



GREENVALE a.s.

Pololetní zpráva 2012

OBSAH POLOLETNÍ ZPRÁVY

I. Popisná část pololetní zprávy

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

II. Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2012

I. Popisná část pololetní zprávy

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

1) Předmět podnikání

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Hospodářské výsledky vč. ovlivňujících faktorů

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

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

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

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

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.

Nájemné z Aquaparku za 1. pololetí 2012 činilo 42 mil. Kč, nájemné z hotelu činilo 16,2 mil. Kč.

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

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

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

Z výše uvedeného důvodu GREENVALE a.s., jako vlastník kotelny a odběratel plynu a elektrické energie provozuje kotelnu s kogeneračními jednotkami na vlastní účet a naběhlé náklady rozúčtuje mezi hotel a aquapark, resp. je přeúčtovává na provozovatele Aquaparku a hotelu. Vlastní provoz je zajišťován na základě smlouvy společností GMF AQUAPARK PRAGUE, nájemcem Aquaparku.

V současné době usiluje GREENVALE o snižování spotřeby energií a nákladů spojených s energiemi, včetně využití možnosti získání dotací při využívání alternativních zdrojů či snižování energetické náročnosti.

Výstavba Aquaparku a hotelu proběhla pouze za využití prostředků akcionáře a jeho finanční skupiny SPG. Tyto prostředky byly poskytnuty formou půjčky s tím, že akcionář poskytl prostředky bezúročně, SPGroup za úrok 5% p.a. Greenvale nemá žádné bankovní úvěry. 7.1.2009 emitoval Greenvale dluhopisy ve jmenovité hodnotě 400 mil. Kč. Výnos z dluhopisů byl použit na snížení úvěru vůči společnosti SPGroup. Splatnost dluhopisů je 9.1.2014.

Důležité faktory ovlivňující hospodaření

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

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

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

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

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

Rizika a nejistoty, které mohou provázet podnikatelskou činnost.

Mezi hlavní rizika a nejistoty Aquaparku lze jmenovat:

- Nedodržování hygienických pravidel
- Nemocnost obyvatel (chřipková epidemie)
- Hospodářská krize vedoucí ke snížení příjmů obyvatel
- Úsporná opatření vlády vedoucí ke snížení reálných příjmů obyvatel
- Zvyšování sazby DPH, které nelze plně promítnout do cen z důvodů konkurenceschopnosti
- Nehody v Aquaparku
- Negativní publicita

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

- Potíže průmyslu turistiky

Očekávané hospodaření za dalších 6 měsíců

Ve druhém pololetí 2012 očekáváme hospodaření na stejné úrovni jako v prvním pololetí, a to jak u Aquaparku, tak i hotelu. Z toho plyne, že výše plánovaného nájemného bude dodržena.

3) Srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku

V prvním pololetí 2012 návštěvnost Aquaparku stagnovala, resp. nepatrně poklesla ve srovnání s prvním pololetím r. 2011, avšak tržby Aquaparku stouply o 6%. Stagnaci počtu návštěvníků přičítáme vlivu ekonomické krize a s tím spojeným jednorázovým zvýšením DPH z 10% na 14% od 1.1.2012. Jednorázové cenové změny vždy způsobí přehnanou reakci obyvatel, aby se za čas vše vrátilo do původních kolejí. Naopak zvýšení celkových tržeb z provozu Aquaparku přičítáme změně cenové politiky a zlepšení kvality a rozšíření poskytovaných služeb. Zde se mimo jiné jedná o zavedení poskytování služeb nestátního zdravotního zařízení zahrnující lékařskou a rehabilitační péči. Rovněž došlo ke zvýšení kvality stravování.

V 1. pololetí 2012 stoupla obsazenost pokojů hotelu na úroveň přes 50%, což je o 1,1% více než v 1. pololetí 2011.

Nájemné z Aquaparku za 1. pololetí 2012 činilo 42 mil. Kč, nájemné z hotelu činilo 16,2 mil. Kč. Ve srovnatelném období r. 2011 činilo nájemné 40,5 mil. Kč z Aquaparku, resp. 13,8 mil. Kč z hotelu.

