



GREENVALE a.s.

**Výroční zpráva za období
od 1. ledna 2013
do 30. června 2013**

Úvodní slovo jediného člena představenstva

Vážení přátelé,

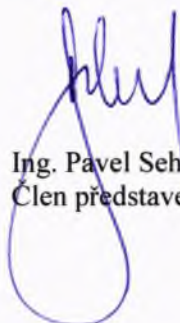
posláním společnosti GREENVALE a.s. je pronájem areálu AQUAPALACE WELLNESS RESORT v Čestlicích u Prahy. RESORT se skládá ze dvou částí, a to Aquaparku AQUAPALACE a **** AQUAPALACE HOTELU. Aquapark je největším vodním parkem ve střední Evropě a z hlediska počtu návštěvníků je 14. nejnavštěvovanějším Aquaparkem na světě. Zahájení provozu Aquaparku se uskutečnilo dne 7. května 2008. **** AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 500 lůžek, je vybaven konferenčními sály a mimo jiné 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 je 100% dceřinou společností SPGroup a.s.

V květnu 2013 schválila SPGroup a.s. jako jediný akcionář společností GREENVALE a.s. a AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE, a.s. Základní kapitál při fúzi byl zvýšen na částku 1 702 000 000 Kč. Společnost AQUAPALACE, a.s. vznikla v lednu 2013, její základní kapitál činí 2 mil. Kč a společnost nevykonávala žádnou činnost.

Fúze byla zapsána ke dni 1.7.2013. Všechny majetek, práva, pohledávky, závazky, atd. společnosti GREENVALE a.s. přešel na společnost AQUAPALACE, a.s., která se tak stala i emitentem již vydaných dluhopisů GREENVALE VAR/14 s povinností tyto dluhopisy splatit.

V Praze dne 11.10.2013



Ing. Pavel Sehnal
Člen představenstva

I. Předmět činnosti společnosti

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

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

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

V rámci výše uvedené činnosti byla dokončena výstavba aquaparku, jehož provozovatelem je společný podnik - joint venture GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., založený společnostmi GMF GmbH & CO KG a SPGroup a.s. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

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

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

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

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

II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, *1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Petr Kachlík - předseda, *1954
- Mgr. David Belha, *1979
- Ing. Bohumil Vrhel, *1950

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

Výstavba Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu byla ukončena v r. 2008. V r. 2009 bylo dokončeno komplexní finanční zúčtování hotelu, neboť počátkem r. 2009 probíhaly ještě dodatečné úpravy a odstraňování nedostatků v rámci reklamací. V první polovině r. 2013 probíhalo řešení posledních drobných reklamací v rámci pětileté záruční doby, která končí.

Provoz Aquaparku byl zahájen 7.5.2008, což představuje období, kdy jsou aquaparky všeobecně hojně navštěvovány. To se odrazilo jak v návštěvnosti, tak i ve výši tržeb. Nejlepšími měsíci jsou školní prázdniny – červenec a srpen, protože v této době mají lidé nejvíce volného času. Naopak nejslabšími měsíci jsou září a říjen.

Průběh tržeb r. 2013 kopíroval opět průběh tržeb r. 2012. Celkové tržby však v tomto roce nepatrně poklesly vzhledem k poklesu reálných příjmů občanů v důsledku finanční a ekonomické krize. V r. 2013 očekáváme mírný růst tržeb v důsledku zlepšení činnosti marketingu a zvyšování kvality poskytovaných služeb. Kromě toho se všeobecně očekává opětovné nastoupení hospodářského růstu v nejbližším období.

Provoz Hotelu byl zahájen 1.12.2008. Náběh hotelu obecně trvá několik let. V r. 2013 došlo k mírnému nárůstu tržeb proti roku 2012. I v dalších letech předpokládáme růst tržeb související již s tím, že hotel je plně zaveden na trhu a stále více hostů využívá služeb Aquaparku. Vyšší vytížení kapacit hotelu je dosahováno tím, že v pracovní dny probíhají v hotelu konference spojené s ubytováním a stravováním, naopak o víkendech a prázdninách se ubytovávají zase návštěvníci Aquaparku.

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

Výše nájemného z Aquaparku a Hotelu za rok 2013 byla stanovena s ohledem na náběh provozu obou operátorů. Nájemné z Aquaparku činilo 7 mil. měsíčně, tj. 42 mil. za pololetí. Z hotelu toto nájemné bylo ve výši 2,7 mil. Kč měsíčně, tj. 16,2 mil. Kč z pololetí.

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

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

Provoz kotelny byl zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. do 30.9.2012, od 1.10.2013 získala společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. příslušné licence a provozuje kotelnu a kogenerační jednotky na vlastní účet. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

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. 9.1.2009 emitoval Greenvale dluhopisy ve jmenovité hodnotě 400 mil. Kč. Výnos z dluhopisů byl použit na snížení úvěru vůči společnosti SPGroup. Splatnost dluhopisů byla 9.1.2014. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 jednomyslně schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. To přináší úsporu finančních nákladů spojených se splacením emise a vydáním nové emise dluhopisů. Náklady na vydání emise totiž činily cca 2 mil. Kč. V současné době jsou prováděny nezbytné administrativní úkony spojené s prodloužením splatnosti dluhopisů, a to ve spolupráci s původním zpracovatelem emise bankou Raiffeisenbank.

Od dubna 2013 probíhaly práce na rozšíření zahrady Aquaparku (zahrnující i rozšíření gastro služeb), čímž se výrazně zvýšila venkovní kapacita a komfort Aquaparku. Zahrada byla otevřena pro návštěvníky počátkem července.

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

4.2. Předmět podnikání

Předmětem podnikání je

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

GREENVALE spravuje nemovitosti AQUAPALACE WELLNESS RESORT a pronajímá je dvěma provozovatelům. Hlavními součástmi jsou Aquapark AQUAPALACE PRAHA (dále také jen „Aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel AQUAPALACE PRAHA, (dále také jen

„Hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé. Provoz kotelny byl zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. do 30.9.2012, od 1.10.2013 získala společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. příslušné licence a provozuje kotelnu a kogenerační jednotky na vlastní účet. Od května 2013 došlo k připojení kogeneračních jednotek vyrábějících elektrický proud do veřejné sítě a zahájení prodeje elektřiny, kterou nespotřebuje Aquapark a hotel.

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

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

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

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

V roce 2012 navštívilo Aquapark cca 800 tisíc návštěvníků. V prvním pololetí 2013 pak navštívilo Aquapark 365 000 návštěvníků. Aquapark je třetím nejnavštěvovanějším turistickým cílem v České republice, a to po Pražském hradu a Zoologické zahradě v Praze.

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

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

Obsazenost hotelu v prvním pololetí 2013 je na stejné úrovni jako v 1. pololetí roku 2012.

V roce 2013 společnost neuvadla žádný významný nový produkt nebo službu.

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

Vizualizace projektu - Aquapark AQUAPALACE PRAHA a Hotel AQUAPALACE PRAHA



GREENVALE vlastní níže uvedené nemovitosti:

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

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

Postavení společnosti GREENVALE jako soutěžitele na trhu

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

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

V roce 2013 nenastala žádná významná událost, která by měla podstatný význam na platební schopnost emitenta. Vzhledem k tomu, že údaje za konkurenci jsou k dispozici až v ročních výkazech, uvádíme dále údaje především za rok 2012. Předpokládáme, že v r. 2013 nedošlo k významným změnám.

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 byla v roce 2012 přes 3 mil. osob ročně. Za konkurenci z hlediska dosažené roční návštěvnosti je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci s cca. 650 tis. návštěvníky ročně, Aquapark Kladno, Vodní svět Kolín s návštěvností na úrovni 298 tis. návštěvníků, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj.

Vzhledem k velikosti aquaparku AQUAPALACE PRAHA v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 400 pokojů a kongresové centrum a dále pak s Aquaparkem Pasohlávky, který byl otevřen 1.8.2013.

Přehled největších aquaparků v České republice

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

Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	370 m ²	tobogán, trampolína,	86 m	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	www.letnanylagoon.cz
Aquadream Barrandov Praha 5	322 m ²	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	www.aquadream.cz
Aquapark Olomouc	1125,5 m ²	Tobogán, divoká řeka, spacebowl	123,2 m	masážní bazén, tepidárium, parní lázeň, beach volejbal	www.aqua-olomouc.cz
Aquapark Pasohlávky (od 1.8.2013)	3 000 m ²	20 tobogánů, divoká řeka, supercrater	143 m	Sauny, římské lázně, kryokomora	www.aqualand-moravia.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 konkurencí představují centra nabízející bowling, spinning, fitness, restaurace, kina, muzea a podobně.

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

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

V Pasohlávkách na Brněnsku byla na konci roku 2011 zahájena výstavba komplexu Moravia Thermal. Projekt získal dotaci poskytnutou Regionálním operačním programem Jihovýchod ve výši 331 mil. Kč. Celkové náklady na výstavbu by měly dosáhnout částky 1,2 mld. Kč. Návštěvníci zde naleznou osm vnitřních a venkovních bazénů včetně 17 různých druhů tobogánů a vodních atrakcí, sportovní hřiště, římské lázně, kryozónu, masáže, vířivky, individuální vanové procedury atp. Komplex využívá přírodní zdroj geotermální vody o teplotě až 46 stupňů. Součástí komplexu je také restaurace, obchodní prostory a parkoviště s možností parkování pro 350 osobních vozidel a 10 autobusů. Otevření proběhlo 1.8.2013.

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

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

Trh s hotelovými službami

V rozvíjejících se ekonomikách se většinou hotelový sektor rozvíjí jako poslední z komerčních sektorů, a tedy i jako poslední přilákává aktivní pozornost investorů. V České republice se mezinárodní i lokální investoři o trh s komerčními nemovitostmi začali více zajímat v letech 1999–2000. Tito investoři se primárně zaměřovali na investice do budování kanceláří, obchodních center a residenčních sídel. Zhruba až po přelom roků 2003 a 2004 byly hotelové investice poněkud v pozadí. Ze zdrojů serveru

Hotel&Spa vyplývá, že hlavním obratem v tomto směru byl prodej pražského hotelu Hilton (leden 2004). Od té doby se zájem zahraničních investorů o hotelové investice v ČR značně zvýšil. Stejný zdroj odhaduje, že český trh bude i nadále atraktivní a ve střednědobém horizontu lze očekávat nárůst hotelových transakcí. Jedná se především o Prahu, která v tomto ohledu jasně dominuje a tato její pozice zůstane nezměněna.

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

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2003 – 2006

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

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2007 – 6/2013

	2009	2010	2011	2012	2013 (1. pololetí)
ČR	12 105 287	12 189 576	12 911 677	13 647 655	6 137 162
Praha	4 346 079	4 718 237	5 132 042	5 397 531	2 465 664

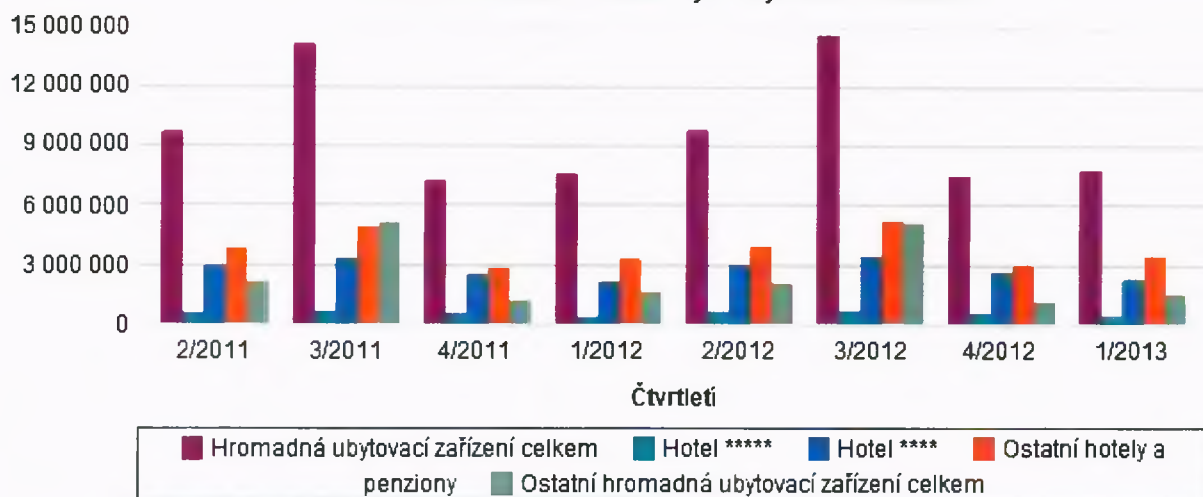
Zdroj: Český statistický úřad

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

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

V prvním pololetí roku 2013 došlo ve srovnání se stejným obdobím loňského roku k růstu počtu hostů v ubytovacích zařízeních v celé ČR o 0,45% a v Praze o 1,3% na celkový počet 2 465 664 hostů.

Přenocování hostů v hromadných ubytovacích zařízeních



Zdroj dat: Veřejná databáze ČSÚ

V Praze se dle statistických údajů ČSÚ ke konci roku 2012 nacházelo více než 621 hotelů a ubytovacích zařízení s celkem 80 295 lůžky. Z toho množství je téměř 227 hotelů čtyř až pěti-hvězdičkové kategorie. Z projektů dokončených v posledních letech 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 Hotel, Clarion Prague City a hotel Sheraton Prague Charles Square. V srpnu roku 2013 by měl být otevřen Hotel Praha City se 160 pokoji francouzského budgetového řetězce B&B na ul. Prvního pluku v Praze.

Další pražské hotelové projekty byly v minulosti z důvodu globální krize odloženy. Jednalo se např. o Sofitel na Národní třídě, hotel Le Royal Meridien na Senovážném nám. (Palác Cukrovarníků), Ritz Carlton v Celetné ul. (bývalý hotel u Sixtů) atp. Výstavba hotelu situovaného na rohu ul. Národní a Mikulandské po vstupu investora do spol. Ditrich pokračuje od října roku 2012. Prozatím ještě není jisté, pod čí hlavičkou bude hotel provozován (původně Sofitel). Nově vznikne další tříhvězdičkový hotel zahraničního řetězce Motel One s celkem 141 pokoji vedle kancelářské budovy Florentinum na ul. Na Poříčí. Společnost Akroterion ze skupiny Loyd's Property Investments, plánuje výstavbu nového pěti-hvězdičkového hotelu mezi ulicemi Železná, Celetná a Kamzíkova s celkem 120 pokoji. Hotel má být dokončen v roce 2016.

Z významnějších transakcí hotelových nemovitostí se uskutečnil v závěru roku 2010 prodej pěti-hvězdičkového hotelu Intercontinental Praha s celkem 372 pokoji za dle dostupných zdrojů cenu ve výši 108 mil. EUR. Prodávajícím byla spol. Strategic Hotels & Resorts a kupujícím spol. spřízněná s Westmont Hospitality. Dále se pak v průběhu roku 2010 uskutečnil prodej hotelu Mandarin Oriental za cenu ca. 1 mld. Kč. Kupujícím byla singapurská spol. Hotel Properties Limited. V roce 2012 se uskutečnil prodej v Praze 8 situovaného tříhvězdičkového hotelu IBIS s celkem 226 pokoji ve vlastnictví společnosti Quinn Group společnosti HPI Germany Hotelbesitz GmbH (Pentahotels). V poslední době pak proběhl v Praze prodej hotelu Palace se 124 pokoji situovaného poblíž Václavského náměstí, kdy prodávajícím byla spol. Warimpex a kupujícím firma Special Tours.

V roce 2013 bude další vývoj v hotelnictví ovlivňovat celková ekonomická situace v České republice a EU. Mezi nastavené trendy pro rok 2013 patří rostoucí role sociálních sítí a tzv. content marketingu. Studie PWC European Cities Hotel Forecast 2013 předpokládá, že v roce 2013 dosáhnou pražské hotely obsazenosti na průměrné úrovni 69,5%, průměrná denní sazba za pokoj (ADR) bude na úrovni 1823,60 Kč a tržby z dostupných pokojů (RevPAR) by měly v průměru v Praze dosáhnout částky 1267,33 Kč, což je však pouze 24% průměrného očekávaného RevPAR v hotelech v Paříži (na úrovni 211,17 EUR).

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	Web
AQUAPALACE HOTEL	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 salonků 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
andel's Hotel Prague, Stroupežnického 21, 150 00 Prague 5	4*	231 dvoulůžkových pokojů a 8 bezbariérových pokojů	15 konferenčních místností, největší konferenční sál až pro 350 osob	restaurace, fitness & health Centre, saunu, parní lázeň, parkoviště	www.andelshotel.com
Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9	4*	1148 lůžek	18 salonků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	www.cchp.cz
Corinthia Panorama Hotel, Milevská 7, 140 63 Praha 4 - Krč	4*	450 pokojů, 10 apartmánů, 1 prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180 míst, 5 salonků s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	www.corinthia.cz
Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	962 lůžek (bezbariérové pokoje)	kongresový sál pro 600 osob, 2 kongresové sály pro 300 sob, 4 salóanky pro 30osob	restaurace, health and fitness centre, bowling, parkoviště,	www.corinthia.cz

Hotel Praha, Sušická 20, 166 35 Praha 6 - Dejvice	5*	80 dvoulůžkovýc h pokojů, 36 malých apartmá, 2 Prezidentská apartmá, 6 Queen's apartmá	3 kongresové sály pro 700, 300 a 150 osob, 5 salónků 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 AQUAPALACE HOTEL 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. Mimo vlastních atrakcí aquaparku jsou další nezanedbatelnou konkurenční výhodou Aquapalace Hotelu jeho konferenční plochy.

4.3. Organizační struktura

Společnost GREENVALE a.s. je vlastněna jediným akcionářem, a to společností SPGroup a.s., jejímž předsedou představenstva a vlastníkem je Ing. Pavel Sehnal, který je zároveň jediným členem představenstva GREENVALE a.s.

V březnu 2013 totiž došlo k převodu 100% akcií společnosti GREENVALE a.s. z akcionáře ing. Pavla Sehnala na společnost SPGroup a.s., sídlem Masarykovo nábř. 28, Praha 1.

V květnu 2013 schválila SPGroup a.s. jako jediný akcionář společností GREENVALE a.s. a společnosti AQUAPALACE, a.s. sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13 fúzi sloučením těchto společností tak, že společnost GREENVALE a.s. zaniká a nástupnickou společností se stává společnost AQUAPALACE, a.s. Základní kapitál byl při fúzi zvýšen z majetku zanikající společnosti GREENVALE a.s. na částku 1 702 000 000 Kč, a to formou zvýšení jmenovité hodnoty akcií nástupnické společnosti. Společnost AQUAPALACE, a.s. vznikla v lednu 2013, její základní kapitál činí 2 mil. Kč a společnost nevykonávala žádnou činnost.

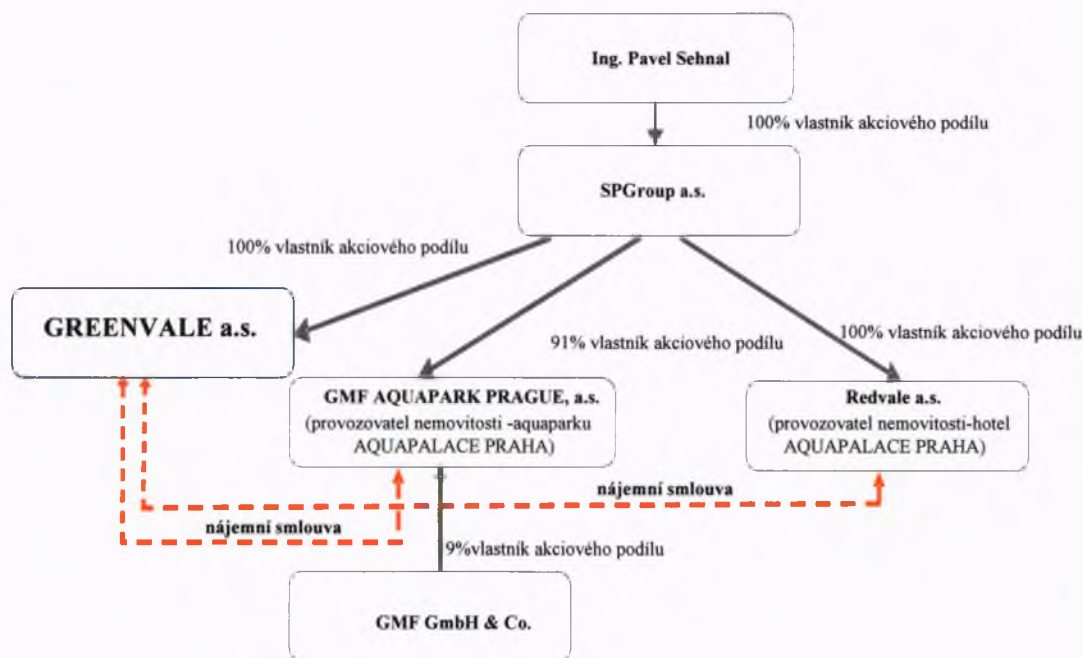
Fúze sloučením byla předem rovněž schválena schůzí věřitelů dluhopisů, která se konala 9.5.2013.

Fúze byla zapsána ke dni 1.7.2013, což znamená že všechny majetek, práva, pohledávky, závazky, atd. společnosti GREENVALE a.s. přešel na společnost AQUAPALACE, a.s., která se tak stala i emitentem již vydaných dluhopisů GREENVALE VAR/14 s povinností tyto dluhopisy splatit.

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, zábavy a společnostech, které se zabývají prodejem a výstavbou nemovitostí.

SPGroup vlastnila k 30.6.2013 91% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. SPGroup rovněž drží 100% akciový podíl ve společnosti Redvale a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem Aquaparku a se společností Redvale a.s. smlouvu o nájmu Hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „*Významné smlouvy*“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 30.6.2013:



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

Přehled ovládaných osob Ing. Pavlem Sehnalem k 30.6.2013 je uveden v části „Zpráva o vztazích“.

GREENVALE nevlastní akcie či podíl v žádné společnosti.

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

4.4. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Představenstvo

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

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

Vzdělání a praxe: Pavel Sehnal vystudoval České vysoké učení technické v Praze. Před svým působením ve společnosti GREENVALE a.s. pracoval pan Sehnal v letech 1988-1990 jako konstruktér

v TESLA Elstroj, s.p., v letech 1990-1991 v oddělení odbytu v podnicích Laboratorní přístroje Praha, s.p. a LAVAT Chotutice, s.p. Od roku 1991 do roku 1992 zastával funkci makléře v Komerční bance a.s., v roce 1992 dále vykonával funkci ředitele odboru finančních trhů v Podnikatelské bance, a.s. V roce 1992 se pan Sehnal podílel na založení Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s., kde působil do roku 1995 jako generální ředitel. Od roku 1995 je pan Sehnal předsedou představenstva a generálním ředitelem SPGroup a.s. Od listopadu 2005 je také členem představenstva společnosti GREENVALE a.s.

Členství v orgánech jiných společností:

Jednatel MARIE GROUP s.r.o. od 20.7.2011 Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 25.6.2012 Předseda představenstva Redvale a.s. od 27.6.2012; Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 21.11.2011; Předseda představenstva AAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 9.11.2011; Předseda představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 30.6.2011; Předseda představenstva ABF, a.s. od 29.7.2011; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 1.7.2010; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 30.6.2011; Předseda představenstva Elektroporcelán Louny, a.s. od 11.3.2011; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 4.5.2009; Předseda představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Člen představenstva Blueberry Hill a.s. od 14.5.2012; Předseda představenstva New Property Management a.s. od 22.5.2013, Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2012; Člen představenstva OTK GROUP, a.s. od 10.6.2011; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 26.5.2011; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 23.5.2011; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.5.2011; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 1.6.2011; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 23.3.2011; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 7.3.2011; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 31.3.2010; Člen představenstva Brown Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2012; Člen představenstva Prague Project Development a.s. od 28.12.2012; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2013; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 21.6.2011; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 11.12.2012 Jednatel Anyloplex plus s.r.o. od 5.1.2012; Jednatel REX FACTUM s.r.o. od 6.5.2011; Předseda představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Jednatel Grimenol plus s.r.o. od 11.3.2011; Jednatel EPL Group EU s.r.o. od 27.4.2011; Jednatel UNERIS Media, s.r.o. od 20.5.2013; Člen představenstva AQUAPALACE, a.s. od 8.1.2013.

Dozorčí rada Emitenta

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

Členy dozorčí rady k 30.6.2013 jsou:

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

Ing. Bohumil Vrhel, člen dozorčí rady, bytem Českých lesů 248, Strakonice II, 386 01 Strakonice narozen 22.5.1950

Mgr. David Belha, člen dozorčí rady

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 30.6.2011; Člen představenstva Redvale a.s. od 27.6.2012; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 22.6.2010; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2010; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda dozorčí rady Stone Hill a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady Blueberry Hill a.s. od 24.11.2008; Předseda dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady Newvale a.s. od 15.11.2012; Předseda dozorčí rady New Property Management a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 15.11.2012; Předseda dozorčí rady GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 24.4.2013; Předseda dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 21.11.2012; Předseda dozorčí rady Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Předseda dozorčí rady Elektroporcelán Louny, a.s. od 12.3.2011; Předseda dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 22.11.2012; Předseda dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 1.9.2009; Předseda dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 20.6.2012; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.11.2012; Předseda dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 15.1.2013; Předseda dozorčí rady Lázně Praha, a.s. od 14.1.2009; Předseda dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 20.1.2009; Předseda dozorčí rady Black Hill, a.s. od 20.1.2009; člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 13.5.2011; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 14.4.2009; Člen představenstva Total Brokers Partners a.s. od 19.6.2009; Předseda výboru Společenství vlastníků domu Za Zahradami 398, Praha 10; Předseda dozorčí rady AQUAPALACE, a.s. od 8.1.2013.

Ing. Bohumil Vrhel- vzdělání a praxe

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

Ing. Bohumil Vrhel- členství v orgánech jiných společností

Místopředseda představenstva Total Brokers a.s. od 22.5.2013; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 22.11.2012; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 22.11.2007; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. do 19.6.2012; Člen představenstva PVA EXPO, a.s. od 9.5.2011; Člen dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 15.11.2012; Člen dozorčí rady Stone Hill a.s. od 22.11.2012; Člen dozorčí rady Prague Construction a.s. od 13.6.2011; Člen dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 21.11.2012; Člen představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 21.11.2011; Člen dozorčí rady New Property Management a.s. od 22.11.2012; Člen dozorčí rady Newvale a.s. od 15.11.2012; Člen dozorčí rady Blueberry Hill a.s. od 24.11.2008; Člen dozorčí rady Redvale a.s. od 23.9.2011; Člen dozorčí rady Brown Hill, a.s.

od 1.6.2012; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 1.6.2012; Člen dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 1.6.2012; Místopředseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 22.5.2013; Člen dozorčí rady Lázně Praha, a.s. 27.6.2012; Člen představenstva Slavia pojišťovna a.s. od 7.4.2009; Člen představenstva BIZ DATA a.s. od 30.8.2010; Člen představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 30.3.2012; Člen dozorčí rady SPGroup a.s. od 30.6.2008; předseda dozorčí rady Capital Management Company, a.s. 30.6.2008; Člen představenstva ABF, a.s. od 26.11.2010; Člen představenstva PVA a.s. od 23.6.2011; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 17.9.2010.

Mgr. David Belha - vzdělání a praxe

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

Mgr. David Belha - členství v orgánech jiných společností:

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

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

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

4.5. Hlavní akcionář

GREENVALE má jediného akcionáře, kterým je SPGroup a.s., sídlem Masarykovo nábř. 28, 110 00 Praha 1.

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 existuje smlouva o řízení společnosti.

4.6. Finanční údaje

Základní finanční údaje dle IFRS za 1. pololetí 2013 jsou následující:

Tržby celkem		58,8mil. Kč
Z toho nájemné	Aquapark	42,0 mil. Kč
	Hotel	16,8 mil. Kč
Zisk z přecenění investic do nemovitostí		-14,8 mil. Kč
Finanční náklady		-26,4 mil. Kč
Hospodářský výsledek před zdaněním		12,1 mil. Kč

Hospodářský výsledek po zdanění	10,6 mil. Kč
Základní kapitál	345 mil. Kč
Vlastní kapitál	2.748 mil. Kč
Výše půjček od akcionáře	759 mil. Kč
Výše půjček od SPGroup	372 mil. Kč
Emitované dluhopisy včetně AÚV	400 mil. Kč

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 30.6.2013 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování zpracovaného k 30.6.2013 takto:

Celková hodnota investic do nemovitostí (aquapark a hotel) 4.727 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce za 1. pololetí roku 2013 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:

viz bod 7 *Podmíněná aktiva a podmíněné závazky str. 57 příložené Mimořádné účetní závěrky sestavené k a za období končící k 30. červnu 2013*

4.7. Základní kapitál

Základní kapitál GREENVALE k 30.6.2013 činí 345 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 345 000 (tři sta čtyřicet pět tisíc) kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (jeden tisíc korun českých) každá. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

S akciemi jsou spojena tato práva:

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

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

Změna základního kapitálu	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Základní kapitál v mil. Kč/	2	345	345	345	345	345	345	345	345

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

Důvodem zvýšení základního kapitálu GREENVALE bylo umožnit Ing. Pavlu Sehnalovi kapitalizaci pohledávky za GREENVALE, zlepšení kapitálové struktury GREENVALE cestou bilančního oddlužení a posílení vlastního kapitálu v zájmu zajištění nezbytné míry finanční stability. Zvýšení vlastního kapitálu GREENVALE bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 13. prosince 2006.

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

Společnost emitovala 9.1.2009 první tranši dluhopisů v nominální hodnotě 400 mil. Kč s tím, že dle schváleného prospektu může emitovat dluhopisy až do výše 1 mld. Kč. Zatím nebylo rozhodnuto o další tranši emise. Emitované dluhopisy jsou obchodovány na volném trhu Burzy cenných papírů Praha od 9.1.2009. Splatnost dluhopisů byla 9.1.2014. Schůze věřitelů konaná dne 9.5.2013 jednomyslně schválila návrh na prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších pět let, tj. na 9.1.2019. To přináší úsporu finančních nákladů spojených se splacením emise a vydáním nové emise dluhopisů. Náklady na vydání emise totiž činily cca 2 mil. Kč. Administrace prodloužení doby splatnosti dluhopisů se spolupráci s Raiffeisenbank a.s. probíhá v současné době.

4.8. Významné smlouvy

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

(a) Smlouva o nájmu

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

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

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(b) Smlouva o nájmu

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

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

placeného nájmu. Dodatek č. 6 z 30.12.2011 upravuje výši placeného nájmu. Dodatek č. 7 z 10.12.2012 upravuje výši placeného nájmu od 1.1.2013

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(c) Smlouva o řízení

Smlouva o řízení, byla uzavřena dne 31. prosince 2007 mezi Emitentem (objednatel) a SPGroup a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo 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 2. pololetí roku 2013

Společnost GREENVALE a.s. na základě fúze sloučením zaniká k 30.6.2013 a nástupnickou společností se společností se stává společnost AQUAPALACE, a.s. Další informace se proto vztahují již ke společnosti AQUAPALACE a.s., která přebrala všechny majetek, práva, pohledávky, závazky, atd. společnosti GREENVALE a.s.

V roce 2013 budou probíhat pouze menší investice a poslední reklamace vad a nedodělků, neboť končí záruční lhůta staveb.

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

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

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

- pojištění nemovitostí - 1 mil. Kč
- daň z nemovitosti - 0,7 mil. Kč
- provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, atd.) -2,3 mil. Kč
- opravy a udržování - 2 mil. Kč

- osobní náklady - 0 mil. Kč (společnost nemá zaměstnance)
- správa a vedení podniku na základě smlouvy o řízení – 1,5 mil. Kč
- právní a účetní poradenství – 1,5 mil. Kč

Investiční výdaje jsou tvořeny těmito položkami:

- investiční výdaje na Aquapark – 10-20 mil. Kč
- investiční výdaje na Hotel - 3 mil. Kč

V případě Aquaparku se jedná zatím o investici do rozšíření venkovní zahrady a s tím související změny dopravní infrastruktury (výstavba kruhového objezdu u hotelu a parkovacích míst).

Z výše uvedeného lze očekávat roční provozní zisk bez vlivu přecenění investic do nemovitostí na úrovni cca 100 mil. Kč. Výši skutečných finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na 28 mil. Kč. Celkový hospodářský výsledek je však ovlivněn i přeceněním nemovitostí Aquaparku a hotelu, které provádí znalec.

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

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

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2013 cílem udržení současné vysoké kvality poskytovaných služeb v Aquaparku při zvyšování návštěvnosti a průměrné útraty návštěvníků.

Z hlediska provozovatele Hotelu se očekává zvýšené využívání kongresových prostor a poskytování ubytování pro návštěvníky Aquaparku, kongresů a individuálních turistů v letních měsících.

VI. Doplnující informace

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

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

b) *informace o počtu akcií vydaných GREENVALE, které jsou ve vlastnictví statutárních orgánů nebo jejich členů, ostatních osob s řídicí pravomocí, včetně osob 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 SPGroup a.s.

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 řízena členem představenstva společnosti ing. Pavlem Sehnalem, který je rovněž předsedou představenstva a zaměstnancem SPGroup a.s.

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

Ověření účetnictví

64 tis. Kč

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

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

- f) *informace o omezení převoditelnosti cenných papírů*

Převoditelnost akcií není stanovami nijak omezena

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

Společnost má jediného akcionáře

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

Žádné cenné papíry se zvláštními právy nebyly společností GREENVALE vydány.

- i) *informace o omezení hlasovacích práv*

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

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

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

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

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

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

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

- m) *informace o významných smlouvách, ve kterých je emitent smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí emitenta v důsledku nabídky převzetí, a účincích z nich vyplývajících, s výjimkou takových smluv, jejichž uveřejnění by bylo pro emitenta vážně poškozující; tím není omezena jiná povinnost uveřejnit takovou informaci podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů*

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové programy neexistují.

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

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

VII. Auditori společnosti

Audit za 1. pololetí roku 2013 provedl auditor Ing. Jiří Pípal, samostatný statutární auditor, který provedl audit i v roce 2012.

VIII. Další informace

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

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

Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady

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

Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta

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

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

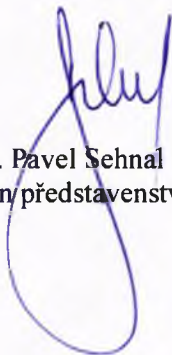
GREENVALE se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Obchodní zákoník. Nad tento rámec však neuplatňuje požadavky žádného specifického nebo obecně platného kodexu řízení a správy společnosti,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

IX. Prohlášení oprávněných osob

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

V Praze dne 11.10.2013

Ing. Pavel Sehnal
Člen představenstva



X. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou GREENVALE a.s. k 30.6.2013

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřenova 1440, ovládal k 30.6.2013 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 poradců
AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost (INDUSTRY)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	630 78 023	Fúze a akvizice Realitní činnost
Podnikatelská Komunální a.s. (PoKo)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235	618 60 204	Správa vlastní nemovitosti
AAA BYTY. CZ akciová společnost (BYTY) ⁴⁾	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, PSČ 110 00	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC) ¹⁾	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Žatec, a.s. (ŠŽ) <i>(konkurz ukončen 24.5.2011)</i>	Žatec, Purkyněho 1161, PSČ 438 42	499 03 527	Bude vymazáno z OR
Elektroporcelán Louny a.s. (EPL) ⁶⁾	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	499 02 521	Výroba izolátorů ⁹⁾ 80% maj. účast BSKT
Obchodní tiskárny, akciová společnost (OTK) ²⁾	Kolín IV, Plynárenská 233, okres Kolín, PSČ 280 57	000 13 790	Tiskárenská výroba a výroba obalů
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT) ⁹⁾	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, okres Praha 1	471 16 072	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
FILIP Media, a.s. (FM) <i>(9.4.2013 prodáno)</i>	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235, PSČ 110 00	271 87 233	Reklamní činnost, marketing
Total Brokers a.s. (TB) ⁵⁾	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GREENVALE a.s. <i>(do 30.6.2013 1.7.2013 - fúze s AQUAPALACE a.s.)</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 93 411	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
MARIE GROUP s.r.o. (MG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	264 26 561	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Realitní fond, a.s. (RF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 13 934	Realitní činnost. Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Prague Property Leader a.s. (PPL)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 24 715	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Project Developers a.s. (PPDs)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona ¹⁾ 100% maj. účast CMC

Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA)	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související ¹⁾ 67,8% maj. účast CMC 6,6% maj. účast SPG
BIZ DATA a.s.	Plynářská 233, Kolín IV, 280 02 Kolín	618 58 757	Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software
Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ) ⁷⁾	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Reprezentativní organizace odborových organizací, a.s. (ROOO SPG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
ABF, a.s. ³⁾	Praha 9, Prosek, Mimoňská 645, PSČ 190 00	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů ¹⁾ 66,50% maj. účast CMC
PVA a.s.	Praha, Praha 18, Letňany, Beranových čp. 667, PSČ 199 00	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů ³⁾ 89% maj. účast ABF
PVA EXPO, a.s.	Praha 9, Prosek, Mimoňská 645, PSČ 190 00	275 62 913	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona ¹⁾ 100% maj. účast CMC
OTK PRINT RO SRL (OTK Rumunsko)	Str. STEFAN CEL MARE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba ²⁾ 100% maj. účast OTK
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Volchonskoje šose St. 7A Gorelovo, Lomonosovský rajon, Leningrad region, Russia	xxx xx xxx	Polygrafická výroba ²⁾ 100% maj. účast OTK
Stone Hill a.s. (SH)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 233	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAA Průmyslový fond, a.s. (PF)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	275 98 519	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Prague Construction a.s. (PC)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 15 600	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OTK GROUP, a.s. (OTKG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 28 116	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (AQP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 42 127	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Newvale a.s. (NV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ¹⁾ 100% maj. účast CMC
New Property Management ⁸⁾ 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

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
Redvale a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnářská 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
Black Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Brown Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 11000	282 03 101	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA) ⁹⁾	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingská společnost 100% maj. účast SPG
Lázně Praha, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní
Total Brokers Partners a.s. (TBP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb ⁵⁾ 100% maj. účast TB
EPL Group EU s.r.o. (EPLG)	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvečené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona 83% maj. účast SPG ⁶⁾ 17% maj. účast EPL
OTK – Ukrajina	Oficerskaja 18, byt 34, Zhitomir, 10004, Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků ²⁾ 100% maj. účast OTK
Grimenol plus s.r.o.	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	247 93 256	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor ¹⁾ 100% maj. účast CMC
REX FACTUM s.r.o.	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	274 39 275	Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
Anylopex plus s.r.o.	Praha 5, Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	248 26 651	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor 50% maj. účast SPG
od 8.1.2013 AQUAPALACE, a.s.	Praha 5 - Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, PSČ 150 00	291 41 729	Výroba, obchod a služby neuvečené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

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

A. Ovládající versus ovládaná osoba:

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

B. Mezi ovládanými osobami navzájem:

- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. Slavia pojišťovna a.s. a spol. Česká podnikatelská pojišťovna, a.s. byla uzavřena Dohoda o rozdělení pohledávky.

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění:

- Nebylo poskytnuto žádné plnění.

Ostatní plnění mezi propojenými osobami:

- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb a prostředky za řízení společnosti, splatila část jistiny úvěru a zkapitalizovala úroky z úvěru do jistiny úvěru.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. prostředky za přefakturaci stavebního materiálu a stavebních prací.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. Slavia pojišťovna a.s. prostředky dle pojistných smluv.
- Společnost SPGroup a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem dopravního prostředku a za přefakturaci PHM.
- Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem majetku a za přefakturaci spotřeby plynu.
- Společnost Redvale a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem majetku.

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

Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob:

- Žádné právní úkony nebyly učiněny

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

- Žádná opatření nebyla přijata

V Praze dne 27.9.2013



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

GREENVALE a.s.
(AQUAPALACE, a.s. s účinností od 1. 7. 2013)

**Mimořádná účetní závěrka
sestavená k a za období končící
k 30. červnu 2013**

Obsah účetní závěrky

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

4.3	Obchodní a jiné pohledávky	46
4.4	Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce	46
4.5	Emitované dluhopisy	46
4.6	Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek)	48
4.7	Obchodní a jiné závazky	48
4.8	Úvěry a výpůjčky	48
4.9	Vložený kapitál a nerozdělené výsledky.....	48
4.10	Daně ze zisku.....	49
4.10.1	Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření	49
4.10.2	Odložená daň ve výkazu finanční situace	49
4.11	Ostatní výnosy	50
4.12	Operativní leasingy.....	50
4.13	Finanční náklady	50
4.14	Odměny statutárního auditora.....	50
5	TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	50
5.1	Osoba ovládající.....	50
5.2	Transakce se spřízněnými stranami.....	50
5.3	Odměny klíčového vedení	54
6	ŘÍZENÍ FINANČNÍHO RIZIKA	55
6.1	Kategorie finančních nástrojů	55
6.2	Úvěrové riziko	55
6.3	Úrokové riziko.....	55
6.4	Riziko likvidity	56
6.5	Řízení kapitálu	56
7	PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY	57
8	UDÁLOSTI PO ROZVAHOVÉM DNI.....	57
9	SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	58

Výkaz finanční situace

k 30. červnu 2013

(v tisících Kč)

	Poznámka	30/6/2013	31/12/2012
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	4.1	4 726 954	4 732 358
Dopravní prostředky	4.2	64	85
Dlouhodobá aktiva celkem		4 727 018	4 732 443
Krátkodobá aktiva			
Obchodní a jiné pohledávky	4.3	64 608	39 081
Náklady příštích období		670	196
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.4	78 711	70 958
Krátkodobá aktiva celkem		143 990	110 235
Aktiva celkem		4 871 008	4 842 678
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál	4.9	521 825	521 825
Nerozdělené výsledky	4.9	2 226 596	2 215 976
Vlastní kapitál celkem		2 748 421	2 737 801
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy a jiné výpůjčky	4.5	399 757	399 578
Odložený daňový závazek	4.10	560 071	558 568
Ostatní finanční závazky	4.6	686	418
Dlouhodobé závazky celkem		960 514	958 564
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky	4.7	16 276	10 359
Úvěry a výpůjčky	4.8	1 145 797	1 135 954
Krátkodobé závazky celkem		1 162 073	1 146 313
Závazky celkem		2 122 587	2 104 877
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 871 008	4 842 678

Výkaz úplného výsledku

za období končící 30. června 2013

(v tisících Kč)

Poznámky	6měsíční období končící 30/6/2013	12měsíční období končící 31/12/2012	
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	4.1	58 800	116 400
Tržby z poskytovaných služeb		956	14 828
Úrokové výnosy		104	130
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1	-14 751	-29 844
Ostatní výnosy	4.11	500	2 636
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-5 210	-15 573
Správa a vedení podniku, poradenské služby		-1 202	-2 583
Odpisy	4.2	-21	-2 112
Finanční náklady	4.13	-26 373	-57 718
Ostatní náklady		-680	-2 884
Zisk (ztráta) před zdaněním		12 123	23 280
Daň ze zisku	4.10	-1 503	-9 036
Zisk (ztráta) po zdanění za rok		10 620	14 244
Ostatní úplný výsledek po zdanění za rok		-	-
Celkový úplný výsledek za rok		10 620	14 244

Výkaz peněžních toků

za období končící 30. června 2013

(v tisících Kč)

Poznámky	6měsíční období končící 30/6/2013	12měsíční období končící 31/12/2012
Peněžní toky z provozních činností		
Zisk za rok	10 620	14 244
Úpravy o:		
Daňový dopad do výsledku hospodaření	4.10 1 503	9 036
Odpisy	4.2 21	2 112
Úrokové výnosy	-104	-130
Úrokové náklady	4.13 26 336	57 675
Ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.1 14 751	29 844
Ztráta z vyřazení budov a zařízení	4.2 -	129
	<hr/> 53 127	<hr/> 112 910
Zvýšení obchodních a jiných pohledávek a nákladů příštích období	-25 984	-26 290
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	-340	114
	<hr/> 26 803	<hr/> 86 734
Přijaté úroky	85	118
Čisté peníze z provozních činností	<hr/> 26 888	<hr/> 86 852
Peněžní tok z investičních činností		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	4.1 -2 849	-6 123
Čisté peníze použité v investičních činnostech	<hr/> -2 849	<hr/> -6 123
Peněžní toky z financování		
Splátky bankovních úvěrů a jiných výpůjček	4.8 -10 000	-15 000
Placené úroky	-6 260	-18 506
Platby nákladů na změnu emisních podmínek	4.5 -26	-
Čisté peníze použité ve financování	<hr/> -16 286	<hr/> -33 506
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů	<hr/> 7 753	<hr/> 47 223
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku roku	<hr/> 70 958	<hr/> 23 735
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku	<hr/> 78 711	<hr/> 70 958

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období končící 30. června 2013

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31/12/2011	345 000	153 425	2 201 732	2 700 157
Změny v roce 2012				
Vklad akcionáře (pozn. 4.9)	-	23 400	-	23 400
Celkový úplný výsledek	-	-	14 244	14 244
Zůstatek k 31/12/2012	345 000	176 825	2 215 976	2 737 801
Změny v roce 2013				
Celkový úplný výsledek	-	-	10 620	10 620
Zůstatek k 30/6/2013	345 000	176 825	2 226 596	2 748 421

1 Obecné informace

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

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

K 1. červenci 2013 došlo v souladu s českými právními předpisy k fúzi sloučením právnických osob – zanikající společnosti GREENVALE a.s. a nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s., na kterou přešlo obchodní jmění včetně práv a povinností Společnosti. Z tohoto důvodu jsou v záhlaví účetní závěrky uvedeny oba názvy společností, jak zanikající, tak nástupnické.

2 Podstatná účetní pravidla

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

2.1 Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Dopad fúze sloučením právnických osob – GREENVALE a.s. a AQUAPALACE, a.s.

Společnost GREENVALE a.s. z právního hlediska k 30. červnu 2013 zaniká v důsledku fúze sloučením právnických osob – společnosti GREENVALE a.s., jakožto zanikající společnosti, a společnosti AQUAPALACE, a.s., na níž jako nástupnickou společnost přechází k 1. červenci 2013 obchodní jmění včetně práv a povinností zanikající společnosti GREENVALE a.s. Rozhodný den fúze byl stanoven k 1. červenci 2013 a Společnost jakožto právně zanikající účetní jednotka má povinnost dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev (dále jen „zákon o přeměnách“) sestavit ke dni, který předchází rozhodnému dni přeměny, konečnou účetní závěrku, která je v případě společnosti GREENVALE a.s. označena za účetní závěrku mimořádnou. Účetní a zdaňovací období společnosti GREENVALE a.s. je v tomto kontextu pouze šestiměsíční končící 30. června 2013, neboť od 1. července 2013 začíná účetní a zdaňovací období nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s.

Společnost GREENVALE a.s., jakožto společnost, která je emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, používá v souladu s úpravou zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS) upravené právem Evropské unie (EU). V rozsahu IFRS neexistuje úprava mimořádné účetní závěrky, jejíž sestavení požaduje relevantní ustanovení zákona o přeměnách a současně fúze sloučením uskutečněná dle české právní úpravy nenaplnuje úpravu podnikové kombinace dle IFRS. Z pohledu IFRS ekonomická činnost společnosti GREENVALE a.s. – pronájem nemovitostí – pokračuje, ale pod novým obchodním jménem, kterým je AQUAPALACE, a.s. V úpravě IFRS proto k žádnému zániku Společnosti nedochází, jen k jejímu přejmenování. Proto tato tzv. mimořádná účetní závěrka je sestavena s použitím účetních politik Společnosti odsouhlasených na IFRS výhradně pro účely naplnění příslušného ustanovení zákona o přeměnách a neměla by být použita pro jakýkoliv jiný účel. Účetní závěrka je sestavena v rozsahu roční účetní závěrky a ačkoliv je sestavena za šestiměsíční období roku 2013 jsou za srovnatelné údaje použity hodnoty prezentované v roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2012, resp. za dvanáctiměsíční období roku 2012.

Společnost GREENVALE a.s. vedle této tzv. mimořádné účetní závěrky sestavila k a za období končící 30. června 2013 mezitímní účetní závěrku plně v souladu s IFRS (IAS 34), která byla Společností zveřejněna v souladu s požadavky zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

Předpoklad sestavení účetní závěrky a použitého oceňování

Účetní závěrka byla sestavena bez použití konsolidačních postupů, vzhledem ke skutečnosti, že GREENVALE nemá žádné dceřiné podniky. Stejně tak nemá majetkové účasti v přidružených a společných podnicích, a proto

nebyla použita ani metoda ekvivalence. Účetní závěrka, ač právně zanikající společnosti GREENVALE a.s., vychází z předpokladu pokračujícího podniku, neboť ekonomická činnost pokračuje v nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s. Předpoklad nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

Účetní závěrka je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, při jejichž oceňování je uvážena báze reálné hodnoty.

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS přijatá Společností

Společnost od 1. ledna 2013 začala používat následující novelizované IFRS:

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

Společnost oceňuje v reálné hodnotě držené nemovitosti, které prezentuje jako investice do nemovitostí. Při stanovení reálné hodnoty k rozvahovému dni byl nový standard zohledněn, přičemž nedošlo k žádným podstatným změnám v metodice výpočtu reálné hodnoty. Rozšířené požadavky na zveřejnění jsou již reflektovány v této účetní závěrce.

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

Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Společností použita

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

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

Společnost neočekává použití IFRS 9 dříve, jak v roce 2015 a v současné době neočekává žádné významné dopady vzhledem ke skutečnosti, že z finančních aktiv vykazuje pouze pohledávky a finanční závazky oceňuje v zůstatkové hodnotě. Budoucí použití tohoto Standardu Společnosti je současně vázáno na jeho začlenění mezi IFRS, které jsou přijaty EU, přičemž EU tento proces doposud nezačala.

- Nová pravidla upravující konsolidaci, společná ujednání, přidružené podniky a související zveřejnění obsažená v IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 (revidovaný v 2011) a IAS 28 (revidovaný v 2011), která jsou všeobecně účinná pro roční účetní období počínající 1. ledna 2013 a později, avšak pro společnosti sestavující účetní závěrku dle IFRS přijatými EU až od 1. ledna 2014. Klíčové změny jsou následující:
 - (i) IFRS 10 *Konsolidovaná účetní závěrka* nahrazuje část IAS 27 *Konsolidovaná a individuální účetní závěrka* upravující konsolidaci a konsolidovanou účetní závěrku a nahrazuje plně SIC-12 *Konsolidace – jednotky zvláštního určení*. Dle IFRS 10 je základním východiskem pro konsolidování existence ovládnutí, přičemž Standard přináší novou definici ovládnutí založenou na třech složkách: (a) moc na investici, (b) vystavení proměnlivé návratnosti plynoucí z angažovanosti v investici a (c) schopnost použít moc nad investicí k ovlivnění částky návratnosti. IFRS 10 poskytuje aplikační příručku, jak pravidla a definice použít ve složitějších scénářích.
 - (ii) IFRS 11 *Společná ujednání* nahrazuje IAS 31 *Účasti ve společném podnikání* a plně nahrazuje SIC-13 *Spoluovládané jednotky – nepeněžní vklady spoluvlastníků*. Dle IFRS 11 jsou společná ujednání rozlišována na společné operace a společné podniky v závislosti na právech a povinnostech, které jednotlivých účastníkům ujednání plynou. Nová pravidla tak již neuvažují společná aktiva. Pro zachycení společných podniků lze použít pouze ekvivalenční metodu a je tak zrušena metoda poměrné konsolidace.
 - (iii) IFRS 12 *Zveřejnění účasti v ostatních jednotkách* je standardem, který obsahuje pouze požadavky na zveřejnění informací v komentářích k účetní závěrce, a konkrétně informací, které se týkají účasti v dceřiných podnicích, ve společných ujednáních, v přidružených podnicích a/nebo nekonsolidovaných strukturovaných jednotkách. Důsledkem použití standardu bude rozšíření informace obsažených v komentáři k účetní závěrce.

Vzhledem ke skutečnosti, že EU pro společnosti, které sestavují účetní závěrku dle IFRS přijatými EU, odložila účinnost těchto novelizací až od 1. ledna 2014, Společnost neuvažovala novou úpravu při sestavování této účetní závěrky.

2.2 Funkční měna, měna vykazování a cizoměnové přepočty

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

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

2.3 Investice do nemovitostí

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

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

2.4 Dopravní prostředky

Dopravní prostředky – v předcházejících účetních závěrkách součástí kategorie „Budovy a zařízení“ – zahrnují dlouhodobá hmotná aktiva držena za účelem využití v hlavní výdělečné činnosti Společnosti a oceňují se v pořizovacích nákladech snížených o oprávky a případné ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují kupní cenu a všechny přímo přiřaditelné náklady vynaložené v souvislosti s uvedením aktiva na místo a do stavu pro jeho zamýšlené použití.

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

Doba použitelnosti jednotlivých aktiv, případné zbytkové hodnoty a metody odpisování jsou na konci každého roku přehodnocovány a případná změna je zachycena jako změna v účetním odhadu s prospektivním dopadem na vykazovanou finanční situaci a výkonnost Společnosti. Doba použitelnost odhadovaná pro jednotlivé položky začleněné mezi dopravní prostředky je 5 let.

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

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

Hmotná aktiva, která jsou předmětem odpisování, jsou průběžně posuzována, zdali u nich nestaly okolnosti indikující snížení účetní hodnoty a zdali nemá být zachycena ztráta ze snížení hodnoty vyplývající z rozdílu mezi účetní hodnotou a zpětně získatelnou částkou, je-li ta nižší. Zpětně získatelná částka je přitom vyšší z reálné hodnoty aktiva snížené o náklady na jeho vyřazení a hodnoty z užívání. Pokud není možné odhadnout zpětně získatelnou částku individuálního aktiva, je posouzení znehodnocení provedeno na úrovni peněžotvorné jednotky, k níž je aktivum přiřazeno. Případná ztráta ze snížení hodnoty je uznána ve výsledku hospodaření v období její identifikace, přičemž v dalších obdobích může být zrušena a hodnota aktiva zpětně navržena, pokud pominou důvody pro její zachycení.

2.5 Leasingy (nájem a pronájem)

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

Společnost jako nájemce

Společnost neuzavřela v minulosti v postavení nájemce žádnou leasingovou smlouvu, která by byla vyhodnocena jako finanční leasing. V prezentovaném období nevystupuje Společnost taktéž ani jako nájemce v žádném operativním leasingu.

Společnost jako pronajímatel

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

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

2.6 Zaměstnanecké požitky

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

2.7 Výpůjční náklady

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

Společnost v prezentovaných obdobích nevykazuje žádné způsobilé aktivum.

2.8 Finanční aktiva

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

Obchodní pohledávky

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

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

- významné finanční problémy dlužníka;
- porušení smluvních podmínek, jako je prodlení s úhradami úroků nebo jistiny nebo jejich nezaplacení;
- pravděpodobnost konkurzu či jiné finanční restrukturalizace dlužníka apod.

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

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

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

2.9 Finanční závazky

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

2.10 Kapitálové nástroje / Vlastní kapitál

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

2.11 Daň ze zisku

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

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

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

Odložená daň

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

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

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

2.12 Uznání výnosů

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

Výnosy z pronájmu

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

Výnosy z pronájmu dopravních prostředků jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, přičemž výše nájemného je odvozena od počtu ujetých km a smluvené sazbě za jeden km.

Úrokové výnosy

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

Výnosy z poskytovaných služeb mimo pronájem nemovitostí

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

- částka výnosu je spolehlivě ocenitelná;
- je pravděpodobné, že ekonomické užítky, které jsou s transakcí spojeny, poplynou Společnosti;

- k rozvahovému dni je možné spolehlivě stanovit stupeň dokončení transakce; a
- již vynaložené náklady související s poskytnutím služby a náklady na její dokončení lze spolehlivě ocenit.

2.13 Peníze a peněžní ekvivalenty a výkaz peněžních toků

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

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

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

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

3.1 Zásadní úsudky při aplikaci účetních pravidel

Vzhledem k tomu, že IFRS neposkytují žádnou úpravu pro sestavení mimořádné účetní závěrky, která je naopak požadována po Společnosti zákonem o přeměnách, bylo nutné přijmout rozhodnutí o podobě a pojetí této účetní závěrky a použití účetních pravidel vhodných k jejímu sestavení.

Výsledkem je sestavení této mimořádné účetní závěrky výhradně pro účely naplnění ustanovení zákona o přeměnách, přičemž její sestavení vychází z účetních pravidel IFRS v rozsahu roční účetní závěrky a jako srovnatelné údaje jsou použity hodnoty prezentované v poslední roční účetní závěrce. Společnost tímto zde taktéž prohlašuje, že tato účetní závěrka není určena k žádnému jinému účelu. Společnost vedle této mimořádné účetní závěrky sestavila a zveřejnila mezitímní účetní závěrku v souladu s IFRS, která by měla být uživateli uvážena.

V průběhu šestiměsíčního období roku 2013, ani při sestavení této účetní závěrky nedošlo k žádnému jinému zásadnímu úsudku při aplikaci účetních pravidel, který by pozměňoval přístup aplikovaný v předchozí roční účetní závěrce.

3.2 Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Reálná hodnota investic do nemovitostí

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

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

Doba použitelnosti odpisovaných aktiv

Hmotná aktiva jsou odpisována podle jejich doby použitelnosti, která je založena na odhadu vedení Společnosti vyjadřující období, po které budou aktiva sloužit Společnost k tvorbě výnosů. Odhady jsou průběžně revidovány a mohou být pozměněny, přičemž případná změna odhadu bude mít dopad na účetní hodnotu aktiv a výsledku

hospodaření v období změny a v obdobích nadcházejících, nikoliv minulých. V běžném období a k rozvahovému dni, které je prezentováno v této účetní závěrce, Společnost nepřistoupila k žádné změně doby použitelnosti prezentovaných aktiv.

Daně ze zisku

Společnost kalkuluje svoji daňovou povinnost dle platné české daňové legislativy a s ohledem na utrpěné daňové ztráty v minulosti, které v současnosti uplatňuje, Společnost nevykazuje zdanitelný zisk za prezentovaná období. Vznik daňových ztrát vedl v minulosti k uznání odložené daňové pohledávky, neboť nebyla rozporována její realizovatelnost a v posledních letech, kdy je daňová ztráta uplatňována, dochází k postupnému snižování odložené daňové pohledávky. Za zkrácené šestiměsíční zdaňovací období roku 2013 Společnost uplatnila zbývající nakumulovanou částku daňové ztráty.

Odložená daň je oceňována za pomoci daňových sazeb plynoucí z platné daňové legislativy, která může být v budoucnu bez vlivu Společnosti pozměněna a může tak dojít ke změně výše odložené daně. Odložená daň kalkulována u investic do nemovitostí vychází z předpokladu prodeje nemovitosti. Skutečný daňový dopad může být v budoucnu odlišný od současných odhadů způsobený buď změnou v daňové legislativě, nebo změnou v obchodním chování Společnosti.

Soudní a jiné právní spory

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

4 Dodatečné poznámky k účetním výkazům

4.1 Investice do nemovitostí

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

<i>v tis. Kč</i>	Komplex nemovitostí
Zůstatek k 1/1/2012	4 735 545
přirůstky	7 926
převod z pozemků, budov a zařízení	19 110
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-29 844
Zůstatek k 1/1/2013	4 732 358
přirůstky	9 347
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-14 751
Zůstatek k 30/6/2013	4 726 954

V průběhu šestiměsíčního období roku 2013 Společnost navýšila hodnotu nemovitostí o 9 347 tis. Kč pořízením nových majetkových položek, které jsou do komplexu nemovitostí zahrnuty. K 30. červnu 2013 Společnost eviduje z této částky neuhrazenou část ve výši 6 498 tis. Kč (z toho 261 tis. Kč jako dlouhodobou pozastávku – viz část 10).

Reálná hodnota je stanovována na opakující se bázi a její vyčíslení odpovídá úrovni 3 v kontextu IFRS 13. Reálná hodnota investic do nemovitostí k 30. červnu 2013, resp. k 31. prosinci 2012 byla stanovena interním expertním odhadem Společnosti vycházejícím z ocenění znalce v oboru oceňování. Ocenění bylo provedeno v průběhu třetího čtvrtletí roku 2013, resp. prvního čtvrtletí 2013 zpětně k příslušnému rozvahovému dni. Reálná hodnota je vzhledem k neexistenci běžných tržních cen na aktivních trzích stanovena pomocí oceňovacího modelu diskontovaných peněžních toků, tj. výnosovou metodou. Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitostí, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby založené na veličině vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2013: 9,48 % p.a.; 2012: 9,53 % p.a.). Projekce peněžních toků vychází z detailního finančního plánu pro následujících 5 let, tj.

druhé pololetí roku 2013 až rok 2017, v němž je nájemné rostoucí s postupně klesající meziroční mírou růstu. Po roce 2017 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu (2013 i 2012: 5 % p.a.). Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých peněžních příjmů byly:

- nájemné (aquapark i hotel jsou pronajímány a nájemce platí Společnosti nájemné, odhadované budoucí příjmy z nájemného vycházejí z aktuálních smluvních podmínek);
- provozní náklady (zahrnují zejména pojištění majetku, daň z nemovitosti apod. a vychází z aktuálně platných smluvních, zákonných a jiných podmínek);
- plánovaná výše výdajů na rekonstrukce a významné opravy (odhadnuto jako postupně rostoucí).

Nejvýznamnější netržní proměnnou ovlivňující výpočet reálné hodnoty investic do nemovitostí je projekce peněžního příjmu z pronájmu v budoucích letech a jeho očekávaná míra růstu. Kapacita hotelu je v současnosti naplněna na cca 50 % a kapacita aquaparku kolísá mezi 30 % až 70 % dle počtu návštěvníků. Dle ekonomické statistiky a prognózy ČNB zveřejněné dne 1. 8. 2013 je rok 2013 nejhorším rokem z hlediska růstu reálné mzdy od otevření aquaparku. V dalších letech se předpokládá růst reálné mzdy a s jejím růstem lze očekávat i zvýšení tržeb aquaparku a hotelu v budoucích letech, na které reaguje i očekávání růstu peněžních příjmů z pronájmu.

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

<i>v tis. Kč</i>	6měsíční období končící 30/6/2013	12měsíční období končící 31/12/2012
Nájemné za aquapark	42 000	84 000
Nájemné za hotel	16 800	32 400
Celkové nájem z investic do nemovitostí	58 800	116 400
Přímé provozní náklady vč. údržby aquaparku	1 533	1 265
Přímé provozní náklady vč. údržby hotelu	734	-
Celkové přímé provozní náklady investic do nemovitostí	2 267	1 265

V prvním pololetí 2013 byly Společností vynaloženy větší náklady na opravu a údržbu areálu aquaparku a v té souvislosti jsou vyšší náklady za šestiměsíční období roku 2013 ve srovnání s celým rokem 2012.

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

4.2 Dopravní prostředky (dříve Budovy a zařízení)

<i>v tis. Kč</i>	Budovy	Zařízení	Dopravní prostředky	Celkem
<u>Požizovací náklady</u>				
Zůstatek k 1/1/2012	-4 744	-26 664	205	31 613
reklasifikace mezi investice do nemovitostí	-4 744	-26 479	-	-31 224
vyřazení	-	-184	-	-184
Zůstatek k 31/12/2012	-	-	205	205
Zůstatek k 30/6/2013	-	-	205	205
<u>Oprávk</u>				
Zůstatek k 1/1/2012	-350	-9 748	-79	-10 177
odpisy	-74	-1 997	-41	-2 112
reklasifikace mezi investice do nemovitostí	425	11 689	-	12 114
vyřazení	-	55	-	55
Zůstatek k 31/12/2012	-	-	-120	-120
odpisy	-	-	-21	-21
Zůstatek k 30/6/2013	-	-	-141	-141
<u>Účetní hodnota</u>				
K 31/12/2012	-	-	85	85
K 30/6/2013	-	-	64	64

Dopravní prostředky prezentované k rozvahovému dni zahrnují osobní auto, které je pronajímáno formou operativního leasingu společnosti SPGroup a.s., která na základě smlouvy o řízení zabezpečuje správu a vedení Společnosti. V této souvislosti jí bylo poskytnuto do nájmu vozidlo a Společnost vykazuje výnosy z operativního leasingu (viz pozn. 4.12)

4.3 Obchodní a jiné pohledávky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
Obchodní pohledávky	64 590	39 069
Ostatní pohledávky	19	12
Obchodní a jiné pohledávky celkem	64 608	39 081

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

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

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
Pohledávky před splatností	15 118	15 629
Pohledávky po splatnosti, ale nesnížené		
0 - 30 dní	8	-
30 - 60 dní	20 325	11 640
60 - 90 dní	-	8 400
90 - 120 dní	8 470	3 400
> 120 dní	20 667	-
Celkem pohledávky po splatnosti, ale nesnížené	49 472	23 440
Obchodní pohledávky celkem	64 590	39 069

4.4 Peníze a peněžní ekvivalenty a nepeněžní transakce

Peníze a peněžní ekvivalenty

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
Peněžní hotovost a běžné bankovní účty	78 711	70 958
Peněžní ekvivalenty	-	-
Peníze a peněžní ekvivalenty celkem	78 711	70 958

K 30. červnu 2013 byla částka 78 694 tis. Kč (2012: 70 936 tis. Kč) evidována v rámci cashpoolingu s SPGroup a.s. (blíže v pozn. 5.2).

Nepeněžní transakce

Během šestiměsíčního období roku 2013 došlo k navýšení investic do nemovitostí o 6 479 tis. Kč, které nebylo spojeno s úbytkem peněžních prostředků (celý rok 2012: 1 424 tis. Kč) a není tak reflektováno v čistém peněžním toku z investičních činností ve výkazu peněžních toků.

Během roku 2012 Společnost uznala investici vlastníka do vlastního kapitálu mimo základní kapitál ve výši 23 400 tis. Kč představující částku nevyplacených úrokových nákladů z titulu existence bezúročné půjčky mezi Společností a vlastníkem. Jde o transakci související s financováním, která však není zobrazena ve výkazu peněžních toků. Během šestiměsíčního období roku 2013 k obdobné události nedošlo.

4.5 Emitované dluhopisy

Dne 9. ledna 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. Nominální hodnota jednoho zajišťovaného dluhopisu GREENVALE VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč. Původní splatnost nominální hodnoty dluhopisů je 5 let, tj. do 9. ledna 2014. Avšak dne 9. května 2013 došlo na schůzi vlastníků dluhopisů ke změně emisních podmínek a to konkrétně k prodloužení splatnosti dluhopisů o dalších 5 let, tj. z 9. ledna 2014 na 9. ledna 2019.

Společnost v této souvislosti vyhodnotila změnu emisních podmínek jako nepodstatnou modifikaci finančního závazku v kontextu požadavků IFRS a náklady vynaložené na změnu emisních podmínek jsou zachyceny jako snížení závazku z emise a budou amortizovány po dobu zbývající do nové splatnosti. Během prvního pololetí Společnosti vznikly náklady ve výši 26 tis. Kč a další náklady Společnost očekává ještě v druhém pololetí 2013.

Rozdíl mezi nominální hodnotou dluhopisů (400 000 tis. Kč) a jejich oceněním ve výkazu finanční situace (2013: 399 757; 2012: 399 578 tis. Kč) představuje diskont plynoucí z transakčních nákladů vynaložených při emisi dluhopisů, resp. při modifikaci emisních podmínek, a které byly zachyceny jako snížení výtěžku z emise a tedy součástí ocenění závazku. K 30. červnu 2013 činí diskont 243 tis. Kč (2012: 422 tis. Kč) a je amortizován do výsledku hospodaření jako součást (efektivních) úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů, resp. rozdíl mezi nominálním a efektivním úrokem představuje amortizaci diskontu.

Splatnost kuponu, tj. nominálního úroku, je pololetní, přičemž úrokové období je vždy od 9. července do 9. ledna, resp. od 9. ledna do 9. července. Při splatnosti úroků dochází k aktualizaci úrokové sazby pro nadcházející úrokové období. Úrokové sazby ovlivňující účetní období 2013, resp. 2012 byly stanoveny v následující výši:

- od 9. ledna 2013 do 9. července 2013 (deváté úrokové období) sazba činí 2,46 % p.a;
- od 9. července 2012 do 9. ledna 2013 (osmé úrokové období) 3,13 % p.a.;
- od 9. ledna 2012 do 9. července 2012 (sedmé úrokové období) sazba činí 3,21 % p.a.;
- od 9. července 2011 do 9. ledna 2012 (šesté úrokové období) 3,31 % p.a.;

Závazek z naběhlého úroku činí k 30. červnu 2013 částku 4 701 tis. Kč (2012: 5 982 tis. Kč) a je součástí krátkodobých závazků a konkrétně položky „Úvěry a výpůjčky“.

Splacení dluhopisů je zajišťováno zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Společnosti, které jsou definovány v emisních podmínkách dluhopisů, ve prospěch zajišťovacího agenta (dále jen „Agent pro zajištění“). Postavení Vlastníků dluhopisů Společnost posiluje pomocí jednoho z vlastníků dluhopisů (věřitelů), agenta pro zajištění, v jehož prospěch Společnost zřídila zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z případné realizace zástavy agent vyplatil administrátorovi za účelem výplaty vlastníkům dluhopisů v rozsahu případného nesplnění peněžitého závazku Společnosti vůči 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 vlastníku dluhopisů. Za tímto účelem agent pro zajištění upsal a bude až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet alespoň jeden dluhopis. Zástavní právo vzniklo zápisem do katastru nemovitostí. Více informací je uvedeno v článku 3.2.1 Emisních podmínek Dluhopisů.

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

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

Závazky z emitovaných dluhopisů jsou zajištěny nemovitostmi ve vlastnictví Společnosti, přičemž v jejich výčtu nedošlo k žádným změnám oproti poslední roční účetní závěrce. Účetní hodnota zastavených nemovitostí je představována rozvahovými položkami „Investice do nemovitostí“.

Pozemky zahrnuté do kategorie „Investice do nemovitostí“:

<i>Parcelní číslo</i>	<i>Výměra (m²)</i>	<i>Druh pozemku</i>
St. 325	11659	zastavěná plocha a nádvoří
St. 326	1554	zastavěná plocha a nádvoří
St. 385	1687	zastavěná plocha a nádvoří
St. 387	119	zastavěná plocha a nádvoří
St. 388	96	zastavěná plocha a nádvoří
St. 389	67	zastavěná plocha a nádvoří
St. 390	51	zastavěná plocha a nádvoří
475/1	23389	ostatní plocha

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

<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)	technické vybavení	St. 387
bez čp/če (odpočívárna)	jiná st.	St. 388
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 389
bez čp/če (sauna)	jiná st.	St. 390

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

Zastavená aktiva jsou ve výkazu finanční situace Společnosti vykázána jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě 4 726 954 tis. Kč (2012: 4 732 358 tis. Kč).

4.6 Ostatní finanční závazky (závazky z pozastávek)

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

K 30. červnu 2013 se jedná o tři pozastávky v celkové účetní hodnotě 686 tis. Kč (2012: dvě pozastávky ve výši 418 tis. Kč) oceněné na bázi současné hodnoty očekávaných budoucích peněžních toků, které jsou očekávány ve výši 808 tis. Kč (2012: 483 tis. Kč). V průběhu šestiměsíčního období roku 2013 došlo k navýšení zůstatku o novou pozastávku ve výši 261 tis. Kč, která je splatná v září 2015. Závazek je oceněn v současné hodnotě budoucího peněžního toku, který je očekáván ve výši 325 tis. Kč.

Pozastávky evidované k 30. červnu 2013 jsou splatné nejpozději v roce 2018, což je spojeno s uplynutím záručních dob. Případně mohou zaniknout dříve, budou-li předloženy bankovní garance.

4.7 Obchodní a jiné závazky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
Obchodní závazky	12 905	7 580
Závazky vůči státu (DPH)	1 957	1 712
Závazky z pozastávek	1 413	1 068
Obchodní a jiné závazky celkem	16 276	10 359

4.8 Úvěry a výpůjčky

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
Úvěr – SPGroup a.s.	372 372	362 728
Úvěr – pan Sehnal	759 300	747 600
Úroky k úvěru od SPGroup a.s.	9 424	19 644
Úroky k emitovaným dluhopisům	4 701	5 982
Úvěry a výpůjčky celkem	1 145 797	1 135 954

Vzhledem ke skutečnosti, že SPGroup, a.s. i pan Sehnal jsou spřízněné strany Společnosti, jsou bližší informace k úvěrům poskytnuty v pozn. 5.2 – Finanční vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání úvěrů a půjček.

Úroky z emitovaných dluhopisů jsou splatné pololetně, vždy k 9. lednu nebo 9. červenci kalendářního roku, proto představují k rozvahovému dni krátkodobý závazek. V lednu 2013 byl uhrazen pololetní úrok u dluhopisů stanovený za období od 10. července 2012 do 9. ledna 2013 ve výši 6 260 tis. Kč. Bližší informace jsou poskytnuty v části nazvané „Emitované dluhopisy“.

4.9 Vložený kapitál a nerozdělené výsledky

Vložený kapitál

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

Součástí vloženého kapitálu je také dopad existence bezúročné půjčky poskytnuté v minulosti panem Sehnalem, jakožto jediným akcionářem Společnosti. Půjčka je oceněna v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a rozdíl mezi současnou a nominální hodnotou k jejímu prvotnímu zachycení, resp. k okamžiku

prodloužení splatnosti je uznán jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako dodatečná investice vlastníka mimo základní kapitál. Vývoj a dopad této položky do vlastního kapitálu je zobrazen samostatně ve výkazu změn vlastního kapitálu.

Nerozdělené výsledky

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

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
Zákonný rezervní fond	142 099	141 387
Ostatní složky nerozděleného výsledku	2 084 497	2 074 589
Celkem	2 226 596	2 215 976

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 6. června 2013 byla do zákonného rezervního fondu přidělena při rozdělování výsledku hospodaření za rok 2012 částka ve výši 712 tis. Kč.

V roce 2012 byla na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 27. 6. 2012 do zákonného rezervního fondu přidělena při rozdělování výsledku hospodaření za rok 2011 částka ve výši 102 252 tis. Kč.

4.10 Daň ze zisku

4.10.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

S ohledem na daňové ztráty realizované v minulých letech a jejich současné využívání jako položky snižující zdanitelný zisk Společnosti nevznikají náklady ze splatné daně ze zisku. Celkový daňový náklad je tak tvořen výhradně odloženým daňovým nákladem, který vzniká pouze z titulu změny přechodných rozdílů uvedených níže. Žádný jiný vliv včetně změny daňové sazby neměl dopad na výpočet a meziroční změnu odloženého daňového nákladu.

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

<i>V tis. Kč</i>	6měsíční období končící 30/6/2013	12měsíční období končící 31/12/2012
Zisk před zdaněním	12 123	23 280
Zákonná daňová sazba	19 %	19 %
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	2 303	4 423
Daňově neuznatelné náklady a nedaněné výnosy	-800	4 613
Celkový daňový náklad	1 503	9 036

4.10.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Využití zbývajících daňových ztrát za zkrácené (z důvodu uskutečněné fúze) zdanitelné období končící k 30. 6. 2013 se ve výkazu finanční situace promítlo v zúčtování zbývajících odložené daňové pohledávky a v celkovém nárůstu odloženého daňového závazku, který vyplývá z rozdílu účetní a daňové hodnoty investic do nemovitostí.

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013		31/12/2012	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Přecenění investic do nemovitostí	-	560 071	-	562 873
Nevyužitá daňová ztráta	-	-	4 305	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	-	560 071	4 305	562 873
Vzájemné započtení	-	-	-4 305	-4 305
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	560 071	-	558 568

4.11 Ostatní výnosy

Ostatní výnosy uznané za šestiměsíční období roku 2013 ve výši 500 tis. Kč souvisí s dohodou o narovnání v dříve vedeném sporu. Částka prezentovaná za rok 2012 zahrnuje zejména dopad čerpání bankovní záruky ve výši 2 506 tis. Kč, která kompenzuje již dříve zúčtovanou ztrátu z odúčtování neprovozuschopného majetku.

4.12 Operativní leasingy

Společnost uzavřela v roce 2010 smlouvu o pronájmu osobního vozidla se společností SPGroup a.s., která na základě smlouvy o řízení zabezpečuje správu a vedení Společnosti. V této souvislosti ji bylo poskytnuto do nájmu vozidlo. Smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s možností okamžité výpovědi a nájemné je odvozeno od počtu ujetých km, kdy je ve smlouvě stanovena sazba za jeden km. Nájemné uznané ve výnosech Společnosti během šestiměsíčního období roku 2013 činilo 38 tis. Kč (2012: 84 tis. Kč).

4.13 Finanční náklady

<i>v tis. Kč</i>	6měsíční období končící 30/6/2013	12měsíční období končící 31/12/2012
Úrokové náklady		
<i>Emitované dluhopisy</i>	5 184	13 205
<i>Úvěr – SPGroup a.s.</i>	9 424	19 644
<i>Úvěr – pan Sehnal</i>	11 700	24 769
<i>Ostatní úrokové náklady</i>	28	57
Úrokové náklady celkem	26 336	57 675
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	37	43
Finanční náklady celkem	26 373	57 718

Ostatní úrokové náklady souvisejí se závazky z tzv. pozastávek oceňovaných na bázi současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních plateb (viz pozn. 4.6).

4.14 Odměny statutárního auditora

V souvislosti s ověřením účetní závěrky Společnosti za šestiměsíční období roku 2013 je Společnost povinna statutárnímu auditorovi uhradit částku 64 tis. Kč (2012: 80 tis. Kč). Během prezentovaných období Společnost nečerpala od auditora žádné služby v oblasti účetního poradenství.

5 Transakce se spřízněnými stranami

5.1 Osoba ovládající

K 31. prosinci 2012 byla společnost GREENVALE a.s. ekonomicky ovládána jediným vlastníkem, fyzickou osobou Ing. Pavlem Sehnalem, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00, který vlastnil 100 % akcií Společnosti.

V březnu 2013 došlo k právní změně přímého vlastníka Společnosti důsledkem převodu celého majetkového podílu na společnost SPGroup a.s., která je však taktéž ekonomicky ovládána panem Sehnalem. Proto v důsledku této transakce nedošlo ke změně nejvyšší ovládající osoby Společnosti, kterou je i nadále pan Sehnal, který ovládá společnost GREENVALE a.s. (s účinností od 1. července 2013 AQUAPALACE, a.s.) nově nepřímou prostřednictvím společnosti SPGroup a.s.

5.2 Transakce se spřízněnými stranami

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

Obchodní vztahy se spřízněnými stranami – poskytování a přijímání služeb

Pohledávky z obchodních vztahů za spřízněnými stranami plynou zejména z pronájmu nemovitostí – aquaparku a hotelu – společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. (nájemce nemovitosti – aquaparku) a Redvale a.s.

(nájemce nemovitosti – hotelu). Jde téměř o vylučné odběratele a obchodní partnery Společnosti a je s nimi spojeno i kreditní riziko Společnosti, které je koncentrováno na tyto dvě společnosti. Majoritním vlastníkem těchto společností je SPGroup a.s., tj. právní vlastník Společnosti. Prezentované zůstatky vyjadřují neuhrazené nájemné a související služby k rozvahovému dni:

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
SPGroup a.s. – mateřská společnost od 3/2013	24	9
GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. – sesterská společnost	57 789	32 581
Redvale a.s. – sesterská společnost	6 776	6 480
Obchodní pohledávky celkem	64 589	39 070

Poskytované služby

V prezentovaném období let 2013 a 2012 poskytla Společnost společně s GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. tyto služby včetně pronájmu nemovitostí:

<i>v tis. Kč</i>	6měsíční období končící		12měsíční období končící	
	30/6/2013	31/12/2012	30/6/2013	31/12/2012
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	42 000	16 800	84 000	32 400
Energie	-	-	12 014	937
Celkem	42 000	16 800	96 014	33 337

V roce 2012 byla ukončena obchodní aktivita spojená s generováním výnosů spojených s energetickými službami a od roku 2013 zůstávají již pouze výnosy z pronájmu investic do nemovitostí. Tyto výnosy byly v minulých letech prezentovány ve výkazu úplného výsledku jako součást položky „Tržby z poskytovaných služeb“. Výpadek obchodní aktivity způsobil viditelný rozdíl při meziočném srovnání tržeb z poskytovaných služeb. Souběžně se snížením výnosů však došlo i ke snížení souvisejících nákladů a změna je viditelná v položce „Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek“.

V rámci obchodních vztahů Společnost poskytuje operativní leasing osobního automobilu společnosti SPGroup a.s. v souvislosti s výkonem správy a řízení Společnosti. Výnosy z operativního leasingu uznané ve výsledku hospodaření za pololetí roku 2013 činí 38 tis. Kč (první pololetí 2012: 41 tis. Kč).

Přijímané služby

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

<i>v tis. Kč</i>	6měsíční období končící 30/6/2013	12měsíční období končící 31/12/2012
Správa a vedení Společnosti	720	1 440
Ekonomické a právní poradenství	257	609
Celkem	977	2 049

V souvislosti s pojištěním majetku Společnosti a odpovědnosti je uzavřena pojistná smlouva s pojišťovnou Slavia Pojišťovna, a.s., která je taktéž spřízněnou stranou Společnosti a pojistné uznané v nákladech za šestiměsíční období roku 2013 činí 11 tis. Kč (celý rok 2012: 14 tis. Kč).

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

Společnost za prezentovaná období let 2013 a 2012 eviduje závazky z titulu v minulosti přijatých úvěrů a půjček od spřízněných stran, a současně pohledávky vůči spřízněným stranám z titulu poskytnutých peněžních prostředků. S ohledem na převod akcií společnosti GREENVALE, a.s. popsány v části 5.1, jsou všechny závazky a pohledávky vůči spřízněným stranám prezentované k 30. 6. 2013 pouze mezi Společností a subjektem, který jí ovládá, tj. SPGroup a.s. a panem Sehnalem, jakožto nejvyšší ovládající osobou. K 31. prosinci 2012 byly závazky a pohledávky ze vztahu s SPGroup a.s. prezentovány ještě jako zůstatky vůči spřízněné straně kategorie „Ostatní“.

<i>v tis. Kč</i>	Částky dlužné spřízněnými stranami (pohledávky)		Částky dlužné spřízněným stranám (závazky)	
	30/6/2013	31/12/2012	30/6/2013	31/12/2012
Mateřská společnost / Osoba ovládající	-	-	1 141 096	747 600
Ostatní	-	70 948	-	382 373
		70 948	1 141 096	1 129 973

Závazky

▪ Kategorie „Mateřská společnost / Osoba ovládající“ – Úvěr od pana Sehnala

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

Půjčka je oceňována v současné hodnotě očekávaných budoucích peněžních toků a její hodnota je aktualizována vždy k okamžiku prodloužení splatnosti. Rozdíl mezi současnou hodnotou a nominální hodnotou závazku z přijaté půjčky je zachycen jako přímé navýšení vlastního kapitálu, jako investice vlastníka mimo základní kapitál, nikoliv jako výnos ve výsledku hospodaření, s ohledem na skutečnost, že poskytnutí bezúročné půjčky vlastníkem bylo vyhodnoceno jako jednání vlastníka v rámci jeho pravomocí. Půjčka je v účetní závěrce úročena úrokovou sazbou odvozenou od úrokové sazby emitovaných dluhopisů s pravidelnou aktualizací k okamžiku prodloužení doby splatnosti. Úrokové náklady uznané za šestiměsíční období roku 2013 činí 11 700 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 3,13 % p.a. a představují nárůst prezentované účetní hodnoty závazku (2012: 24 769 tis. Kč odvozené od úrokové sazby 3,31 % p.a.).

Z titulu této půjčky nebyl mezi Společností a věřitelem v průběhu prezentovaného období uskutečněn žádný peněžní tok.

▪ Kategorie „Mateřská společnost / Osoba ovládající“ – Úvěr od společnosti SPGroup a.s. (společnost vlastnický ovládaná i řízená vlastníkem Společnosti)

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

Na počátku roku 2013 byl úvěr od SPGroup a.s. navýšen o částku úroků naběhlých k 31. prosinci 2012 (19 644 tis. Kč), přičemž v únoru 2013 došlo k částečné úhradě ve výši 10 000 tis. Kč. V průběhu roku 2012 bylo splaceno společnosti SPGroup a.s. celkem 45 000 tis. Kč z jistiny tohoto úvěru, přičemž 15 000 tis. Kč bylo vypořádáno peněžní úhradou a 30 000 tis. Kč nepeněžním vyrovnáním (zápočtem s pohledávkami).

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

Pohledávky

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

Společnost většinu svých disponibilních peněžních prostředků drží na bankovních účtech společnosti SPGroup a.s. v rámci vzájemného cashpoolingu a možností tak získat vyšší úrokový výnos z držených peněžních prostředků. Zůstatek představující pohledávku za spřízněnou stranou je ve výkazu finanční situace prezentován jako součást kategorie „Peníze a peněžní ekvivalenty“ vzhledem ke skutečnosti, že jde o vklady na bankovních účtech a částka je okamžitě disponibilní pro Společnost. K 30. červnu 2013 činí zůstatek 78 694 tis. Kč (2012: 70 936 tis. Kč). Úrokový výnos za šestiměsíční období roku 2013 činí 103 tis. Kč (2012: 27 tis. Kč) a z toho je k 30. červnu 2013 neuhrazeno 19 tis. Kč (2012: 12 tis. Kč) – zůstatek zahrnut mezi „Obchodní a jiné pohledávky“ ve výkazu finanční situace.

5.3 Odměny klíčového vedení

Společnost nemá žádné zaměstnance, jediným členem představenstva Společnosti je jediný akcionář Společnosti. Řízení Společnosti je zajišťováno společností SPGroup a.s. na základě uzavřené smlouvy o řízení a předmětem této smlouvy je zajištění řízení Společnosti v úseku ředitele a s ním spojené ekonomické a právní poradenství a vedení související administrativy. Náklad uznaný ve výsledku hospodaření za šestiměsíční období roku 2013 v souvislosti se správou a vedením podniku (bez souvisejících služeb ekonomického a právního poradenství) činí 720 tis. Kč (2012: 1 440 tis. Kč).

V prezentovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů společnosti – představenstvu a dozorčí radě.

6 Řízení finančního rizika

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

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

- kreditní (úvěrové) riziko;
- úrokové riziko;
- riziko likvidity.

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

6.1 Kategorie finančních nástrojů

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

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

<i>V tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
Finanční aktiva		
Úvěry a pohledávky (vč. peněz a peněžních ekvivalentů)	143 319	110 027
<i>z toho: Obchodní pohledávky</i>	64 608	39 069
<i>Peníze a peněžní ekvivalenty</i>	78 711	70 958
Finanční závazky		
Závazky v zůstatkové hodnotě	1 560 559	1 544 597
<i>Z toho: Obchodní závazky</i>	12 905	7 580
<i>Emitované dluhopisy vč. úroků</i>	404 458	405 560
<i>Úvěry a půjčky (vč. pozastávek)</i>	1 143 196	1 131 458

6.2 Úvěrové riziko

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

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

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

6.3 Úrokové riziko

V rámci svých závazků Společnost eviduje finanční závazky nesoucí jak pevnou úrokovou sazbu (např. úvěr od SPGroup a.s.), tak proměnlivou úrokovou sazbu (např. emitované dluhopisy nebo půjčka od akcionáře).

V případě závazků s pevnou úrokovou sazbou je Společnost vystavena úrokovému riziku reálné hodnoty

závazků, neboť ta je dána vývojem proměnlivé úrokové sazby. Naopak v případě závazků s proměnlivým úročením je Společnost vystavena úrokovému riziku peněžních toků, které nelze dlouhodobě přesně odhadnout, neboť se odvíjí od vývoje tržní referenční sazby, v případě emitovaných dluhopisů jde 6M PRIBOR.

Společnost analyzuje svou úrokovou pozici a průběžně posuzuje vývoj a rozdíly mezi sjednanými a tržními úrokovými sazbami. Poslední vývoj je pro Společnost pozitivní, neboť došlo ke v případě emitovaných dluhopisů ke snížení úrokové sazby v prvním pololetí 2013 ve srovnání se stejným obdobím roku 2012. Další snížení je očekáváno ve druhém pololetí 2013.

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

6.4 Riziko likvidity

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

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

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

K 30/6/2013	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	1 až 2 roky	2 až 5 roky	Nad 5 let	Celkem
Neúročené	x	12 905	-	-	-	12 905
Emitované dluhopisy s proměnlivým úročením vč. úroku	2,5 %	4 458	-	-	400 000	404 458
Úvěry a půjčky s fixním úročením vč. úroku	3,7 %	1 142 514	-	808	-	1 143 322
Celkem	x	1 159 877	-	808	400 000	1 560 685

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

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

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

6.5 Řízení kapitálu

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

Společnost sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány ve výkazu finanční situace bez uvážení odloženého daňového závazku) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázany ve výkazu finanční situace plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 30. červnu 2013 a 31. prosinci 2012 byl následující:

<i>v tis. Kč</i>	30/6/2013	31/12/2012
Celkové závazky	1 562 516	1 546 309
Minus: peníze a peněžní ekvivalenty	-78 711	-70 958
Čistý dluh	1 483 805	1 475 351
Vlastní kapitál	2 748 421	2 737 800
Celkový kapitál	4 232 226	4 213 151
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,65	0,65

7 Podmíněná aktiva a podmíněné závazky

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

- Soudní spor se společností Subterra a.s. o zaplacení 22 mil. Kč týkající se neuznané reklamace provedených prací na Aquaparku. Žaloba byla podána v r. 2009 a v březnu 2012 byla dosud nepravomocně v částce 9,5 mil. Kč uznána, ve zbytku ji soud zamítl. Ve věci bylo podáno odvolání a věc byla vrácena k novému projednání soudu prvního stupně, který naplánován na listopad 2013.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků poldru ve výši 4,6 mil. Kč. Na pozemcích ve vlastnictví Společnosti je umístěn poldr, který je součástí vodního hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010. Byly zpracovány znalecké posudky jak ze strany žalobce tak i nařízením soudu. V březnu byla žaloba zamítnuta, proti čemuž se Společnost odvolala a očekává se rozhodnutí odvolacího soudu.

Dále vede Společnost spor s dodavatelem stavby hotelu společností UNISTAV a.s. o zaplacení částky 2,5 mil. Kč, která byla vynaložena společností GREENVALE a.s. na výměnu vadných pokojových zámků v hotelu a byla Společností čerpána z bankovní garance společnosti UNISTAV a.s. Spor byl rozhodnut u rozhodčího soudu při Hospodářské komoře. V roce 2012 však podala společnost UNISTAV a.s. žalobu na zrušení rozhodčího nálezu, avšak žádné jednání v této věci nebylo doposud nařízeno. Vedení Společnosti považuje za méně než pravděpodobné, že by měl být výsledek sporu negativní pro Společnost a ta by měla uhradit částku sporu zpět společnosti UNISTAV a.s.

8 Události po rozvahovém dni

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

Zánik společnosti GREENVALE a.s.

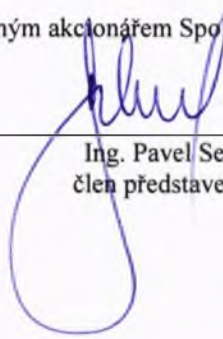
K 1. červenci 2013 došlo v souladu s českými právními předpisy k fúzi sloučením právnických osob a to nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s. se sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5, na kterou přešlo obchodní jmění včetně práv a povinností zanikající společnosti GREENVALE a.s. Společnost AQUAPALACE, a.s. vznikla v lednu 2013 za účelem uskutečnění fúze se společností GREENVALE a.s. Společnost AQUAPALACE, a.s. nenaplnovala k okamžiku fúze definici podniku vymezenou v IFRS 3, a proto skutečná fúze není podnikovou kombinací v kontextu IFRS, avšak je podnikovou přeměnou v kontextu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev.

Aktualizace úrokové sazby emitovaných dluhopisů

V červenci 2013 byla aktualizovaná úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. července 2013 do 9. ledna 2014 byla nastavena úroková sazba ve výši 2,39 % p.a. (snížení z předchozí úrokové sazby 2,46 % p.a.).

9 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne ... září 2013.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

GREENVALE a.s.

k 30.6.2013

Auditovaná společnost:

GREENVALE a.s.

Masarykovo nábřeží 235/28

110 00 Praha 1

IČ: 273 93 411

Auditor:

Ing. Jiří Pípal

oprávnění KAČR č. 2064

Kralupská 66/23

161 00 Praha 6

Výtisk č.: 1

Zpráva nezávislého auditora akcionáři společnosti

AQUAPALACE, a.s.

(s účinností od 1.7.2013 nástupnické společnosti po zanikající společnosti GREENVALE a.s.)

Účetní závěrka

Provedl jsem audit přiložené mimořádné účetní závěrky GREENVALE a.s., která se skládá z výkazu finanční situace k 30. červnu 2013, výkazu úplného výsledku za období končící 30. června 2013, výkazu peněžních toků za období končící 30. června 2013, výkazu změn vlastního kapitálu za období končící 30. června 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti GREENVALE a.s. jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

Ing. Jiří Pípal, auditor, oprávnění KAČR č. 2064, IČ: 47108258

Kralupská 66/23, 161 00 Praha 6

*Tel. +420 777 577 714 * e-mail: audit.pipal@email.cz * www.audit-pipal.cz*

Výrok auditora

Podle mého názoru mimořádná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv GREENVALE a.s. k 30. červnu 2013 a nákladů, výnosů a úplného výsledku a peněžních toků za období končící 30. června 2013 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Zdůraznění skutečnosti

Aniž bych vyjadřoval výrok s výhradou, upozorňuji na významné skutečnosti uvedené v následujících bodech přílohy účetní závěrky:

- bod č. 8 (Události po rozvahovém datu):
 - o K 1. 7. 2013 došlo v souladu s českými právními předpisy k fúzi sloučením právnických osob a to nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s. se sídlem Praha 5 – Smíchov, Janáčkovo nábřeží 1153/13, 150 00 Praha 5, na kterou přešlo obchodní jmění včetně práv a povinností zanikající společnosti GREENVALE a.s.
- body č. 3.2 (Klíčové zdroje nejistoty při odhadech) a 4.1 (Investice do nemovitostí):
 - o Společnost k rozvahovému dni eviduje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku a hotelu.
 - o Společnost oceňuje své investice do nemovitostí v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do výsledku hospodaření.
Ocenění vychází z odhadovaných budoucích čistých peněžních příjmů generovaných z pronájmu nemovitostí, které jsou diskontovány na současnou hodnotu pomocí diskontní sazby založené na veličině vážených průměrných nákladů kapitálu (WACC) (2013: 9,48 % p.a.; 2012: 9,53 % p.a.). Po roce 2017 je uvažována v ocenění perpetuita pracující s konstantní mírou růstu (2013 i 2012: 5 % p.a.), která má významný vliv na konečnou výši ocenění.
Ač jsou využívány tržní vstupy v maximálně možné míře, je ocenění spojeno s existencí nejistoty při odhadech vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění jako je diskontní míra nebo očekávaná míra růstu použitá při výpočtu perpetuity. V budoucnu dosažená skutečnost se může lišit od aktuálně učiněných a uznaných odhadů a uvážených předpokladů.

Výroční zpráva

Ověřil jsem soulad výroční zprávy společnosti GREENVALE a.s. k 30.6.2013 s mimořádnou účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. a nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

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

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti GREENVALE a.s. k 30.6.2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.


Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřil jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. za období končící 30.6.2013. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. a nástupnické společnosti AQUAPALACE, a.s. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsem provedl v souladu s auditorským standardem č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abych plánoval a provedl ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsem neprováděl, a proto nevyjadřuju výrok auditora.

Na základě mého ověření jsem nezjistil žádné skutečnosti, které by mě vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. za období končící 30.6.2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V Praze dne 14. října 2013



Ing. Jiří Pípal
auditor, oprávnění KAČR č. 2064