypovědět z důvodů podstatného porušení smlouvy budoucím nájemcem a to dnem doručení výpovědi budoucímu nájemci.

(c) Smlouva o řízení

Smlouva o řízení, byla uzavřena dne 31. prosince 2007 mezi Emitentem (objednatel) a SPGroup a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo náměstí 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 630 78 571 (poskytovatel). Předmětem této smlouvy je řízení společnosti v úseku ředitele, ekonomické poradenství, právní poradenství a vedení administrativy.

Podmínky ukončení Smlouvy o řízení

Kterákoli strana může smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta je měsíční a začíná běžet dnem jejího doručení druhé straně.

(d) Dne 27.9.2012 byla uzavřena dohoda o ukončení smlouvy o zajištění služeb souvisejících se správou technologie zařízení ze dne 1.5.2010 mezi Emitentem a GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s.

4.9. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

Za správnost výroční zprávy odpovídá statutární orgán společnosti. Vzhledem k uzavřené smlouvě o řízení, zpracovávají výroční zprávu GREENVALE zaměstnanci řídící společnosti SPGroup a.s.

Výroční zprávu zpracoval:

- Ing. Petr Kachlík - provozní ředitel SPGroup
- Ing. Petr Pořízek - finanční ředitel SPGroup

Statutárním orgánem GREENVALE odpovědným za výroční zprávu je ing. Pavel Sehnal.

V. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2013

V roce 2013 budou probíhat dále ještě reklamace posledních vad a nedodělků, které nebyly vyřešeny během roku 2012. Současně však s provozem Aquaparku a Hotelu dochází od provozovatelů k požadavkům na větší investice, které mají sloužit k vylepšení kvality a provozu Aquaparku a Hotelu. V Aquaparku se uvažuje s modernizací paláce Relaxu v částce 10-20 mil. Kč, zvýšení počtu tobogánů a rozšíření občerstvení. Dále budou realizovány úpravy kogeneračních jednotek, které výrazně zvýší efektivitu jejich využití a umožní dodávat elektřinu do veřejné sítě. Hotel sice vlastní již stavební povolení na rozšíření restaurace (částka 7-15 mil. Kč), ale tato investice nebude zatím realizována. Budou provedeny spíše menší úpravy, a to především zvýšení počtu rodinných pokojů na úkor standardních dvojlůžkových pokojů.

Co se týká tržeb, tyto jsou v roce 2013 naplánovány takto:

- Nájemné Aquapark - 84 mil. Kč
- Nájemné Hotel – 33,6 mil. Kč
- Tržby za pronájem pozemků obci Čestlice – 3 mil. Kč

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

- Pojištění nemovitostí - 1 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)
- Správa a vedení podniku na základě smlouvy o řízení – 1,5 mil. Kč
- Právní a účetní poradenství – 1,5 mil. Kč
- Odpisy nepřeceňovaného majetku (kotelna) - 3 mil. Kč

Investiční výdaje jsou tvořeny těmito položkami

- Investiční výdaje na Aquapark – 10-20 mil. Kč
- Investiční výdaje na Hotel - 3 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 ovlivněn přeceněním nemovitostí Aquaparku a Hotelu, které provádí znalec.

I přes pokračující recesi očekáváme růst tržeb i klientů, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2013 společnosti GREENVALE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2013 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.

VI. Doplnující informace

a) *informace o peněžních a naturálních příjmech, které přijaly za účetní období osoby s řídicí pravomocí od GREENVALE a od osob ovládaných GREENVALE*

Člen představenstva a členové dozorčí rady nepřijali žádné peněžní ani naturální příjmy.

b) *informace o počtu akcií vydaných GREENVALE, které jsou ve vlastnictví statutárních orgánů nebo jejich členů, ostatních osob s řídicí pravomocí, včetně osob těmito osobám blízkých, informace o opčních a obdobných smlouvách, jejichž podkladovým aktivem jsou účastnické cenné papíry vydané GREENVALE a jejichž smluvními stranami jsou uvedené osoby, nebo které jsou uzavřeny ve prospěch uvedených osob*

Všechny akcie GREENVALE jsou ve vlastnictví jediného akcionáře a člena představenstva ing. Pavla Sehnala.

c) *principy odměňování osob s řídicí pravomocí*

Osoba s řídicí pravomocí je na základě smlouvy o řízení zaměstnancem společnosti SPGroup a.s. a je odměňována z prostředků SPGroup a.s. v souladu s pravidly odměňování SPGroup a.s. Společnost je však řízena členem představenstva a vlastníkem společnosti ing. Pavlem Sehnalem, který je rovněž předsedou představenstva a vlastníkem SPGroup a.s.

- d) *odměny účtované auditory za účetní období v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvláště za emitenta a zvláště za konsolidovaný celek*

Ověření účetnictví

80 tis. Kč

- e) *informace o struktuře vlastního kapitálu GREENVALE, včetně cenných papírů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu se sídlem v členském státě Evropské unie a případného určení různých druhů akcií, práv a povinností spojených s akciemi téhož druhu a podílu každého druhu akcií na základním kapitálu*

Akcie GREENVALE nejsou registrovány a nebyly přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu.

- f) *informace o omezení převoditelnosti cenných papírů*

Převoditelnost akcií není stanovami nijak omezena

- g) *informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech GREENVALE*

Společnost má jediného akcionáře

- h) *informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv*

Žádné cenné papíry se zvláštními právy nebyly společností GREENVALE vydány.

- i) *informace o omezení hlasovacích práv*

Hlasovací práva nejsou stanovami a nijak jinak omezeny. Každá akcie o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč reprezentuje 1 hlas.

- j) *informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy*

Vzhledem k tomu, že společnost má jediného akcionáře, žádné smlouvy mezi akcionáři neexistují.

- k) *informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti*

Žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov neexistují.

- l) *informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 161a a 210 obchodního zákoníku*

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

- m) *informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí, a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta*

vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů

Žádné takové smlouvy neexistují.

- n) *informace o smlouvách mezi emitentem a členy jeho představenstva nebo zaměstnanci, kterými je emitent zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí*

Žádné takové smlouvy neexistují.

- o) *informace o případných programech, na jejichž základě je zaměstnancům a členům představenstva společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána*

Žádné takové programy neexistují.

- p) *informace o úhradách placených státu za právo těžby, pokud rozhodující činnost emitenta spočívá v těžebním průmyslu*

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

VII. Auditori společnosti

Audit za rok 2012 provedl auditor Ing. Jiří Pípal, samostatný statutární auditor, který provedl audit i v roce 2011. Pro rok 2013 představenstvo navrhuje, aby audit opět provedl auditor Ing. Jiří Pípal.

VIII. Další informace

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta k rizikům, kterým emitent může být vystaven ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Vzhledem k charakteru a omezenému rozsahu činnosti společnosti a z nich vyplývajícího nízkého počtu účetních transakcí, jsou rizika týkající se chyb nebo podvodů v účetnictví minimální. Tato, byť minimální rizika jsou pokryta uplatněním standardních vnitřních směrnic a postupů pro vedení účetnictví používaných v rámci skupiny SPGroup, a.s, tak i prováděním pravidelného auditu roční účetní závěrky společnosti externím auditorem. Specificky pro potřeby svojí činnosti má společnost vydanou směrnici pro správu majetku.

Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady

Společnost řídí jediný člen představenstva. Dozorčí rada je tříčlenná a schází se dle potřeby, nejméně jedenkrát ročně. Společnost nemá žádné výbory.

Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta

Protože společnost má pouze jednoho akcionáře, jsou rozhodnutí valné hromady nahrazeny rozhodnutím jediného akcionáře.

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

GREENVALE se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Obchodní zákoník. Nad tento rámec však neuplatňuje požadavky žádného specifického nebo obecně platného kodexu řízení a správy společnosti, protože z hlediska charakteru vlastnictví, kdy společnost je vlastněna jediným členem představenstva, tak i způsobu řízení, v rámci kterého se vlastníci aktivně podílí na řízení společnosti, tyto požadavky nejsou relevantní.

IX. 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 11.3.2013



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

X. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou GREENVALE a.s. za rok 2012

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřanova 1440, ovládal v roce 2012 tyto společnosti (ovládané osoby):

Název společnosti	Sídlo	Ident. číslo ČR	Hlavní činnost
SPGroup a.s. (SPG)	Praha 1, Masarykovo náměstí 28	630 78 571	Činnost organizačních a ekonomických poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Praha 1, Masarykovo náměstí 28	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo)	Praha 1, Masarykovo náměstí 28 č.p. 235	618 60 204	Správa vlastní nemovitosti
AAA BYTY. CZ akciová společnost (BYTY) ⁴⁾	Praha 1, Masarykovo náměstí 28, PSČ 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC) ¹⁾	Praha 1, Masarykovo náměstí 28	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Žatec, a.s. (ŠŽ) <i>(konkurz ukončen 24.5.2011)</i>	Žatec, Purkyněho 1161, PSČ 438 42	499 03 527	Bude vymazáno z OR
Elektroporcelán Louny a.s. (EPL) ⁶⁾	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	499 02 521	Výroba izolátorů ⁹⁾ 80% maj. účast BSKT
Obchodní tiskárny, akciová společnost (OTK) ²⁾	Kolín IV, Plynárenská 233, okres Kolín, PSČ 280 57	000 13 790	Tiskárenská výroba a výroba obalů
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) ⁹⁾	Praha 1, Masarykovo náměstí 28, okres Praha 1	471 16 072	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
FILIP Media, a.s. (FM)	Praha 1, Masarykovo náměstí 28 č.p. 235, PSČ 110 00	271 87 233	Reklamní činnost, marketing
Total Brokers a.s. (TB) ⁵⁾	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GREENVALE a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 93 411	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
MARIE GROUP s.r.o. (MG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	264 26 561	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ⁸⁾ 80% maj. účast LIMITRANA 20% maj. účast SPG
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 13 934	Realitní činnost. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Project Developers a.s. (PPDs)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100% maj. účast CMC

Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA)	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související ¹⁾ 74% maj. účast CMC 18% maj. účast SPG
BIZ DATA a.s.	Praha 1, Nové Město, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	618 58 757	Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software
Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) ⁷⁾	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Reprezentativní organizace odborových organizací, a.s. (ROOO SPG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
ABF, a.s. ³⁾	Praha 9, Prosek, Mimoňská 645, PSČ 190 00	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů ¹⁾ 66,50% maj. účast CMC
PVA a.s.	Praha, Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PSČ 199 00	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů ³⁾ 89% maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s.	Praha 9, Prosek, Mimoňská 645, PSČ 190 00	275 62 913	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100% maj. účast CMC
OTK PRINT RO SRL (OTK Rumunsko)	Str. STEFAN CEL MĂRE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba ²⁾ 100% maj. účast OTK
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Volchonskoje šose St. 7A Gorelovo, Lomonosovský rajon, Leningrad region, Russia	xxx xx xxx	Polygrafická výroba ²⁾ 100% maj. účast OTK
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Construction a.s. (PC)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OTK GROUP, a.s. (OTKG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 28 116	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (AQP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 42 127	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Newvale a.s. (NV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ¹⁾ 100% maj. účast CMC
New Property Management a.s. (NPM)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb

AAABYTY.SK akciová společnost (BYTYSK) (<i>prodáno 7.3.2012</i>)	Bratislava, Vysoká 34, PSČ 811 06	xxx xx xxx	Realitní činnost ⁴⁾ 100% maj.účasť BYTY
Blueberry Hill a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Redvale a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnárenská činnost
Prague Project Development a.s. (PP Development)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 01 264	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Black Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Brown Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 11000	282 03 101	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) ⁸⁾	Diagorou 4, KERMIÁ BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingsová společnost
Lázně Praha	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních ¹⁾ 100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ⁵⁾ 100% maj. účast TB
EPL Group EU s.r.o. (EPLG)	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona 83% maj. účast SPG ⁶⁾ 17% maj. účast EPL
OTK – Ukrajina	Oficerskaja 18, byt 34, Zhitomir, 10004, Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků ²⁾ 100% maj. účast OTK
Grimenol plus s.r.o.	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	247 93 256	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ¹⁾ 100% maj. účast CMC
REX FACTUM s.r.o.	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	274 39 275	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb spojených s pronájemem ⁷⁾ 91% maj. účast ROZ ¹⁾ 9% maj. účast CMC
<i>Od 16.1.2012</i> Anylopex plus s.r.o.	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	248 26 651	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Během posledního účetního období byly uzavřeny tyto smlouvy mezi propojenými osobami:

A. Ovládající versus ovládaná osoba:

- Mezi ovládající osobou a spol. GREENVALE a.s. nebyla uzavřena žádná smlouva.

B. Mezi ovládanými osobami navzájem:

- Mezi spol. SPGroup a.s. a spol. GREENVALE a.s. byla uzavřena Smlouva o započtení a Smlouva o postoupení pohledávky.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. Redvale a.s. byl uzavřen dodatek ke Smlouvě o nájmu.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byl uzavřen dodatek ke Smlouvě o nájmu a Dohoda o ukončení Smlouvy o zajištění služeb souvisejících se správou technologie zařízení.

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění:

- Nebylo poskytnuto žádné plnění.

Ostatní plnění mezi propojenými osobami:

- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, daňového poradenství, za parkovací kartu r. 2012, prostředky za řízení společnosti, splatila část jistiny úvěru a úroky z úvěru a započtetla pohledávku za SPG s částí jistiny úvěru.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. prostředky související se správou technologického zařízení kotelny, prostředky za přefakturaci stavebních prací, drobného materiálu a nákup movitého majetku.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. Slavia pojišťovna a.s. prostředky dle pojistných smluv.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. Redvale a.s. prostředky za nákup drobného majetku.
- Společnost SPGroup a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem dopravního prostředku a za přefakturaci PHM.
- Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem majetku, za přefakturaci energie, tepla, spotřeby plynu a servisu kotelny.
- Společnost Redvale a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za přefakturaci tepla, za údržbu softwaru a prostředky za nájem majetku.

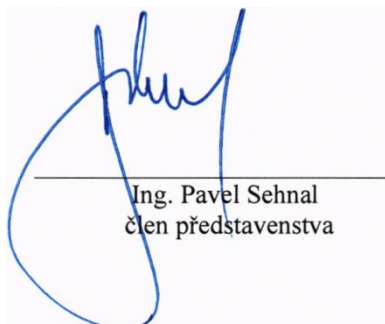
Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek a z těchto smluv nevznikla ovládané osobě újma.

Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob:

- Žádné právní úkony nebyly učiněny

Opatření, která byla přijata ovládanou osobou na popud ostatních ovládaných a ovládajících osob:

- Žádná opatření nebyla přijata



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

V Praze dne 4.2.2013

GREENVALE a.s.

**Účetní závěrka
sestavená k a za rok končící
31. prosince 2012**

OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

VÝKAZ FINANČNÍ SITUACE	32
VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU	33
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	34
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	35
1 OBECNÉ INFORMACE	36
2 PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA	36
2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení	36
2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty	38
2.3 Investice do nemovitostí	38
2.4 Budovy a zařízení	38
2.5 Snížení hodnoty nefinančních aktiv	39
2.6 Leasingy (nájem a pronájem)	39
2.7 Rezervy	39
2.8 Zaměstnanecké požitky	40
2.9 Výpůjční náklady	40
2.10 Finanční aktiva	40
2.11 Finanční závazky	40
2.12 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál	40
2.13 Daně ze zisku	41
2.14 Uznání výnosů	41
2.15 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků	42
3 ZÁSADNÍ ÚSUDKY PŘI APLIKACI ÚČETNÍCH PRAVIDEL A KLÍČOVÉ ZDROJE NEJISTOTY PŘI ODHADECH	42
3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel	42
3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech	42
4 DODATEČNÉ POZNÁMKY K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	43
4.1 Investice do nemovitostí	43
4.2 Budovy a zařízení	44

4.3	Obchodní a jiné pohledávky.....	45
4.4	Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce	45
4.5	Emitované dluhopisy	45
4.6	Rezervy.....	47
4.7	Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek).....	47
4.8	Obchodní a jiné závazky	47
4.9	Úvěry a výpůjčky	48
4.10	Vložený kapitál a nerozdělené výsledky.....	48
4.11	Daně ze zisku.....	49
4.11.1	Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	49
4.11.2	Odložená daň ve výkazu finanční situace.....	49
4.12	Ostatní výnosy	50
4.13	Operativní leasingy	50
4.14	Finanční náklady.....	50
4.15	Odměny statutárního auditora.....	50
5	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	50
5.1	Osoba ovládající	50
5.2	Transakce se spřízněnými stranami.....	50
5.3	Odměny klíčového vedení.....	52
6	ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA.....	52
6.1	Kategorie finančních nástrojů.....	53
6.2	Úvěrové riziko	53
6.3	Úrokové riziko	53
6.4	Riziko likvidity.....	54
6.5	Řízení kapitálu	54
7	PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY.....	55
8	UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI.....	55
9	SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	56

Výkaz finanční situace

k 31. prosinci 2012

(v tisících Kč)

	Poznámka	31/12/2012	31/12/2011
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	4.1	4 732 358	4 735 545
Budovy a zařízení	4.2	85	21 435
Dlouhodobá aktiva celkem		4 732 443	4 756 980
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	4.3	39 081	42 852
Náklady příštích období		196	135
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.4	70 958	23 735
Krátkodobá aktiva celkem		110 235	66 722
Aktiva celkem		4 842 678	4 823 702
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	4.10	521 825	498 425
Nerozdělené výsledky	4.10	2 215 976	2 201 732
Vlastní kapitál celkem		2 737 801	2 700 157
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy a jiné výpůjčky	4.5	399 578	399 165
Odložený daňový závazek	4.11	558 568	549 533
Rezervy	4.6	-	220
Ostatní finanční závazky	4.7	418	1 429
Dlouhodobé závazky celkem		958 564	950 347
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	4.8	10 359	7 542
Úvěry a výpůjčky	4.9	1 135 954	1 165 656
Krátkodobé závazky celkem		1 146 313	1 173 198
Závazky celkem		2 104 877	2 123 545
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 842 678	4 823 702

GREENVALE a.s.

Výkaz úplného výsledku

za rok končící 31. prosince 2012

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2012	Rok končící 31/12/2011
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	4.1	116 400	108 600
Tržby z poskytovaných služeb		14 828	17 452
Úrokové výnosy		130	182
Zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.1	-29 844	2 485 184
Ostatní výnosy	4.12	2 636	8 526
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-15 573	-17 524
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-2 583	-2 781
Odpisy	4.2	-2 112	-2 802
Finanční náklady	4.14	-57 718	-61 423
Ostatní náklady		-2 884	-4 304
Zisk (ztráta) před zdaněním		23 280	2 531 110
Daň ze zisku	4.11	-9 036	-486 074
Zisk (ztráta) po zdanění za rok		14 244	2 045 036
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		14 244	2 045 036

GREENVALE a.s.

Výkaz peněžních toků

za rok končící 31. prosince 2012

(v tisících Kč)

	Poznámky	Rok končící 31/12/2012	Rok končící 31/12/2011
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za rok		14 244	2 045 036
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	4.11	9 036	486 074
Odpisy položek budov a zařízení	4.2	2 112	2 802
Úrokové výnosy		-130	-182
Úrokové náklady	4.14	57 675	61 423
Ztráta (Zisk) z přecenění investic do nemovitostí	4.1	29 844	-2 485 184
Ztráta z vyřazení budov a zařízení	4.2	129	-
		<u>112 910</u>	<u>109 969</u>
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období		-26 290	-11 720
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků		114	1 993
		<u>86 734</u>	<u>100 242</u>
Přijaté úroky		118	182
Čisté peníze z provozních činností		86 852	100 424
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-6 123	-6 361
Výdaje spojené s pořízením zařízení		-	-137
Čisté peníze z investičních činností		-6 123	-6 498
Peněžní toky z financování			
Splátky bankovních úvěrů a jiných výpůjček	4.9	-15 000	-53 000
Placené úroky		-18 506	-30 790
Čisté peníze z financování		-33 506	-83 790
Čisté zvýšení (snížení) peněz a peněžních ekvivalentů		47 223	10 136
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku roku		<u>23 735</u>	<u>13 599</u>
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku		70 958	23 735

GREENVALE a.s.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za rok končící 31. prosince 2012

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2011	345 000	128 656	156 696	630 352
Změny v roce 2011				
Vklad akcionáře (pozn. 4.10)	-	24 769	-	24 769
Celkový úplný výsledek	-	-	2 045 036	2 045 036
Zůstatek k 31/12/2011	345 000	153 425	2 201 732	2 700 157
Změny v roce 2012				
Vklad akcionáře (pozn. 4.10)	-	23 400	-	23 400
Celkový úplný výsledek	-	-	14 244	14 244
Zůstatek k 31/12/2012	345 000	176 825	2 215 976	2 737 801

1 Obecné informace

Společnost GREENVALE a.s. (dále jen „GREENVALE“ nebo „Společnost“) se sídlem Masarykovo nábřeží 235/28, 110 00 Praha, Česká republika, vznikla dne 2. 11. 2005, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.

Podnikatelská činnost společnosti spočívá v dlouhodobém pronajímání zábavního areálu aquaparku a čtyřhvězdičkového hotelu v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ vybraným provozovatelům, kterými jsou (i) v případě aquaparku společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., v níž má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s., podíl i společnost GMF GmbH & Co KG a (ii) v případě hotelu společnost Redvale a.s., vlastněná ze 100 % společností SPGroup a.s. Společnost GMF GmbH & Co KG aktuálně provozuje přes dvacet vodních areálů a termálních lázní po celém Německu a je leaderem německého trhu v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní.

2 Podstatná účetní pravidla

Zásadní účetní pravidla použitá při sestavení této účetní závěrky jsou přibližena v této části přílohy, přičemž účetní pravidla byla použita konzistentně pro všechna období v účetní závěrce prezentovaná, není-li stanoveno jinak.

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Účetní závěrka byla připravena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU), přičemž stav pravidel přijatý EU se shoduje se stavem vydaným IASB.

Účetní závěrka byla sestavena bez použití konsolidačních postupů, vzhledem ke skutečnosti, že GREENVALE nemá žádné dceřiné podniky. Stejně tak nemá majetkové účasti v přidružených a společných podnicích, a proto nebyla použita ani metoda ekvivalence. Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, jejich pravidla oceňování jsou přibližena dále.

Sestavení účetních závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají různých účetních oblastí a nejvýznamnější z nich jsou přibliženy v samostatné části přílohy, číslo 3.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost od 1. ledna 2012 začala používat následující nové nebo novelizované IFRS:

- Novelizace IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. července 2011 nebo později) upravuje požadavky na zveřejnění týkající se převodu finančních aktiv a jejich odúčtování. V důsledku novelizace by měli uživatelé více pochopit převodní transakce a rizika, která zůstávají účetní jednotky, která finanční aktiva převádí. Přijetí této novelizace nemělo významný dopad na účetní závěrku.
- Novelizace IAS 12 *Daně ze zisku* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2012 nebo později), která poskytuje výjimku k obecnému pravidlu IAS 12, podle něhož se odložená daň oceňuje daňovou sazbou, která se odvíjí od očekávaného zúčtování pokladového aktiva nebo závazku. V případě investic do nemovitostí se přitom rozlišuje možnost jejího následného prodeje nebo využívání a novelizace zakládá vyvatitelný předpoklad, že investice do nemovitostí bude zúčtována prodejem, pokud účetní jednotka neprokáže jiný záměr. Přijetí této novelizace nemělo významný dopad na účetní závěrku.
- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. července 2012 nebo později) poskytující i nadále volbu sestavení výkazu úplného výsledku v podobě jednoho nebo dvou na sebe navazujících výkazů. Nově IAS 1 požaduje oddělenou prezentaci položek ostatního úplného výsledku dle kategorií, které se zveřejňovaly doposud jen v komentářích – kategorie bez následné reklasifikace a s následnou reklasifikací do výsledku hospodaření. Každé kategorii je třeba přiřadit relevantní dopad daně ze zisku. Vzhledem k tomu, že Společnost nevykazuje žádnou složku ostatního úplného výsledku, přijetí novelizace nemělo žádný dopad na účetní závěrku.

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyly Společností použity

Do data schválením této účetní závěrky byly vydány následující nové a novelizované IFRS, které však nebyly k počátku běžného účetního období účinné a Společnost je nepoužila při sestavování této účetní závěrky:

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2015 nebo později) obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a finančních závazků, které vznikly postupnou tvorbou IFRS v uplynulém období. Klíčové změny jsou následující:
 - (i) IFRS 9 neupravuje kategorie finančních aktiv obdobně jako IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*, ale požaduje, aby všechna majetková finanční aktiva v rozsahu IAS 39 byla oceňována reálnou hodnotou a v případě dluhových finančních aktiv byly zvolena reálná hodnota nebo zůstatková hodnota v závislosti na obchodním modelu řízení finančních aktiv. Pokud je modelem řízení finančních aktiv výběr smluvních peněžních toků (jistina a úrokové platby), které lze jasně identifikovat, jsou dluhová finanční aktiva oceňována v zůstatkové hodnotě. V opačném případě v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření. Majetková finanční aktiva se oceňují výhradně v reálné hodnotě a s přeceněním do výsledku hospodaření, neurčí-li účetní jednotka při prvotním zachycení, že změny reálné hodnoty budou zachyceny v ostatním úplném výsledku bez následné reklasifikace do výsledku hospodaření.
 - (ii) U finančních závazků oceňovaných v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření IFRS 9 požaduje oddělit změnu reálné hodnoty plynoucí ze změny úvěrového rizika emitenta od ostatních změn, přičemž změny plynoucí ze změny úvěrového rizika požaduje zachytit do ostatního úplného výsledku bez následné reklasifikace do výsledku hospodaření a ostatní změny do výsledku hospodaření.

Společnost neočekává použití IFRS 9 dříve, jak v roce 2015 a v současné době neočekává žádné významné dopady vzhledem ke skutečnosti, že z finančních aktiv vykazuje pouze pohledávky a finanční závazky oceňuje v zůstatkové hodnotě.

- Nová pravidla upravující konsolidaci, společná ujednání, přidružené podniky a související zveřejnění obsažená v IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revidovaný v 2011) a IAS 28 (revidovaný v 2011), která jsou účinná pro roční účetní období počínající 1. ledna 2013 a později. Klíčové změny jsou následující:
 - (i) IFRS 10 *Konsolidovaná účetní závěrka* nahrazuje část IAS 27 *Konsolidovaná a individuální účetní závěrka* upravující konsolidaci a konsolidovanou účetní závěrku a nahrazuje plně SIC-12 *Konsolidace – jednotky zvláštního určení*. Dle IFRS 10 je základním východiskem pro konsolidování existence ovládnání, přičemž Standard přináší novou definici ovládnání založenou na třech složkách: (a) moc na investici, (b) vystavení proměnlivé návratnosti plynoucí z angažovanosti v investici a (c) schopnost použít moc nad investicí k ovlivnění částky návratnosti. IFRS 10 poskytuje aplikační příručku, jak pravidla a definici použít ve složitějších scénářích.
 - (ii) IFRS 11 *Společná ujednání* nahrazuje IAS 31 *Účasti ve společném podnikání* a plně nahrazuje SIC-13 *Spoluovládané jednotky – nepeněžní vklady spoluvlastníků*. Dle IFRS 11 jsou společná ujednání rozlišována na společné operace a společné podniky v závislosti na právech a povinnostech, které jednotlivých účastníkům ujednání plynou. Nová pravidla tak již neuvažují společná aktiva. Pro zachycení společných podniků lze použít pouze ekvivalenční metodu a je tak zrušena metoda poměrné konsolidace.
 - (iii) IFRS 12 *Zveřejnění účastí v ostatních jednotkách* je standardem, který obsahuje pouze požadavky na zveřejnění informací v komentářích k účetní závěrce, a konkrétně informací, které se týkají účastí v dceřiných podnicích, ve společných ujednáních, v přidružených podnicích a/nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách. Důsledkem použití standardu bude rozšíření informace obsažených v komentáři k účetní závěrce.

Společnost očekává použití těchto nových pravidel od roku 2013, přičemž analyzuje použití nové definice ovládnání, zdali z ní nevyplyne povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky, kterou Společnost v současné době sestavuje.

- IFRS 13 *Oceňování reálnou hodnotou* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později). IFRS 13 se stává nově jednotným zdrojem pravidel upravující stanovení reálné hodnoty aktiv a závazků v situacích, kdy ostatní IFRS její určení požadují nebo povolují. Současně s tím došlo k pozměnění definice reálné hodnoty a byly do Standardu vnořeny nové rozšířené požadavky na zveřejnění informací, které se oceňování v reálné hodnotě týkají.

Společnost očekává přijetí IFRS 13 od roku 2013, přičemž analyzuje možný dopad na účetní závěrku s ohledem na skutečnost, že investice do nemovitostí se oceňují v reálné hodnotě a přístup k vyčíslení reálné hodnoty bude tímto Standardem ovlivněn.

- Novelizace IAS 19 *Zaměstnanecké požitky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později), která se dotýká plán definovaných požitků a požitků při předčasném ukončení zaměstnání. Společnost nevykazuje žádný plán definovaných požitků a v této části novelizace nemá žádný dopad na prezentované informace.
- Výroční zlepšení IFRS vydané v roce 2012 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2013 nebo později) přináší drobné novelizace zaměřené na první aplikaci IFRS (IFRS 1), mezitímní účetní výkaznictví (IAS 34), finanční nástroje (IAS 32) nebo vykazování náhradních dílů (IAS 16). Vzhledem k tomu, že se některé oblasti Společnosti netýkají, neočekává vedení Společnosti významný dopad po přijetí těchto novelizací na finanční situaci, resp. výkonnost prezentovanou v účetní závěrce poprvé za rok 2013.

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

Funkční měnou Společnosti, tj. měnou jejího primárního ekonomického prostředí, je česká koruna (Kč), která je stejně tak měnou vykazování, v níž je sestavena a prezentována účetní závěrka. Transakce realizované v jiných měnách (cizí měny) než je funkční měna (Kč) jsou přepočty do měny funkční okamžitým měnovým kurzem, tj. měnovým kurzem platným k datu realizace transakce.

Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a peněžní závazky vedené v cizích měnách přepočteny závěrkovým měnovým kurzem. Nepeněžní položky, které se oceňují na bázi historických cen a byly původně pořízeny v cizoměnové transakci, nejsou k rozvahovému dni již přeceňovány. Kurzové rozdíly vyplývající z vypořádání cizoměnových peněžních položek nebo z jejich přecenění k rozvahovému dni jsou uznány ve výsledku hospodaření příslušného období.

2.3 Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykazání se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do výsledku hospodaření v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitostí (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do výsledku hospodaření v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

2.4 Budovy a zařízení

Budovy a zařízení jsou dlouhodobá hmotná aktiva držená za účelem využití při výrobě, poskytování služeb a dodávek zboží a výrobků nebo k administrativním účelům a oceňují se v pořizovacích nákladech snížených o oprávkou a případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu, všechny přímo přiřaditelné náklady vynaložené v souvislosti s uvedením aktiva na místo a do stavu pro jeho zamýšlené použití a odhad současné hodnoty budoucích nevyhnutelných nákladů spojených s demontáží a odstraněním aktiva.

Odpisy jsou u všech položek, s výjimkou pozemků, investic do nemovitostí a aktiv ve fázi pořízení, kalkulovány lineární metodou s uvážením odhadu celkové doby použitelnosti jednotlivých položek. Pokud je u využívaného aktiva identifikováno více hodnotově významných komponent s odlišnou dobou použitelnosti, jsou odpisy kalkulovány odděleně pro každou komponentu.

Doba použitelnosti jednotlivých aktiv, případné zbytkové hodnoty a metody odpisování jsou na konci každého roku přehodnocovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem na vykazovanou finanční situaci a výkonnost Společnosti.

Doba použitelnost odhadovaná pro jednotlivé položky začleněné do této kategorie aktiv je následující:

- budovy – 50 let
- zařízení – 10 let
- dopravní prostředky – 5 let

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, výrobní kapacitu a produktivitu, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek zahrnutých mezi budovy a zařízení jsou aktivovány a následně odpisovány, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Společnosti.

Zisk nebo ztráta dosažená při prodeji aktiva nebo jiném jeho vyřazení je stanovena jako rozdíl mezi prodejní cenou a účetní hodnotou aktiva a je uznána ve výsledku hospodaření příslušného účetního období.

2.5 Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Položky kategorie „Budovy a zařízení“, které jsou předmětem odpisování, jsou průběžně posuzovány, zdali u nich nestaly okolnosti indikující snížení účetní hodnoty a zdali nemá být zachycena ztráta ze snížení hodnoty vyplývající z rozdílu mezi účetní hodnotou a zpětně získatelnou částkou, je-li ta nižší. Zpětně získatelná částka je přitom vyšší z reálné hodnoty aktiva snížené o náklady na jeho vyřazení a hodnoty z užívání. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni peněžotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno.

Případná ztráta ze snížení hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření v období její identifikace, přičemž v dalších obdobích může být zrušena a hodnota aktiva zpětně navrácena, pokud pomínou důvodu pro její zachycení.

2.6 Leasingy (nájem a pronájem)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky jsou Společností posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převádí všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasing na nájemce, je leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jedná o operativní leasing.

Společnost jako nájemce

Společnost neuzavřela v minulosti v postavení nájemce žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Nájemné u operativních leasingů je zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasing jsou zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasing. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem je zachyceno v období, ve kterém vznikne.

Společnost jako pronajímatele

Společnost neuzavřela v minulosti v postavení pronajímatele žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing.

Stěžejní podnikatelská činnost Společnosti je však založena na pronájmu vybavených nemovitostí – aquaparku a hotelu, které jsou ve vlastnictví Společnosti, ale jsou provozovány jinými subjekty. Uzavřený leasingový vztah je vyhodnocen jako operativní leasing a související nemovitosti včetně jejich vybavení jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí. Výnosy z pronájmu jsou zachyceny rovnoměrně po dobu trvání uzavřené leasingové smlouvy. Počáteční přímé náklady spojené s vyjednáváním a zajištěním operativního leasing jsou zahrnuty do účetní hodnoty pronajímaného aktiva a do výsledku hospodaření vstupují rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

2.7 Rezervy

Rezerva je zachycena ve výkazu finanční situace, pokud Společnost důsledkem minulé události vznikne současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, u něhož je pravděpodobné, že k jeho vypořádání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž lze spolehlivě odhadnout výši závazku.

Částka zachycená jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání závazku vykázaného k rozvahovému dni, přičemž jsou uvážena všechna rizika a nejistoty s ním spojené. Je-li ocenění rezervy založeno na odhadu budoucích peněžních toků nutných k vypořádání závazku, je účetní hodnota závazku stanovena jako současná hodnota těchto peněžních toků diskontovaná pomocí úrokové sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ohodnocení časového hodnoty peněz a specifická rizika závazku.

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se náhrada nebo nárok na náhradu (pohledávka) až tehdy, když je prakticky jisté, že Společnost náhradu obdrží, pokud vypořádá závazek, a částka nároku je spolehlivě ocenitelná.

2.8 Zaměstnanecké požitky

Společnost nevykazuje ve zveřejňovaných obdobích žádné náklady spojené se zaměstnaneckými požitky, ani žádné související závazky. Jakékoliv úkony Společnosti jsou plně spravovány externí společností.

2.9 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Všechny ostatní výpůjční náklady jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

2.10 Finanční aktiva

Z rozsahu finančních aktiv, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje pouze kategorii "Úvěry a pohledávky" zahrnující obchodní pohledávky a peněžní prostředky:

Obchodní pohledávky

Pohledávky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry, snížené o případné jakékoliv zhoršení hodnoty. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný. Tyto pohledávky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Společnost ke každému rozvahovému dni zjišťuje, zdali u pohledávek nedošlo k naplnění některého z indikátorů snížení hodnoty. Podle nich došlo ke zhoršení pohledávky, pokud existuje objektivní důkaz zhoršující výhled na budoucí peněžní toky, které by měla Společnost získat. Objektivními důkazy přitom může být:

významné finanční problémy dlužníka;

porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;

pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

Ztráta ze snížení hodnoty je dána rozdílem mezi účetní hodnotou pohledávky a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků, které jsou diskontovány za použití původní efektivní úrokové míry.

Společnost odúčtuje pohledávku pouze, pokud ji vyprší smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky.

Peníze a peněžní ekvivalenty

Kategorie finančních aktiv označená jako "Úvěry a pohledávky" zahrnuje pro účely zveřejnění informací o finančních rizicích a jejich řízení také peníze a peněžní ekvivalenty. Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v hotovosti, vklady na požádání a jiné krátkodobé vysoce likvidní investice s původní dobou splatnosti tři měsíce a méně.

2.11 Finanční závazky

Z rozsahu finančních závazků, jak je upravují pravidla IFRS, Společnost prezentuje pouze kategorii "Ostatní závazky" zahrnující obchodní závazky, emitované dluhopisy, přijaté úvěry a půjčky. Tyto závazky jsou prvotně zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku, a následně jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

2.12 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Všechny doposud emitované akcie Společnost jsou kmenovými akciemi a jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje.

2.13 Daně ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok, přičemž zdanitelný výsledek (zisk / ztráta) je odlišný od výsledku hospodaření prezentovaného ve výkazu úplného výsledku z důvodu odlišného pohledu na daňově uznatelné náklady a výnosy, které jsou od účetního výsledku hospodaření odečteny nebo naopak k němu přičteny.

Vzhledem k vykázání daňové ztráty za předcházející roky, Společnost není povinna ze splatné daně v prezentovaných obdobích, a proto nevykazuje v žádném z účetních výkazů dopad vyplývající ze splatné daně.

Odložená daň

Odložená daň plyne z použití závazkové metody rozvahového přístupu, při níž jsou identifikovány účetní (prezentované ve výkazu finanční situace) a daňové (použitelné při výpočtu zdanitelného výsledku) hodnoty jednotlivých aktiv a závazků a z jejich rozdílů je pomocí odpovídající daňové sazby kalkulovaná odložená daň. Odložené daňové závazky jsou všeobecně zachyceny u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky jsou naopak zachyceny u všech odčitatelných přechodných rozdílů, ale pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitatelné přechodné rozdíly zužitkovány. Proto je účetní hodnota odložené daňové pohledávky revidována ke každému rozvahovému dni a snížena v rozsahu, u něhož uvedená podmínka uznatelnosti není naplněna. Odložená daň není zachycena z přechodných rozdílů, pokud vznikají z goodwillu nebo z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací, ani nemá k okamžiku zachycení dopad, jak na zdanitelný výsledek, tak na účetní výsledek hospodaření.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou stanoveny pomocí daňových sazeb (a daňových zákonů), které byly schváleny v období před rozvahovým dnem a které se budou aplikovat k okamžiku realizovatelnosti odložené daňové pohledávky, resp. vypořádání odloženého daňového závazku. Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek přitom odráží daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Společnost k rozvahovému dni očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

S ohledem na skutečnost, že účetní závěrka je sestavována jako nekonsolidovaná, Společnost naplňuje podmínky vzájemné kompenzace odložených daňových pohledávek a závazků z jednotlivých položek aktiv a závazků, a proto je prezentována, resp. zveřejňována pouze čistá hodnota odložené daně.

Splatná a odložená daň za účetní období

Splatná a odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření jako náklad a výnos s výjimkou daně, která se vztahuje k (i) položkám zachyceným v ostatním úplném výsledku, u nichž je daňový dopad také součástí ostatního úplného výsledku a (ii) položkám zachyceným přímo jako snížení nebo zvýšení vlastního kapitálu, kdy je daň také zachycena jako přímé zvýšení nebo snížení vlastním kapitálu.

2.14 Uznání výnosů

Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a představují částky nárokované Společností za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

Výnosy z pronájmu nemovitostí

Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu a jsou uznány rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. S ohledem na významnost této kategorie výnosů, jsou prezentovány ve výkazu úplného výsledku odděleně od ostatních položek.

Úrokové výnosy

Úrokové výnosy jsou uznány v čase a jejich výše stanovena z nesplacené jistiny pomocí efektivní úrokové míry, kterou je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva k jeho čisté účetní hodnotě.

Výnosy z poskytovaných služeb mimo pronájem nemovitostí

Výnosy z poskytování služeb jsou zachyceny ve výkazu úplného výsledku dle stupně dokončení služby, který se vyhodnocuje k rozvahovému dni, pokud jej lze spolehlivě odhadnout, nebo k okamžiku dokončení služby. Musí být přitom splněny všechny následující podmínky:

částka výnosu je spolehlivě ocenitelná;

je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou Společnosti; k rozvahovému dni je možné spolehlivě stanovit stupeň dokončení transakce; a již vynaložené náklady související s poskytnutím služby a náklady na její dokončení lze spolehlivě ocenit.

2.15 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady u bank na požádání a jiné krátkodobé, vysoce likvidní investice s původní splatností tři měsíce nebo méně. Pro účely sestavení výkazu peněžních toků zahrnují peníze a peněžní ekvivalenty také bankovní přečerpání ve výši jejich čistých nesplacených zůstatků. Společnost za prezentovaná období nevyužívala bankovní přečerpání, a proto pohled na peníze a peněžní ekvivalenty pro účely výkazu finanční situace a výkazu cash flow je stejný.

Výkaz peněžních toků, v části peněžního toku z provozních činností, byl sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení minulých nebo budoucích provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investičních činností nebo financování.

Výkaz peněžních toků v části peněžního toku z investičních činností a financování byl sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

3 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti uvedených v předcházející části se od vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky, posoudilo obsah ekonomických transakcí a událostí a rozhodlo o použití účetních pravidel takovým způsobem, aby účetní závěra poskytovala jejím uživatelům užitečné informace pro jejich rozhodování.

V průběhu roku 2012, ani při sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádnému zásadnímu úsudku při aplikaci účetních pravidel, který pozměňoval přístup aplikovaný v předchozí roční účetní závěrce.

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Společnost činí určité odhady a předpoklady týkající se budoucnosti. Odhady jsou průběžně přehodnocovány na základě historického vývoje a zkušeností. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů. Odhady a předpoklady, s nimiž je spojeno významnější riziko, že Společnost bude nucena přistoupit v příštím účetním období k zásadním změnám v účetních hodnotách prezentovaných aktiv a závazků, jsou zmíněny níže:

Reálná hodnota investic do nemovitostí

Společnost oceňuje své investice do nemovitostí v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Nejlepším zdrojem určení reálné hodnoty jsou běžné tržní ceny na aktivních trzích identických nebo podobných aktiv, které však nejsou k dispozici pro tak specifické nemovitosti Společnosti. Vzhledem k neexistenci tržních cen a vzhledem k neexistenci tržních transakcí spojených s prodejem obdobných nemovitostí používá Společnost ke stanovení reálné hodnoty oceňovací model diskontovaných peněžních toků. Ocenění je připravováno nezávislým znalcem v oboru a je založeno na spolehlivých odhadech budoucích peněžních toků odvozených z existujících nájemních smluv a na použití diskontních sazeb, které zohledňují k okamžiku ocenění tržní posouzení rizika nejistoty budoucích částek peněžních toků a jejich načasování.

Ač jsou využívány tržní vstupy v maximálně možné míře, je ocenění spojeno s existencí nejistoty při odhadech vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění jako je diskontní míra nebo očekávaná míra růstu použitá při výpočtu perpetuity. Významnými odhady vedení Společnosti jsou očekávané a možné využití aktiv, projekce očekávaných peněžní příjmu ze smluvních pronájmů, očekávané budoucí tržní nájemné, požadavky na údržbu nemovitostí.

Doba použitelnosti položek kategorie „Budovy a zařízení“

Položky zahrnuté do této kategorie jsou odpisovány podle jejich doby použitelnosti, která je založena na odhadu vedení Společnosti vyjadřující období, po které budou aktiva sloužit Společnosti k tvorbě výnosů. Odhady jsou průběžně revidovány a mohou být pozměněny, přičemž případná změna odhadu bude mít dopad na účetní hodnotu aktiv a výsledku hospodaření v období změny a v obdobích nadcházejících, nikoliv minulých. V běžném období a k rozvahovému dni, které je prezentováno v této účetní závěrce, Společnost nepřistoupila k žádné změně doby použitelnosti prezentovaných aktiv.

Daně ze zisku

Společnost vzhledem ke skutečnosti, že jde o individuální účetní závěrku, podlé jedné daňové legislativě a dle platných předpisů kalkuluje daňový dopad. Společnost nevykazuje zdanitelný zisk s ohledem na utrpěné daňové ztráty v minulosti, které v současnosti uplatňuje. Daňové ztráty však vedou ke vzniku odložené daňové pohledávky, která je při celkové kalkulaci odložené daně uvažována, neboť vedení Společnost očekává jejich zúčtování, což současnost potvrzuje. Pokud však budoucí vývoj podnikatelské činnosti nebude naplňovat očekávané plány a Společnost utrpí další daňové ztráty, odložená daňová pohledávka nebude moci být zúčtována a bude muset být zrušena, což může mít negativní dopad na výsledek hospodaření v budoucím období. Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucí z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Odložená daň kalkulována u investic do nemovitostí vychází z předpokladu prodeje nemovitosti. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě nebo změnou v obchodních chování Společnosti.

Soudní a jiné právní spory

Společnost v kontextu své podnikatelské činnosti je součástí různých soudních a jiných právních sporů, u nichž vyhodnocuje jejich zachycení a/nebo zveřejnění v účetní závěrce. V souladu s IFRS Společnost zachytí rezervu v případě, kdy ji existuje současný závazek vyplývající z minulých událostí, jeho vypořádání je pravděpodobné a výše vypořádání je spolehlivě ocenitelná. Pokud nejsou tyto podmínky splněny, Společnost zvažuje zveřejnění podmíněného závazku v komentáři k účetní závěrce, pokud by byl jeho potenciální dopad na Společnost významný. Závazky, které ve svém důsledku vyplynou ze zveřejněných podmíněných závazků nebo dokonce i z těch, které nejsou uznány a zveřejněny v účetní závěrce mohou mít významný dopad na finanční situace Společnosti. Společnost průběžně vyhodnocuje vedené a dosud neuzavřené soudní a jiné právní spory, vedení Společnosti spolupracuje s právními zástupci Společnosti a výsledkem je rozhodnutí týkající se zachycení rezervy nebo zveřejnění podmíněného závazku, případně také podmíněného aktiva, je-li Společnost ve sporu stranou uplatňující svůj nárok. K rozvahovému dni této účetní závěrky Společnost neeviduje žádný spor, z něhož by Společnosti plynula povinnost zachycení a ocenění rezervy, ale zveřejňuje informace o vedeném sporu v komentáři k podmíněným závazkům.

4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

4.1 Investice do nemovitostí

Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE), které pořídila a začala pronajímat v roce 2008. Jde tak o investice Společností vlastněné, dokončené a svými nájemci plně využívané:

<i>v tis. Kč</i>	Komplex nemovitostí (aquapark a hotel)
Zůstatek k 1/1/2011	2 244 000
přírůstky	6 361
zisk z přecenění do výsledku hospodaření	2 485 184
Zůstatek k 1/1/2012	4 735 545
přírůstky	7 926
převod z pozemků, budov a zařízení	19 110
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-29 844
Zůstatek k 31/12/202	4 732 358

Investice jsou oceňovány modelem reálné hodnoty s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření, které je zásadní položkou výkazu úplného výsledku stejně tak, jako účetní hodnota investic do nemovitostí ve výkazu finanční situace.

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2012 i k 31. prosinci 2011 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování. Ocenění bylo provedeno v průběhu prvního čtvrtletí roku 2013, resp. 2012 zpětně k rozvahovému dni.

Reálná hodnota je vzhledem k neexistenci běžných tržních cen na aktivních trzích stanovena pomocí oceňovacího modelu diskontovaných peněžních toků, tj. výnosovou metodou. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitostí, které jsou diskontovány na

současnou hodnotu pomocí diskontní sazby založené na veličině vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2012: 9,53 % p.a.; 2011: 10,39 % p.a.).

Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj. 2013 až 2017, v němž je nájemné rostoucí s postupně klesající meziroční mírou růstu. Po roce 2017 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu (2012: 5 %; 2011: 6 % p.a.). Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

nájemné (aquapark i hotel jsou pronajímány a nájemce platí Společnosti nájemné, odhadované budoucí příjmy z nájemného vycházejí z aktuálních smluvních podmínek);

provozní náklady (zahrnují zejména pojištění majetku, daň z nemovitosti apod. a vychází z aktuálně platných smluvních, zákonných a jiných podmínek);

plánovaná výše výdajů na rekonstrukce a významné opravy (odhadnuto jako postupně rostoucí).

V souvislosti s investicemi do nemovitostí uznala Společnost ve výsledku hospodaření následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	2012	2011
Nájemné za aquapark	84 000	81 000
Nájemné za hotel	32 400	27 600
Celkové nájem z investic do nemovitostí	116 400	108 600
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	1 265	498
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	-	190
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	1 265	688

Společnost není nijak omezena ve svých právech na výnosy plynoucí z nájmu investic do nemovitostí. Neexistují žádné smluvní závazky Společnosti na další investice do těchto nemovitostí.

4.2 Budovy a zařízení

<i>v tis. Kč</i>	Budovy	Zařízení	Dopravní prostředky	Celkem
<u>Pořizovací náklady</u>				
Zůstatek k 1/1/2011	4 608	26 664	205	31 477
přírůstky	136	-	-	136
Zůstatek k 1/1/2012	4 744	26 664	205	31 613
reklasifikace mezi investice do nemovitostí	-4 744	-26 479	-	-31 224
vyřazení	-	-184	-	-184
Zůstatek k 31/12/2012	-	-	205	205
<u>Oprávký</u>				
Zůstatek k 1/1/2011	-251	-7 086	-38	-7 375
odpisy	-99	-2 662	-41	-2 802
Zůstatek k 1/1/2012	-350	-9 748	-79	-10 177
odpisy	-74	-1 997	-41	-2 112
reklasifikace mezi investice do nemovitostí	425	11 689	-	12 114
vyřazení	-	55	-	55
Zůstatek k 31/12/2012	-	-	-120	-120
<u>Účetní hodnota</u>				
K 31/12/2011	4 394	16 916	126	21 436
K 31/12/2012	-	-	85	85

Jednotlivé položky budov a zařízení souvisejí s komplexem plynové kotelny, která nebyla začleněna do Investic do nemovitostí, je evidována odděleně v rámci této kategorie a odpisována.

Dopravní prostředky zastupuje osobní auto, které je pronajímáno formou operativního leasingu společností SPGroup, a.s.

4.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2012	31/12/2011
Obchodní pohledávky	39 069	42 852
Ostatní pohledávky	12	-
Obchodní a jiné pohledávky celkem	39 081	42 852

Obchodní pohledávky směřují za provozovateli aquaparku a hotelu, tj. investic do nemovitostí – společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. Jedná se o neuhrazené nájemné a související služby, přeučtované energie.

Analýza stáří obchodních pohledávek, které jsou ke konci účetního období po splatnosti, ale nemají sníženou hodnotu:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2012	31/12/2011
Pohledávky před splatností	15 629	821
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	-	8 125
30 - 60 dní	11 640	10 606
60 - 90 dní	8 400	8 100
90 - 120 dní	3 400	8 100
> 120 dní	-	7 100
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	23 440	42 031
Obchodní pohledávky celkem	39 069	42 852

4.4 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2012	31/12/2011
Peněžní hotovost a běžné bankovní účty	70 958	3 735
Peněžní ekvivalenty	-	20 000
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	70 958	23 735

K 31. 12. 2012 byla částka 70 936 tis. Kč (2011: 3 650 tis. Kč) evidována v rámci cashpoolingu s SPGroup a.s. (více v poznámce 5.2).

K 31. 12. 2011 byl za peněžní ekvivalenty evidován krátkodobý termínový bankovní vklad, který Společnost využila pro dočasné uložení volně disponibilních prostředků.

Společnost nevyužívá žádná bankovní přečerpání, která by byla zahrnuta mezi „Peníze a peněžní ekvivalenty“ pro účely sestavení výkazu peněžních toků.

Nepeněžní transakce

Během roku 2012 Společnost uznala investici vlastníka do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 23 400 tis. Kč (2011: 24 769 tis. Kč) představující částku nevyplacených úrokových nákladů z titulu existence bezúročných půjček mezi Společností a vlastníkem. Jde o transakci související s financováním, která však není zobrazena ve výkazu peněžních toků.

V roce 2012 došlo k navýšení majetku v kategorii dlouhodobých aktiv – „Investice do nemovitostí“ a „Budovy a zařízení“ – o 1 424 tis. Kč, které nebylo spojeno s úbytkem peněžních prostředků (2011: 136 tis. Kč).

4.5 Emitované dluhopisy

Dne 9. 1. 2009 emitovala Společnost první tranši dluhopisů v celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč s úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 1,8% z celkového objemu, povolené emise v době 5 let 1 mld. Kč. Splátnost nominální hodnoty dluhopisů je 5 let, tj. 9. 1. 2014. Nominální hodnota jednoho zajišťovaného dluhopisu GREENVALE VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2012: 399 578 tis. Kč; 2011: 399 165 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při emisi dluhopisů, které byly zachyceny jako ponížení výtěžku z emise a tedy součástí ocenění

závazku. K 31. 12. 2012 činí diskont 422 tis. Kč (2011: 835 tis. Kč) a je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů, resp. rozdíl mezi nominálním a efektivním úrokem představuje amortizaci diskontu.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. července do 9. ledna, resp. od 9. ledna do 9. července. Při splatnosti úroků dochází k aktualizaci úrokové sazby pro nadcházející úrokové období. Úrokové sazby ovlivňující účetní období 2012, resp. 2011 byly stanoveny v následující výši:

od 9. července 2012 do 9. ledna 2013 (osmé úrokové období) 3,13 % p.a.;

od 9. ledna 2012 do 9. července 2012 (sedmé úrokové období) sazba činí 3,21 % p.a.;

od 9. července 2011 do 9. ledna 2012 (šesté úrokové období) 3,31 % p.a.;

od 9. ledna 2011 do 9. července 2011 (páté úrokové období) sazba činí 3,35 % p.a.;

od 9. července 2010 do 9. ledna 2011 (čtvrté úrokové období) 3,32 % p.a.

Závazek z naběhlého úroku k rozvahovému dni je součástí krátkodobých závazků a položky „Úvěry a výpůjčky“.

Splacení dluhopisů je zajišťováno zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti, které jsou definovány v emisních podmínkách dluhopisů, ve prospěch zajišťovacího agenta (dále jen „Agent pro zajištění“). Postavení Vlastníků dluhopisů Společnost posiluje pomocí jednoho z vlastníků dluhopisů (věřitelů), agenta pro zajištění, v jehož prospěch Společnost zřídila zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z případné realizace zástavy agent vyplatil administrátorovi za účelem výplaty vlastníkům dluhopisů v rozsahu případného nesplnění peněžitého závazku Společnosti vůči vlastníků dluhopisů.

Zajištění je právně konstruováno tak, že vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Společnosti vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníku dluhopisů. Za tímto účelem agent pro zajištění upsal a bude až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet alespoň jeden dluhopis. Zástavní právo vzniklo zápisem do katastru nemovitostí. Více informací je uvedeno v článku 3.2.1 Emisních podmínek Dluhopisů.

Agentem pro zajištění je společnost BH Securities a.s., se sídlem Praha 1, Na Příkopě 15, PSČ: 110 00, IČ: 601 92 941, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2288.

Vztah mezi Společností a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch vlastníků dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním dluhopisů je upraven samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Společností a agentem pro zajištění.

Jak je již uvedeno výše, závazky Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány ve prospěch agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitostem (jedná se o aquapark včetně příslušné části areálu, tj. bez hotelu a jeho části areálu):

Pozemky zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

Parcelní číslo	Výměra (m ²)	Druh pozemku
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří
St. 326	1554	zastavěná plocha a nádvoří
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří
475/1	23389	ostatní plocha

Budovy zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“ s výjimkou kotelny:

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele
Čestlice, č.p. 138 (aquapark)	stavba občanské vybavenosti	St. 325
bez čp/če (parkovací dům 1)	garáž	St. 326
bez čp/če (parkovací dům 2)	garáž	St. 385
bez čp/če (kotelna)	technické vybavení	St. 387
bez čp/če (odpočívárna)	jiná st.	St. 388
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 389
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 390

Všechny uvedené pozemky a budovy (dále jen „Nemovitosti“) se nacházejí v katastrální území: 623440 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví 507.

Zastavená aktiva jsou v rozvaze Společnosti vykázána jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě 4 732 358 tis. Kč (2011: 4 735 545 tis. Kč). K 31. prosinci 2011 byla do zastavených aktiv ještě zahrnuta budova kotelny (v rámci položky Budovy a zařízení) v účetní hodnotě 4 394 tis. Kč. K 31. prosinci 2012 je součástí celkové hodnoty investic do nemovitostí.

4.6 Rezervy

Společnost v souvislosti s položkami kategorie „Budovy a zařízení“ odhadla při jejich zařazení do používání budoucí náklady spojené s jejich vyřazením ve výši 300 tis. Kč a ocenila je v současné hodnotě za použití diskontní sazby 5 % p.a. Rezerva byla klasifikována jako dlouhodobá, neboť plnění bylo očekáváno v roce 2018. Ke konci září 2012 došlo však ke změně použití souvisejícího dlouhodobého aktiva, které bylo plně pronajato a reklasifikováno z kategorie Pozemky, budovy a zařízení do kategorie Investic do nemovitostí. V rámci této transakce byla taktéž přenesena povinnost spojená s budoucím odstraněním zařízení a zanikl tak důvod pro vykazování rezervy. V ocenění k 30. 9. 2012 proto byla rezerva odúčtována.

Následující tabulka přibližuje vývoj účetní hodnoty rezervy a její dopad do výsledku hospodaření prezentovaných let:

<i>v tis. Kč</i>	Odstranění budovy
Zůstatek k 1/1/2011	210
vliv plynutí času	10
Zůstatek k 1/1/2012	220
vliv plynutí času	8
odúčtování pro nepotřebnost	-228
Zůstatek k 31/12/2012	-

Vliv plynutí času vyjadřuje časový nárůst současné hodnoty rezervy směrem k očekávané nominální hodnotě budoucího plnění a ve výsledku hospodaření je zachycena a prezentována jako složka finančních nákladů.

4.7 Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek)

Ostatní dlouhodobé závazky zahrnují závazky Společnosti z pozastávek, které jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům ve výši 5 % z původní ceny díla, resp. dodávky související s nemovitostmi prezentovanými jako „Investice do nemovitostí“.

K 31. 12. 2012 se jedná o dvě pozastávky v celkové výši 418 tis. Kč (2011: tři pozastávky v celkové výši 1 428 tis. Kč) oceněné na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků (2012: 483 tis. Kč; 2011: 1 576 tis. Kč). V průběhu roku byl zůstatek jednoho závazku z pozastávek reklasifikován mezi krátkodobé závazky s ohledem na jeho splatnost v srpnu 2013 (viz pozn. 4.8).

Pozastávky evidované ke konci 2012 jsou splatné v roce 2015, resp. 2018, což je spojeno s uplynutím záručních dob. Případně mohou zaniknout dříve, budou-li předloženy bankovní garance.

4.8 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2012	31/12/2011
Obchodní závazky	7 580	3 149
Závazky vůči státu (DPH)	1 712	1 573
Závazky z pozastávek	1 068	-
Ostatní závazky	-	2 819
Obchodní a jiné závazky celkem	10 359	7 542

K 31. 12. 2011 zahrnují „Ostatní závazky“ závazek z titulu čerpání bankovní záruky ve výši 2 506 tis. Kč, kterou musela Společnost na základě soudního rozhodnutí vrátit pro formální nedostatky spojené s čerpáním. Částka byla vrácena v prvním čtvrtletí 2012 a následně znovu již v souladu s formální přesností načerpána. Ohledně obsahové oprávněnosti je veden spor a Společnost eviduje z tohoto titulu podmíněný závazek popsáný v poznámce číslo 7. Zůstatek dále zahrnuje úroky z prodlení (176 tis. Kč) a náklady řízení u prohraných soudních sporů (137 tis. Kč).

4.9 Úvěry a výpůjčky

v tis. Kč	31/12/2012	31/12/2011
Úvěr od SPGroup	362 728	407 728
Úvěr od akcionáře	747 600	746 231
Úroky k úvěru od SPGroup	19 644	5 366
Úroky k emitovaným dluhopisům	5 982	6 331
Úvěry a výpůjčky celkem	1 135 954	1 165 656

Úvěr od společnosti SPGroup a.s.

Úvěr od SPGroup a. s. byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru v souvislosti s pořízením areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a od té doby je postupně splácen. Úvěr je úročen fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a jeho splatnost byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě domluveno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2013, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč.

V průběhu roku 2012 bylo splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 45 000 tis. Kč (2011: 53 000 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru, přičemž 15 000 tis. Kč bylo vypořádáno peněžní úhradou a 30 000 tis. Kč nepeněžním vyrovnáním (zápočtem s pohledávkami). Úroky nesplacené k 31. 12. 2011 byly v průběhu roku 2012 plně uhrazeny a Společnost eviduje ke konci roku 2012 jako nesplacené pouze úroky naběhlé za rok 2012.

Úvěr od akcionáře

Již v roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář Společnosti, půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost nemá sama právo prodloužit splatnost půjčky, je klasifikována jako krátkodobý závazek ve výkazu finanční situace. Splatnost půjčky evidované k 31. 12. 2012 je 31. 12. 2013.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako investice vlastníka mimo základní kapitál, nikoliv jako výnos ve výsledku hospodaření, s ohledem na skutečnost, že poskytnutí bezúročné půjčky vlastníkem bylo vyhodnoceno jako jednání vlastníka v rámci jeho pravomoci. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2012 činí 24 769 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 3,31 % p.a. (2011: 24 775 tis. Kč, 3,32 % p.a.).

Závazek z naběhlých úroků z emitovaných dluhopisů

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. 1. nebo 9. 7. kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. Blíže informace jsou poskytnuty v části nazvané „Emitované dluhopisy“.

4.10 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

V letech 2012 a 2011 Společnost vykazuje registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 345 000 tis. Kč, který je složen z 345 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 000 Kč. Všechny akcie emitované Společností představují kmenové akcie a jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. S každou akcií je spojen jeden hlas při rozhodování a nesou právo na výplatu dividend. V letech 2012 a 2011 nedošlo k žádné změně v počtu akcií a ve výši základního kapitálu, což je patrné také z výkazu změn vlastního kapitálu.

Součástí vloženého kapitálu je také dopad existence bezúročné půjčky jediného akcionáře Společnosti, pana Sehnala. Půjčka je oceněna v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejímu prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku prodloužení splatnosti je uznán jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad této položky do vlastního kapitálu je zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Nerozdělené výsledky

Nerozdělené výsledky prezentované ve výkazu finanční situace i výkazu změn vlastního kapitálu zahrnují nakumulované výsledky hospodaření uplynulých let a z celkové částky lze vyčlenit tzv. zákonný rezervní fond, který Společnost tvoří při rozdělování výsledku hospodaření za uplynulý rok povinně dle ustanovení Obchodního zákoníku. Výše zákonného rezervního fondu je účelově omezena ve svém využití a má sloužit ke krytí budoucích provozních ztrát.

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2012	31/12/2011
Zákonný rezervní fond	141 387	39 135
Ostatní složky nerozděleného výsledku	2 074 589	2 162 597
Celkem	2 215 976	2 201 732

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 27. 6. 2012 byla do tzv. zákonného rezervního fondu v souladu s ustanoveními Obchodního zákoníku přidělena při rozdělování výsledku hospodaření za rok 2011 částka ve výši 102 252 tis. Kč.

V roce 2011 byla na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 25. 5. 2011 do tzv. zákonného rezervního fondu v souladu s ustanoveními Obchodního zákoníku přidělena při rozdělování výsledku hospodaření za rok 2010 částka ve výši 2 307 tis. Kč

4.11 Daně ze zisku

4.11.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

S ohledem na daňové ztráty realizované v minulých letech a jejich současné využívání jako položky snižující zdanitelný zisk Společnosti nevznikají náklady ze splatné daně ze zisku. Celkový daňový náklad je tak tvořen výhradně odloženým daňovým nákladem ve výši 9 036 tis. Kč v roce 2012, resp. 486 073 tis. Kč v roce 2011. Odložený daňový náklad vzniká pouze z titulu změny přechodných rozdílů. Žádný jiný vliv včetně změny daňové sazby neměl dopad na výpočet a meziroční změnu odloženého daňového nákladu.

Zásadním přechodným rozdílem, který působí na vznik odložené daně a odložený daňový náklad je přecenění nemovitostí zahrnutých do kategorie "Investice do nemovitostí", u nichž výrazně narostla účetní hodnota ve srovnání s daňovou hodnotou.

Sesouhlasení celkového daňového nákladu k výsledku hospodaření před zdaněním lze zobrazit následujícím způsobem:

<i>V tis. Kč</i>	Rok končící 31/12/2012	Rok končící 31/12/2011
Zisk před zdaněním	23 280	2 531 108
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	4 423	480 911
Daňově neuznatelné náklady a nedaněné výnosy	4 613	5 163
Celkový daňový náklad	9 036	486 074

4.11.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odložená daňová pohledávka z titulu nevyužitých daňových ztrát je uvážena ve výpočtu čisté odložené daně k rozvahovému dni, protože Společnost ji za prezentovaná období uplatnila a současně očekává, že bude uplatňovat i zbývající část v nadcházejících letech, neboť v nich očekává tvorbu zdanitelného zisku. Česká daňová legislativa umožňuje uplatnit daňově uznatelnou ztrátu jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena.

Na vznik odložené daně působí následující položky:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2012		31/12/2011	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	562 873	-	568 544
Nevyužitá daňová ztráta	4 305	-	19 011	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	4 305	562 873	19 011	568 544
Vzájemné započtení	-4 305	-4 305	-19 011	-19 011
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	558 568	-	549 533

4.12 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy prezentované za rok 2012 zahrnují zejména dopad čerpání bankovní záruky ve výši 2 506 tis. Kč, která kompenzuje již dříve zúčtovanou ztrátu z odúčtování neprovozuschopného majetku. Za rok 2011 ostatní výnosy zahrnovaly naplněním dvou podmíněných aktiv:

- V roce 2011 byl uzavřen nárok na pojistné plnění za škodu způsobenou povodněmi v roce 2009 a Společnost získala jednorázovou bonifikaci k pojištění v rámci vypořádání této škodní události ve výši 1 684 tis. Kč, kterou zachytila jako ostatní výnos roku 2011. Do té doby byla částka evidována jako podmíněné aktivum, jehož zachycení bylo podmíněno rozhodnutí pojišťovny. V roce 2010 byla uznána první část plnění škodní události – náhrada škody ve výši 1 085 tis. Kč.
- V roce 2011 byla obcí Čestlice ve prospěch Společnosti uhrazena částka v celkové výši 6 817 tis. Kč za neoprávněné bezplatné užívání pozemků patřících Společnosti v předcházejících letech.

4.13 Operativní leasingy

Společnost uzavřela v roce 2010 smlouvu o pronájmu osobního vozidla se společností SPGroup, která na základě smlouvy o řízení zabezpečuje správu a vedení Společnosti. V této souvislosti jí bylo poskytnuto do nájmu vozidlo. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností okamžité výpovědi a nájemné je odvozeno od počtu ujetých km, kdy je ve smlouvě stanovena sazba za jeden km. Nájemné uznané ve výnosech Společnosti v roce 2012 činilo 84 tis. Kč (2011: 49 tis. Kč).

4.14 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	2012	2011
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	13 205	13 768
<i>Úvěr od SPGroup a.s.</i>	19 644	22 782
<i>Úvěr od akcionáře</i>	24 769	24 775
<i>Ostatní úrokové náklady</i>	57	54
Úrokové náklady celkem	57 675	61 379
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	43	44
Finanční náklady celkem	57 718	61 423

Ostatní úrokové náklady souvisejí se závazky z tzv. pozastávek oceňovaných na bázi současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních plateb (viz pozn. 4.7).

4.15 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením účetní závěrky Společnosti za rok 2012 je Společnost povinna statutárnímu auditorovi uhradit částku 80 tis. Kč (2011: 80 tis. Kč). V letech 2012 a 2011 Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního poradenství.

5 Transakce se spřízněnými stranami

5.1 Osoba ovládající

Společnost GREENVALE a.s. je ekonomicky ovládána jediným vlastníkem, fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00, který vlastní 100 % akcií Společnosti a za prezentovaná období nedošlo k žádné změně.

5.2 Transakce se spřízněnými stranami

Všechny transakce se spřízněnými stranami jsou založeny na podmínkách shodných s transakcemi s nespřízněnými stranami. Zůstatky nesplacené k rozvahovému dni nejsou nijak zajištěny a jejich vypořádání se očekává formou peněžní platby. Společnost nepřistoupila ke snížení hodnoty žádné z evidovaných pohledávek.

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

<i>v tis. Kč</i>	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Ostatní	39 069	41 279	151	323

Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami plynou zejména z pronájmu nemovitostí zahrnutých do kategorie „Investice do nemovitostí“, tj. aquaparku a hotelu společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s., které provozují aquapark, resp. hotel. Jde téměř o výlučné odběratele a obchodní partnery Společnosti a je s nimi spojeno i kreditní riziko Společnosti, které je koncentrováno na tyto dvě společnosti. Majoritním vlastníkem těchto společností je SPGroup a.s. a tedy nepřímo ovládající osobou je jediný akcionář společnosti GREENVALE a.s.

Poskytované služby

V letech 2012 a 2011 poskytla Společnost společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. tyto služby včetně pronájmu nemovitostí:

<i>v tis. Kč</i>	Rok 2012		Rok 2011	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	84 000	32 400	81 000	27 600
Energie	12 014	937	15 095	1 446
Celkem	96 014	33 337	96 095	29 046

V rámci obchodních vztahů Společnost poskytuje operativní leasing osobního automobilu společnosti SPGroup a.s. v souvislosti s výkonem správy a řízení Společnosti. Výnosy z operativního leasingu uznané ve výsledku hospodaření roku 2012 činí 84 tis. Kč (2011: 49 tis. Kč).

Přijímané služby

Společnost na základě smlouvy o řízení je spravována a řízena společností SPGroup, a.s., která taktéž poskytuje ekonomické a administrativní služby, účetní a právní poradenství Společnosti. Za rok 2012 a 2011 činí objem nakoupených služeb:

<i>v tis. Kč</i>	2012	2011
Správa a vedení Společnosti	1 440	1 440
Ekonomické a právní poradenství	609	869
Celkem	2 049	2 309

V souvislosti s pojištěním majetku Společnosti a odpovědnosti je uzavřena pojistná smlouva s pojišťovnou Slavia Pojišťovna, a.s., která je skrz osobu akcionáře Společnosti spřízněnou stranou a pojistné hrazené pojišťovně v roce 2012 činí 14 tis. Kč (2011: 247 tis. Kč).

Finanční vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání úvěrů a půjček

Společnost za účetní období zahrnutá do této účetní závěrky eviduje závazky z titulu v minulosti přijatých úvěrů a půjček od spřízněných stran.

<i>v tis. Kč</i>	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	31/12/2012	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2011
Vlastník	-	-	747 600	746 231
Ostatní	70 948	3 650	382 373	413 094
	70 948	3 650	1 129 973	1 159 325

Závazky

- Kategorie „Vlastník“ – Úvěr od akcionáře

V roce 2008 poskytl pan Sehnal, jakožto jediný akcionář Společnosti, půjčku ve výši 741 000 tis. Kč, která byla později navýšena na částku 771 000 tis. Kč. Půjčka je smluvně bezúročná a je smluvně splatná vždy do konce

kalendářního roku. Dodatkem k původní smlouvě je však vždy před koncem roku splatnost půjčky prodloužena o další jeden rok. Splátlost půjčky evidované k 31. 12. 2012 je 31. 12. 2013.

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady v roce 2012 činí 24 769 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 3,31 % p.a. (2011: 24 775 tis. Kč, 3,32 % p.a.).

Z titulu této půjčky nebyl mezi Společností a akcionářem v průběhu roku 2012, ani 2011 uskutečněn žádný peněžní tok.

- Kategorie „Ostatní“ – Úvěr od společnosti SPGroup a.s. (společnost vlastnický ovládaná i řízená vlastníkem Společnosti)

Úvěr od SPGroup a. s. byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru v souvislosti s pořízením areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a od té doby je postupně splácen. Úvěr je úročen fixní úrokovou mírou 5 % p. a. a jeho splatnost byla v posledních letech nastavena vždy na 31. 12. příslušného roku. Koncem kalendářního roku bylo zatím vždy dodatkem k původní smlouvě domluveno prodloužení splatnosti o jeden rok. Aktuální splatnost úvěru je 31. 12. 2013, a proto je úvěr klasifikován mezi krátkodobými závazky. Úvěrový rámec dosahuje výše 1 mld. Kč.

V průběhu roku 2012 bylo splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 45 000 tis. Kč (2011: 53 000 tis. Kč) z jistiny tohoto úvěru, přičemž 15 000 tis. Kč bylo vypořádáno peněžní úhradou a 30 000 tis. Kč nepeněžním vyrovnáním (zápočetem s pohledávkami). Úroky nesplacené k 31. 12. 2011 byly v průběhu roku 2012 plně uhrazeny a Společnost eviduje ke konci roku 2012 jako nesplacené pouze úroky naběhlé za rok 2012.

V souladu se smluvními podmínkami Společnost neposkytla žádnou zástavu nebo jinou formu ručení za své závazky plynoucích z této půjčky.

Pohledávky

- Kategorie „Ostatní“ – Cashpooling se společností SPGroup a.s.

Společnost většinu svých disponibilních peněžních prostředků drží na bankovních účtech společnosti SPGroup v rámci vzájemného cashpoolingu a možností tak získat vyšší úrokový výnos z držených peněžních prostředků. Zůstatek představující pohledávku za spřízněnou stranou je ve výkazu finanční situace prezentován jako součást kategorie „Peníze a peněžní ekvivalenty“ vzhledem ke skutečnosti, že jde vklady na bankovních účtech a částka je okamžitě disponibilní pro Společnost. K 31. 12. 2012 činí zůstatek 70 936 tis. Kč (2011: 3 650 tis. Kč). Úrokový výnos za rok 2012 činí 27 tis. Kč (2011: 15 tis. Kč) a z toho je k 31. 12. 2012 neuhrazeno 12 tis. Kč.

5.3 Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné zaměstnance, jediným členem představenstva Společnosti je jediný akcionář Společnosti. Řízení Společnosti je zajišťováno společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Společnosti v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za rok 2012 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 1 440 tis. Kč (2011: 1 440 tis. Kč).

V letech 2012 ani 2011 nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

6 Řízení finančního rizika

Společnost obdobně jako jiné subjekty v ekonomickém prostředí je vystavena finančním rizikům v důsledku používání finančních nástrojů – aktivních i pasivních. Účelem této části je popsat, která finanční rizika Společnost ovlivňují a jak je Společnost řídí. Informace v této části shrnují údaje z ostatních částí účetní závěrky, pokud souvisejí s finančními nástroji a řízením finančních rizik.

Finanční rizika, která ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu nebankovních úvěrů a půjček, emitovaných dluhopisů a také z koncentrace na dva hlavní odběratele. Společnost je tak v zásadě vystavena těmto rizikům:

- úrokové riziko;
- riziko likvidity;
- kreditní riziko.

Společnost má zanedbatelné množství transakcí v cizí měně a není tak ovlivněna měnovým rizikem.

6.1 Kategorie finančních nástrojů

Hlavní finanční nástroje prezentované Společností, z nichž plynou finanční rizika, jsou:

- obchodní pohledávky a závazky;
- vklady v bankách;
- emitované dluhopisy;
- přijaté úvěry a půjčky.

<i>V tis. Kč</i>	31/12/2012	31/12/2011
Finanční aktiva		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	110 027	66 586
<i>z toho: Obchodní pohledávky</i>	<i>39 069</i>	<i>42 852</i>
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	<i>70 958</i>	<i>23 735</i>
Finanční závazky		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 544 597	1 569 399
<i>Z toho: Obchodní závazky</i>	<i>7 580</i>	<i>3 150</i>
<i>Emitované dluhopisy vč. úroků</i>	<i>405 560</i>	<i>405 495</i>
<i>Úvěry a půjčky (vč. pozastávek)</i>	<i>1 131 458</i>	<i>1 160 754</i>

6.2 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana (odběratel, dlužník) nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. Úvěrové riziko je rozděleno mezi dva hlavní odběratele, kterým Společnost pronajímá nemovitosti, a banky, v nichž jsou uloženy peněžní prostředky.

V případě bankovních vkladů je úvěrové riziko minimální, což je dáno výběrem dlouhodobě bezproblémových a stabilních bank. Společnost neuzavírá žádné derivátové kontrakty s finančními institucemi.

Obchodní pohledávky jsou však koncentrovány na dvě společnosti – GMF AQUAPARK PRAGUE a.s. a Redvale a.s., které jsou sice spřízněnými stranami, ale jejich obchodní aktivita může mít výrazný vliv na finanční situaci Společnosti a kredibilitu nevyrovnaných pohledávek. V poznámce „Obchodní a jiné pohledávky“ je zveřejněna detailní struktura zůstatků k rozvahovému dle stáří od data splatnosti. Splácení obchodních pohledávek je pozdější, ale současně vždy nastane. Za uplynulá období Společnost nebyla nucena žádnou obchodní pohledávku odpisovat, a i proto netvoří žádné opravné položky. Vedení Společnosti nemá žádné oprávnění pochybovat o splatnosti evidovaných pohledávek a považuje úvěrové riziko za nízké.

6.3 Úrokové riziko

V rámci svých závazků Společnost eviduje finanční závazky nesoucí jak pevnou úrokovou sazbu (např. úvěr od SPGroup a.s.), tak proměnlivou úrokovou sazbu (např. emitované dluhopisy nebo půjčka od akcionáře). V případě závazků s pevnou úrokovou sazbou je Společnost vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. Naopak v případě závazků s proměnlivým úročením je Společnost vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby, v případě emitovaných dluhopisů jde o 6M PRIBOR.

Společnost dynamicky analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami.

Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do finančních výkazů

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Růst základní sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo růst úrokových nákladů o 117 tis. Kč a tedy dopad do hospodářského výsledku v této výši. Naopak pokles sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo pozitivní dopad do hospodářského výsledku ve výši 117 tis. Kč. Do analýzy vstupují závazky z emitovaných

dluhopisů (aktualizace úrokové sazby pololetní) a půjčka od akcionáře (aktualizace úrokové sazby roční). Úvěr čerpaný od SPGroup a.s. není zahrnut do analýzy, protože je úročen fixní úrokovou sazbou.

6.4 Riziko likvidity

Riziko likvidity je spojeno se schopností Společnosti dostát svých finančních povinností a splatit závazky – úrokové platby a jistiny dle smluvních podmínek a v termínu jejich splatnosti. Za pozornost v této souvislosti stojí vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž dle smluvních podmínek nemá Společnost právo na odložení jejich splatnosti. Vzhledem však ke skutečnosti, že jde o závazky vůči spřízněným stranám včetně akcionáře Společnosti, a vývoj v uplynulých letech potvrzuje pravidelné prodlužování splatnosti těchto závazků, lze riziko likvidity považovat za nízké.

Společnost je schopna dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům (obchodní závazky, úrokové platby z emitovaných dluhopisů) a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Společnost snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť společnost nemá žádné dlouhodobé pohledávky.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Společnosti (v tis. Kč):

K 31/12/2012	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	7 580	-	-	-	7 580
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	3,2 %	5 982	400 000	-	-	405 982
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,9 %	1 154 465	-	483	-	1 154 949
Celkem	x	1 168 027	400 000	483	-	1 568 510

K 31/12/2011	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	3 150	-	-	-	3 150
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	3,3 %	6 331	-	400 000	-	406 331
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,9 %	1 184 094	1 093	249	234	1 185 670
Celkem	x	1 193 575	1 093	400 249	234	1 595 151

Tabulky likvidity jsou sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků evidovaných finančních závazků a uvažují nejdřívější datum splatnosti, ke kterému může být po Společnosti požadováno splacení závazků. Tabulka zahrnuje jak úrokové platby, tak splátky jistin úvěrů a půjček.

Společnost eviduje vysoký objem krátkodobě splatných závazků, u nichž nemá právo na odložení splatnosti. Přesto se Společnost v posledních letech vždy s věřitelem domluvila na prodloužení splatnosti závazku, většinou vždy o jeden rok. Tato skutečnost by měla být uvážena při posuzování rizika likvidity Společnosti.

6.5 Řízení kapitálu

Cílem Společnosti při řízení struktury kapitálu je zabezpečit její schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů kapitálu. Struktura zdrojů Společnosti sestává ze závazků, které zahrnují závazek z úvěru a půjček od společnosti SPGroup a.s. a od akcionáře Společnosti, emitovaných obligací, peněz a peněžních ekvivalentů a vlastního kapitálu. Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury, může Společnost požádat akcionáře o zvýšení vlastního kapitálu.

Společnost sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace bez uvážení odloženého daňového závazku) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2012 a 31. prosinci 2011 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	31/12/2012	31/12/2011
Celkové závazky	1 546 309	1 569 399
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-70 958	-23 735
Čistý dluh	1 475 351	1 545 664
Vlastní kapitál	2 737 800	2 809 191
Celkový kapitál	4 213 151	4 354 855
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,65	0,65

7 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

Společnost vede několik právních sporů, v nichž vystupuje jako žalobce a z nichž případně mohou plynout Společnosti peněžní plnění. Avšak do právoplatného ukončení sporu, není žádný z domáhaných nároků prezentován v rozvaze a Společnost je eviduje pouze v podobě podmíněných aktiv.

- Soudní spor se společností Subterra a.s. o zaplacení 22 mil. Kč týkající se neuznané reklamace provedených prací na Aquaparku. Žaloba byla podána v r. 2009 a v březnu 2012 byla dosud nepravomocně v částce 9,5 mil. Kč uznána, ve zbytku ji soud zamítl. Ve věci bylo podáno odvolání a věc byla vrácena k novému projednání soudu prvního stupně.
- Soudní spor aktivní se společností ARCADIS Project Management s.r.o. o zaplacení částky 1,5 mil. Kč z titulu škody způsobené společností při řízení stavebního projektu výstavby Aquaparku. Jednání probíhá.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků poldru ve výši 4,4 mil. Kč. Na pozemcích ve vlastnictví Společnosti je umístěn poldr, který je součástí vodního hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010. Byly zpracovány znalecké posudky jak ze strany žalobce tak i nařízením soudu. Dosud nebylo ve věci rozhodnuto.
- Soudní spor s dodavatelem stavby hotelu společností Unistav o zaplacení částky 2,4 mil. Kč, kterou Společnost vynaložena na opravu mobilních přiček v hotelu. Spor byl rozhodnut rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ve prospěch Společnosti, protistrana však požádala soud o zrušení rozsudku.

Dále vede Společnost spor s dodavatelem stavby hotelu společností UNISTAV a.s. o zaplacení částky 2,5 mil. Kč, která byla vynaložena společností Greenvale na výměnu vadných pokojových zámků v hotelu a byla společností Greenvale čerpána z bankovní garance společnosti UNISTAV a.s. Spor je řešen u rozhodčího soudu při Hospodářské komoře. Vedení Společnosti považuje za méně než pravděpodobné, že by měl být výsledek sporu negativní pro Společnost a ta by měla uhradit částku sporu zpět společnosti UNISTAV a.s. Proto k 31. 12. 2012 Společnost nevykazuje rezervu, ale pouze tento podmíněný závazek.

8 Události po rozvahovém dni

V období po rozvahovém dni do data schválení účetní závěrky nastaly následující události s možným dopadem na finanční situaci a výkonnost Společnosti:

- v lednu 2013 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. ledna 2013 do 9. července 2013 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,46 % p.a.;
- od 1. ledna 2013 jsou v účinnosti vyšší sazby daně z přidané hodnoty (DPH) – nižší sazba byla zvýšena ze 14 % na 15 % a vyšší sazba z 20 % na 21 %. Nárůst sazeb DPH může mít vliv na peněžní příjmy a realizované zisky nájemců a může se později promítnout do výše nájemného účtovaného Společností.

9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 11.3.2013.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky, výroční zprávy
a zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

GREENVALE a.s.

k 31.12.2012

Auditovaná společnost:

GREENVALE a.s.

Masarykovo nábřeží 235/28

110 00 Praha 1

IČ: 273 93 411

Auditor:

Ing. Jiří Pípal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 1

**Zpráva nezávislého auditora akcionáři společnosti
GREENVALE a.s.**

Účetní závěrka

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky GREENVALE a.s., která se skládá z výkazu finanční situace k 31. prosinci 2012, výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2012, výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2012, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2012 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti GREENVALE a.s. jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Mojí odpovědností je vyjádřit na základě mého auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsem provedl v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsem povinen dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abych získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsem přesvědčen, že důkazní informace, které jsem získal, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Výrok auditora

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv GREENVALE a.s. k 31. prosince 2012 a nákladů, výnosů a úplného výsledku a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2012 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vyjadřoval výrok s výhradou, upozorňuji na významné skutečnosti uvedené v bodech 4.1 a 3.2 přílohy účetní závěrky. Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku a hotelu. Investice jsou oceňovány modelem reálné hodnoty s pravidelným přeceněním k rozvahovému dni a se zachycením změny v reálné hodnotě do výsledku hospodaření. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitosti na období následujících 5 let s použitím perpetuity pro období pro léta po roce 2017. Při výpočtu perpetuity je uvažována konstantní míra růstu (2012: 5%; 2011: 6%), která má významný vliv na konečnou výši ocenění. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů.

Výroční zpráva

Ověřil jsem soulad výroční zprávy společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2012 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách 29 až 56. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsem provedl v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčen, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2012 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

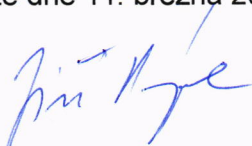
Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. za rok končící 31.12.2012. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné

nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsem neprováděl, a proto nevyjadřuju výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. za rok končící 31.12.2012 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V Praze dne 11. března 2013



Ing. Jiří Pípal
auditor, oprávnění KAČR č. 2064