4) Předpokládaný budoucí vývoj podnikatelské činnosti a jeho hospodářských výsledků

V roce 2012 nebudou probíhat žádné velké investice, pouze reklamace vad a nedodělků.

Co se týká tržeb, tyto jsou v roce 2012 naplánovány takto:

- Nájemné Aquapark - 84 mil. Kč
- Nájemné Hotel – 32,4 mil. Kč
- Tržby ze služeb souvisejících s pronájmem - 20 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 - 1,5 mil. Kč
- Provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, atd.) -2,3 mil. Kč
- Opravy a udržování - 2 mil. Kč
- Osobní náklady - 0 mil. Kč (společnost nemá zaměstnance)
- Správa a vedení podniku na základě smlouvy o řízení – 1,5 mil. Kč
- Právní a účetní poradenství – 1,5 mil. Kč
- Odpisy nepřeceňovaného majetku (kotelna) - 3 mil. Kč
- Náklady na služby související s pronájmem - 17 mil. Kč

Investiční výdaje jsou tvořeny těmito položkami

- Investiční výdaje na Aquapark - 10 mil. Kč
- Investiční výdaje na Hotel - 3 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat provozní zisk bez vlivu odpisů a přecenění investic do nemovitostí na úrovni 100 mil. Kč. Výši skutečných finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na 58 mil. Kč. Celkový hospodářský výsledek je však výrazně ovlivněn 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 2012 společnosti GREENVALE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2012 cílem udržení současně vysoké kvality poskytovaných služeb v Aquaparku při zvyšování návštěvnosti a průměrné útraty návštěvníků.

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

II. Mezitímní účetní závěrka sestavená k a za pololetí končící 30. června 2012

Obsah účetní závěrky

Výkaz finanční situace (neauditovaný)	8
Výkaz úplného výsledku (neauditovaný)	9
Výkaz peněžních toků (neauditovaný)	10
Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)	11
Komentáře k mezitímním účetním výkazům.....	12
1 Vykazující jednotka	12
2 Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	12
3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech	12
4 Sezónnost	13
5 Odhady.....	13
6 Investice do nemovitostí	13
7 Budovy a zařízení	14
8 Emitované dluhopisy	14
9 Úvěry a výpůjčky	14
10 Daně ze zisku	14
10.1.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření.....	14
10.1.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace.....	15
11 Finanční náklady	15
12 Transakce se spřízněnými stranami	15
12.1 Osoba ovládající	15
12.2 Transakce se spřízněnými stranami	16
13 Řízení finančního rizika	17
14 Události po rozvahovém dni	17
15 Schválení účetní závěrky	17

GREENVALE a.s.**Výkaz finanční situace (neauditovaný)**

k 30. červnu 2012

(v tisících Kč)

	<u>Poznámka</u>	<u>30/6/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Investice do nemovitostí	6	4 735 545	4 735 545
Budovy a zařízení	7	20 039	21 435
Dlouhodobá aktiva celkem		4 755 584	4 756 980
Krátkodobá aktiva			
Obchodní pohledávky	12	47 302	42 852
Náklady příštích období		831	135
Peníze a peněžní ekvivalenty		31 621	23 735
Krátkodobá aktiva celkem		79 754	66 722
Aktiva celkem		4 835 338	4 823 702
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Vložený kapitál		498 425	498 425
Nerozdělené výsledky		2 215 141	2 201 732
Vlastní kapitál celkem		2 713 566	2 700 157
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	8	399 370	399 165
Odložený daňový závazek	10	555 869	549 533
Rezervy		226	220
Ostatní finanční závazky		1 457	1 429
Dlouhodobé závazky celkem		956 922	950 347
Krátkodobé závazky			
Obchodní a jiné závazky		12 304	7 542
Úvěry a výpůjčky	9	1 152 546	1 165 656
Krátkodobé závazky celkem		1 164 850	1 173 198
Závazky celkem		2 121 772	2 123 545
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 835 338	4 823 702

GREENVALE a.s.**Výkaz úplného výsledku (neauditovaný)****za pololetí končící 30. června 2012***(v tisících Kč)*

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2012	Pololetí končící 30/6/2011
Nájemné z pronájmu investic do nemovitostí	6, 12	58 200	54 300
Tržby z poskytovaných služeb	12	9 702	8 680
Úrokové výnosy		60	69
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	6	-4 502	1 928 040
Ostatní výnosy		905	5 487
Spotřeba materiálu a nakoupených dodávek		-10 015	-9 066
Správa a vedení podniku, poradenské služby	12	-1 354	-1 405
Odpisy	7	-1 396	-1 265
Finanční náklady	11	-29 138	-30 911
Ostatní náklady		-2 717	-1 865
Zisk před zdaněním		19 745	1 952 064
Daň ze zisku	10	-6 336	-373 389
Zisk po zdanění za období		13 409	1 578 675
Ostatní úplný výsledek po zdanění za období		-	-
Celkový úplný výsledek za období		13 409	1 578 675

GREENVALE a.s.**Výkaz peněžních toků (neauditovaný)****za pololetí končící 30. června 2012***(v tisících Kč)*

	Poznámky	Pololetí končící 30/6/2012	Pololetí končící 30/6/2011
Peněžní toky z provozních činností			
Zisk za období		13 409	1 578 675
Úpravy o:			
Daňový dopad do výsledku hospodaření	10	6 336	373 389
Odpisy položek budov a zařízení	7	1 396	1 265
Úrokové výnosy		-60	-69
Úrokové náklady	11	29 110	30 891
Ztráta (Zisk) z přecenění investic do nemovitostí		4 502	-1 928 040
		<u>54 693</u>	<u>56 111</u>
Zvýšení obchodních pohledávek a nákladů příštích období		-5 145	-21 830
Zvýšení obchodních a jiných závazků a rezerv		4 766	1 324
		<u>54 314</u>	<u>35 605</u>
Přijaté úroky		60	69
Čisté peníze z provozních činností		54 374	35 674
Peněžní tok z investičních činností			
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	6	-4 502	-4 039
Čisté peníze z investičních činností		-4 502	-4 039
Peněžní toky z financování			
Splátky úvěrů a výpůjček	12	-30 000	-
Placené úroky		-11 986	-12 399
Čisté peníze z financování		-41 986	-12 399
Čisté zvýšení peněz a peněžních ekvivalentů		7 886	19 236
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období		23 735	13 599
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období		31 621	32 835

GREENVALE a.s.**Výkaz změn vlastního kapitálu (neauditovaný)**

za pololetí končící 30. června 2012

(v tisících Kč)

	Základn í kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2011	345 000	128 656	156 696	630 352
Změny během 1. pololetí 2011				
Celkový úplný výsledek	-	-	1 578 675	1 578 675
Zůstatek k 30/6/2011	345 000	128 656	1 735 371	2 209 027

	Základn í kapitál	Dodatečně vložený kapitál	Nerozdělené výsledky	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1/1/2012	345 000	153 425	2 201 732	2 700 157
Změny během 1. pololetí 2012				
Celkový úplný výsledek	-	-	13 409	13 409
Zůstatek k 30/6/2012	345 000	153 425	2 215 141	2 713 566

Komentáře k mezitímním účetním výkazům

1 Vykazující jednotka

Mezitímní účetní závěrka je sestavena za společnost GREENVALE a.s. (dále jen „GREENVALE“ nebo „Společnost“) se sídlem Masarykovo nábřeží 235/28, 110 00 Praha, Česká republika. Společnost nemá žádné dceřiné společnosti, ani majetkové účasti v přidružených a společných podnicích, a proto je mezitímní účetní závěrka sestavena výlučně za Společnost bez použití jakýchkoliv konsolidačních pravidel a bez použití metody ekvivalence.

2 Prohlášení o shodě s účetním pravidly

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU). Mezitímní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

3 Podstatná účetní pravidla a změny v účetních pravidlech

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, které jsou v ní blíže popsány. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo k žádné podstatné změně v aplikovaných účetních pravidlech.

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení mezitímní účetní závěrky narušen, a je sestavena na bázi historického ocenění s výjimkou ocenění investic do nemovitostí a finančních nástrojů, jejichž ocenění je založeno na reálné hodnotě.

Vzhledem ke skutečnosti, že mezitímní účetní závěrka neobsahuje všechny informace požadované pro běžnou roční účetní závěrku, musí být analyzována společně a v návaznosti na poslední roční účetní závěrku sestavenou k 31. prosinci 2011, která je veřejně publikována.

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

- Novelizace IAS 1 *Sestavování a zveřejňování účetní závěrky* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. července 2012 nebo později), která nově požaduje oddělenou prezentaci položek ostatního úplného výsledku dle kategorií, jejichž zveřejnění doposud postačilo jen v komentářích – kategorie bez následné reklasifikace a s následnou reklasifikací do výsledku hospodaření. Každé kategorii musí být přiřazen relevantní dopad daně ze zisku. Společnost nevykazuje žádnou složku ostatního úplného výsledku, a proto se jí novelizace prozatím netýká. Do budoucna je však na nová pravidla připravena.
- Novelizace IFRS 7 *Finanční nástroje: zveřejnění* (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. července 2011 nebo později) upravuje požadavky na zveřejnění týkající se převodu finančních aktiv a jejich odúčtování. Díky novelizaci by měli uživatelé více pochopit převodní transakce a rizika, která zůstávají účetní jednotkám, která finanční aktiva převádí. Novelizace bude mít do budoucna dopad na informace poskytované Společností v příloze.
- Dne 1. 1. 2012 nabyly účinnosti také novelizace IAS 12 *Daně ze zisku*, která poskytuje výjimku k obecnému pravidlu IAS 12, podle něhož se odložená daň oceňuje daňovou sazbou, která se odvíjí od očekávaného zúčtování pokladového aktiva nebo závazku. V případě investic do nemovitostí se přitom rozlišuje možnost jejich následného prodeje nebo využívání a novelizace zakládá vyvratitelný předpoklad, že investice do nemovitostí bude zúčtována prodejem, pokud účetní jednotka neprokáže jiný záměr. Tato novelizace nebyla doposud přijata a schválena Evropskou unií mezi pravidla IFRS účinná pro společnosti, které sestavují účetní závěrky dle IFRS v souladu s nařízeními evropské legislativy (přijetí se očekává až ve 4. kvartálu 2012). Vzhledem ke skutečnosti, že příjem z prodeje nemovitostí je zdaňován v ČR stejně jako příjem z jejich využívání, Společnost neočekává žádné dopady na prezentovanou finanční situaci a výkonnost, a

proto lze vyjádřit názor, že prezentované hodnoty jsou shodné se stavem uvažujícím aplikaci novelizovaných pravidel.

4 Sezónnost

Podnikatelské aktivity Společnosti nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

5 Odhady

Sestavení mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty aktiv a závazků, výnosů a nákladů, jež jsou vykazovány v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Při přípravě mezitímní účetní závěrky byly zásadní úsudky vedení Společnosti a klíčové zdroje nejistoty při odhadech shodné s těmi, které byly uváženy a blíže popsány v roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2011.

V roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2011 byly činy úpravy v používaných účetních pravidlech, které měly retrospektivní dopad a byly v roční účetní závěrce plně popsány s vysvětlením rozdílů u rozvahových a výsledkových položek. Důsledkem těchto úprav není prezentace výsledku hospodaření za 1. pololetí 2011 plně srovnatelná s hodnotami publikovanými v mezitímní účetní závěrce sestavené k 30. červnu 2011.

6 Investice do nemovitostí

Společnost prezentuje jako investice do nemovitostí komplex aquaparku (AQUAPALACE PRAHA) a hotelu (AQUAPALACE HOTEL PRAGUE), který oceňuje modelem reálné hodnoty s výsledkovým přeceněním. Vzhledem ke skutečnosti, že během šestiměsíčního mezitímního období nedošlo k zásadním změnám veličin, které ovlivňují stanovení reálné hodnoty nemovitostí, vychází jejich rozvahové ocenění k 30. červnu 2012 z posledního ročního ocenění (4 735 545 tis. Kč), které je přibliženo v roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2011.

