



GREENVALE a.s.

Pololetní zpráva 2010

I. POPISNÁ ČÁST POLOLETNÍ ZPRÁVY

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

II. TABULKOVÁ ČÁST - neauditovaná

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

I. POPISNÁ ČÁST POLOLETNÍ ZPRÁVY

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

1) Předmět podnikání

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

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

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

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

Společnost v r. 2007-2008 postavila na pozemcích Aquaparku ****hotel, který byl uveden do provozu v prosinci 2008. Provozovatelem Hotelu byl společný podnik Redvale, a.s. – joint venture – založený společnostmi VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG 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 měla do 30.4.2010 25 zaměstnanců, kteří se zabývali správou těchto nemovitostí a poskytovali služby provozovateli Aquaparku. Od 1.5. 2010 byly všichni tito zaměstnanci převedeni do stavu provozovatele Aquaparku GMF Aquapark Prague a.s.

Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s. Provoz kotelny je zajištěn smluvně provozovatelem Aquaparku.

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

2) Hospodářské výsledky vč. ovlivňujících faktorů

V roce 2008 společnost ukončila dostavbu Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a Hotelu. Finanční zúčtování staveb bylo definitivně ukončeno v r. 2009.

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

V prvním pololetí 2010 návštěvnost Aquaparku vzrostla o 19,4%. Za toto období navštívilo Aquapark celkem 395 432 návštěvníků. Ve srovnatelném období r. 2009 navštívilo Aquapark 331 000 návštěvníků.

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

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

V 1. pololetí 2010 byla obsazenost pokojů na úrovni 45,83%, zatímco v 1. pololetí 2009 byla tato obsazenost na úrovni 17,47%.

Nájemné z Aquaparku za 1. pololetí 2010 činilo 30 mil. Kč, nájemné z Hotelu činilo 9 mil. Kč. Ve srovnatelném období r. 2009 činilo nájemné 21 mil. Kč z Aquaparku, resp. 7 mil. Kč z Hotelu.

Co se týká kvality stavby a technologií, lze konstatovat, že tyto jsou na dobré úrovni. Veškeré nedostatky jsou reklamovány a dodavateli postupně odstraňovány. Na kvalitu poskytovaných služeb to však nemá dopad.

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

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

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

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.

GREENVALE a.s. zaměstnával k 30.4.2010 cca 25 pracovníků, kteří se starali o provoz kotelny a poskytovali služby provozovateli Aquaparku. Od 1.5. 2010 byli všichni tito zaměstnanci převedeni do stavu provozovatele Aquaparku. Z hlediska hospodaření Greenvale se tato skutečnost nijak neprojeví, protože tito zaměstnanci poskytovali služby většinou provozovateli Aquaparku, kterému byly tyto služby fakturovány.

Důležité faktory ovlivňující hospodaření

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

- počtu návštěvníků,
- obvyklé útratě návštěvníka zahrnující vstupné, platby za gastro a další služby.

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

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

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

Rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost.

Z hlavních rizik a nejistot Aquaparku lze jmenovat

- nedodržování hygienických pravidel,
- nemocnost obyvatel (např. chřipková epidemie),
- hospodářskou krizi vedoucí ke snížení příjmů obyvatel,
- nehody v Aquaparku,
- negativní publicitu.

Protože činnost Hotelu je úzce spojena s Aquaparkem, všechna rizika Aquaparku lze považovat i za rizika Hotelu vedoucí ke snížení návštěvnosti. Z dalších rizik Hotelu lze jmenovat

- potíže průmyslu turistiky.

Očekávané hospodaření za dalších 6 měsíců

Ve druhém pololetí 2010 očekáváme hospodaření na stejné úrovni jako v prvním pololetí, a to jak u Aquaparku, tak i Hotelu. Z toho plyne, že výše plánovaná nájemného bude dodržena.

3) Srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

Za 1. pololetí 2010 navštívilo Aquapark více jak 395 tis. návštěvníků, přičemž v 1. pololetí 2009 Aquapark navštívilo 331 tis. návštěvníků. Došlo tak k nárůstu o 19.4%%

Za 1. pololetí 2010 bylo v Aquahotelu uspořádáno 160 konferencí a kongresů a uskutečněno 41.192 přenocování, ve srovnatelném období r. 2009 to bylo 116 konferencí a kongresů a uskutečněno 14 000 přenocování. V počtu konferencí tak nárůst činil 37,93%, v počtu přenocování pak 194,23%.

4) Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti a jeho hospodářských výsledků

V roce 2010 nebudou probíhat žádné velké investice, pouze reklamace vad a nedodělků. Výjimku tvoří soubor investic protipovodňových opatření, který činí cca 5 mil. Kč. Cílem je zabránit proniknutí vody do Hotelu v případě přívalových dešťů. Současně však s provozem Aquaparku a Hotelu dochází od provozovatelů k požadavkům na drobné investice, které mají sloužit k vylepšení kvality provozu Aquaparku a Hotelu. Jejich rozsah je odhadován na cca 2 mil. Kč. Patří mezi ně např. vybudování dalšího prostoru pro masáže a fitness. Dále je rovněž uvažováno o případném rozšíření počtu saun s investicemi v řádu několika milionů Kč, přičemž realizace by proběhla nejdříve v IV. čtvrtletí 2010.

Co se týká tržeb, tyto jsou po převedení pracovníků Greenvale do provozovatele Aquaparku naplánovány takto:

- Nájemné za Aquapark - 60 mil. Kč
- Nájemné za Hotel - 18 mil. Kč
- Tržby ze služeb souvisejících s pronájmem - 4 mil. Kč

Provozní náklady (bez přecenění investic do nemovitostí) tvoří tyto největší položky:

- Pojištění nemovitostí - 2,4 mil. Kč
- Daň z nemovitosti – 1,1 mil. Kč
- Provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, řízení společnosti, atd.) -2,3 mil. Kč
- Provoz kotelny – 0,4 mil. Kč
- Opravy a udržování - 1 mil. Kč
- Osobní náklady -3 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

Lze očekávat, že rozsah investičních výdajů bude výrazně nižší, než se předpokládalo ve výše uvedeném plánu.

Za 1. pololetí byl dosažen alikvotní podíl tržeb.

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.

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

Cílem roku 2010 společností 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 individuální turisty v letních měsících.

II. TABULKOVÁ ČÁST - neauditovaná

Nekonsolidovaná rozvaha dle IFRS (v tis. Kč)

ROZVAHA
k 30. červnu 2010
(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

AKTIVA	30/06/2010	31/12/2009
Dlouhodobá aktiva		
Pozemky, budovy a zařízení	25 201	26 795
Investice do nemovitostí	2 228 000	2 174 000
Dlouhodobá aktiva celkem	2 253 201	2 200 795
Krátkodobá aktiva		
Krátkodobé pohledávky	41 776	30 369
Zásoby	8	-
Peníze a peněžní ekvivalenty	17 330	4 615
Ostatní krátkodobá aktiva	19 596	19 833
Krátkodobá aktiva celkem	78 710	54 817
Aktiva celkem	2 331 911	2 255 612
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	345 000	345 000
Nerozdělené zisky	215 145	168 582
Zisk za období	26 956	46 563
Vlastní kapitál celkem	587 101	560 145
Závazky		
Dlouhodobé úvěry a půjčky	1 257 970	1 242 800
Emitované dluhopisy	398 545	398 340
Dlouhodobé závazky	1 840	1 929
Krátkodobé závazky	12 212	13 626
Odložený daňový závazek	74 243	38 732
Ostatní krátkodobá pasiva	-	40
Závazky celkem	1 744 810	1 695 467
Vlastní kapitál a závazky celkem	2 331 911	2 255 612

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

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za pololetí končící 30. června 2010 (v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

	Pololetí končící 30/06/2010	Pololetí končící 30/06/2009
Tržby z prodeje služeb	51 133	39 640
Spotřeba materiálu a nákup služeb	10 367	14 857
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	48 301	48 000
Ostatní provozní náklady (výnosy)	7 210	28 015
Provozní výsledek hospodaření	81 857	44 768
Výnosové úroky	30	27
Nákladové úroky	19 192	12 331
Ostatní finanční náklady (výnosy)	227	-911
Finanční výsledek hospodaření	-19 389	-11 393
Zisk před zdaněním za období	62 468	33 374
Daň ze zisku	35 512	136
Zisk po zdanění za období	26 956	33 238

Ocenění nemovitostí v rozvaze

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

Pro ocenění investic do nemovitostí byla použita metoda fair value (ocenění reálnou hodnotou). Reálná hodnota byla stanovena znaleckým ústavem BOHEMIA EXPERTS, s.r.o. metodou diskontovaného cashflow. Toto ocenění bylo provedeno k 31.12.2009. Znalec ocenil nemovitosti takto:

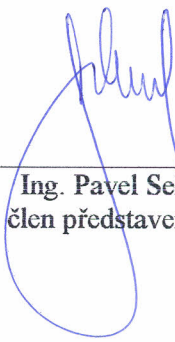
Aquapark Aquapalace včetně parkovacích domů	1 573 000 000 Kč
Hotel Aquahotel	601 000 000 Kč

K 30.6.2010 bylo ocenění znaleckého ústavu BOHEMIA EXPERTS, s.r.o. k 31.12.2009 upraveno tak, aby odpovídalo aktuálním předpokladům budoucího vývoje.

Vlastní ocenění k 30.6.2010 je následující:

Aquapark Aquapalace včetně parkovacích domů	1 614 000 000 Kč
Hotel Aquahotel	614 000 000 Kč

V Praze dne 30.7.2010

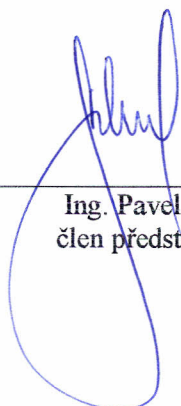


Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

III. PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY

Prohlašuji tímto, že podle mého nejlepšího vědomí podává tato pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti GREENVALE a.s. za uplynulé pololetí a rovněž o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření.

V Praze dne 30.7.2010



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva