



GREENVALE a.s.

Výroční zpráva 2009

Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení přátelé,

posláním společnosti GREENVALE a.s. je pronájem areálu Aquaparku AQUAPALACE a **** AQUAPALACE HOTELU v Čestlicích u Prahy. Aquapark je největším vodním parkem ve střední Evropě. Zahájení provozu pod názvem AQUAPALACE PRAHA se uskutečnilo dne 7. května 2008. Nově vybudovaný **** AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 500 lůžek, je vybaven konferenčními sály a mimo jiné nabídne 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 byla do srpna 2009 joint venture s rakouskou firmou VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG specializující se na management hotelů. Od září 2009 jsou veškeré akcie společnosti REDVALE a.s. ve vlastnictví SPGroup a.s. a spolupráce s firmou VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG byla ukončena.

V Praze dne 30.4.2010



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.

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

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

Společnost GREENVALE a.s. má 25 zaměstnanců, kteří se zabývají správou nemovitosti. 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
- Mgr. Luboš Havel, *1965 (ukončeno k 10.7.2009)
- Mgr. David Belha, *1979 (zahájeno k 10.7.2009)

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.

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

Průběh tržeb v r. 2009 kopíroval průběh tržeb r. 2008 s tím, že měsíční tržby 2009 byly v průměru o cca 30% vyšší než tržby ve srovnatelném období r. 2008. Nejlepšími měsíci byly opět letní prázdniny – červenec a srpen, protože v této době mají lidé nejvíce volného času. Naopak slabými měsíci bývá září, kdy děti jdou do školy či listopad, který je často měsícem chřipkové epidemie.

V rámci drobných investic byl v polovině roku 2008 otevřen v Aquaparku další bar, který přispěl ke zlepšení služeb poskytovaných návštěvníků.

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

V roce 2009 tržby zůstávaly i nadále na nižší úrovni, a to v důsledku nedostatku hostů způsobeným finanční krizí. Významným přínosem pro zvýšení tržeb jsou konferenční prostory, jejichž velká kapacita je srovnatelná pouze se čtyřmi hotely v Praze. Dobrá možnost parkování, kvalitní restaurace a ubytování, velké konferenční prostory přitahují do Hotelu společnost, které potřebují zorganizovat školení či konferenci pro velký počet zájemců. To se projevilo především v prvním čtvrtletí r. 2010, kdy měsíční tržby dosahovaly maximálních hodnot.

Výše nájemného z Aquaparku a Hotelu byla stanovena s ohledem na náběh provozu obou operátorů. Nájemné z Aquaparku činilo 40 mil. Kč, z Hotelu pak 15 mil. Kč.

Co se týká kvality stavby a technologií, lze konstatovat, že tyto jsou na dobré úrovni. Veškeré nedostatky byly reklamovány a dodavateli postupně odstraňovány.

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.

GREENVALE zaměstnává cca 25 pracovníků, kteří se starají o provoz kotelny a správu nemovitostí. Tito pracovníci jsou za úplatu především k dispozici provozovateli Aquaparku. Správa objektu vlastními pracovníky zajišťuje větší efektivnost a kontrolu nad jeho řádným (minimalizujícím opotřebením) využíváním provozovali.

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.

Počátkem července došlo nad Aquaparkem a Hotelem k průtrži mračen, která způsobila škody v rozsahu cca 3,4 mil. Kč (zaplavení garáží Hotelu a suterénu Aquaparku). Veškeré tyto škody jsou kryty pojistkou. V této souvislosti bylo rozhodnuto o dodatečných investicích v rozsahu cca 5 mil. Kč, které mají zabránit vzniku škod při podobné události. Tyto investice budou realizovány především během roku 2010.

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. |

Předmět činnosti: 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 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 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.

Aquapark navštívilo v r. 2009 cca 750 000 návštěvníků. Nárůst za srovnatelné období r. 2008 a 2009 (Aquapark byl otevřen pro veřejnost 7.5.2008) činí cca 38%.

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. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů.

V roce 2009 činil počet přenocování (člověkonoci) téměř 47 000.

V roce 2009 společnost neuvédla žádný významný nový produkt nebo službu.

GREENVALE vlastní níže uvedené nemovitosti:

| Označení pozemku parcelním číslem | Výměra parcely (m ²) | Druh pozemku /způsob použití | Typ stavby | Popis |
|-----------------------------------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 325 | 11 659 | zast. Plocha a nádvoří | stavba občanské vybavenosti | Aquapark AQUAPALACE; čp. 138 |
| 326 | 1 554 | zast. plocha a nádvoří | garáž | Parking 1; bez čp |
| 385 | 1 687 | zast. plocha a nádvoří | garáž | Parking 2; bez čp |
| 387 | 119 | zast. plocha a nádvoří | tech. vyb. | Technické vybavení |
| 388 | 96 | zast. plocha a nádvoří | jiná st. | Sauny, bez čp |
| 389 | 67 | zast. plocha a nádvoří | jiná st. | Sauny, bez čp |
| 390 | 51 | zast. plocha a nádvoří | jiná st. | Sauny, bez čp |
| 392 | 4 367 | zast. plocha a nádvoří | ubyt. zař. | Hotel AQUAPALACE; čp. 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 Čestlice, Obec: Čestlice, Okres: CZ0209 Praha – východ, list vlastnictví č. 507.

GREENVALE soutěží na těchto trzích

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 2009 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 2010 přes 3 mil. osob ročně. Za konkurenci je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci, Aquapark Kladno, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj. Nicméně 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, vlnobití, 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 může v roce 2010 získat 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 500 mil. CZK a předpokládanou návštěvností na úrovni 300 tis./rok. Výstavba aquaparku v Olomouci byla financována v rámci projektu PPP z obecního rozpočtu. V roce 2010 se očekává otevření menších Aquaparků (bazénů s atrakcemi) - v Brně Kohoutovicích a Hradci Králové (Flošna) - které však svojí velikostí nemohou AQUAPALACE PRAHA konkurovat.

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. Údaje pro rok 2008 vykazují v České republice meziroční pokles celkového počtu hostů na úrovni necelého 1%. Ovšem počet hostů v Praze se ve srovnání s rokem 2008 snížil meziročně o cca 5,5% na 4,346 mil. hostů s celkovým počtem 12,105 mil. přenocování.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2003 – 2009

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| ČR | 11 346 482 | 12 216 689 | 12 361 793 | 12 724 926 | 12 960 921 | 12 837 971 | 12 105 287 |
| Praha | 3 024 650 | 3 863 989 | 4 108 565 | 4 142 538 | 4 485 372 | 4 597 867 | 4 346 079 |

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 2009 navštívilo Prahu 4,35 milionu hostů, z čehož bylo 87% zahraničních klientů. S počtem přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v ČR za rok 2009 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, Itálie, Velké Británie, Polska, Nizozemska a dále pak návštěvníci z USA.

Celkem 3.113.995 hostů se za rok 2009 ubytovalo v hotelech čtyřhvězdičkové kategorie v celé ČR.

V meziročním srovnání došlo dle poradenské spol. STR Global k propadu ADR (Average Daily Rate) v Praze o 20,5 procent na průměrných 76 EUR. V rámci celé Evropy došlo k propadu ADR o 16,7% na průměrných 57,59 EUR s obsazeností 61,1 %.

Dle ČSÚ za celý rok 2009 klesl počet přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních o 6,0 %, počet ubytovaných hostů o 5,7 %. Přes vyšší pokles počtu přenocování zůstala průměrná doba přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních na úrovni roku 2008, nicméně dlouhodobě se postupně zkracuje; ve srovnání s rokem 2001 byla nižší o 0,4 noci, v tom u zahraničních hostů o 0,3 noci, u domácích hostů o 0,5 noci.

Praha má dle statistických údajů ČSÚ ke konci roku 2009 více než 697 hotelů a z toho množství je téměř 199 hotelů čtyř až pěti-hvězdičkové kategorie. Z nových 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 z důvodu globální krize odloženy. Jedná se např. o Sofitel na Národní tř., hotel Le Royal Meridien, Ritz Carlton atp.

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 v období do roku 2010 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 sály a 16 salónek pro dalších 3000 osob | restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, kasino, japonská zahrada, tenisové kurty, parkoviště | www.tophotel.cz |
| Diplomat Hotel, Evropská 15, 160 41 Praha 6 | 4* | 398 pokojů | 22 zasedacích místností pro 1050 osob | restaurace, wellness, parkoviště | www.diplomathotel.cz/cz/home/ |
| 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/cs/home/ |
| Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9 | 4* | 1148 lůžek | 18 salónek a sálů s kapacitou pro 2500 osob | restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště | www.cchp.cz/pages/cz/default.aspx |
| 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 salónek 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 osob, 4 salóanky 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 salóanků 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.

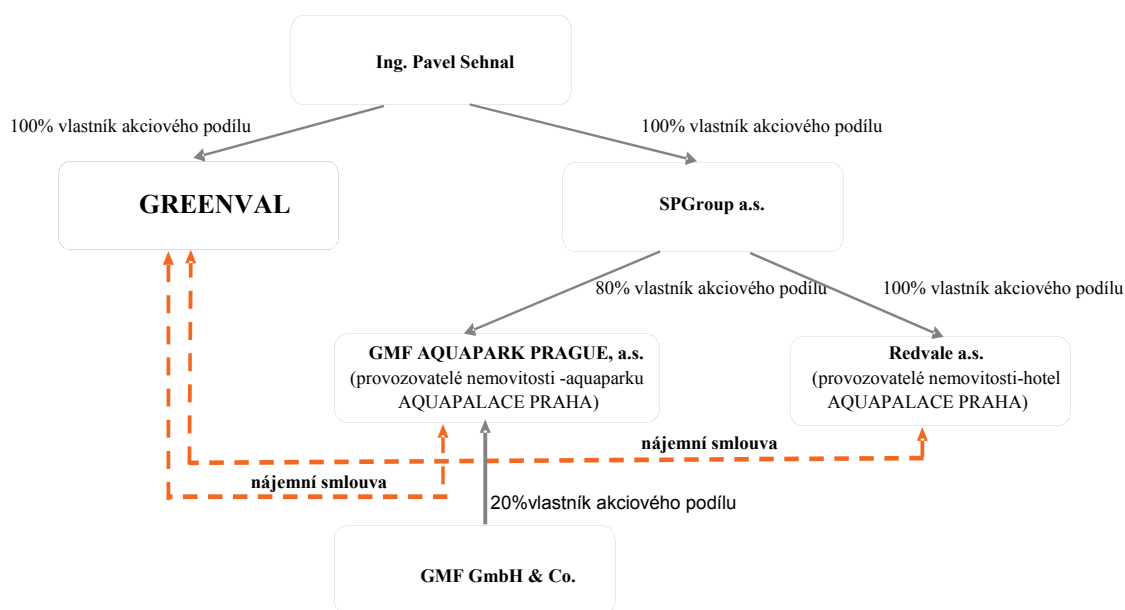
4.3. Organizační struktura

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 hlavním 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 vlastní 80% akciového podílu v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA, a 100% akciového podílu 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 31.12.2009.



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.

Ovládané osoby Ing. Pavlem Sehnalem k 31.12.2009 jsou uvedeny 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. Opětná 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 23.2.2007; Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 31.8.2007; Předseda představenstva Redvale a.s. od 25.5.2007; Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.2.2007; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 9.11.2006; Předseda představenstva FILIP Media, a.s. od 23.10.2006; Předseda představenstva PVA a.s. od 16.8.2006; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 13.7.2006; Předseda představenstva ABF, a.s. od 24.5.2006; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 30.8.2004; Předseda představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 10.12.2001; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 8.8.2001; Předseda představenstva Elektroporcelán Louny, a.s. od 28.6.2001; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 21.3.1995; Předseda představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 22.12.1994; Člen představenstva Blueberry Hill a.s. od 16.5.2007; Člen představenstva New Property Management a.s. od 13.3.2007, Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2007; Člen představenstva OTK GROUP, a.s. od 19.12.2006; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 15.11.2006; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 4.10.2006; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 4.10.2006; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 2.6.2006; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 22.3.2006; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 26.9.2005; Člen dozorčí rady Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. od 30.6.2005; Člen představenstva Brown Hill, a.s. od 28.12.2007; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2007; Člen představenstva Prague Project Development a.s. od 28.12.2007; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 1.6.2009; Člen představenstva Golden Hill, a.s. od 14.1.2008; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 14.1.2008.

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 jsou:

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

Mgr. Kolanda Milan, člen dozorčí rady, bytem Praha 9, Za Černým mostem 1519, PSČ: 198 00, narozen 10. 8. 1972

Mgr. Havel Luboš, člen dozorčí rady do 10.7.2009
bytem Praha 8, U Libeňského pivovaru 1035/30, PSČ: 180 00,
narozen 26. 5. 1965

Mgr. David Belha, člen dozorčí rady od 10.7.2009,
bytem, Havířov, Podlesí, Studentská 9/1568, PSČ 736 01, narozen
19. 6. 1979

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 13.7.2006; Člen představenstva Redvale a.s. od 25.5.2007; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 19.9.2005; Člen představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 1.7.2005; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 29.6.2005; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 19.8.2004; Předseda dozorčí rady Stone Hill a.s. od 27.11.2007; Předseda dozorčí rady Blueberry Hill a.s. od 26.11.2007; Předseda dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady Newvale a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady New Property Management a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 20.11.2007; Předseda dozorčí rady GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.2.2007; Předseda dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 19.12.2006; Předseda dozorčí rady Prague Construction a.s. od 15.11.2006; Předseda dozorčí rady Elektroporcelán Louny, a.s. od 27.6.2006; Předseda dozorčí rady Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. od 3.5.2006; Předseda dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Předseda dozorčí rady FILIP Media, a.s. od 30.6.2005; Předseda dozorčí rady Šroubárna Žatec, a.s. od 27.6.2001; Předseda dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 12.8.1999; Předseda dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 12.5.1998; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 27.6.2006; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; 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 Golden Hill, 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 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; Člen výboru Společenství vlastníků jednotek v domě Na Výsluní 11/3309, Praha 10 od 26.3.2007.

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.

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

Mgr. Milan Kolanda - členství v orgánech jiných společností:

Místopředseda představenstva Slavia pojišťovna a.s. od 1.9.2006; Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 29.6.2005; Předseda dozorčí rady SPG Investment, a.s. od 22.6.2006; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 2.6.2006; Předseda dozorčí rady AAA BYTY.CZ akciová společnost od 11.1.2006; Člen dozorčí rady PVA a.s. od 28.1.2008; Člen dozorčí rady SPGroup a.s. od 30.6.2006; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 22.3.2006; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Člen dozorčí rady AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 26.9.2005; Člen dozorčí rady Total Brokers a.s. od 19.9.2005; Člen dozorčí rady Capital Management Company, a.s. od 29.6.2005; Člen dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 28.12.2007; Předseda dozorčí rady ABF, a.s. od 25.8.2008; Člen dozorčí rady Lázně Praha, a.s. od 14.1.2009; Člen dozorčí rady Golden Hill, a.s. od 14.1.2009; Člen dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 14.1.2009; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 14.1.2009; 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 4.10.2003.

Mgr. Luboš Havel - vzdělání a praxe

Luboš Havel vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy. V roce 1998 složil advokátní zkoušky a začal vykonávat advokátní praxi. V současné době působí v advokátní kanceláři Havel, Kuchař, Ryšavá a partneři, s.r.o., kde se specializuje na obchodní právo. Byl členem dozorčí rady GREENVALE a.s. od listopadu 2005 do července 2009.

Mgr. Luboš Havel - členství v orgánech jiných společností:

Jednatel Havel, Kuchař, Ryšavá a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. od 18.1.2006; Předseda představenstva LACONEX a.s. od 27.12.2007; Předseda představenstva ORTENARIA a.s. od 21.12.2007; Předseda představenstva JORNEV a.s. od 20.12.2007; Předseda představenstva MONTEGAR a.s. od 20.12.2007; Předseda představenstva KIRMOVIA a.s. od 19.12.2007; Předseda představenstva NAVILIA a.s. od 19.12.2007; Předseda představenstva CHOMAN a.s. od 7.12.2007; Předseda představenstva ARTIVIA a.s. od 21.11.2007; Předseda představenstva BONASCOTA a.s. od 20.11.2007; Předseda představenstva EMEVA a.s. od 20.11.2007; Předseda představenstva Pankrácká servisní, a.s. od 25.4.2007; Člen představenstva PORTORIANA a.s. od 7.4.2008; Člen představenstva DOCOTIA a.s. od 21.11.2007; Člen představenstva PENNELLOR a.s. od 29.1.2007; Člen představenstva RADIOSHOP a.s. od 17.7.2006; Člen představenstva Nadační fond Martina Bubera od 9.12.2005; Předseda dozorčí rady Lacroman a.s. od 7.3.2008; Předseda dozorčí rady PONTON INVEST a.s. od 30.10.2007; Člen dozorčí rady HAKURY a.s. od 11.6.2008; Člen dozorčí rady disLOG service a.s., člen koncernu disLOG, a.s. od 6.12.2007; Člen dozorčí rady SPORTZONE, a.s. od 5.10.2006; Člen dozorčí rady disLOG, a.s. od 21.7.2006; Člen dozorčí rady TRICHOLOMA a.s. od 15.12.2004; Člen dozorčí rady Tržiště a.s. od 9.1.2002; Člen dozorčí rady GIRAFFE GROUP, a.s. od 5.1.2000.

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

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 – Braník, 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 2009 jsou následující:

| | | |
|-------------------------------------|----------|--------------|
| Tržby celkem | | 84 mil. Kč |
| Z toho nájemné | Aquapark | 40 mil. Kč |
| | Hotel | 15 mil. Kč |
| Provozní hospodářský výsledek | | +110 mil. Kč |
| Úrokové náklady z úvěru a dluhopisů | | 43 mil. Kč |
| Základní kapitál | | 345 mil. Kč |
| Vlastní kapitál | | 560 mil. Kč |
| Výše půjček od akcionáře | | 771 mil. Kč |
| Výše půjček od SPGroup | | 472 mil. Kč |
| Emitované dluhopisy | | 400 mil. Kč |

Nemovitosti Aquaparku a Hotelu byly dle metody IFRS oceněny znaleckým ústavem Bohemia Experts s.r.o. Toto ocenění bylo zpracováno metodou diskontovaného cashflow, která je dle metodiky IFRS v případě, jak je Aquapark a Hotel provozován, jediná vhodná. Znalec ocenil nemovitosti takto:

| | |
|---|---------------|
| Aquapark Aquapalace včetně parkovacích domů | 1 573 mil. Kč |
| Hotel Aquapalace | 601 mil. Kč |

Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce za rok 2009 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 jednání nebylo dosud nařízeno.
- Soudní spor pasivní se společností ARCADIS Project Management s.r.o. o zaplacení částky 2 380 000 Kč z titulu nevyplacení odměny za řízení stavebního projektu výstavby Aquaparku. Žaloba byla 14.1.2010 odvolacím soudem pravomocně zamítnuta.
- 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 dosud nebylo nařízeno jednání.

4.7. Základní kapitál

Základní kapitál GREENVALE k 31.12.2009 činí 345 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 345 000 (tři sta čtyřicet pět tisíc) kusů akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (jeden tisíc korun českých). Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno. Níže uvedená tabulka zobrazuje změny základního kapitálu za předcházející roky.

Změna základního kapitálu společnosti GREENVALE a.s.

| Změna základního kapitálu | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|----------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|
| Základní kapitál /tis. Kč/ | 2 000 | 345 000 | 345 000 | 345 000 | 345 000 |

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 tranži 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 tranži 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 společností 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.

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 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 3 z 22.12.2009 k výše uvedené smlouvě upravuje výši placeného nájmu.

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 nábř. 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.

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 2010

V roce 2010 již nebudou probíhat žádné investice, pouze reklamace vad a nedodělků, které nebyly vyřešeny během roku 2009. Současně však s provozem Aquaparku a Hotelu dochází od provozovatelů k požadavkům na drobné investice, které mají sloužit k vylepšení kvality a provozu Aquaparku a Hotelu. Jejich rozsah je odhadován na cca 2 mil. Kč. V procesu úvah je zatím případné rozšíření restaurace Hotelu, a to v částce 5 mil. Kč.

Co se týká tržeb, tyto jsou v roce 2010 naplánovány takto:

- Nájemné Aquapark - 60 mil. Kč
- Nájemné Hotel - 18 mil. Kč
- Tržby ze služeb souvisejících s pronájmem - 11 mil. Kč

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

- Pojištění nemovitostí - 2,4 mil. Kč
- Daň z nemovitosti – 1,1 mil. Kč
- Provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, atd.) - 2,3 mil. Kč
- Opravy a udržování - 1 mil. Kč
- Osobní náklady - 10 mil. Kč
- Investiční výdaje na Aquapark - 9 mil. Kč
- Investiční výdaje na Hotel - 5 mil. Kč
- Odpisy nepřeceňovaného majetku (kotelna) – 3 mil. Kč
- Rozpouštění časového rozlišení minulých let – 10 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat provozní zisk bez vlivu přecenění investic do nemovitostí na úrovni cca 59 mil. Kč. Výši skutečných finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na 38 mil. Kč.

Výrazný růst příjmů z nájemného předpokládáme až v r. 2011, kdy očekáváme odeznění současné hospodářské krize a opětovné nastartování ekonomiky.

Cílem roku 2010 společnosti GREENVALE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2010 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 těmto 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) informace o odměnách uhrazených za účetní období auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za emitenta a zvlášť za konsolidovaný celek.

Auditorům byly za rok 2009 vyplaceny tyto odměny včetně DPH:

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Audit roční účetní závěrky | 178 tis. Kč |
| <u>Účetní poradenství</u> | <u>250 tis. Kč</u> |
| Celkem | 428 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 nabudou 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.

VII. Auditori společnosti

Audit za rok 2006, 2007, 2008 a 2009 provedla pobočka mezinárodně uznávané společnosti BDO Audit s.r.o. Pro rok 2010 představenstvo navrhuje, aby audit opět provedla firma BDO Audit s.r.o.

VIII. 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 30.4.2010



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

IX. 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 vlastník aktivně podílí na řízení společnosti, tyto požadavky nejsou relevantní.

X. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou GREENVALE a.s. za rok 2009

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřenova 1440, ovládal v roce **2009** tyto společnosti (ovládané osoby):

| Název společnosti | Sídlo | Ident. číslo ČR | Hlavní činnost |
|--|--|-----------------|--|
| SPGroup a.s. (SPG) | Praha 1, Masarykovo nábř. 28 | 630 78 571 | Činnost organizačních a ekonomických |
| AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost | Praha 1, Masarykovo nábř. 28 | 630 78 023 | Fúze a akvizice Realitní |
| Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo) | Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235 | 618 60 204 | Správa vlastní nemovitosti |
| AAA BYTY.CZ akciová společnost | Praha 1, Masarykovo nábř. 28, | 639 99 234 | Správa vlastní nemovitosti Realitní |
| Capital Management Company, a.s. | Praha 1, Masarykovo nábř. 28 | 630 79 992 | Kapitálová společnost |
| Šroubárna Žatec, a.s. (v konkursu) | Purkyněho 1161 438 42 Žatec | 499 03 527 | Výroba spojovacího materiálu |
| Elektroporcelán Louny a.s. (EPL)***** | Postoloprtská 2685 440 15 | 499 02 521 | Výroba izolátorů |
| Obchodní tiskárny, akciová společnost | Plynářská 233 280 57 Kolín | 000 13 790 | Tiskářská výroba a výroba obalů |
| Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. (OTH) | Hořovice Sklenářka 1390, PŠČ 268 80 | 271 55 901 | Polygrafická výroba <i>**100% maj. účast OTK</i> |
| Burzovní společnost pro kapitálový trh,a.s. (BSKT) | Praha 1, Masarykovo nábř. 28, okres Praha 1 | 471 16 072 | Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím <i>souvisejících služeb</i> |
| FILIP Media, a.s. (FM) | Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235, PŠČ 110 00 | 271 87 233 | Reklamní činnost a marketing |
| Total Brokers a.s. (TB)***** | Praha 4, Za Skalkou 421/10, PŠČ 147 00 | 273 79 345 | Výkon činnosti pojišťovacího makléře |
| TIVERTON a.s. | Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 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, PŠČ 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, PŠČ 110 00 | 264 26 561 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb |
| AAA Realitní fond, a.s. (RF) | Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 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, PŠČ 110 00 | 274 24 715 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb |
| Prague Project Developers a.s. (PPD) | Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PŠČ 110 00 | 274 41 466 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb |

| | | | |
|---|---|------------|---|
| Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA) | Praha 1, Revoluční 1/655, PSC 110 00 | 601 97 501 | Pojišťovací činnosti a činnosti související <i>*90,90% maj. účast CMC</i> |
| BIZ DATA a.s. | Praha 6, Ve struhách 27/1076 | 618 58 757 | Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software |
| Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) | Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSC 110 00 | 274 48 967 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb |
| Reprezentativní organizace odborových organizací, a.s. (ROOO) | Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSC 110 00 | 274 50 201 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb |
| OTK Deutschland GmbH (v likvidaci) | Muensterstr. 304 40470 Dusseldorf SRN | xxxxxxx | Obchodování s polygrafickými výrobky <i>**100% maj. účast OTK</i> |
| ABF, a.s. *** | Praha 1, Václavské nám. 29 | 630 80 575 | Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů |
| PVA a.s. | Praha, Letňany, Beranových čp. 667 | 256 58 484 | Organizování výstav a veletrhů <i>***89% maj. účast ABF</i> |
| SPG Investment, a.s. (INVESTMENT) | Praha 1, Konviktská 291/24, PSC 110 00 | 275 62 913 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <i>*100% maj. účast CMC</i> |
| OTK PRINT RO SRL (OTK Rumunsko) | Str. STEFAN CEL MAŘE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko | xxxxxxx | Polygrafická výroba <i>**3,03 % maj. účast OTK 96,97 % maj. účast SPG</i> |
| OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko) | Volchonskoje šose St. 7A Goralovo, Lomonosovský rajon, Leningrad region, Russia | xxxxxxx | Polygrafická výroba <i>**100% maj. účast OTK</i> |
| Stone Hill a.s. (SH) | Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSC 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, PSC 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, PSC 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, PSC 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, PSC 110 00 | 276 42 127 | Ubytovací služby |
| Newvale a.s. (NV) | Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSC 110 00 | 278 61 457 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb |

| | | | |
|--|--|------------|---|
| 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 spoločnosť (BYTYSK) | Bratislava, Vysoká 34, PSČ 811 06 | xxxxxxx | Realitní činnost **** 100% maj. účasť AAA BYTY.CZ |
| 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 směnárská 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, Konviktská 24, PSČ 110 00 | 282 01 281 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb |
| Brown Hill, a.s. | Praha 1, Konviktská 24, PSČ 110 00 | 282 03 101 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb |
| Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) ***** | Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia - Cyprus | xxxxxxx | Holdingsová společnost |
| Golden Hill, a.s. | Praha 1, Konviktská 24, PSČ 110 00 | 282 25 589 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb *100% maj. účast CMC |
| Sand Hill, a.s. | Praha 1, Konviktská 24, PSČ 11000 | 282 25 571 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb *100% maj. účast CMC |
| Silver Hill, a.s. <i>Od 19.6.2009:</i> Total Brokers Partners a.s. (TBP) | Praha 1, Konviktská 24, PSČ 11000 | 282 25 562 | Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb *100% maj. účast CMC ****od 1.6.2009 100% maj. účast TB |
| <i>Od 11.12.2009:</i> 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 *****100% maj. účast |

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

A. Ovládající versus ovládaná osoba:

- Mezi ovládající osobou a spol. GREENVALE a.s. byly uzavřeny dodatky ke smlouvě o půjčce.

B. Mezi ovládanými osobami navzájem:

- Mezi spol. SPGroup a.s. a spol. GREENVALE a.s. byl uzavřen dodatek ke smlouvě o revolvingovém úvěru.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. Redvale a.s. byly uzavřeny dodatky ke smlouvě o nájmu.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. GMF Aquapark Prague, a.s. byly uzavřeny dodatky ke smlouvě o nájmu a dodatek ke smlouvě o poskytování služeb souvisejících s pronájmem nemovitosti, smlouva o započtení.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. Slavia Pojišťovna a.s., CMC a.s., BSKT a.s. byla uzavřena smlouva o upsání a koupi dluhopisů, vč. vedlejšího ujednání.
- Mezi společnostmi GREENVALE a.s. a spol. CMC a.s. byla uzavřena smlouva o započtení.

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění:

- Ovládající osoba poskytla spol. GREENVALE a.s. prostředky ve výši čerpání půjčky.

Ostatní plnění mezi propojenými osobami:

- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, daňového poradenství a inzerce, prostředky za řízení projektu a řízení společnosti a splatila část jistiny úvěru.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. FILIP Media prostředky za reklamní služby, navigační panely a za nákup LCD monitorů.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. GMF APP prostředky za přefakturaci rozšíření telefonní sítě, stavebních prací a nákup drobného majetku, za servisní práce a revize.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. Slavia pojišťovna a.s. prostředky dle pojistné smlouvy.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. Redvale a.s. prostředky za přefakturaci elektřiny, vodného a stočného.
- Společnost SPGroup a.s. poskytla spol. GREENVALE a.s. prostředky ve výši čerpání úvěru a kapitalizovala neuhrazené úroky z úvěru do jistiny úvěru.
- Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem a za služby spojené s nájmem a za přefakturaci energie a tepla.
- Společnost Redvale a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za přefakturaci tepla, pořízení softwaru a výpočetní techniky, za ostrahu hotelu a prostředky za nájem.
- Společnost Slavia pojišťovna a.s. a BSKT a.s. uhradily spol. GREENVALE a.s. prostředky za úpis dluhopisů, spol. CMC a.s. započtla se spol. GREENVALE a.s. prostředky za úpis dluhopisů.

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

V Praze dne 31.3.2010



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

XI. Účetní závěrka ověřená auditorem

GREENVALE a.s.

Individuální účetní závěrka sestavená v souladu s
Mezinárodními standardy účetního výkaznictví

k 31. 12. 2009

Duben 2010

| AKTIVA | Komentář | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| Dlouhodobá aktiva | | | |
| Pozemky, budovy a zařízení | 4.1 | 26 795 | 29 328 |
| Investice do nemovitostí | 4.2 | 2 174 000 | 2 066 000 |
| Odložená daňová pohledávka | 4.3 | - | - |
| | | | 2 095 |
| Dlouhodobá aktiva celkem | | 2 200 795 | 328 |
| Krátkodobá aktiva | | | |
| Krátkodobé pohledávky | 4.4 | 30 369 | 28 916 |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 4.5 | 4 615 | 28 294 |
| Ostatní krátkodobá aktiva | 4.6 | 19 833 | 38 916 |
| | | | |
| Krátkodobá aktiva celkem | | 54 817 | 96 126 |
| Aktiva celkem | | 2 255 612 | 2 191 454 |
| VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY | | | |
| Vlastní kapitál | | | |
| Základní kapitál | 4.7 | 345 000 | 345 000 |
| Nerozdělené zisky | | 168 582 | -10 961 |
| Zisk za období | | 46 563 | 179 543 |
| | | | |
| Vlastní kapitál celkem | | 560 145 | 513 582 |
| Závazky | | | |
| Vydané obligace. | 4.8 | 398 340 | - |
| Dlouhodobé úvěry a půjčky | 4.8 | 1 242 800 | 858 838 |
| Dlouhodobé závazky | 4.8 | 1 929 | 4 118 |
| Krátkodobé úvěry a půjčky | 4.9 | - | 741 000 |
| Krátkodobé závazky | 4.9 | 13 626 | 56 182 |
| Odložený daňový závazek | 4.3 | 38 732 | 17 690 |
| Ostatní krátkodobá pasiva | | 40 | 44 |
| | | | |
| Závazky celkem | | 1 695 467 | 1 677 872 |
| Vlastní kapitál a závazky celkem | | 2 255 612 | 2 191 454 |

VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU
za rok končící 31. prosince 2009
(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

| | Komentář | Rok končící 31/12/2009 | Rok končící 31/12/2008 |
|---|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tržby z prodeje služeb | 5.1 | 83 714 | 33 303 |
| Spotřeba materiálu a nákup služeb | 5.1 | 27 467 | 8 346 |
| Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí | 5.1 | 85 277 | 222 307 |
| Ostatní provozní náklady (výnosy) | 5.1 | 31 120 | 14 339 |
| Provozní výsledek hospodaření | | 110 404 | 232 925 |
| Výnosové úroky | 5.2 | 236 | 315 |
| Nákladové úroky | 5.2 | 42 994 | 33 417 |
| Ostatní finanční náklady (výnosy) | 5.2 | 42 | 9 |
| Finanční výsledek hospodaření | | -42 799 | -33 111 |
| Zisk před zdaněním za období | | 67 605 | 199 814 |
| Daň ze zisku | 5.3 | 21 042 | 20 271 |
| Zisk po zdanění za období | | 46 563 | 179 543 |
| Ostatní úplný výsledek | | 0 | 0 |
| Úplný výsledek celkem za období | | 46 563 | 179 543 |

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok končící 31. prosince 2009
(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

| | Základní kapitál | Nerozdělené zisky | Výsledek hospodaření | Celkem vlastní kapitál |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2008 | 345 000 | -1 272 | -9 689 | 334 039 |
| Vypořádání výsledku hospodaření 2008 | - | -9 689 | 9 689 | - |
| Zisk za období | - | - | 179 543 | 179 543 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2008 | 345 000 | -10 961 | 179 543 | 513 582 |
| Vypořádání výsledku hospodaření 2009 | | 179 543 | -179 543 | - |
| Zisk za období | | | 46 563 | 46 563 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2009 | 345 000 | 168 582 | 46 563 | 560 145 |

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
za rok končící 31. prosince 2009
(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

| | Rok končící 31/12/2009 | Rok končící 31/12/2008 |
|--|---------------------------------------|-----------------------------------|
| PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI | | |
| Zisk za období | 46 563 | 179 543 |
| <i>Úpravy o nepeněžní položky a položky ovlivňující jiné činnosti cash flow:</i> | | |
| Daňový náklad uznaný ve výsledku hospodaření | 21 042 | 20 271 |
| Odpisy dlouhodobého majetku | 2 770 | 1 821 |
| Tvorba (rozpuštění) rezerv | 0 | -38 654 |
| Úrokové náklady a úrokové (výnosy) | 42 758 | 32 586 |
| Zisky (ztráty) z přecenění | -85 277 | -222 307 |
| Zisk (ztráta) z prodeje dlouhodobého majetku | 421 | 7 831 |
| <i>Zisk z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</i> | <i>28 276</i> | <i>-18 909</i> |
| <i>Úpravy o pohyb v pracovním kapitálu:</i> | | |
| Zvýšení (-) / snížení (+) pohledávek z obchodního styku | -1 453 | -13 798 |
| Zvýšení (-) / snížení (+) ostatních aktiv | 17 019 | 57 424 |
| Zvýšení (+) / snížení (-) závazků z obchodního styku | 8 243 | 3 733 |
| Zvýšení (+) / snížení (-) ostatních závazků | -7 801 | -5 194 |
| <i>Peněžní prostředky vytvořené z provozních operací</i> | <i>44 285</i> | <i>23 254</i> |
| Zaplacené úroky | -10 840 | -5 422 |
| Čisté peněžní prostředky z hlavní (provozní) činnosti | 33 445 | 17 832 |
| PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI | | |
| Výdaj za nákup hmotných a nehmotných investic | -74 180 | - 1 042 029 |
| Příjem z prodeje hmotných a nehmotných investic | 0 | 13 768 |
| Přijaté úroky | 236 | 839 |
| Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti | -73 944 | -1 027 422 |
| PENĚŽNÍ TOKY Z FINANCOVÁNÍ | | |
| Příjem z emise dluhopisů | 400 000 | 0 |
| Příjem z bankovních úvěrů a ostatních výpůjček | -741 000 | 1 017 621 |
| Úhrada bankovních úvěrů a ostatních výpůjček | 360 009 | -891 |
| Úhrady ostatních dlouhodobých závazků | -2 189 | |
| Čerpání ostatních dlouhodobých závazků | | 4 118 |
| Náklady s emisí dluhopisů | | 60 |
| Čisté peněžní prostředky použité ve financování | 16 820 | 1 020 909 |
| Čisté peněžní toky | -23 679 | 4 054 |
| Počáteční stav peněz a peněžních ekvivalentů | 28 294 | 12 921 |
| Konečný stav peněz a peněžních ekvivalentů | 4 615 | 16 975 |

Komentáře k účetním výkazům sestaveným za období končící 31. prosince 2009

1. OBECNÉ INFORMACE

| | |
|----------------------|---|
| Obchodní firma: | GREENVALE a.s. |
| Sídlo: | ČR, Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00 |
| Právní forma | akciová společnost |
| Identifikační číslo: | 273 93 411 |
| Předmět činnosti: | 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 GREENVALE a.s. (dále jen „GREENVALE“ nebo „Společnost“) vznikla dnem 2. 11. 2005, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze. Jediným akcionářem Společnosti je Ing. Pavel Sehnal, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00.

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 v případě aquaparku společný podnik GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., kde má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s., podíl, společnost GMF GmbH & Co KG a v případě hotelu společnosti Redvale a.s., vlastněné ze 100% společností SPGroup a.s. ze skupiny podniků Ing. Pavla Sehnala. 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.

Komplex aquaparku, který se rozkládá na ploše cca 13 000 m² (z toho je 2 500 m² vodní plochy), je doplněn fitness centrem, wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí Aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů. Aquapark byl otevřen pro veřejnost v květnu 2008 a v roce 2009 ho navštívilo téměř 750 000 návštěvníků.

Čtyřhvězdičkový „Aquapalace Hotel“ s moderním konferenčním centrem až pro 650 osob má ubytovací kapacitu 231 pokojů, kompletní stravovací služby, disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů a je přímo propojený s budovou Aquaparku. Hotel zahájil komerční provoz v prosinci roku 2008 a v roce 2009 činil počet přenocování (člověkonocí) téměř 47 000.

2. PŘIJETÍ NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH STANDARDŮ

Standardsy a interpretace účinné v běžném období

Pro běžný rok 2009 aplikoval GREENVALE všechny nové a novelizované standardy (IFRS/IAS) a interpretace (IFRIC/SIC) přijaté Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Výborem pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRIC), které se vztahují k jejím činnostem a jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2009 a dříve. Přijetí těchto nových standardů a interpretací nevedlo k významným změnám v účetních pravidlech a významně neovlivňuje finanční situaci a výkonnost GREENVALE za běžné období ve srovnání s obdobím předchozím.

Následující standardy a interpretace k existujícím standardům jsou nově účinné pro účetní období s počátkem k 1. lednu 2009, ale nevedly k významným změnám v účetních politikách GREENVALE (nebo nejsou relevantní pro činnosti GREENVALE):

- IFRS 1 *První přijetí IFRS a IAS 27 Konsolidovaná a individuální účetní závěrka: Dodatky "Náklady investic do dceřiných společností, společně vlastněných subjektů a sdružení"* (účinné pro roční období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Novelizace IFRS 1 umožňuje v individuálních výkazech účetním jednotkám při prvotním přijetí, aby při měření vstupních nákladů investic do dceřiných společností, společně vlastněných subjektů a sdružení, vykazovaly zamýšlené náklady buď ve fair value nebo v účetní hodnotě vykazované podle předchozí praxe. Novelizace IAS 27 určuje, že by dividendy měly být v individuální účetní závěrce rozpoznány jako výnos (přínos). Vedení Společnosti neočekává významné dopady na finanční pozici a výkonnost Společnosti.
- Novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie: Rozhodné podmínky a zrušení* (účinná pro roční období počínající 1. lednem 2009 nebo později). Dodatek k IFRS 2 je relevantní zejména pro společnosti, které mají zaměstnanecké spořicí akciové plány. Změna způsobuje okamžitý nárůst výdajů podle IFRS 2, které by byly jinak vykázány v následujících obdobích, pokud by se zaměstnanec rozhodl ukončit přispívání do spořicího plánu, nebo kdyby případně došlo k revizi reálné hodnoty poskytnutých odměn, aby se zohlednila pravděpodobnost, že zaměstnanci odstoupí od těchto plánů. Dodatek k IFRS 2 není pro Společnost relevantní, vzhledem k tomu, že Společnost takovéto dohody neměla.
- Novelizace IFRS 7 *Finanční nástroje: Zveřejnění* (účinná pro roční období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Novelizace požaduje rozšířené zveřejnění informací o oceňování reálnou hodnotou a riziku likvidity. Srovnatelné zveřejnění (za rok 2008) není při první aplikaci (v roce 2009) požadováno. Na základě novelizace rozšířila GREENVALE tam, kde je to relevantní, zveřejnění týkající se finančních nástrojů.
- IFRS 8 *Provozní segmenty* (účinný pro roční období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IFRS 8 vymezuje požadavky na zveřejnění informací o provozních segmentech podniku, o jeho produktech a službách, geografických oblastech, ve kterých působí a o jeho hlavních zákaznících. Společnost neidentifikovala žádné segmenty v rozsahu IFRS 8 a požadavky standardu se tak na ni nevztahují.
- IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* (revidovaný) (účinný pro roční období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Revidovaný standard byl přijat GREENVALE pro období počínající 1. ledna 2009.
- IAS 23 *Výpůjční náklady* (revidovaný) (účinný pro roční období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Hlavní změnou oproti předchozím verzím je odstranění možnosti volby okamžitého vykázání výpůjčních nákladů, které souvisí s kvalifikovanými aktivy, v širším pojetí jako aktivy, se kterými je spojena významná časová prodleva před jejich uvedením do užívání nebo prodejem. Po aplikaci revidovaných pravidel není očekáván významný dopad na výsledky a finanční pozici Společnosti, neboť Společnost po datu účinnosti nezapočala proces pořizování (výstavby) nového kvalifikovaného aktiva.
- IAS 32 *Finanční nástroje: Prezentace* a IAS 1 *Sestavování a zveřejnění účetní závěrky: Dodatky "Finanční nástroje s vloženými prodejními opcemi a Závazky plynoucí z likvidace"* (účinné pro roční období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Novela IAS 32 požaduje klasifikaci (i) nástrojů s vloženými prodejními opcemi a (ii) nástrojů, z nichž účetní jednotce vyplývá povinnost poskytnout jinému subjektu poměrnou část podílu na svých čistých aktivech jako vlastní kapitál. Společnost neočekává významné dopady na budoucí finanční pozici a výkonnost.
- Novelizace IFRIC 9 *Přehodnocení vložených derivátů* a IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* (účinná pro roční období končící 30. června 2009 nebo později). Tato novelizace stanoví pro případ reklasifikace z kategorie finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření povinnost ocenit veškeré vložené deriváty, a případně odděleně vykázat ve finančních výkazech. Společnost nevstoupila do žádných kontraktů s vloženými deriváty, proto nejsou novelizace pro Společnost v současné době relevantní.
- IFRIC 15 *Smlouvy o výstavbě nemovitostí* (účinná pro roční období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IFRIC 15 je určena podnikům působícím ve výstavbě nemovitostí a poskytuje pravidla, podle nichž má účetní jednotka určit, zdali je smlouva o výstavbě nemovitosti v rozsahu IAS 11 nebo IAS 18. GREENVALE se výše uvedenými činnostmi nezabývá, IFRIC 15 se jí tedy netýká.

Standardy, novelizace a interpretace k existujícím standardům, které nejsou dosud účinné a nejsou Společností přijaté

K datu schválení této individuální účetní závěrky byly, s výjimkou IAS 1 přijatého před datem účinnosti, následující standardy, novelizace a interpretace již vydány, ale pro tuto závěrku jsou dosud neúčinné:

- „Zlepšení IFRS“. V květnu 2008 (účinné pro roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později) a dubnu 2009 (účinné pro roční období s počátkem 1. ledna 2010 nebo později) vydala IASB novelizace několika standardů s cílem odstranění nekonzistencí v terminologii a zvýšení jejich srozumitelnosti. Významný dopad na finanční pozici Společnosti a její výkonnost není očekáván.
- Přestrukturovaný IFRS 1 *První přijetí IFRS* (účinný pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později). IFRS 1 byl změněn ve strukturu, nikoliv v obsahu, a to z důvodu vyšší srozumitelnosti pro uživatele. Vzhledem k tomu, že Společnost není prvouživatelem, nová verze IFRS 1 se na ni nevztahuje.
- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: První přijetí IFRS: Dodatečná výjimka z požadavků* (účinná pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční období s počátkem 1. ledna 2010). Novelizace zavádí výjimku z povinnosti úplné retrospektivní aplikace IFRS pro oceňování aktiv a leasingů souvisejících s těžbou surovin. Vzhledem k tomu, že Společnost není prvouživatelem, novelizace se na ni nevztahuje.
- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: Výjimka z požadavků IFRS 7 pro zveřejnění údajů srovnávacího období pro účetní jednotky sestavující první účetní závěrku v souladu s IFRS* (účinná pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční období s počátkem 1. července 2010). Novelizace odstraňuje povinnost účetních jednotek sestavujících první účetní závěrku v souladu s IFRS zveřejnit dodatečné informace o finančních nástrojích podle novelizace IFRS 7, čímž vyrovnává postavení účetních jednotek sestavujících první účetní závěrku podle IFRS a účetních jednotek, které přijaly IFRS dříve. Vzhledem k tomu, že GREENVALE není prvouživatelem, novelizace se na ni nevztahuje.
- Novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie: Úhrady vázané na akcie vypořádané v hotovosti v rámci skupiny* (účinná pro roční období počínající 1. lednem 2010 nebo později). Novelizace stanoví způsob účtování transakcí s úhradou vázanou na akcie v individuální účetní závěrce dceřiné společnosti, kdy dceřiná společnost obdrží zboží nebo služby od zaměstnanců či obchodních partnerů, ovšem platbu dodávky zajišťuje mateřská společnost nebo jiná společnost ve skupině. Novelizace IFRS 2 zároveň obsahuje řešení dříve obsažená v interpretacích *IFRIC 8 – Rozsah, IFRS 2 a IFRIC 11 IFRS 2 - vlastní akcie a transakce s akciemi v rámci skupiny* a tyto interpretace ruší. Společnost nevystupuje v žádné transakci relevantní k rozsahu této novelizace.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* a souvisejících dodatků k IAS 27 *Konsolidovaná a individuální účetní závěrka* a IAS 28 *Investice do přidružených podniků* a IAS 31 *Účasti ve společných podnicích* (vše s účinností pro roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později). Novelizace IFRS 3 a související dodatky k dalším standardům vyplynuly ze společných projektů s Financial Accounting Standards Board (FASB), vydavatele účetních standardů v USA, s cílem široké konvergence IFRS s obdobnými, nedávno vydanými požadavky FASB. Součástí novelizace jsou významné změny požadavků IFRS a možnosti volby při účtování o podnikových kombinacích. Společnost neočekává v této souvislosti žádný vliv na své výsledky.
- IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinný pro roční období počínající 1. lednem 2013 nebo později, s možností předčasného přijetí již v roce 2009). Dne 12. listopadu 2009, vydala IASB standard IFRS 9 *Finanční nástroje* jako první krok v projektu nahrazení IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*. IFRS 9 zavádí nové požadavky pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv. IASB zamýšlí během roku 2010 doplnit IFRS 9 o nové požadavky na klasifikaci a ocenění finančních závazků, úpravu odúčtování finančních nástrojů, snížení hodnoty a zajišťovacího účetnictví. Ke konci roku 2010 pak IFRS 9 nahradí IAS 39. Významný vliv na výsledky společnosti není v současné době očekáván.
- Novelizace IAS 7 *Výkaz o peněžních tocích* (účinná pro roční období s počátkem 1. ledna 2010 nebo později). Novelizace upřesňuje, že mezi peněžní toky z investiční činnosti mohou být zahrnuty pouze výdaje, které ve svém důsledku vedou k uznání aktiva v rozvaze. Novelizace je v souladu s již přijatými účetními politikami.
- IAS 24 *Zveřejňování o spřízněných stranách* (revidovaný) (účinný pro roční období s počátkem 1. ledna 2011 nebo později). Novelizace modifikuje definici spřízněných stran a zjednodušuje zveřejňování informací u účetních jednotek, které jsou vlastněné nebo spoluvlastněné státem.

GREENVALE neočekává významné změny ve zveřejnění ke správným stranám v porovnání se současným stavem.

- Novelizace IAS 32 *Finanční nástroje: Prezentace: Klasifikace emisí práv na nákup akcií (warrantů) stávajícím akcionářům* (účinná pro roční období s počátkem 1. února 2010 nebo později). Podle dosud platné úpravy bylo o poskytnutí práv na nákup akcií za pevnou částku cizí měny účtováno jako o derivátovém závazku. Novelizace přináší právo účtování emisí práv na nákup akcií s dopadem do vlastního kapitálu za podmínky, že práva získávají všichni stávající akcionáři za pevnou částku – a to bez ohledu na to, v jaké měně je právo denominováno. GREENVALE neočekává významný dopad novelizace na svou finanční pozici a výkonnost.
- Novelizace IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování: položky způsobilé k zajištění* (účinná pro roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později). Tato novelizace vysvětluje dvě oblasti zajišťovacího účetnictví: (i) inflaci ve finančně zajištěné položce a (ii) jednostranné riziko v zajišťované položce. Inflace může být zajišťována pouze, pokud je specifikována ve smlouvě jako část peněžních toků z finančního nástroje. Účetní jednotka může použít opci k zajištění změn v peněžních tocích nebo reálné hodnotě zajištěné položky nad nebo pod určenou cenou nebo jinou proměnnou (jednostranné riziko). Novelizace stanovují, že pouze vnitřní hodnota, a nikoli časová hodnota opce reflektuje jednostranné riziko, a proto, opce použitá jako zajišťovací nástroj nemůže být jako celek efektivní. Časová hodnota koupené opce není součástí transakce, která má dopad na výsledek hospodaření. Pokud tedy účetní jednotka použije opci jako celek k zajištění jednostranného rizika, které vzniká z očekávané transakce, bude docházet k neefektivnosti zajištění. GREENVALE nevstupuje do žádných zajišťovacích kontraktů a neočekává tedy žádný dopad této interpretace do svých výsledků.
- Novelizace IFRIC 14 *IAS 19 – Omezení hodnoty aktiva z definovaných požitků, minimální požadavky na financování a jejich vzájemný vztah* (účinná pro roční období počínající 1. ledna 2011 a později). Tato novelizace upravuje nezamýšlené důsledky IFRIC 14. Před přijetím této novelizace nebylo za určitých okolností dovoleno zobrazovat užitky z předplacených minimálních příspěvků jako aktivum. Toto nebylo při vydání interpretace zamýšleno a novelizace tento problém opravuje. Novelizace musí být aplikována retrospektivně k nejdřívejšímu vykazovanému srovnávacímu období. Novelizace není relevantní k současné činnosti Společnosti.
- IFRIC 17 *Distribuce nepeněžních aktiv vlastníkům* a související dodatky k IFRS 5 *Dlouhodobá aktiva držena k prodeji a ukončované činnosti* (účinná pro roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později). IFRIC 17 vysvětluje správné účetní řešení v případech, kdy podnik svým akcionářům vyplácí dividendy v jiné než peněžní formě. Rozsah IFRS 5 byl rozšířen o nepeněžní aktiva držena k distribuci. Obě interpretace a dodatky budou aplikovány prospektivně a jejich dopad na finanční pozici a výkonnost Společnosti nebude významný.
- IFRIC 18 *Převody aktiv od zákazníků* (účinná pro převody uskutečněné 1. července 2009 nebo později). IFRIC 18 vysvětluje požadavky IFRS pro smlouvy, ve kterých účetní jednotka převezme od zákazníka majetek z kategorie pozemky, budovy a zařízení, který je účetní jednotka nucena použít k připojení zákazníka do sítě nebo zajištění jeho trvalého přístupu k dodávkám zboží nebo služeb (jako například dodávka elektřiny, plynu či vody). V některých případech, jednotka dostává od zákazníka peníze, které je nucena použít k získání nebo vytvoření takového majetku. Významný dopad interpretace na finanční pozici Společnosti a její výkonnost není očekáván.
- IFRIC 19 *Vypořádání finančních závazků kapitálovými nástroji* (účinná pro účetní období počínající 1. července 2010 nebo později. Nicméně musí být aplikován retrospektivně od začátku nejdřívejšího vykazovaného srovnávacího období.) IFRIC 19 se vztahuje na účetní jednotky, které emitují vlastní kapitálové nástroje za účelem plného nebo částečného vypořádání finančního závazku. GREENVALE nevystupuje v žádné transakci v rozsahu IFRIC 19.

Standardy, novelizace a interpretace nepřijaté dosud k použití v Evropské unii (EU)

Vzhledem k východiskům sestavení této individuální účetní závěrky, které jsou blíže uvedeny v poznámce č.3, jsou informace požadované IAS 8 doplněny ještě o následující informace popisující stav schválených a neschválených standardů, novelizací a interpretací pro použití v Evropské unii. K datu schválení této individuální účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace schváleny Evropskou komisí pro užití v EU:

- IFRS 9 *Finanční instrumenty* (vydáno 12. listopadu 2009)
- Novelizace IFRIC 14 *Omezení hodnoty aktiva z definovaných požitků, požadavky na minimální financování a jejich vzájemný vztah* (vydáno 26. listopadu 2009)
- IFRIC 19 *Vypořádání finančních závazků kapitálovými nástroji* (vydáno 26. listopadu 2009)
- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: Dodatečná výjimka z požadavků* (zveřejněný 23. července 2009)
- IAS 24 (revidovaný) *Zveřejňování o spřízněných stranách* (vydáno 4. listopadu 2009)
- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: Výjimka z požadavků IFRS 7 pro zveřejnění údajů srovnávacího období pro účetní jednotky sestavující první účetní závěrku v souladu s IFRS* (vydáno 28. ledna 2010)

3. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Společnost sestavila tuto účetní závěrku v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Tato účetní závěrka byla sestavena jako individuální bez použití konsolidačních postupů, GREENVALE nemá žádné dceřiné ani přidružené společnosti.

Účetní závěrka je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou přecenění investic do nemovitostí a na předpokladu pokračujícího podniku, pokud není stanoveno jinak. Základní účetní pravidla jsou přiblížena dále.

Použití odhadů

Sestavení účetních výkazů a souvisejících komentářů v souladu s účetními zásadami IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají zejména účtování opravných položek k zásobám, opravných položek k pochybným pohledávkám, odpisů hmotných a nehmotných aktiv, stanovení reálných hodnot, časového rozlišení, snížení hodnoty aktiv, kalkulace daní a podmíněných aktiv a závazků. Ačkoli jsou odhady ze strany vedení založeny na co nejlepším povědomí o současných událostech a aktivitách, skutečné výsledky se mohou nakonec od těchto odhadů lišit.

Rozlišení krátkodobých a dlouhodobých položek

Na základě povahy svých činností stanoví GREENVALE prezentaci krátkodobých a dlouhodobých aktiv a krátkodobých a dlouhodobých závazků jako oddělených položek přímo v rozvaze. Položky aktiv a závazků jsou vykazovány v uspořádání odpovídajícím jejich likviditě.

Krátkodobá aktiva zahrnují peníze, peněžní ekvivalenty a jiná aktiva, u nichž se předpokládá, že budou realizována do dvanácti měsíců od rozvahového dne. Ostatní aktiva jsou klasifikována jako dlouhodobá aktiva. Závazky jsou vykazovány jako krátkodobé závazky, pokud jsou splatné v průběhu dvanácti měsíců od rozvahového dne. Všechny ostatní závazky jsou klasifikovány jako dlouhodobé závazky.

Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém GREENVALE působí (její funkční měna). Transakce v měnách jiných než je funkční měna Společnosti (cizí měny) jsou zachyceny směnným kurzem platným k datu příslušné transakce. Ke každému rozvahovému dni jsou peněžní aktiva a závazky, které jsou vedeny v cizích měnách, přepočteny směnným kurzem platným k rozvahovému dni. Položky nepeněžních aktiv a závazků vykazované v reálné hodnotě, které jsou vedeny v cizích měnách, jsou přepočteny směnným kurzem platným k datu, ke kterému se stanoví reálná hodnota. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v cizí měně na bázi historických cen, nejsou přeceňovány.

Kurzové rozdíly vznikající při vypořádání peněžních položek a při přecenění peněžních položek jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty za období, ve kterém vznikly. Kurzové rozdíly vznikající při přecenění nepeněžních položek oceňovaných v reálné hodnotě jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty za období, ve kterém vznikly, s výjimkou kurzových rozdílů vznikajících u nepeněžních aktiv a závazků, jejichž změna

reálné hodnoty je vykázána přímo ve vlastním kapitálu. U těchto nepeněžních položek je kurzový rozdíl v podobě zisku nebo ztráty také vykázán přímo ve vlastním kapitálu.

Pozemky, budovy a zařízení

Pozemky, budovy a zařízení jsou při pořízení oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje kupní cenu a všechny přímo přiřaditelné náklady vynaložené v souvislosti s uvedením aktiva do stavu pro jeho zamýšlené užití.

K datu účetní závěrky jsou pozemky, budovy a zařízení oceněny v pořizovací ceně snížené o amortizaci vyjádřenou prostřednictvím oprávek a o nakumulované ztráty ze snížení hodnoty vyjádřené prostřednictvím opravných položek. Společnost nevykazuje ani žádné nakumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Odpisy jsou u všech položek, s výjimkou pozemků, investic do nemovitostí a aktiv v procesu pořízení, kalkulovány lineární metodou po jejich odhadovanou dobu použitelnosti. Pokud je u využívaného aktiva identifikováno více významných komponentů s odlišnou dobou použitelnosti, jsou odpisy kalkulovány odděleně pro každý komponent.

Odhadované doby použitelnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou na konci každého roku prověřovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem na vykazovanou finanční situaci a výkonnost Společnosti.

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 pozemky, 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 vznikající při prodeji nebo jiném vyřazení aktiva je stanovena jako rozdíl mezi prodejní cenou a účetní hodnotou aktiva a je uznána ve výsledku hospodaření příslušného účetního období.

Majetek ve fázi pořízení a poskytnuté zálohy je oceněn v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty.

Pro potřeby vykázání zahrnují pozemky budovy a zařízení také zálohy zaplacené na pořízení hmotných investic.

Investice do nemovitostí

Investicemi do nemovitostí se rozumí nemovitosti (pozemky nebo budovy či části budov), které jsou drženy za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo jejich kapitálového zhodnocení. GREENVALE oceňuje investice do nemovitostí v reálné hodnotě, přičemž změny reálné hodnoty jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém nastanou.

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 pořizovací ceny takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výnos realizovaný z dočasné investice získaných prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

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

Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv s výjimkou goodwillu

Ke každému rozvahovému dni Společnost reviduje účetní hodnoty svých hmotných a nehmotných aktiv s cílem určit, zdali neexistuje u těchto aktiv náznak ztráty ze snížení hodnoty. Pokud takový náznak existuje, je odhadnuta zpětně ziskatelná částka aktiva s cílem stanovit rozsah případné ztráty ze snížení hodnoty. Pokud není možné odhadnout zpětně ziskatelnou částku individuálního aktiva, odhaduje Společnost zpětně ziskatelnou částku penězotvorné jednotky, ke které aktivum náleží. Existuje-li rozumná a konzistentní základna alokace, jsou celopodniková aktiva alokována na individuální penězotvorné jednotky nebo

v opačném případě jsou alokována na nejmenší skupinu peněžotvorných jednotek, u nichž lze identifikovat rozumnou a konzistentní alokační základnu.

Nehmotná aktiva s neurčitelnou dobou použitelnosti jsou testována na snížení hodnoty ročně a dále kdykoliv, kdy existuje náznak možného snížení hodnoty takového aktiva.

Zpětně získatelná částka je vyšší z reálné hodnoty snížené o náklady na uskutečnění prodeje a hodnoty z užívání. Při určování hodnoty z užívání jsou odhadované budoucí peněžní toky diskontovány na jejich současnou hodnotu s použitím diskontní míry před zdaněním, která reflektuje současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum, jehož odhady budoucích peněžních toků nebyly upraveny.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva (nebo peněžotvorné jednotky) odhadnuta ve výši, která je nižší než jeho účetní hodnota, je účetní hodnota aktiva (peněžotvorné jednotky) snížena na její zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty je uznána jako náklad okamžitě, s výjimkou případu, kdy je příslušné aktivum účtováno v přeceněné částce a ztráta ze snížení hodnoty je považována za snížení přecenění.

Je-li ztráta ze snížení hodnoty následně rušena, je účetní hodnota aktiva (peněžotvorné jednotky) navýšena na upravený odhad zpětně získatelné částky, přičemž toto zvýšení účetní hodnoty nesmí převýšit účetní hodnotu, která by byla stanovena, pokud by ztráta ze snížení hodnoty aktiva (peněžotvorné jednotky) nebyla uznána v předchozích letech. Zrušení ztráty ze snížení hodnoty je uznáno jako výnos okamžitě, ledaže je příslušné aktivum účtováno v přeceněné částce a zrušení ztráty ze snížení hodnoty je považováno za zvýšení přecenění.

Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou uznány v rozvaze Společnosti v okamžiku, kdy se Společnosti stane účastníkem smluvních podmínek finančního nástroje.

Metoda efektivní úrokové míry

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního aktiva (závazku) a alokace úrokových výnosů (nákladů) v průběhu odpovídajícího období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy (platby) po očekávanou dobu trvání finančního aktiva (závazku) nebo případně po dobu kratší.

Úrokové výnosy (náklady) jsou uznány na bázi efektivní úrokové míry u dlužných nástrojů s výjimkou finančních aktiv klasifikovaných jako nástroje oceňované v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření.

a. Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou při nákupu a prodeji při kontraktech s vypořádáním obvyklým na relevantním trhu účtována metodou data obchodu a jsou při pořízení oceněna v reálných hodnotách snížených o transakční náklady s výjimkou finančních aktiv oceňovaných v reálných hodnotách s dopadem přecenění do výsledku hospodaření, která jsou oceňována v reálných hodnotách.

Finanční aktiva jsou klasifikována do následujících kategorií: (i) finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, (ii) investice držené do splatnosti, (iii) realizovatelná finanční aktiva a (iv) půjčky a pohledávky. Klasifikace finančních aktiv odpovídá podstatě a účelu finančních aktiv a je stanovena vždy k jejich počátečnímu zachycení.

Z výše uvedených kategorií k 31. prosinci 2009 a 2008 Společnost vykazuje pouze finanční aktiva klasifikovaná jako půjčky a pohledávky.

Půjčky a pohledávky

Obchodní pohledávky, poskytnuté půjčky a ostatní pohledávky s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, které nejsou obchodovány na aktivním trhu, jsou klasifikovány jako „Půjčky a pohledávky“. Položky v této kategorii finančních aktiv jsou oceňovány v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry upravené o ztrátu ze snížení hodnoty (viz poznámka dále „Snížení hodnoty finančních aktiv“).

Kalkulace výnosových úroků vyplývá z aplikace metody efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž případné uznání úroku dosahuje nevýznamných hodnot.

Snížení hodnoty půjček a pohledávek

Půjčky a pohledávky jsou ke každému rozvahovému dni testovány na případné snížení hodnoty. Ke snížení jejich hodnoty dochází v okamžiku, kdy je identifikován objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které nastaly po počátečním uznání půjčky či pohledávky, došlo k ovlivnění odhadovaného budoucího peněžního toku plynoucího do Společnosti. U těchto finančních aktiv vykazovaných v zůstatkové hodnotě je částka snížení hodnoty stanovena jako rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných efektivní úrokovou mírou stanovenou při prvotním uznání aktiva.

Účetní hodnota půjček je snížena z titulu vypočtené ztráty ze snížení hodnoty přímo. U obchodních pohledávek dochází ke snížení prostřednictvím účtu opravných položek. Pokud dojde k identifikaci určité pohledávky jako nesplacitelné, je její účetní hodnota plně odepsána proti vytvořené hodnotě opravných položek. Změny v účetní hodnotě opravných položek jsou uznány ve výsledku hospodaření.

Pokud je v následném období identifikováno snížení částky ztráty ze snížení hodnoty a toto snížení lze objektivně přiřadit události vzniklé po uznání ztráty ze snížení hodnoty, je původně zachycená ztráta ze snížení hodnoty zrušena s dopadem na výsledek hospodaření. Ztrátu ze snížení hodnoty lze přitom zrušit maximálně v rozsahu, který nezpůsobí nárůst účetní hodnoty finančního aktiva k datu zrušení ztráty nad zůstatkovou hodnotu, která by byla prezentována, pokud by nebyla uznána ztráta ze snížení hodnoty.

b. Finanční závazky

Finanční závazky jsou klasifikovány buď jako (i) finanční závazky oceňované v reálných hodnotách s přeceněním do výsledku hospodaření nebo (ii) ostatní finanční závazky. Klasifikace finančních závazků je stanovena vždy k jejich počátečnímu zachycení.

Společnost k 31. prosinci 2008 a 31. 12. 2009 nevykazuje žádné finanční závazky oceňované v reálných hodnotách s přeceněním do výsledku hospodaření.

Emitované dluhopisy

Závazek z emitovaných dluhopisů je při prvotním uznání oceněn v nominální hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné vzniku finančního závazku. Následné ocenění je založeno na zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, kdy vyplývající úrokový náklad je uznán na bázi efektivního úroku.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky zahrnující půjčky a obchodní závazky, jsou při prvotním uznání oceněny v reálné hodnotě upravené o vedlejší transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné vzniku finančního závazku. Následné ocenění je založeno na zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry, kdy vyplývající úrokový náklad je uznán na bázi efektivního úroku.

Řízení finančních rizik

Finanční rizika, která v současné době ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu dlouhodobých korporátních úvěrů a půjček a emitovaných dluhopisů.

Úvěr byl poskytnut podnikem ve skupině SPGroup a.s. v souvislosti s odkoupením rozestavěného 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 následně je úvěr splácen. K 31.12.2010 byl zůstatek úvěru 471 800 tis. Kč. Úvěr má splatnost k 30. 11. 2011 a je úročen pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p.a.

Dále je k 31. 12. 2009 čerpána bezúročná půjčka od akcionáře ve výši 771 mil. Kč, která je splatná 31. 12. 2010.

Emitované Zajišťované dluhopisy v nominálním objemu 400 mil. Kč mají splatnost 5 let, tj. 9. 1. 2014 a jsou úročeny sazbou „6M PRIBOR + 1,8% p.a.“ při pololetní splatnosti úroků a pololetní aktualizaci úrokové sazby. Pro období od 9. ledna 2009 do 9. července 2009 (první úrokové období) sazba činila 5,42 % p.a., od 9. července 2009 do 9. ledna 2010 (druhé úrokové období) 4,08 % p.a. a od 9. ledna 2010 do 9. července 2010 (třetí úrokové období) sazba činí 3,61 % p.a.

V roce 2009 a v roce 2008 Společnost nevyužívala v oblasti řízení rizik žádné finanční deriváty.

Řízení rizika likvidity

Řízení rizika likvidity spočívá v udržování dostatečného objemu peněz a peněžních ekvivalentů, v udržování schopnosti financování prostřednictvím vhodné kombinace krátkodobých a dlouhodobých cizích zdrojů a ve schopnosti uzavírat likvidní pozice. Společnost udržuje pružnost ve financování přiměřeně k dynamice svých obchodních aktivit zejména čerpáním úvěrů a půjček od spřízněných osob a udržuje potřebnou likviditu využíváním krátkodobých finančních instrumentů, zejména krátkodobých termínovaných vkladů, depozitních směnek a zařazením hlavního běžného účtu do vícestranného obousměrného Cash-poolingu společnosti SPGroup a.s. u ČSOB a.s.

Riziko likvidity pro Společnost vyplývá zejména z povinnosti splácet úroky a jistinu z úvěrů, půjček a dluhopisů a plateb dodavatelům služeb, zejména energií. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť společnost nemá významné dlouhodobé pohledávky.

Předpokládaná rezerva v likvidní pozici je k 31. prosinci 2009 následující (v tis. Kč):

| | 2010 | 2011-2015 |
|---|---------------|---------------|
| Počáteční zůstatek období | 4 615 | 16 425 |
| Provozní činnost | 74 200 | 981 700 |
| Investiční činnost | -14 000 | -140 000 |
| Úrokové náklady (úročené půjčky a obligace) | -38 390 | -175 950 |
| Financování (úvěry a splácení bezúročné půjčky akcionáři) | -10 000 | -260 000 |
| Splátka jistiny emitovaných dluhopisů | 0 | -400 000 |
| Konečný zůstatek | 16 425 | 22 175 |

Následující tabulky poskytují detailní přehled zbytkové splatnosti nederivátových finančních závazků Společnosti. Tabulky byly sestaveny na základě nediskontovaných peněžních toků z finančních závazků a na základě nejdřívějšího data, ke kterému může nastat Společnosti povinnost tyto závazky hradit. Tabulka obsahuje jak platby jistiny, tak i platby úroků.

| K 31. prosinci 2009 | Do 1 roku | 1 – 2 roky | 2 – 5 let | Nad 5 let |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Obchodní a jiné neúročené závazky | 776 829 | 602 | 1 093 | 234 |
| Vydané obligace | - | - | 400 000 | - |
| Dlouhodobé úvěry a půjčky | - | - | 471 800 | - |
| Celkem | 776 829 | 602 | 872 893 | 234 |

| K 31. prosinci 2008 | Do 1 roku | 1 – 2 roky | 2 – 5 let | Nad 5 let |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Obchodní a jiné neúročené závazky | 797 182 | 4 118 | 17 690 | - |
| Dlouhodobé úvěry a půjčky | - | - | 858 838 | - |
| Celkem | 797 182 | 4 118 | 876 528 | - |

V částce závazků s nejdřívějším datem splatnosti do 1 roku je obsažen i závazek za akcionářem ve výši 771 000,- tis. Kč s datem splatnosti 31. 12. 2009. Společnost ve smyslu dohod s akcionářem aktuálně nepředpokládá splacení půjčky k tomuto datu, což významným způsobem redukuje riziko likvidity spojené s tímto závazkem. Více viz poznámka 4.8.

Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. V této souvislosti není Společnost vystavena významnému úvěrovému riziku, neboť k 31. prosinci 2009 a 2008 nevykazuje žádné dlouhodobé pohledávky.

Řízení měnového rizika

Měnové riziko vyplývá z peněžních aktiv a závazků denominovaných v cizí měně, které musí být ke každému rozvahovému dni přepočteny do funkční měny a k budoucímu datu přeměněny na peníze. Společnost neprovádí významné operace v cizích měnách a k 31. prosinci 2009 a 2008 nevykazuje žádná

finanční aktiva v cizích měnách. Finanční závazky v cizích měnách vyplývají z běžných obchodních vztahů. Nedosahují významných hodnot a nepředstavují významné měnové riziko.

Řízení úrokového rizika

Společnost je vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty závazků, neboť získává úvěry, jež jsou vázány na pevnou úrokovou sazbu. Půjčky od jediného akcionáře jsou bezúročné. Úrokové riziko Společnost řídí prostřednictvím sjednávání úrokových sazeb u úvěrů a půjček od spřízněných osob v úrovni cen obvyklých na trhu a rovněž optimalizací poměru úročených a neúročených úvěrů a půjček.

Na straně závazků vzniká Společnosti úrokové riziko reálné hodnoty zejména z úvěru od SPG úročených fixní úrokovou sazbou (aktuálně 5% p. a.), přičemž Společnost je povinna kalkulovat a hradit úroky na roční bázi, vždy z aktuálně nesplaceného zůstatku jistiny. Neuhrazené úroky se na základě podmínek kontraktu automaticky kapitalizují do jistiny, což významným způsobem eliminuje riziko likvidy plynoucí z tohoto úvěru.

Společnost je vystavena rovněž úrokovému riziku peněžních toků, neboť Emitované dluhopisy jsou úročeny variabilně s vazbou na pohyblivou sazbu „6MPRIBOR“, přičemž žádné úročené pohledávky nejsou vázány na variabilní úrokové sazby. Žádné úročené pohledávky ani závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do finančních výkazů.

Na straně aktiv společnost nenesé úrokové riziko.

Společnost dynamicky analyzuje svou úrokovou pozici. V této souvislosti jsou posuzovány rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami. Na základě tohoto posouzení společnost v rámci možností přehodnocuje a optimalizuje poměr úročených a neúročených úvěrů a půjček a také optimalizuje poměr mezi cizími a vlastními zdroji.

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Růst základní sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo růst úrokových nákladů o 40 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 40 tis. Kč.

Řízení kapitálového rizika

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 SPG, emitovaných obligací (viz poznámka 4.8), peněz a peněžních ekvivalentů a vlastního kapitálu (viz Výkaz o změnách ve vlastním 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 v rozvaze) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázáný v rozvaze plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2009 a 31. prosinci 2008 byl následující:

| | K 31/12/2009 | K 31/12/2008 |
|---|---------------------|---------------------|
| Celkové závazky (výpůjčky) | 1 695 427 | 1 677 828 |
| Mínus: peníze a peněžní ekvivalenty | 4 615 | 28 294 |
| Čistý dluh | 1 684 675 | 1 649 534 |
| Vlastní kapitál | 560 145 | 513 582 |
| Celkový kapitál | 2 244 820 | 2 163 116 |
| Poměr vlastního a celkového kapitálu | 0,25 | 0,24 |

Náklady na penzijní požitky / Penzijní plány

Společnost nespravuje žádné penzijní plány definovaných příspěvků, ani penzijní plány definovaných požitků, ani nečiní pravidelné platby do státem řízeného penzijního systému.

Zdanění

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok. Vzhledem k vykázání daňové ztráty za roky 2009 a 2008 nevykazuje Společnost k 31. prosinci 2009 a 2008 z titulu splatné daně z příjmu žádný závazek ani žádnou pohledávku.

Odložená daň

Odložená daň je daň, která se očekává, že bude placena nebo navrácena z rozdílů mezi účetními hodnotami aktiv a závazků v účetních výkazech a odpovídajícími daňovými základnami použitými při výpočtu zdanitelného zisku. Odložená daň je účtována na základě rozvahového přístupu závazkovou metodou.

Z použití závazkové metody vyplývá, že pro výpočet odložené daně je použita sazba daně z příjmu platná v období, ve kterém budou daňový závazek nebo daňová pohledávka uplatněny. Rozvahový přístup znamená, že výpočet odložené daně vychází z přechodných rozdílů mezi účetními hodnotami aktiv a závazků a jejich daňovými základnami.

Odložené daňové závazky jsou uznány u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Naopak odložené daňové pohledávky jsou uznány pouze v rozsahu, v němž je pravděpodobné, že budou dosaženy zdanitelné zisky, proti kterým mohou být odčitelné přechodné rozdíly zužitkovány.

V rozvaze Společnosti byla k 31. 12. 2008 i k 31.12.2009 vykázána jako dlouhodobé aktivum odložená daňová pohledávka z titulu ztráty daňově uznatelné v následujících obdobích a z titulu existence daňového zůstatku zřizovacích výdajů a přecenění části majetku na reálnou hodnotu. Zřizovacími výdaji se rozumí některé výdaje vznikající v souvislosti se založením společnosti, které lze podle českých předpisů uznat jako aktivum a následně daňově odepisovat po dobu 60 měsíců. Daňově uznatelnou ztrátu umožňuje česká legislativa uplatnit jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. Společnost předpokládá, že v následujících letech dosáhne dostatečného daňového zisku v objemu, který jí umožní odložené daňové pohledávky uplatnit, a proto uznává ve svých finančních výkazech sestavených k 31. 12. 2009 odloženou daňovou pohledávku.

Odložená daňová pohledávka, resp. závazek, je kalkulována za použití daňových sazeb, jejichž aplikace se očekává v období, ve kterém bude realizována.

V roce 2007 byla v České republice schválena novelizace statutárních daňových pravidel, v rámci které došlo také k přijetí postupného snižování daňové sazby v následujících třech letech. Daňová sazba, na jejímž základě je kalkulována splatná a odložená daň, se z platné sazby 24 % v roce 2007 mění v následujících letech takto:

- rok 2008: 21 %;
- rok 2009: 20 %;
- rok 2010 a další roky: 19 %.

Při výpočtu odložené daně pro roky 2009 a následující používá Společnost poloviční sazbu daně, než jsou výše uvedené sazby, tj. 10,5%, 10% a 9,5% z důvodu možného využití slevy na dani ve výši 50% z titulu zaměstnávání více než 25 zaměstnanců, přičemž podíl osob se zdravotním postižením činí více než 50%.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky, resp. závazku, je přehodnocována ke každému rozvahovému dni a případně snížena na rozsah, u něhož není již nadále pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, který by umožnil celou pohledávku nebo její část zpětně uhradit.

Splatná a odložená daň za účetní období

Odložená daň je zachycena ve výsledku hospodaření s výjimkou odložené daně, která se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu, kdy je odložená daň také zachycena ve vlastním kapitálu. Odložená daňová pohledávka, resp. odložený daňový závazek, vykázaná v rozvaze Společnosti je zachycena ve výsledku hospodaření.

Společnost přešla na vykazování dle IFRS k 1. lednu 2006. V souladu s předchozím používaným rámcem účetního výkaznictví o odložené daňové pohledávce neúčtovala a nevykazovala ji. K datu přechodu na vykazování podle IFRS je odložená daňová pohledávka zachycena ve vlastním kapitálu Společnosti v položce nerozdělené zisky. Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát roku 2006 a následujících je zachycena ve výsledku hospodaření v tom roce, ve kterém vznikla.

Uznání výnosů

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

Výnosy z poskytování služeb

Výnosy z poskytování služeb jsou založeny na analýze stupně dokončení služby k rozvahovému dni, pokud lze celkový výsledek transakce spolehlivě odhadnout. K uznání výnosu musí být současně splněny všechny následující podmínky:

- částka výnosu může být spolehlivě oceněna;
- je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou do Společnosti;
- k rozvahovému dni je možné spolehlivě stanovit stupeň dokončení transakce; a
- vynaložené náklady transakce a náklady jejího dokončení mohou být spolehlivě oceněny.

Události po rozvahovém dni

Dopady událostí, které nastaly v době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky, jsou zachyceny v účetních výkazech GREENVALE v případě, že tyto události dále vypovídají o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

Naopak podstatné události, ke kterým dochází následně po rozvahovém dni, ale před sestavením účetní závěrky, a které svědčí o podmínkách, které nastaly následně po rozvahovém dni, vedou pouze ke zveřejnění těchto událostí, nikoliv k jejich zachycení v účetních výkazech.

Nejvýznamnější událostí ode dne, ke kterému byla sestavena účetní závěrka, do dne zpracování účetní závěrky, která má významný vliv na finanční situaci a hospodaření Společnosti, byla úprava nájemného za aquapark a hotel.

Významný dopad bude mít tato událost zejména na oblast tržeb plynoucích z nájemného, které jsou dle smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem očekávány v následující výši:

| Období | Měsíční nájemné (v tis. Kč) |
|------------------------|-----------------------------|
| Leden až prosinec 2010 | 6 500 |
| Leden až prosinec 2009 | 4 583 (měsíční průměr) |

Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti se od jejího vedení vyžaduje, aby provedlo úsudky a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady se realizují na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Důležité úsudky o uplatňování účetních pravidel

Při uplatňování účetních pravidel Společnosti neprovedlo její vedení žádné důležité úsudky (mimo těch vyžadujících odhady – viz dále), které by měly významný vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

V této části uvádí Společnost základní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech vypracovaných k rozvahovému dni, u nichž existuje významné riziko, že během příštího roku způsobí závažné úpravy účetní hodnoty aktiv a závazků.

Společnost oceňuje své investice do nemovitostí v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Vzhledem k neexistenci tržních cen a vzhledem k neexistenci tržních transakcí spojených s prodejem obdobných nemovitostí používá společnost ke stanovení reálné hodnoty oceňovací model. Oceněné je připravováno nezávislou odbornou stranou, přičemž k ocenění je použito v maximální rozumně očekávatelné míře tržních vstupů. Přesto je oceňování touto metodou spojeno s existencí nejistoty při odhadech vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

Vzhledem k nerozpoznání snížení hodnoty, neexistenci odepisovaného majetku a nulové potřebě tvorby rezerv neexistuje k rozvahovému dni žádná další významná nejistota při odhadech.

Transakce se spřízněnými stranami

Právnícké osoby

Mezi spřízněné strany patří společnosti spojené s osobou Ing. Pavla Sehnala, který je jediným vlastníkem Společnosti.

Těmito spřízněnými stranami jsou společnosti uvedené v následující tabulce:

| Spřízněná strana | Ing. Sehnal ve vedení společnosti | Ing. Sehnal – vlastník společnosti |
|----------------------------|--|---|
| SPGroup, a. s. | Předseda představenstva | Jediný akcionář |
| GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s. | Předseda představenstva | (80% vlastník - SPGroup) |
| REDDVALE, a.s. | Předseda představenstva | (100% vlastník - SPGroup) |
| Slavia Pojišťovna, a.s. | | (91% vlastník - CMC) |
| FILIP Media, a.s. | Předseda představenstva | (90% vlastník - SPGroup) |

Následující tabulka poskytuje přehled pohledávek a závazků vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2009, resp. 2008 z pohledu Společnosti (v tis. Kč):

| Zúčtovací vztahy se spřízněnými osobami | Závazky | | Pohledávky | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 31/12/2009 | 31/12/2008 | 31/12/2009 | 31/12/2008 |
| SPGroup, a. s. | 472 313 | 868 141 | - | - |
| GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s. | 88 | 2 408 | 21 819 | 12 257 |
| REDDVALE, a.s. | 0 | 342 | 7 293 | 839 |
| FILIP Media, a.s. | 56 | 73 | - | - |
| Ing. Pavel Sehnal – fyzická osoba | 771 000 | 741 000 | 57 | 57 |
| Celkem | 1 243 457 | 1 611 964 | 29 169 | 13 153 |

Významnou položku tvoří závazky ke společnosti SPGroup, a. s., jež jsou k 31. prosinci 2009 i k 31. prosinci 2008 tvořeny úroky z přijatého úvěru a zůstatkem dlouhodobého úvěru přijatého v roce 2007 (viz též poznámka 4.8). Další významnou položkou k 31. 12. 2009 je závazek k jedinému akcionáři z titulu krátkodobé bezúročné půjčky přijaté v roce 2008.

V rámci obchodních vztahů poskytovala SPGroup, a. s. v roce 2009 a 2008 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

| Typ služeb | v roce 2009 | v roce 2008 |
|--|--------------------|--------------------|
| Manažerské služby – účtováno do pořízení majetku | 1 440 | 11 760 |
| Manažerské služby – účtováno do nákladů | 1 440 | 1 440 |
| Ekonomické a právní poradenství - účtováno do pořízení majetku | 31 | 1 068 |
| Ekonomické a právní poradenství - účtováno do nákladů | 287 | - |
| Ostatní - účtováno do nákladů | 46 | - |
| Celkem | 3 244 | 14 268 |

V rámci obchodních vztahů poskytovala GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s. v roce 2009 a 2008 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

| Typ služeb | v roce 2009 | v roce 2008 |
|--|--------------------|--------------------|
| Servis – účtováno do nákladů | 282 | - |
| Drobný majetek - účtováno do nákladů | 141 | - |
| Ostatní - účtováno do pořízení majetku | 167 | - |
| Ostatní - účtováno do nákladů | 152 | - |
| Celkem | 742 | - |

V rámci obchodních vztahů poskytovala Redvale, a. s. v roce 2009 a 2008 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

| Typ služeb | v roce 2009 | v roce 2008 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ostatní - účtováno do nákladů | 25 | - |
| Celkem | 25 | - |

V rámci obchodních vztahů poskytovala Slavia Pojišťovna, a. s. v roce 2009 a 2008 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

| Typ služeb | v roce 2009 | v roce 2008 |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Pojištění majetku | 398 | - |
| Celkem | 398 | - |

V rámci obchodních vztahů poskytoval FILIP Media, a. s. v roce 2009 a 2008 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

| Typ služeb | v roce 2009 | v roce 2008 |
|---|--------------------|--------------------|
| Reklamní zařízení- účtováno do pořízení majetku | 247 | - |
| Reklamní zařízení - účtováno do nákladů | 160 | - |
| Celkem | 407 | - |

V rámci obchodních vztahů poskytovala společnost v roce 2009 a 2008 společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s. služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

| Typ služeb | v roce 2009 | v roce 2008 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Nájem | 40 000 | 23 000 |
| Energie | 10 300 | - |
| Služby spojené s nájmem | 17 118 | 5 095 |
| Celkem | 67 418 | 28 095 |

V rámci obchodních vztahů poskytovala společnost v roce 2009 a 2008 společnosti Redvale, a.s. služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč):

| Typ služeb | v roce 2009 | v roce 2008 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Nájem | 15 000 | 510 |
| Služby spojené s nájmem | 1 | 0 |
| | 296 | 0 |
| Celkem | 16 296 | 510 |

V roce 2009 a 2008 činily úrokové náklady z úvěru a půjček od společnosti SPG 23 953 tis. Kč, respektive 33 417 tis. Kč.

Úroky z těchto půjček a úvěru vykazované k 31. prosinci 2008 ve výši 33 417 tis. Kč byly k 31. 12. 2008 kapitalizovány do jistiny úvěru.

Dle smlouvy o revolvingovém úvěru může Společnost od SPGroup, a. s. čerpat prostředky až do výše 1 000 mil. Kč. Konečná splatnost revolvingového úvěru je k 30. 11. 2011. Z čerpaných prostředků je počítán úrok na základě fixní sazby 5 % p. a., který je splatný vždy ke konci příslušného kalendářního roku.

V souladu se smluvními podmínkami Společnost neposkytl žádnou zástavu nebo jinou formu ručení za své závazky plynoucích z těchto půjček.

Členové představenstva a dozorčí rady (orgány společnosti)

V letech 2009, resp. 2008 nebyly vyplaceny žádné odměny, či jiné výhody členům orgánů společnosti. Nebyly jim poskytnuty ani žádné ostatní požitky.

4. POZNÁMKY K ROZVAZE

4.1. Pozemky, budovy a zařízení

| v tis. Kč | Pozemky | Budovy vč. zařízení a pozemků | Majetek ve fázi pořízení a poskytnut é zálohy | Celkem |
|--|--------------|-------------------------------------|---|-------------------|
| POŘIZOVACÍ NÁKLADY | | | | |
| Zůstatek k 1. lednu | | | 1 055 | |
| 2008 | 11495 | | 874 | 1 067 369 |
| Přírůstky | 1 235 | - | 827 859 | 829 094 |
| Vyřazení aktiv | -6 653 | - | -14 946 | -21 599 |
| | | | -1 868 | |
| Přesun mezi třídami Reklasifikace mezi investice do nemovitostí | -6 077 | 1 874 863 | 786 | - |
| | - | -1 843 693 | - | -1 843 693 |
| Zůstatek k 1. lednu | | | | |
| 2009 | - | 31 171 | - | 31 171 |
| Přírůstky | - | 237 | - | 237 |
| Zůstatek k 31. prosinci | | | | |
| 2009 | - | 31 408 | - | 31 408 |
| OPRÁVKY A SNÍŽENÍ HODNOTY | | | | |
| Zůstatek k 1. lednu | | | | |
| 2008 | - | - | - | - |
| Odpisy | - | 1 843 | - | 1 843 |
| Zůstatek k 1. lednu | | | | |
| 2009 | - | 1 843 | - | 1 843 |
| Odpisy | - | 2 770 | - | 2 770 |
| Zůstatek k 31. prosinci | | | | |
| 2009 | - | 4 613 | - | 4 613 |
| ÚČETNÍ HODNOTA | | | | |
| K 31. prosinci 2008 | - | 29 328 | - | 29 328 |
| K 31. prosinci 2009 | - | 26 795 | - | 26 795 |

Společnost nevykazuje žádný přírůstek hmotných aktiv z uskutečněných podnikových kombinací. Veškeré úbytky vyplývají z vyřazení hmotných aktiv, případně z jejich prodeje.

V letech 2008 a 2009 Společnost neuznala žádné ztráty ze snížení hodnoty hmotných aktiv, zároveň nedošlo ke zrušení žádné dříve uznané ztráty ze snížení hodnoty.

V souvislosti s pořízením položek pozemků, budov a zařízení vykazuje Společnost k 31. prosinci 2009 a 2008 smluvní závazky ve výši 4 025 tis. Kč, resp. 54 824 tis. Kč. Závazky z titulu finančních leasingů Společnost k 31. prosinci 2009 a 2008 nemá.

V květnu roku 2008 byl uveden do provozu Společností budovaný aquapark v Čestlicích a v prosinci 2008 byl uveden do provozu k aquaparku přiléhající Aquapalace Hotel a obě nemovitosti společně s pozemky celého areálu a s veškerým zařízením vyjma plynové kotelny byly zařazeny do kategorie Investice do nemovitostí (viz poznámka 4.2.).

4.2. Investice do nemovitostí

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

V souvislosti s jejich pronájmem začala Společnost aquapark a hotel (vyjma kotelny, která dodává teplo a elektrickou energii aquaparku i hotelu) klasifikovat jako investici do nemovitostí a v souladu s IAS 40 oceňovat v jeho reálné hodnotě. Výsledek hospodaření roku 2009 tak byl významně ovlivněn i dopadem tohoto přecenění. Společnost vykazuje pozitivní dopad do výsledku hospodaření v důsledku přecenění aquaparku a hotelu na reálnou hodnotu. Dopad tohoto přecenění do výsledku hospodaření byl v roce 2009, resp. 2008 ve výši 85 277 tis. Kč, resp. 222 307 tis. Kč. Ocenění bylo provedeno na základě znaleckého posudku ze dne 7. dubna 2010, který provedla společnost BOHEMIA EXPERTS, s.r.o., znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady zapsaný Ministerstvem spravedlnosti České republiky v seznamu znalců.

Při oceňování investice do nemovitostí je používána metoda fair value (ocenění na reálnou hodnotu). K ocenění byl použit přístup majetkový (metoda substanční hodnoty) a výnosový (metoda DCF). Výsledná hodnota majetku je určena pomocí metody diskontovaných peněžních toků. V této metodě se vychází z odhadovaných budoucích čistých výnosů generovaných oceňovaným majetkem, přičemž tyto výnosy jsou diskontovány na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby. Odhad výnosů byl proveden do roku 2015 jako postupně rostoucí, v následujících letech výpočet vychází z konstantního vývoje výnosů (růst o 2,3% ročně – odhad míry růstu vychází z expertního posouzení dlouhodobě udržitelné míry inflace).

Kalkulace nepočítá s žádným růstem výnosů, který by byl realizován z případných dodatečných investic.

Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých výnosů 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)

Použitá diskontní míra (10,3% p.a.) vychází z míry kapitalizace (odvozené z investičních příležitostí na trhu přinášejících obdobný výnos při obdobném riziku jako oceňovaný majetek) 8,0% p.a. a z odhadu dlouhodobě udržitelné míry inflace 2,3% p.a. (viz výše).

Přírůstky, úbytky a přecenění investice je patrné z následující tabulky:

| v tis. Kč | Investice do nemovitostí |
|--|--------------------------|
| Zůstatek k 1. lednu 2008 | - |
| Reklasifikace z dlouhodobého majetku do investice do nemovitostí | 1 843 693 |
| Přecenění do výkazu zisku a ztráty | 222 307 |
| Zůstatek k 1. lednu 2009 | 2 066 000 |
| Přírůstky | 23 144 |
| Vyřazení | -421 |
| Přecenění do výkazu zisku a ztráty | 85 277 |
| Zůstatek k 31. prosinci 2009 | 2 174 000 |
| ÚČETNÍ HODNOTA | |
| K 31. prosinci 2008 | 2 066 000 |
| K 31. prosinci 2009 | 2 174 000 |

Dále jsou uvedeny příjmy z nájemného z této investice přímé náklady s tímto související včetně investičních nákladů v tis. Kč:

| Příjmy a výdaje | 2009 | 2008 |
|--|---------------|---------------|
| Nájemné za aquapark | 40 000 | 23 000 |
| Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark | 11 712 | 7 031 |
| Nájemné za hotel | 15 000 | 510 |
| Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark | 1 051 | 784 |
| Provozní zisk celkem | 42 237 | 16 405 |

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.

4.3. *Odložená daň*

| v tis. Kč | 31.12.2009 | 31.12.2008 |
|--|-------------------|-------------------|
| Odložená daňová pohledávka | | |
| Daňová ztráta | 4 705 | 3 250 |
| Nehmotný majetek | 2 | 4 |
| Odložená daňová pohledávka celkem | 4 707 | 3 254 |
| Odložený daňový závazek | | |
| Investice do nemovitostí | 43 439 | 20 944 |
| Odložený daňový závazek celkem | 43 439 | 20 944 |
| Odložená daň | -38 732 | -17 690 |

4.4. *Obchodní a jiné pohledávky*

| v tis. Kč | K 31/12/2009 | K 31/12/2008 |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Obchodní pohledávky | 144 | 705 |
| Pohledávky za spřízněnými stranami | 29 169 | 13 153 |
| Nadměrný odpočet DPH | - | 15 058 |
| Ostatní pohledávky | 1 056 | - |
| Celkem | 30 369 | 28 916 |

Nejvýznamnější položkou k 31.12.2009 jsou pohledávky za neuhrazené nájemné a služby za nájemci - provozovateli aquaparku společností GMF Aquapark Praha ve výši 21 819 tis. a provozovatelem Aquapalacehotelu společností Redvale a.s. ve výši 7 293 tis. Kč a dále pohledávka za společníkem ve výši 57 tis. Kč.

Společnost netvořila k 31.12.2009 ani k 31.12.2008 žádné opravné položky k pohledávkám.

4.5. *Peníze a peněžní ekvivalenty*

Pro účely sestavení rozvahy zahrnují peníze hotovost, běžné bankovní účty a krátkodobá bankovní depozita vedená ve funkční měně. Peněžní ekvivalenty vyjadřují krátkodobé, vysoce likvidní investice s nevýznamným úrokovým rizikem a se zbytkovou dobou splatnosti dosahující maximálně tří měsíců od okamžiku pořízení investice.

| v tis. Kč | K 31/12/2009 | K 31/12/2008 |
|--|---------------|---------------|
| Peníze | | |
| Peníze v pokladně | 107 | 94 |
| Bankovní účty | 4 508 | 8 199 |
| Peníze celkem | 4 6615 | 8 293 |
| Peněžní ekvivalenty | | |
| Depozitní směnky | 0 | 20 001 |
| Peněžní ekvivalenty celkem | 0 | 20 001 |
| Celkem peníze a peněžní ekvivalenty v rozvaze | 4 615 | 28 294 |

K 31. prosinci 2008 Společnost vykazovala následující úročené **depozitní (bankovní) směnky** (v tis. Kč):

| K 31/12/2008 | Účetní hodnota | Datum emise | Datum splatnosti | Úroková míra p.a. |
|---------------|----------------|-------------|------------------|-------------------|
| ČSOB, a.s. | 20 001 | 30.12.2008 | 7.1.2009 | 1,41 % |
| Celkem | 20 001 | x | x | x |

Nominální hodnota depozitní směnky uznané v rozvaze k 31. prosinci 2008 je 20 000 tis. Kč a alikvotní úrok činí 1 tis. Kč. K 31.12.2009 společnost neměla žádné depozitní směnky.

4.6. Ostatní aktiva

| | k 31. prosinci 2009 | k 31. prosinci 2008 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Časové rozlišení nákladů | 222 | 4 787 |
| Příjmy příštích období | 15 | - |
| Dohadné účty aktivní - náhrada škody | 2 684 | - |
| Dlouhodobý drobný hmotný majetek | 16 912 | 34 129 |
| Ostatní aktiva celkem | 19 833 | 38 916 |

Ostatní aktiva k 31.12.2009 jsou tvořena především dlouhodobým drobným hmotným majetkem ve výši 16 912 tis. Kč a dohadnou položkou z titulu náhrady škody od společnosti GMF Aquapark Prague z titulu poškození hotelu při záplavě v červenci 2009 ve výši 2 684 tis. Kč.

4.7. Základní kapitál a nerozdělené výsledky

Základní kapitál

Společnost vykazuje registrovaný a plně splacený základní kapitál ve výši 345 000 tis. Kč. Základní kapitál Společnosti se skládá z 345 000 ks registrovaných akcií o nominální hodnotě 1 000 Kč. Společnost nevykazuje žádné další autorizované, ale dosud nevydané akcie.

Jediným akcionářem Společnosti je Ing. Pavel Sehnal.

V roce 2009 nedošlo k žádným změnám v akcionářské struktuře, ani ve složení základního kapitálu ve srovnání s rokem 2008.

4.8. Dlouhodobé závazky

| v tis. Kč | K 31/12/2009 | K 31/12/2008 |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Úvěr od SPGroup a.s. | 447 847 | 825 421 |
| Úroky z úvěru od SPGroup a.s. | 23 953 | 33 417 |
| Půjčka od akcionáře | 771 000 | - |
| Emitované dluhopisy | 398 340 | - |
| Pozastávky | 1 929 | 4 118 |
| Celkem dlouhodobé závazky | 1 643 069 | 862 956 |

Úvěr od SPGroup a. s. byl poskytnut na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru. Maximální úvěrový limit je stanoven na 613,01 mil. Kč. Úročeno je fixní úrokovou mírou 5 % p. a. Konečná splatnost je stanovena na 4 roky ode dne uzavření smlouvy, tj. 30. listopadu 2011.

Půjčka od akcionáře je bezúročná a její aktuálně platný termín splatnosti je 31.12.2010. Společnost ve smyslu dohod s akcionářem aktuálně nepředpokládá splacení půjčky k tomuto datu, a proto je zůstatek tohoto závazku klasifikován jako dlouhodobý.

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 dluhopisů je 5 let, splátnost kuponu pololetní. Nominální hodnota zajišťovaného dluhopisu GREENVALE VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč. Úroková sazba je stanovena v souladu s článkem 5.1. Emisních podmínek.

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 vlastníkům 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 vlastníkovi 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 výš, 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:

| 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 |

| | | |
|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| <i>Parcelní číslo</i> | <i>Výměra (m²)</i> | <i>Druh pozemku</i> |
| St. 390 | 51 | zastavěná plocha a nádvoří |
| 475/1 | 23389 | ostatní plocha |

Budovy:

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| <i>Část obce, č. budovy</i> | <i>Způsob využití</i> | <i>Na parcele</i> |
| 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) | tech. 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 2 174 000 tis. Kč k 31.12.2009, resp. 2 066 000 tis. Kč k 31.12.2008 a dále jako součást položky Pozemky, budovy a zařízení (budova kotelny) v účetní hodnotě 26 795 tis. Kč k 31.12.2009, resp. 29 328 tis. Kč k 31.12.2008.

Pozastávky jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům ve výši 5% se splatností nejdříve v roce 2011 a budou uhrazeny po uplynutí záručních dob nebo po předložení bankovní garance.

4.9. Krátkodobé závazky

| v tis. Kč | K 31/12/2009 | K 31/12/2008 |
|--|---------------------|---------------------|
| Obchodní závazky | 3 897 | 50 931 |
| Přijaté zálohy | 0 | 2 000 |
| Naběhlý nominální úrok z emitovaných dluhopisů | 7 797 | 0 |
| Jiné závazky | 1 939 | 3 251 |
| Celkem obchodní a jiné závazky | 13 626 | 56 182 |

Krátkodobé obchodní závazky obsahují zejména závazky vůči dodavatelům ve výši 3 897 tis. Kč.

Naběhlý nominální úrok z emitovaných dluhopisů je ve výši naběhlé k 31.12.2009 vykázán jako krátkodobý závazek. Do nákladů příslušného účetního období je účtován úrok efektivní. Naběhlý efektivní úrok k 31.12.2009 je 7 995 tis. Kč, rozdíl mezi naběhlým efektivním a nominálním úrokem není součástí krátkodobých závazků, neboť vyplácen držitelům dluhopisů je úrok nominální. O rozdíl mezi efektivním a nominálním úrokem jsou postupně prostřednictvím úrokových nákladů umořovány transakční náklady spojené s emisí obligací. Více viz poznámka 4.8.

Jiné závazky jsou především z titulu mezd a odvodů ve výši 925 tis. Kč a DPH 928 tis. Kč.

5. Poznámky k výkazu zisku a ztráty

Společnost vykázala za účetní období roku 2009 a 2008 zisk v částce 46 563 tis. Kč, respektive 179 543 tis. Kč. Hlavním důvodem zisku v roce 2009 i 2008 bylo přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu (viz poznámka 4.2.). V hospodářském výsledku se významně projevil také nákladové úroky z půjček a úvěrů (viz poznámka 6. 2.) v obou letech a dluhopisů v roce 2009.

5.1. Provozní náklady a výnosy

| v tis. Kč | K 31/12/2009 | K 31/12/2008 |
|--|---------------------|---------------------|
| Tržby za prodej služeb | (83 714) | (33 303) |
| Spotřebované nákupy | | |
| Spotřebovaný materiál a energie | 18 947 | 5 966 |
| Opravy a udržování | 1 012 | |
| Právní, účetní aj. služby | 6 062 | 933 |
| Správa a vedení podniku | 1 440 | 1 440 |
| Ostatní služby | 6 | 7 |
| Celkem | 27 467 | 8 346 |
| Ostatní provozní náklady (výnosy) | | |
| Osobní náklady | 10 148 | 6 315 |
| Daně a poplatky | 1 509 | 21 |
| Kolky | - | 8 |
| Zůst. cena prod. dlouhod. majetku | - | 5 575 |
| Tržby z prod. dl. nehm. a hm. majetku | - | -13 584 |
| Dary, Pokuty a penále, Pojistné a tech. zhodn. | 2 626 | 1 997 |
| Manka a škody | 502 | 2 |
| Odpisy DHM | 2 770 | 1 843 |
| Spotřeba drobného DHM | 16 855 | - |
| Jiné provozní náklady | 468 | 17 035 |
| Jiné provozní výnosy | -3 757 | -4 872 |
| CELKEM | 31 120 | 14 339 |

V roce 2009 měly největší vliv osobní náklady a dále odpis časového rozlišení spotřeby drobného dlouhodobého majetku. Spotřebovaná energie – plyn v plynové kotelně, byl využit k výrobě tepla a elektrické energie dodávané odběratelům – provozovatelům aquaparku a hotelu.

5.2. Finanční náklady (výnosy)

| Finanční náklady a výnosy | k 31. prosinci 2009 | k 31. prosinci 2008 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Výnosové úroky | (236) | (315) |
| Nákladové úroky | 42 994 | 33 417 |
| Kurzové ztráty | 31 | 568 |
| Ostatní finanční náklady | 34 | 67 |
| Kurzové zisky | (24) | (111) |
| Ostatní finanční výnosy | - | (516) |
| Celkem | 42 799 | 33 111 |

Nákladové úroky vyplývají z úvěru a půjček poskytnutých společností SPGroup, a. s. ve výši 23 953 tis. Kč v roce 2009, resp. 33 417 tis. Kč v roce 2008 a efektivní úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 18 835 tis. Kč v roce 2009.

Nejvýznamnějšími zdroji výnosových úroků byly úroky z běžného účtu (53 tis. Kč v roce 2009, resp. 312 tis. Kč v roce 2008).

Ostatní finanční výnosy a náklady tvoří především náklady na bankovní poplatky.

5.3. Daň ze zisku

Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření je patrná z následující tabulky:

| v tis. Kč | Rok končící 31/12/2009 | Rok končící 31/12/2008 |
|--|---------------------------|------------------------|
| Splatný daňový náklad | - | - |
| Odložený daňový náklad (+) / výnos (-) | 21 042 | 20 271 |
| vztahující se ke vzniku nebo ke zrušení přechodných rozdílů | 21 042 | 21 042 |
| vztahující se ke změně daňové sazby | - | -771 |
| Celkový daňový náklad | 21 042 | 20 271 |

Výpočet daně z příjmu je založen na české daňové legislativě. Daňové sazby v České republice jsou 20% v roce 2009, respektive 21% v roce 2008. V roce 2010 a dále platí sazba daně z příjmu ve výši 19%. Vzhledem k očekávanému uplatnění 50% slevy na dani z příjmu z důvodu zaměstnávání zaměstnanců se zdravotním postižením, kalkuluje GREENVALE při výpočtu odložené daně za rok 2009 s polovičními sazbami daně, tedy ve výši 10% a 9,5% vztahující se k rokům 2009 a 2010 a dále.

| v tis. Kč | Rok končící 31/12/2009 | Rok končící 31/12/2008 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Zisk před zdaněním | 67 605 | 199 814 |
| sazba daně | 10,0% | 10,5% |
| Daň vypočtená použitím daňové sazby | 6 761 | 20 980 |
| Daňový dopad: | | |
| Náklady neodčitatelné od základu daně | 12 374 | 2 364 |
| Výnosy, jež nejsou předmětem daně | -19 135 | -23 345 |
| Použití odložené daňové pohledávky | 2 | 2 |
| Tvorba odloženého daňového závazku | 22 495 | 21 715 |
| Tvorba odložené daňové pohledávky | -1 455 | -676 |
| Změna odložené daně v důsledku změny daňové sazby | - | -711 |
| Celkový daňový náklad | 21 042 | 20 271 |

6. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V areálu aquaparku a hotelu v Čestlicích se v současnosti realizuje projekt protipovodňových opatření, spočívající v úpravě kanalizačního systému a zajištění hotelu proti vniknutí srážkových vod. Rozpočet na tato protipovodňová opatření je do výše 6 mil. Kč a termín realizace je červen 2010. Tyto investice byly vyvolány následkem záplavy způsobené loňskou červencovou průtrží se škodami ve výši téměř 3 mil. Kč (přímé škody bez škod způsobených přerušením provozu).

V areálu aquaparku se v současnosti rozšiřuje provoz SPA s rozpočtem do 250 tis. Kč a realizací v druhé polovině tohoto roku. Cílem projektu je umožnit pronajmout část provozu SPA nestátnímu zdravotnickému zařízení Lázně Praha, a.s. k provozování zdravotní péče.

V dubnu 2010 byl vedením společnosti schválen projekt na rozšíření restaurace v hotelu o 110 míst včetně rozšíření sociálního zařízení, skladu a zázemí kuchyně. Rozpočet projektu je do výše 7 mil. Kč s termínem realizace do října 2010.

7. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Ing. Pavlem Sehnalem a vydána ke zveřejnění dne 30.4.2010.

V Praze dne 30.4.2010



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva



Tel.: +420 241 046 111
Fax: +420 241 046 221
www.bdo.cz

BDO Audit s. r. o.
Olbrachtova 1980/5
Praha 4
140 00

Zpráva nezávislého auditora

Akcionáři Greenvale a.s.

Na základě provedeného auditu jsme dne 30. 4. 2010 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

"Ověřili jsme příloženou účetní závěrku společnosti Greenvale a.s., tj. rozvahu k 31. 12. 2009, výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu Mezinárodními standardy účetního výkaznictví odpovídá statutární orgán společnosti Greenvale a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihledne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Greenvale a.s. k 31. 12. 2009 a nákladů, výnosů a výsledků jejího hospodaření za období od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009, v souladu s Mezinárodními standarty účetního výkaznictví.

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Greenvale a.s. k 31. 12. 2009. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti Greenvale a.s.. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy vztahujícími se k prověřce a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit zprávy o vztazích jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti Greenvale a.s. k 31. 12. 2009.

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy s výše uvedenou účetní závěrkou. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli 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 ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.



Tel.: +420 241 046 111
Fax: +420 241 046 221
www.bdo.cz

BDO Audit s. r. o.
Olbrachtova 1980/5
Praha 4
140 00

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Greenvale a.s. k 31. 12. 2009 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 30. dubna 2010

BDO Audit s. r. o., auditorské oprávnění č. 018
zastoupená partnerem:

Doc. Ing. Jan Doležal, CSc.
auditor, osvědčení č. 0070

Ing. Petr Slaviček
auditor, osvědčení č. 2076