V průběhu mezitímního období však Společnost navýšila hodnotu nemovitostí o 4 502 tis. Kč pořízením nových majetkových položek, které jsou do komplexu nemovitostí zahrnuty. S ohledem na neměnnost reálné hodnoty představuje tato částka ztrátové přecenění reálné hodnoty za období prvního pololetí 2012.

v tis. Kč	Investice do nemovitostí
Zůstatek k 1/1/2012	4 735 545
přírůstky	4 502
ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	-4 502
Zůstatek k 31/12/2011	4 735 545

Od počátku roku 2012 došlo k navýšení měsíčního nájemného za pronajímané nemovitosti, což způsobuje rozdíl ve srovnání pololetních výnosů z pronájmu:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2012	Pololetí končící 30/6/2011
Nájemné za aquapark	42 000	40 500
Nájemné za hotel	16 200	13 800
Celkové nájem z investic do nemovitostí	58 200	54 300

7 Budovy a zařízení

V průběhu mezitímního období nedošlo k žádnému pořízení nového majetku, ani k vyřazení dosud využívaného majetku. Změna rozvahového zůstatku je způsobena výhradně odpisy ve výši 1 396 tis. Kč uznanými ve výsledku hospodaření za první pololetí 2012.

8 Emitované dluhopisy

Od 9. ledna 2012 byla pozměněna nominální úroková sazba u emitovaných dluhopisů na hodnotu 3,26 % p.a. (pro šestiměsíční období do 9. července 2012 došlo ke snížení z předchozí úrokové sazby 3,31 % p.a.) a k 30/6/2012 Společnost prezentuje mezi krátkodobými závazky naběhlý závazek z úrokové platby ve výši 6 196 tis. Kč.

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“ a „Budovy a zařízení“ v rozsahu třídy „Budovy“.

9 Úvěry a výpůjčky

v tis. Kč	30/6/2012	31/12/2011
Úvěr od SPGroup	377 728	407 728
Úvěr od akcionáře	758 615	746 231
Úroky k úvěru od SPGroup	10 006	5 366
Úroky k emitovaným dluhopisům	6 196	6 331
Úvěry a výpůjčky celkem	1 152 546	1 165 656

V průběhu mezitímního období došlo k částečné úhradě úvěru od SPGroup, a.s. ve výši 30 000 tis. Kč. V lednu 2012 byl uhrazen pololetní úrok u dluhopisů stanovený za období od 10. 7. 2011 do 9. 1. 2012. Změna zůstatku u úvěru od akcionáře – pana Sehnala – je dána pouze navýšením o úrokové náklady ve výši 12 385 tis. Kč.

10 Daně ze zisku

10.1.1 Daň ze zisku uznaná ve výsledku hospodaření

Společnost za rok 2012 očekává obdobně jako v roce 2011 využití daňové ztráty realizované v minulých letech, a proto neodhaduje žádnou rezervu z titulu splatné daně ze zisku. Celkový daňový náklad prezentovaný ve výsledku hospodaření za první pololetí 2012 se vztahuje ke změně odložené daně, na jejíž hodnotu měl vliv zejména odhad využití daňové ztráty. Sesouhlasení celkového daňového nákladu k mezitímnímu výsledku hospodaření před zdaněním:

V tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2012	Pololetí končící 30/6/2011
Zisk před zdaněním	19 745	1 952 064
Zákonná daňová sazba	19%	19%
Daň kalkulovaná z výsledku hospodaření	3 752	370 892
Daňově neuznatelné náklady a nedaněné výnosy	2 585	2 497
Celkový daňový náklad	6 336	373 389

10.1.2 Odložená daň ve výkazu finanční situace

Odhad využití daňové ztráty pro rok 2012 se ve výkazu finanční situace promítnul v částečném zúčtování odložené daňové pohledávky a v celkovém nárůstu odloženého daňového závazku:

v tis. Kč	30/6/2012		31/12/2011	
	Pohledávka	Závazek	Pohledávka	Závazek
Rozdíl v účetní a daňové hodnotě investic do nemovitostí	-	567 689	-	568 544
Nevyužitá daňová ztráta	11 820	-	19 011	-
Odložená daň celkem v brutto ocenění	11 820	567 689	19 011	568 544
Vzájemné započtení	-11 820	-11 820	-19 011	-19 011
Odložená daň celkem v netto ocenění	-	555 869	-	549 533

11 Finanční náklady

v tis. Kč	Pololetí	Pololetí
	končící 30/6/2012	končící 30/6/2011
Úrokové náklady		
Emitované dluhopisy	6 691	6 894
Úvěr od SPGroup a.s.	5 153	11 582
Úvěr od akcionáře	12 385	12 387
Ostatní úrokové náklady	28	27
Úrokové náklady celkem	29 110	30 891
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	28	20
Finanční náklady celkem	29 138	30 911

12 Transakce se spřízněnými stranami

12.1 Osoba ovládající

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

12.2 Transakce se spřízněnými stranami

Transakce se spřízněnými stranami, jež mají vliv na finanční informace prezentované za 1. pololetí 2012, vycházejí ze vztahů blíže popsanych v roční účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2011.

Obchodní pohledávky prezentované ve výkazu finanční situace k 30. červnu 2012 směřují za provozovateli aquaparku a hotelu, tj. investic do nemovitostí – za společnostmi GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. – vyjadřují neuhrazené nájemné a související služby.

Poskytované služby

V mezitímém období 1. pololetí 2012, resp. 2011 poskytla Společnost společně GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a Redvale a.s. tyto služby včetně pronájmu nemovitostí:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2012		Pololetí končící 30/6/2011	
	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale	GMF AQUAPARK PRAGUE	Redvale
Nájemné	42 000	16 200	40 500	13 800
Energie	8 485	1 177	7 821	839
Celkem	50 485	17 377	48 321	14 639

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 2012 činí 41 tis. Kč (první pololetí 2011: 21 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 poradenstvím Společnosti. Za 1. pololetí 2012, resp. 2011 činí objem nakoupených služeb:

v tis. Kč	Pololetí končící 30/6/2012	Pololetí končící 30/6/2011
Správa a vedení Společnosti	720	720
Ekonomické a právní poradenství	285	437
Celkem	1 005	1 157

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

V průběhu mezitímého období nedošlo k žádným změnám ve finančních vztazích se spřízněnými stranami, přičemž přehled nesplacených zůstatků úvěrů je zveřejněn v poznámce 9 a výše úrokových nákladů v poznámce 11.

13 Řízení finančního rizika

V průběhu mezitímního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik a v jejich řízení. Jednotlivé položky, s nimiž jsou spojena finanční rizika, jsou shodná jako v poslední roční účetní závěrce a jsou v ní blíže popsána:

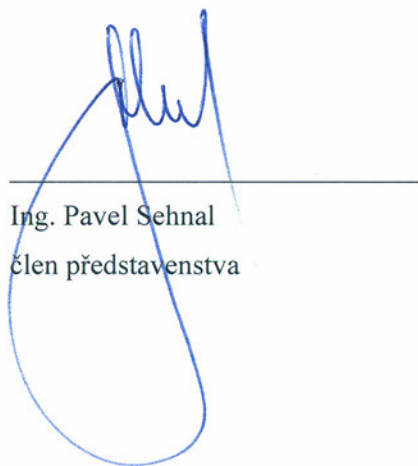
- Úvěrové riziko je výhradně soustředěno na spřízněné společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE a.s. a Redvale a.s., které provozují pronajímané nemovitosti a které jsou součástí skupiny SPGroup a.s. Vedení Společnosti nemá žádné oprávnění pochybovat o splatnosti evidovaných pohledávek, i přes jejich nárůst v mezitímním období, a považuje úvěrové riziko za nízké.
- Úrokové riziko je minimální, neboť s výjimkou emitovaných dluhopisů jsou všechny úvěry úročeny fixní úrokovou sazbou a Společnost tak není citlivá na jejich změnu. V případě emitovaných dluhopisů došlo ke snížení úrokové sazby v prvním pololetí 2012 ve srovnání se stejným obdobím roku 2011. Další snížení je očekáváno ve druhém pololetí 2012.
- Riziko likvidity zůstává ve srovnání s koncem roku 2011 taktéž beze změn. V průběhu mezitímního období nedošlo ke změně žádných úvěrových podmínek včetně očekávané splatnosti jednotlivých závazků.

14 Události po rozvahovém dni

V červenci 2012 byla aktualizována úroková sazba emitovaných dluhopisů a pro úrokové období od 9. července 2012 do 9. ledna 2013 byla nastavena úroková sazba ve výši 3,13 % p.a. (snížení z předchozí úrokové sazby 3,21 % p.a.).

15 Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Společnosti a vydána ke zveřejnění dne 31. srpna 2012.



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva