



GREENVALE a.s.

Výroční zpráva 2008

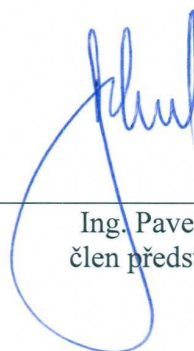
Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení přátelé,

posláním společnosti GREENVALE a.s. je pronájem areálu aquaparku AQUAPALACE a **** AQUAPALACE HOTELU v Čestlicích u Prahy. Aquapark je největším vodním parkem ve střední Evropě. Zahájení provozu pod názvem AQUAPALACE PRAHA se uskutečnilo dne 7. května 2008. Nově vybudovaný **** AQUAPALACE HOTEL má ubytovací kapacitu cca. 500 lůžek, je vybaven konferenčními sály a mimo jiné nabídne návštěvníkům aquaparku možnost kvalitního ubytování. Slavnostní otevření hotelu proběhlo v listopadu 2008.

Společnost GREENVALE a.s. je pouze vlastníkem těchto nemovitostí, jejich provozovateli jsou společnosti specializované na tuto činnost. AQUAPALACE provozuje společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. - joint venture s německou firmou GMF, Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbh & Co. KG specializující se na provoz aquaparků. AQUAPALACE HOTEL provozuje společnost REDVALE a.s.- joint venture s rakouskou firmou VIENNA INTERNATIONAL Hotelmanagement AG specializující se na management hotelů.

V Praze dne 30.4.2009



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 - založený společnostmi GMF GmbH & CO KG a SPGroup a.s.

Společnost má 25 zaměstnanců, kteří se zabývají správou nemovitosti. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

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

II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, *1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Petr Kachlík - předseda, *1954
- Mgr. Milan Kolanda, *1972
- Mgr. Luboš Havel, *1965

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

V roce 2008 společnost ukončila dostavbu Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu. Co se týká finančního zúčtování staveb, toto bylo dokončeno v r. 2008 pouze za Aquapark. Komplexní vyúčtování stavby hotelu probíhalo v prvním čtvrtletí r. 2009.

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

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

Výše nájemného z Aquaparku a hotelu byla upravena s ohledem na zvýšené náklady provozovatelů způsobené zahájením provozu. Nájemné z Aquaparku za 8 měsíců tak činilo pouze 23 mil. Kč, z hotelu za 1 měsíc pouze 0,5 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. Jediným větším nedostatkem je pomalé dokončování automatické regulace procesů v aquaparku, kde počítačový regulační systém do konce r. 2008 nebyl plně funkční a řada regulačních operací musela probíhat ručně.

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 osobě 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, jako vlastník kotelny a odběratel plynu a elektrické energie provozuje kotelnu s kogeneračními jednotkami na vlastní účet a naběhlé náklady rozúčtuje mezi hotel a aquapark, resp. je přeúčtovává na provozovatele aquaparku a hotelu.

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

Výstavba aquaparku a hotelu proběhla pouze za využití prostředků akcionáře a jeho finanční skupiny SPG. Tyto prostředky byly poskytnuty formou půjčky s tím, že akcionář poskytl prostředky bezúročně, SPGroup za úrok 5% p.a. Greenvale nemá žádné bankovní úvěry. V r. 2008 měl Greenvale nabídky od několika bank, ale v důsledku světové finanční krize a krize likvidity tyto banky své nabídky stáhly.

IV. Informace o hospodářských výsledcích

4.1. Údaje o společnosti Greenvale

<i>Obchodní firma:</i>	GREENVALE a.s.
<i>Sídlo:</i>	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ: 110 00
<i>Internetová webová adresa:</i>	www.aquapalace.cz
<i>IČ</i>	273 93 411
<i>DIČ:</i>	CZ 273 93 411
<i>Datum založení</i>	15.9.2005
<i>Datum zápisu do obchodního rejstříku:</i>	2.11.2005
<i>Doba trvání:</i>	na dobu neurčitou
<i>Právní forma:</i>	akciová společnost (a.s.)
<i>Právní řád a právní předpis:</i>	právní řád České republiky, zejména zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a daňové zákony
<i>Místo registrace:</i>	společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10273.
<i>Zakladatelská smlouva a stanovy:</i>	Společnost Greenvale byla založena jako akciová společnost podle článku I zakladatelské listiny ze dne 15. 9. 2005. Společnost byla založena jednorázově, bez veřejné nabídky akcií. Zakladatelská listina včetně stanov společnosti byla uložena do sbírky listin pod číslem B 10273/SL 1 dne 3.11.2005.
<i>Předmět činnosti:</i>	Společnost Greenvale je právnickou osobou založenou v souladu s českým právním řádem. Předmět podnikání Greenvale je uveden v čl. 5 stanov společnosti (výčet předmětu podnikání je uveden níže).

4.2. Předmět podnikání

Předmětem podnikání je

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

Greenvale spravuje nemovitosti a pronajímá je dvěma provozovatelům. Hlavními součástmi jsou aquapark AQUAPALACE PRAHA (dále také jen „aquapark“), který byl uveden do provozu 7.5.2008 a hotel AQUAPALACE PRAHA, (dále také jen „hotel“), který byl uveden do provozu k 1.12.2008. Vzhledem k tomu, že obě nemovitosti jsou energeticky na sobě závislé, zůstala kotelna s kogeneračními jednotkami produkujícími elektrickou energii ve vlastnictví Greenvale. Greenvale tak dodává teplo a elektrickou energii z kogeneračních jednotek do aquaparku a teplo do hotelu. Dalším důvodem pro provozování kotelny společností Greenvale bylo omezení současných právních předpisů týkajících se energetiky, které pouze

vlastníku zařízení dovolují poskytovat energii dalším subjektům bez nutnosti vlastnit licenci, avšak tato činnost musí probíhat na principu rozdělení naběhlých nákladů mezi jednotlivé subjekty.

Aquapark má povolení ke zkušebnímu provozu, které bude nahrazeno kolaudačním rozhodnutím do 31. 5. 2009. Hotel má povolení pro předčasné užívání, které bude nahrazeno kolaudačním rozhodnutím nejpozději 31. 12. 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 následující tabulce je uvedena měsíční statistika návštěvnosti aquaparku od jeho uvedení do zkušebního provozu, tj. od 7. 5. 2008.

Měsíc	Květen (od 7.5.2008)	Červen	Červenec	Srpen	Září	Říjen	Listopad	Prosinec
Návštěvnost	27 906	47 852	72 821	71 140	27 075	38 908	38 364	38 580

Hotel je vybudován na ploše 2 800 m² a je přímo propojený s budovou aquaparku. Jeho celková kapacita je 231 pokojů. Standard hotelu je 4* a jeho součástí jsou i stravovací služby a společenské a konferenční prostory. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů.

Vizualizace projektu - aquapark AQUAPALACE PRAHA a hotel AQUAPALACE PRAHA



Greenvale vlastní níže uvedené nemovitosti:

Přehled nemovitostí ve vlastnictví Emitenta

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

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

Greenvale soutěží na těchto trzích

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

Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků

Trh s aquaparky je na území České republiky ovlivněn historicky, kdy se stavěly zejména aquaparky zaměřené na vodní sporty a nikoli na relaxaci a zábavu. Aquaparky v pravém slova smyslu se na území České republiky do roku 1990 nevyskytovaly. V současné době můžeme aquaparky, které jsou přímo zaměřené na relaxaci a zábavu, rozdělit do dvou základních skupin. První skupinu tvoří městské kryté bazény, které byly rekonstruovány a doplněny o tobogány, vířivé vany, sauny aj. Druhou skupinu reprezentují moderní aquaparky, které jsou vybaveny rozsáhlejší vodní plochou, početným množstvím tobogánů, bazénů, restaurací a dalších doprovodných služeb, které se začínají stávat nutným standardem a to nejenom z důvodu rostoucí životní úrovně. Na území České republiky se nachází přibližně 10 aquaparků s návštěvností vyšší jak 160 tis. osob/ročně, jež jsou zařazeny v této kategorii, a tvoří tak konkurenci aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Tyto aquaparky jsou převážně situovány mimo území hlavního města Prahy a jsou převážně ve vlastnictví obcí. Odhadujeme, že návštěvnost těchto aquaparků včetně aquaparku AQUAPALACE PRAHA bude v roce 2010 přes 3 mil. osob ročně. Za konkurenci je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci, Aquapark Kladno, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj. Nicméně vzhledem k velikosti aquaparku AQUAPALACE PRAHA v Čestlicích a širokému spektru nabízených služeb je velice obtížné o těchto aquaparcích mluvit jako o konkurenci. Z hlediska nabízených služeb a atrakcí je částečně srovnatelným domácím subjektem pouze aquapark Centrum Babylon v Liberci, jehož součástí je také hotel s kapacitou více než 400 pokojů a kongresové centrum.

Přehled největších aquaparků v České republice

Název	Atrakce	Tobogán	Vodní plocha	Další vybavení	Kontakt
AQUAPALACE PRAHA Čestlice	6 tobogánů, 3 skluzavky, space-bowl, divoká řeka, pomalá řeka, vlnobití, potápěčský tubus	127 m	2 500 m ²	wellness, fitness, 13 saun, 3 restaurace, 3 bary, parkoviště pro 660 automobilů a 10 autobusů	www.aquapalace.cz
Aquadream Barrandov Praha 5	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	322 m ²	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	www.aquadream.cz
Aquapark Kladno	2 tobogány, skluzavka, space-bowl	108 m	550 m ²	solárium, občerstvení	www.aquapark-kladno.cz
Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	tobogán, trampolína,	86 m	370 m ²	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	www.letnanylagoon.cz
Aquapark Slaný	tobogán, divoké koryto, protiproud	87 m	1500 m ²	pára, whirlpool,	www.aquaparkslany.cz
Babylon Liberec	3 tobogány, skluzavka, space-bowl	80 m	700 m ²	wellness a fitness, 3 sauny, restaurace	www.centrumbabylon.cz
Tipsport Laguna Beroun	2 tobogány dvojskluzavka	78 m	661 m ²	pára, dětský bazén, whirlpool, opalovací terasa, fitness, sauna, solárium	www.tipsportlaguna.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 může v roce 2010 získat tržní podíl odpovídající 30 – 40 % celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli aquaparku podaří tento tržní podíl dlouhodobě udržet. V roce 2008 aquapark v Čestlicích navštívilo celkem 367.982 hostů.

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 dopad na druhou. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále stoupá již od roku 2002, avšak tempo růstu se snížilo z necelých 9% v roce 2003 na necelé 3% v roce 2006. Údaje pro rok 2008 vykazují v České republice meziroční pokles celkového počtu hostů na úrovni necelého 1%. Ovšem počet hostů v Praze se ve srovnání s rokem 2007 zvýšil meziročně o cca 2,5% na 4,597 mil. hostů s celkovým počtem 12.201.580 přenocování.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2003 – 2008

	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

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. V roce 2008 navštívilo Prahu 4, 597 milionu hostů, z čehož bylo 88,3% zahraničních klientů. S počtem přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v ČR vedou návštěvníci z Německa, Ruska, Velké Británie, Itálie a dále pak dále pak návštěvníci z USA.

Čisté využití lůžek v hotelech a pensioonch na území České republiky bylo 36 % a využití pokojů 42,7%. V hlavním městě Praha bylo v roce 2008 procento čistého využití lůžek na úrovni 49,1% a využití pokojů na úrovni 55,5%.

Z porovnání statistických dat za rok 2007 a 2008 lze vysledovat trend směřující k nárůstu počtu hostů a přenocování v čtyřhvězdičkových hotelech z úrovně 2.695.414 hostů a 7.351.349 přenocování v roce 2007 na celkový počet hostů 3.015.946 a 8.643.848 přenocování v roce 2008. V roce 2008 tedy došlo k růstu počtu hostů ubytovaných v čtyřhvězdičkových hotelech v ČR o 11,9% souběžně s růstem v počtu přenocování na dokonce o 17,6%.

V ČR bylo ke konci roku 2007 více než 7845 hotelů a dalších ubytovacích zařízení. Z toho bylo cca 360 čtyř a pěti-hvězdičkových hotelů. Praha má více než 650 hotelů z čehož je téměř 160 čtyř až pěti-hvězdičkových. V roce 2008 byly v Praze nově otevřeny hotely Rocco Forte The Augustine, Hotel Christie, Kempinski Hotel Residence Hybernská, Hotel U Hájků a Hotel Clarion Congress a na začátek roku 2009 je plánováno otevření hotelu Buddha Bar, Clarion Prague City a hotelu Sheraton Prague Charles Square.

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

Hotel AQUAPALACE PRAHA byl uveden do provozu k 1. 12. 2008. Celková kapacita hotelu je 231 pokojů. Standard hotelu je **** a jeho součástí jsou i stravovací služby, společenské a konferenční prostory. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů v podzemní garáži.

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

Název hotelu	Kategorie	Ubytování	Kongresy	Další služby	Kontakt
Hotel AQUAPALACE PRAHA	4*	231 pokojů	10 sálů s celkovou kapacitou až 648 osob	Restaurace, bar, parkoviště s kapacitou 118 míst, přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	www.aquapalace.cz
CLUB HOTEL PRAHA, U motelu 400, 252 43 Průhonice	4*	cca 100	10 salonků s kapacitou 10 až 100 osob	restaurace, bazén, masáže, tenisové kurty, squash, bowling, parkoviště	www.club-hotel-praha.cz
Hotel Floret Průhonice, Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice	3*	92 míst	kongresový sál - 300 osob, malý sál 60-80 osob	restaurace, sauna, solarium, parkoviště	www.floret.cz/
FAMA Hotel u Věže,	3*	45 pokojů s	4 konferenční sály	restaurace, minigolf, fitness,	www.famarestaura

Nupaky 149, 251 01 Praha - Východ		kapacitou 110 lůžek	s možnou kapacitou 12 až 200 osob	parkoviště	ce.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 salóneků pro dalších 3000 osob	restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, casino, 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.diplomahote l.cz/cz/home/
andel's Hotel Prague, Stroupežnické-ho 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.c om/cs/home/
Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33, 190 00 Praha 9	4*	1148 lůžek	18 salóneků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	www.cchp.cz/page s/cz/default.aspx
Corinthia Panorama Hotel, Milevská 7, 140 63 Praha 4 - Krč	4*	450 pokojů, 10 apartmánů, 1 prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180 míst, 5 salóneků s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	www.corinthia.cz/
Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	962 lůžek (bezbariérové pokoje)	kongresový sál pro 600 osbo, 2 kongresové sály pro 300 sob, 4 salánky pro 30osob	restaurace, health and fitness centre, bowling, parkoviště,	www.corinthia.cz/
Hotel Praha, Sušická 20, 166 35 Praha 6 - Dejvice	5*	80 dvoulůžk. pokojů, 36 malých apartmá, 2 Prezidentská apartmá, 6 Queen's apartmá	3 kongresové sály pro 700, 300 a 150 osob, 5 salóneků s kapacitou od 16 do 50 míst	restaurace, bazén, sauna, pára, posilovna, masáže, solárium	www.htlpraha.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených hotelů

Na základě výše uvedených historických dat a trendů v sektoru hotelových služeb a cestovního trhu lze konstatovat, že hotel AQUAPALACE PRAHA má na území hlavního města Prahy a v blízkém okolí četnou konkurenci. Zároveň však synergický efekt plynoucí z provázanosti s aquaparkem, zázemí rakouské společnosti Vienna International Hotel Management AG, jako spoluvlastníka provozovatele a obecný trend přesunu hotelové klientely ke kvalitnějšímu čtyřhvězdičkovému segmentu ubytování s možností využití času aktivním způsobem dává hotelu výhody před konkurencí v dané lokalitě.

4.3. Organizační struktura

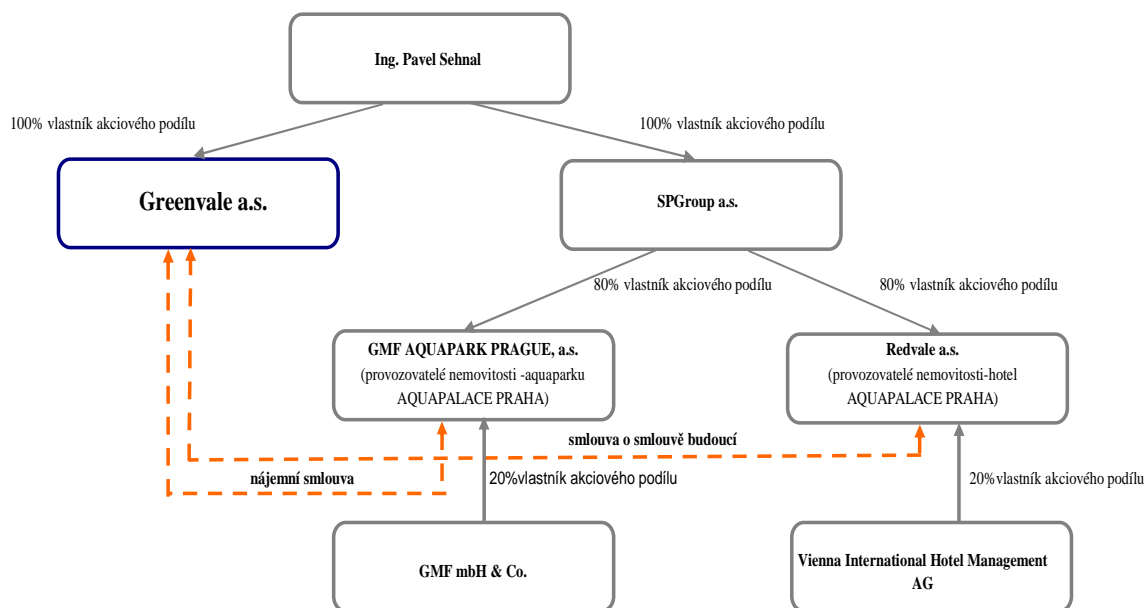
Společnost GREENVALE a.s. je vlastněna jediným akcionářem a členem představenstva Greenvale Ing. Pavlem Sehnalem, který je zároveň 100% vlastníkem SPGroup a.s. (dále také jen „SPGroup“).

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

SPGroup vlastní 80% akciového podílu v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA, a 80% akciového podílu v joint venture 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 smlouvě nájmu hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „Významné smlouvy“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 31.12.2008.



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

Ovládané osoby Ing. Pavlem Sehnalem k 31.12.2008 jsou uvedeny v části „Zpráva o vztazích“.

Greenvale nevlastní akcie či podíl v žádné společnosti.

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, Vavřanova 1440/2, PSČ: 142 00, narozen 1. 7. 1964

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

Členství v orgánech jiných společností: Jednatel MARIE GROUP s.r.o. od 23.2.2007; Předseda představenstva BIZ DATA a.s. od 31.8.2007; Předseda představenstva Redvale a.s. od 25.5.2007; Předseda představenstva GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.2.2007; Předseda představenstva AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 9.11.2006; Předseda představenstva FILIP Media, a.s. od 23.10.2006; Předseda představenstva PVA a.s. od 16.8.2006; Předseda představenstva SPGroup a.s. od 13.7.2006; Předseda představenstva ABF, a.s. od 24.5.2006; Předseda představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Předseda představenstva Total Brokers a.s. od 19.9.2005; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 30.8.2004; Předseda představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 10.12.2001; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 8.8.2001; Předseda představenstva Elektroporcelán Louny, a.s. od 28.6.2001; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 21.3.1995; Předseda představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 22.12.1994; Člen představenstva Blueberry Hill a.s. od 16.5.2007; Člen představenstva New Property Management a.s. od 13.3.2007, Člen představenstva Newvale a.s. od 9.3.2007; Člen představenstva OTK GROUP, a.s. od 19.12.2006; Člen představenstva Prague Construction a.s. od 15.11.2006; Člen představenstva Stone Hill a.s. od 4.10.2006; Člen představenstva AAA Průmyslový fond, a.s. od 4.10.2006; Člen představenstva Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; Člen představenstva Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 2.6.2006; Člen představenstva Prague Project Developers a.s. od 22.3.2006; Člen představenstva Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Člen představenstva TIVERTON a.s. od 26.9.2005; Předseda dozorčí rady Jihočeské tiskárny, akciová společnost od 8.10.2004; Člen dozorčí rady Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. od 30.6.2005.

Dozorčí rada Emitenta

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

Členy dozorčí rady jsou:

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

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

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

Ing. Petr Kachlík - Vzdělání a praxe

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

Ing. Petr Kachlík - členství v orgánech jiných společností:

Jednatel PVA servis s.r.o. od 23.6.2006; Místopředseda představenstva SPGroup a.s. od 13.7.2006; Člen představenstva Redvale a.s. od 25.5.2007; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 19.9.2005; Člen představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 1.7.2005; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 29.6.2005; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 19.8.2004; Předseda dozorčí rady Stone Hill a.s. od 27.11.2007; Předseda dozorčí rady Blueberry Hill a.s. od 26.11.2007; Předseda dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady Newvale a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady New Property Management a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady AAA Průmyslový fond, a.s. od 20.11.2007; Předseda dozorčí rady GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. od 20.2.2007; Předseda dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 19.12.2006; Předseda dozorčí rady Prague Construction a.s. od 15.11.2006; Předseda dozorčí rady Elektroporcelán Louny, a.s. od 27.6.2006; Předseda dozorčí rady Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. od 3.5.2006; Předseda dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Předseda dozorčí rady FILIP Media, a.s. od 30.6.2005; Předseda dozorčí rady Šroubárna Žatec, a.s. od 27.6.2001; Předseda dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 12.8.1999; Předseda dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 12.5.1998; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 27.6.2006; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; Člen dozorčí rady Jihočeské tiskárny, akciová společnost, od 8.10.2004; Předseda výboru Společenství vlastníků domu Za Zahradami 398, Praha 10 od 30.1.2001; Člen výboru Společenství vlastníků jednotek v domě Na Výsluní 11/3309, Praha 10 od 26.3.2007.

Mgr. Milan Kolanda - vzdělání a praxe

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

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

Mgr. Milan Kolanda - členství v orgánech jiných společností:

Místopředseda představenstva Slavia pojišťovna a.s. od 1.9.2006; Člen představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 29.6.2005; Předseda dozorčí rady SPG Investment, a.s. od 22.6.2006; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 2.6.2006; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 2.6.2006; Předseda dozorčí rady AAA BYTY.CZ akciová společnost od 11.1.2006; Člen dozorčí rady PVA a.s. od 28.1.2008; Člen dozorčí rady SPGroup a.s. od 30.6.2006; Člen dozorčí rady Prague Project Developers a.s. od 22.3.2006; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 8.3.2006; Člen dozorčí rady AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2006; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 26.9.2005; Člen dozorčí rady Total Brokers a.s. od 19.9.2005; Člen dozorčí rady Capital Management Company, a.s. od 29.6.2005; Předseda výboru Společenství vlastníků jednotek domu Na Hutích čp.1519 od 4.10.2003.

Mgr. Luboš Havel - vzdělání a praxe

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

Mgr. Luboš Havel - členství v orgánech jiných společností:

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

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.

Dodržování režimu řádného 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. Greenvale při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností založeného na principech OECD (2004) (dále jen „Kodex“). Tento Kodex, který byl vypracován Komisí pro cenné papíry, je v současnosti pouze doporučením a nejedná se o obecně závazná pravidla, jejichž dodržování by bylo v České republice povinné.

Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Greenvale některá pravidla stanovená v Kodexu ke dni vyhotovení Prospektu fakticky dodržuje, nicméně vzhledem k tomu, že Greenvale pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementoval, činí pro účely tohoto Prospektu prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

Účetní závěrky Greenvale za jednotlivá účetní období jsou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy. U Greenvale nebyl zřízen kontrolní výbor pro audit popsáný v Kodexu.

4.5. Hlavní akcionář

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

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

Mezi Greenvale a jediným akcionářem nebyla uzavřena žádná smlouva.

4.6. Finanční údaje

Základní finanční údaje za rok 2008 jsou následující:

Tržby celkem		33,3 mil. Kč
Z toho nájemné	aquapark	23,0 mil. Kč
	hotel	0,5 mil. Kč
Provozní hospodářský výsledek		232,9 mil. Kč
Úrokové náklady		33,4 mil. Kč
Základní kapitál		345,0 mil. Kč
Vlastní kapitál		513,6 mil. Kč
Výše půjček od akcionáře		741,0 mil. Kč
Výše půjček od SPGroup		858,8 mil. Kč

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

Aquapark Aquapalace včetně parkovacích domů	1 474 000 000 Kč
Hotel Aquahotel	592 000 000 Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce za rok 2008 a její příloze.

4.7. Základní kapitál

Základní kapitál Greenvale ke 31.12.2008 činí 345 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 345 000 (tři sta čtyřicet pět tisíc) kusů akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (jeden tisíc korun českých). Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno. Níže uvedená tabulka zobrazuje změny základního kapitálu za předcházející roky.

Změna základního kapitálu společnosti GREENVALE a.s.

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

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Greenvale ze dne 25. září 2006 byl zvýšen základní kapitál Greenvale o 343 000 000 Kč na 345 000 000 Kč. Zvýšení základního kapitálu proběhlo upsáním 343 000 ks nových akcií na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 Kč peněžitými vklady Ing. Pavlem Sehnalem. Zároveň došlo ke štěpení (snížení jmenovité hodnoty) a změně formy stávajících 10 kusů akcií tak, že 1 ks akcie na majitele byl vyměněn za 2 000 ks akcií na jméno.

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

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

Společnost emitovala 7.1.2009 první tranži dluhopisů v nominální hodnotě 400 mil. Kč s tím, že dle schváleného prospektu může emitovat dluhopisy až do výše 1 mld. Kč. Zatím nebylo rozhodnuto o další tranži emise

4.8. Významné smlouvy

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

(a) Smlouva o nájmu

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

Dodatek č. 1 ze dne 6. května 2008, Dodatek č. 2 ze dne 28.8.2008, Dodatek č. 3 ze dne 1.11.2008 a Dodatek č. 4 ze dne 31.12.2008 k výše uvedené smlouvě upravují výši placeného nájmu.

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(b) Smlouva o nájmu

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

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 řídicí společnosti SPGroup a.s.

Výroční zprávu zpracoval:

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

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

V. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2009

V roce 2009 již nebudou probíhat žádné investice, pouze reklamace vad a nedodělků. Sem patří především dokončení automatické regulace aquaparku. Současně však s provozem aquaparku a hotelu dochází od provozovatelů k požadavkům na drobné investice, které mají sloužit k vylepšení kvality a provozu aquaparku a hotelu. Jejich rozsah je odhadován na cca 2 mil. Kč. Patří mezi ně např. vybudování dalšího baru na galerii v paláci relaxu.

Co se týká tržeb, tyto jsou v roce 2009 naplánovány takto:

- Nájemné aquapark - 40 mil. Kč
- Nájemné hotel - 18 mil. Kč
- Tržby ze služeb souvisejících s pronájmem - 8 mil. Kč

Provozní náklady jsou tvořeny těmito největšími položkami:

- Pojištění nemovitostí – 2,6 mil. Kč
- Daň z nemovitosti – 1 mil. Kč
- Provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, atd.) – 1 mil. Kč
- Osobní náklady – 7,5 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat provozní zisk na úrovni cca 54 mil. Kč. Výši finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na cca 43 mil. Kč.

Výrazný růst nájemného předpokládáme až v r. 2010, kdy očekáváme odeznění současné hospodářské krize a opětovné nastartování ekonomiky.

Cílem roku 2009 společnosti Greenvale je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele aquaparku je v r. 2009 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.

VI. Doplnující informace

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

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

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

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

- (c) principy odměňování osob s řídicí pravomocí

Osoba s řídicí pravomocí je na základě smlouvy o řízení zaměstnancem společnosti SPGroup a.s. a je odměňována z prostředků SPGroup a.s. v souladu s pravidly odměňování SPGroup a.s.

- (d) informace o odměnách uhrazených za účetní období auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za emitenta a zvlášť za konsolidovaný celek.

Auditorům byly za rok 2008 vyplaceny tyto odměny včetně DPH:

Audit roční účetní závěrky	226 tis. Kč
Jiná ověření	119 tis. Kč
<u>Účetní poradenství</u>	<u>274 tis. Kč</u>
Celkem	619 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 společnostmi Greenvale vydány.
- (i) informace o omezení hlasovacích práv
Hlasovací práva nejsou stanovami a nijak jinak omezeny. Každá akcie o jmenovité hodnotě 1 tis. Kč reprezentuje 1 hlas.
- (j) informace o smlouvách mezi akcionáři, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv, pokud jsou emitentovi známy

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

- (k) informace o zvláštních pravidlech určujících volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov společnosti
Žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů představenstva a změnu stanov neexistují.
- (l) informace o zvláštních pravomocích členů představenstva, zejména o pověření podle § 161a a 210 obchodního zákoníku,
Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové programy neexistují.

VII. Auditoři společnosti

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

V Praze dne 30.4.2009



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

VIII. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou GREENVALE a.s. za rok 2008

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřenova 1440, ovládal v roce 2008 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) * * * *	Praha 1, Masarykovo nábř. 28,	639 99 234	Správa vlastní nemovitosti Realitní činnost
Capital Management Company, a.s. (CMC)*	Praha 1, Masarykovo nábř. 28	630 79 992	Kapitálová společnost
Šroubárna Žatec, a.s. (v konkursu) (ŠŽ)	Půrky něho 1161 438 42 Zatec	499 03 527	Výroba spojovacího materiálu
Elektroporcelán Louny a.s. (EPL)	Postoloprtská 2685 440 15 Louny	499 02 521	Výroba izolátorů
Obchodní tiskárny, akciová společnost (OTK)**	Plynářská 233 280 57 Kolín IV	000 13 790	Tiskářenská výroba a výroba obalů
SPG Investment Limited (SPG Irsko)	ISFC House ISFC, Custom House Quay Dublin 1, Irská Republika	xxx xx xxx	Kapitálová společnost
Jihočeské tiskárny, akciová společnost (JT)	České Budějovice, Vrbenská 23	000 13 854	Polygrafická výroba **100% maj. účast OTK
Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. (OTH)	Hořovice Sklenářka 1390, PSČ 268 80	271 55 901	Polygrafická výroba **100% maj. účast OTK
Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. (BSKT)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28, okres Praha 1	471 16 072	Obchodník s cennými papíry
FILIP Media, a.s. (FM)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235, PSČ 110 00	271 87 233	Reklamní činnost a marketing
Total Brokers a.s. (TB)	Praha 4, Za Skalkou 421/10, PSČ 147 00	273 79 345	Výkon činnosti pojišťovacího makléře
TIVERTON a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 77 989	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
GREENVALE a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	273 93 411	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
MARIE GROUP s.r.o. (MG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	264 26 561	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
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. (PPD)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb

Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA)	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související <i>*100% maj. účast CMC</i>
BIZ DATA a.s.	Praha 6, Ve struhách 27/1076	618 58 757	Poskytování software a poradenství v oblasti hardware a software
Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. (ROZ)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 48 967	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Reprezentativní organizace odborových organizací, a.s. (R000)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OTK Deutschland GmbH (OTK Německo)	Münsterstr. 304 40470 Dusseldorf SRN	xxx xx xxx	Obchodování s polygrafickými výrobky <i>**100% maj. účast OTK</i>
ABF, a.s. ***	Praha 1, Václavské nám. 29	630 80 575	Organizační zajištění výstav, veletrhů a kongresů <i>*66,50% maj. účast CMC</i>
PVA a.s.	Praha, Letňany, Beranových čp. 667	256 58 484	Organizování výstav a veletrhů <i>***89% maj. účast ABF</i>
SPG Investment, a.s. (INVESTMENT)	Praha 1, Konviktská 291/24, PSC 110 00	275 62 913	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <i>*100% maj. účast CMC</i>
OTK PRINT RO SRL (OTK Rumunsko)	Str. STEFAN CEL MAŘE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <i>**3,03 % maj. účast OTK</i>
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Volchonskoje šose St. 7A Gorelovo, Lomonosovský rajon, Leningrad region, Russia	Xxxxxxxx	Polygrafická výroba <i>**100% maj. účast OTK</i>
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. (GQPP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 42 127	Ubytovací služby
Newvale a.s. (NW)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb

New Property Management a.s. (NPM)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 62 488	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
AAABYTY.SK akciová společnost (BYTYSK)	Bratislava, Vysoká 34, PSČ 811 06	Xxxxxxxx	Realitní činnost **** 100% maj.účasť AAA BYTY.CZ
Blueberry Hill a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Redvale a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby
Bývate.sk s. r.o. (Býváte)	Bratislava, Vysoká 34, PSČ 811 06	Xxxxxxxx	Realitní činnost **** 100% maj.účasť AAA BYTY.CZ
Prague Project Development a.s. (PP Development)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 01 264	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Black Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ 110 00	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Brown Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ 110 00	282 03 101	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Od 2.1.2008 Limitrana Trading Limited	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	Xxxxxxxx	Holdingová společnost
Od 14.1.2008 Silver Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ 110 00	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb *100% maj.účasť CMC
Od 14.1.2008 Golden Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ 110 00	282 25 589	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb *100% maj.účasť CMC
Od 14.1.2008 Sand Hill, a.s.	Praha 1, Konviktská 24, PSČ 11000	282 25 571	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb *100% maj.účasť CMC

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

A. Ovládající versus ovládaná osoba:

- Mezi ovládající osobou a spol. GREENVALE a.s. byla uzavřena smlouva o půjčce vč.dodatku č.1.

B. Mezi ovládanými osobami navzájem:

- Mezi spol. SPGroup a.s. a spol. GREENVALE a.s. byly uzavřeny dodatky ke smlouvě o revolvingovém úvěru, dodatky ke smlouvě o řízení stavebního projektu a dohoda o ukončení společného užívání nebytových prostor.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. Redvale a.s. byla uzavřena smlouva o nájmu.
- Mezi společnostmi Slavia pojišťovna a.s. a spol. GREENVALE a.s. byla uzavřena pojistná smlouva.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. GMF Aquapark Prague, a.s. byla uzavřena smlouva o nájmu vč. dodatků a smlouva o poskytování služeb souvisejících s pronájmem nemovitosti vč. dodatku č.1.
- Mezi spol. Elektroporcelán Louny, a.s. a spol. GREENVALE a.s. byl uzavřena dohoda o ukončení smlouvy o nájmu nebytových prostor.
- Mezi společnostmi GREENVALE a.s. a spol. LIMITRANA TRADING LIMITID byla uzavřena smlouva o postoupení pohledávky a dohoda o narovnání.

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění:

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

Ostatní plnění mezi propojenými osobami:

- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb a nákladů při jednání a poradenství na financování projektu, prostředky za vedení účetnictví, řízení projektu a řízení společnosti a prostředky za příslušenství k půjčkám.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. MARIE GROUP s.r.o. odměnu za spolupráci při uplatnění reklamací.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. Elektroporcelán Louny, a.s. prostředky za nájem nebytových prostor.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. FILIP Media prostředky za natočení dokumentu.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. GMF APP prostředky za přefakturaci TV rozvodů.
- Společnost SPGroup a.s. poskytla spol. GREENVALE a.s. prostředky ve výši čerpání úvěru.
- Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem a za služby spojené s nájmem a za přefakturaci reprografických služeb.
- Společnost Redvale a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za přefakturaci reprografických a překladatelských služeb.

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

Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob:

- Žádné právní úkony nebyly učiněny

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

- Žádná opatření nebyla přijata

V Praze dne 31.3.2009



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

VIII. Účetní závěrka ověřená auditorem

GREENVALE a.s.

Individuální účetní závěrka sestavená v souladu s
Mezinárodními standardy účetního výkaznictví

k 31. 12. 2008

Duben 2009

ROZVAHA
k 31. prosinci 2008

(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

AKTIVA	Komentář	31/12/2008	31/12/2007
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	4.1	29 328	1 067 369
Investice do nemovitostí	4.2	2 066 000	-
Odložená daňová pohledávka	4.3	-	2 581
Dlouhodobá aktiva celkem		2 095 328	1 069 950
Krátkodobá aktiva			
Krátkodobé pohledávky	4.4	28 916	72 542
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.5	28 294	16 975
Ostatní krátkodobá aktiva	4.6	38 916	185
Krátkodobá aktiva celkem		96 126	89 702
Aktiva celkem		2 191 454	1 159 652
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	4.7	345 000	345 000
Nerozdělené zisky		-10 961	-1 272
Zisk za období		179 543	-9 689
Vlastní kapitál celkem		513 582	334 039
Závazky			
Dlouhodobé úvěry a půjčky	4.8	858 838	548 799
Dlouhodobé závazky	4.8	4 118	787
Krátkodobé úvěry a půjčky	4.9	741 000	-
Krátkodobé závazky	4.9	56 182	276 027
Odložený daňový závazek	4.3	17 690	-
Ostatní krátkodobá pasiva		44	-
Závazky celkem		1 677 872	825 613
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 191 454	1 159 652

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31. prosince 2008

(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

	Komentář	Rok končící 31/12/2008	Rok končící 31/12/2007
Tržby z prodeje služeb	5.1	33 303	204
Spotřeba materiálu a nákup služeb	5.1	8 346	2 880
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	5.1	222 307	-
Ostatní provozní náklady (výnosy)	5.1	14 339	2 049
Provozní výsledek hospodaření		232 925	-4 725
Výnosové úroky	5.2	315	417
Nákladové úroky	5.2	33 417	7 517
Ostatní finanční náklady (výnosy)	5.2	9	139
Finanční výsledek hospodaření		-33 111	-7 239
Zisk před zdaněním za období		199 814	- 11 964
Daň ze zisku	5.3	20 271	-2 275
Zisk po zdanění za období		179 543	- 9 689

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU GREENVALE a.s. za rok končící 31. prosince 2008

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělené zisky	Výsledek hospodaření	Celkem vlastní kapitál
Zůstatek k 1.lednu 2007	345 000	-117	-1 155	343 728
Vypořádání výsledku hospodaření 2006	-	-1 155	1 155	-
Ztráta za období	-	-	-9 689	-9 689
Zůstatek k 31. prosinci 2007	345 000	-1 272	-9 689	334 039
Vypořádání výsledku hospodaření 2007	-	-9 689	9 689	-
Zisk za období	-	-	179 543	179 543
Zůstatek k 31. prosinci 2008	345 000	-10 961	179 543	513 582

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
za rok končící 31. prosince 2008

(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

	Rok končící 31/12/2008	Rok končící 31/12/2007
PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk za období	179 543	-9 689
<i>Úpravy o nepeněžní položky a položky ovlivňující jiné činnosti cash flow:</i>		
Daňový náklad uznaný ve výsledku hospodaření	20 271	-2 275
Odpisy dlouhodobého majetku	1 821	-
Tvorba (rozpuštění) rezerv	-38 654	-
Úrokové náklady a úrokové (výnosy)	32 586	7 100
Zisky (ztráty) z přecenění	-222 307	-
Zisk (ztráta) z prodeje dlouhodobého majetku	7 831	-
<i>Zisk z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</i>	<i>-18 909</i>	<i>-4 864</i>
<i>Úpravy o pohyb v pracovním kapitálu:</i>		
Zvýšení (-) / snížení (+) pohledávek z obchodního styku	-13 798	-3
Zvýšení (-) / snížení (+) ostatních aktiv	57 424	-50 807
Zvýšení (+) / snížení (-) závazků z obchodního styku	3 733	253 692
Zvýšení (+) / snížení (-) ostatních závazků	-5 194	10 472
Splacení (-) / čerpání (+) krátkodobých bankovních úvěrů		
<i>Peněžní prostředky vytvořené z provozních operací</i>	<i>23 254</i>	<i>208 490</i>
Zaplacené úroky	-5 422	-273
Čisté peněžní prostředky z hlavní (provozní) činnosti	17 832	208 217
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Výdaj za nákup hmotných a nehmotných investic	- 1 042 029	- 713 616
Příjem z prodeje hmotných a nehmotných investic	13 768	2 267
Přijaté úroky	839	436
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-1 027 422	-710 913
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANCOVÁNÍ		
Příjem z bankovních úvěrů a ostatních výpůjček	1 017 621	506 750
Úhrada bankovních úvěrů a ostatních výpůjček	-891	-
Čerpání ostatních dlouhodobých závazků	4 118	-
Náklady s emisí dluhopisů	60	-
Čisté peněžní prostředky užitá ve financování	1 020 909	506 750
Čisté peněžní toky	11 318	4 054
Počáteční stav peněz a peněžních ekvivalentů	16 975	12 921
Konečný stav peněz a peněžních ekvivalentů	28 294	16 975

Komentáře k účetním výkazům sestaveným za období končící 31. prosince 2008

1. OBECNÉ INFORMACE

Obchodní firma:	GREENVALE a.s.
Sídlo:	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00
Právní forma	akciová společnost
Identifikační číslo:	273 93 411
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Správa a údržba nemovitostí.

Společnost GREENVALE a.s. (dále jen „Greenvale“ nebo „Společnost“) vznikla dnem 2. 11. 2005, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze. Jediným akcionářem Společnosti je Ing. Pavel Sehnal, Praha 4, Braník, Vavřenova 1440/2, PSČ 142 00.

Podnikatelská činnost společnosti spočívá v dostavbě aquaparku v Čestlicích u Prahy pod názvem „Aquapalace Praha“ a následném dlouhodobém pronajímání tohoto zábavního areálu vybranému provozovateli, kterým je společný podnik GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., kde má kromě většinového vlastníka, tuzemské společnosti SPGroup a.s., podíl leader německého trhu v oblasti provozování městských aquaparků a termálních lázní, společnost GMF GmbH & Co KG. Společnost GMF GmbH & Co KG aktuálně provozuje přes dvacet vodních areálů a termálních lázní po celém Německu.

Dalším podnikatelským projektem je výstavba čtyřhvězdičkového hotelu „Aquapalace Hotel“ s moderním konferenčním centrem až pro 650 osob přiléhajícího k aquaparku a jeho následném dlouhodobém pronájmu společnému podniku Redvale a.s. s majoritním vlastníkem společností SPGroup a.s. a podílem hotelové skupiny Vienna International. Vienna International byla založena ve Vídni v roce 1989. Od začátku se společnost zaměřuje na management hotelů a rekreačních zařízení na základě management kontraktů. Společnost Vienna International provozuje přes 40 hotelů především ve střední a východní Evropě, zejména v Rakousku, České republice, Polsku, Chorvatsku, Švýcarsku, Slovensku, Francii, Německu, Rumunsku a Rusku.

Aquapark byl dostavěn a uveden do provozu v květnu roku 2008, hotel zahájil komerční provoz prosinci roku 2008.

2. PŘIJETÍ NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH STANDARDŮ

Standards a interpretace účinné v běžném období

Pro běžný rok 2008 aplikovala Společnost všechny nové a novelizované standardy (IFRS/IAS) a interpretace (IFRIC/SIC) přijaté Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Výborem pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRIC), které se vztahují k činnostem Společnosti a jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2008 a dříve. Přijetí těchto nových standardů a interpretací nevedlo k významným změnám v účetních pravidlech Společnosti a významně neovlivňuje finanční situaci a výkonnost Společnosti za běžné období ve srovnání s obdobím předchozím.

Následující interpretace k existujícím standardům jsou nově účinné pro účetní období s počátkem k 1. lednu 2008, ale nejsou relevantní pro činnosti Společnosti:

- IFRIC 12 *Ujednání o poskytování licencovaných služeb*; a
- IFRIC 14 *IAS 19 – Limit aktiva definovaných požitků, minimální požadavky na financování a jejich vzájemné působení*.

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

K datu schválení této individuální účetní závěrky byly následující standardy, novelizace a interpretace již vydány, ale pro tuto závěrku jsou dosud neúčinné:

- *IAS 1 Sestavování a zveřejnění účetní závěrky (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IAS 1 nově představuje výkaz souhrnného výsledku jako výkaz všech uznaných výnosů a nákladů, který zahrnuje i výkaz zisku a ztráty. Naopak výkaz změn vlastního kapitálu je použit pouze pro prezentaci transakcí s vlastníky v rámci jejich postavení vlastníků. Greenvale přijme novelizovanou verzi IAS 1 od 1. ledna 2009, přičemž její přijetí nepovede k významným změnám v používaných účetních pravidlech. Změny však nastanou v prezentaci zisků a ztrát, které jsou v současné době součástí jak výsledovky, tak výkazu změn vlastního kapitálu. Nově budou prezentovány pouze ve výkazu souhrnného výsledku.
- *IAS 23 Výpůjční náklady (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Novelizace IAS 23 odstraňuje volbu mezi okamžitým uznáním výpůjčních nákladů přímo přiřaditelných pořízení, výstavbě či výrobě způsobilých aktiv jako nákladů snižujících výsledek hospodaření a jejich aktivace do pořizovací ceny uvedených aktiv. Účetní jednotka musí podle novelizace aktivovat výpůjční náklady povinně jako součást pořizovací ceny způsobilého aktiva, kterým jsou položky, jejichž pořízení, výstavba či výroba (období před počátkem vlastního užívání nebo prodeje) představuje delší časový úsek. Greenvale přijme novelizovanou verzi IAS 23 od 1. ledna 2009, přičemž vedení Společnosti není schopno aktuálně zhodnotit potenciální dopady na budoucí finanční pozici a výkonnost, neboť novelizovaná pravidla se budou aplikovat prospektivně na všechny položky dlouhodobých aktiv, jenž budou splňovat podmínky tzv. uznatelných aktiv, nově pořizované od 1. ledna 2009.
- *IAS 27 Konsolidovaná a individuální účetní závěrka (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. července 2009 nebo později). Novelizace IAS 27 souvisí s přijetím novelizace IFRS 3. IAS 27 specifikuje okolnosti, za kterých musí účetní jednotka konsolidovat účetní závěrky jiných jednotek, nově přináší účetní pravidla pro zachycení změn ve vlastnických podílech v dceřiných podnicích a účetní pravidla pro zachycení ztráty ovládnutí v dceřiném podniku. Novelizace také rozšířila požadavky na informace, které musí být zveřejněny v účetní závěrečné a které v důsledku umožní posoudit uživateli vztah mezi vykazující jednotkou a jejími dceřinými podniky. Vedení Společnosti neočekává významné dopady na v současné době prezentovanou finanční pozici a výkonnost.
- *Novelizace IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování: položky způsobilé k zajištění* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. července 2009 nebo později). Tato novelizace vysvětluje dvě oblasti zajišťovacího účetnictví: (i) inflaci ve finančně zajištěné položce a (ii) jednostranné riziko v zajišťované položce. Inflace může být zajišťována pouze pokud je inflace specifikována ve smlouvě jako část peněžních toků z finančního nástroje. Účetní jednotka může použít opci k zajištění změn v peněžních tocích nebo reálné hodnotě zajištěné položky nad nebo pod určenou cenou nebo jinou proměnnou (jednostranné riziko). Novelizace stanovují, že pouze vnitřní hodnota, a nikoli časová hodnota, opce reflektuje jednostranné riziko, a proto, opce použitá jako zajišťovací nástroj nemůže být jako celek efektivní. Časová hodnota koupené opce není součástí transakce, která má dopad na výsledek hospodaření. Pokud tedy účetní jednotka použije opci jako celek k zajištění jednostranného rizika, které vzniká z očekávané transakce, bude docházet k neefektivnosti zajištění. Společnost nedisponuje k 31.12.2008 žádnými finančními nástroji definovanými tímto standardem, takže se uvedené postupy účetní jednotky netýkají.
- *Přestrukturovaný IFRS 1 První aplikace Mezinárodních standardů účetního výkaznictví* (účinný pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009). IFRS 1 byl změněn ve struktuře, nikoliv v obsahu, a to z důvodu vyšší srozumitelnosti pro uživatele. Vzhledem k tomu, že Společnost není prvouživatelem, nová verze IFRS 1 se na ni nevztahuje.

- IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie (novelizace)* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Přijátá novelizace IFRS 2 se týká dvou oblastí: (i) vyjasňuje, které rozhodné podmínky jsou služebními a výkonnostními podmínkami; (ii) specifikuje, která zrušení, bez ohledu na to, zdali jsou vyvolána podnikem nebo protistranou, by měla být zachycena v účetnictví stejně. Greenvale v současné době nerealizuje žádné transakce spadající do rozsahu IFRS 2, a proto její vedení neočekává žádné dopady, spojené s přijetím této novelizace, na finanční pozici a výkonnost a informace dosud zveřejňované v účetní závěrce.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* a souvisejících dodatků k IAS 27 *Konsolidovaná a individuální účetní závěrka* (obojí účinné pro účetní období s počátkem 1. července 2009 nebo později). Novelizace IFRS 3 a vydání nových dodatků k IAS 27 vyplynuly ze společných projektů s Financial Accounting Standards Board (FASB), vydavatele účetních standardů v USA, a tak silně konverguje k obdobným, nedávno vydaným požadavkům FASB. Součástí novelizace jsou významné změny požadavků IFRS a možnosti volby při účtování o podnikových kombinacích.
- Novelizace IFRS 7 *Finanční nástroje: Zveřejnění* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). Novelizace požaduje rozšířené zveřejnění informací o oceňování reálnou hodnotou a riziku likvidity. Srovnatelné zveřejnění (za rok 2008) není při první aplikaci (v roce 2009) požadováno.
- IFRS 8 *Provozní segmenty* (účinný pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IFRS 8 nahrazuje IAS 14 *Segmenty* a nově požaduje, aby účetní jednotka přijala pro vykazování informací o segmentech (interních částí vykazující jednotky) tzv. „manažerský přístup“. Informace mají být vykazovány způsobem, který vedení běžně používá pro interní řízení a finanční hodnocení definovaných segmentů, přičemž tyto informace se mohou lišit od informací používaných pro sestavení výsledovky a rozvahy. IFRS 8 proto požaduje (i) zveřejnit jasné vymezení základny, která je použita pro přípravu informací dle segmentů, a (ii) zpracovat a zveřejnit sesouhlasení částek za segmenty na částky uznané ve výsledovce a rozvaze. Greenvale přijme nový standard od 1. ledna 2009, přičemž vedení Společnosti nepředpokládá žádná dopad do její finanční pozice vzhledem k tomu, že její činnost aktuálně není členitá ani odvětvově ani regionálně.
- Novelizace IFRIC 9 *Přehodnocení vložených derivátů* a IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování* (účinná pro roční účetní období s počátkem 30. června 2009 nebo později). Tato novelizace stanoví pro případ reklasifikace z kategorie finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření povinnost ocenit veškeré vložené deriváty, a případně odděleně vykázat ve finančních výkazech. Společnost nevstoupila do žádných kontraktů s vloženými deriváty, proto nejsou novelizace pro Společnost v současné době relevantní.
- IFRIC 13 *Věrnostní zákaznické programy* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. července 2008 nebo později). IFRIC 13 poskytuje nově účetní pravidla, jak zachytit věrnostní programy, které využívají podniky jako motivační prvky vůči svým zákazníkům při prodeji zboží a poskytování služeb. IFRIC 13 uvažuje motivační program jako systém, v němž podnik poskytne zákazníkovi, pokud u něj nakoupí zboží nebo služby, v určité formě věrnostní body, za které následně zákazník získá další zboží nebo služby zdarma či za sníženou cenu. IFRIC 13 požaduje, aby podnik uznal poskytnuté věrnostní body jako samostatně identifikovatelnou část prodejní transakce, v níž byly body zákazníkovi poskytnuty. Reálná hodnota obdržené či požadované protihodnoty musí být v tomto ohledu při počátečním prodeji alokována mezi poskytnuté body a zbývající složky prodejní transakce. Greenvale přijme interpretaci od 1. ledna 2009, přičemž vedení Společnosti aktuálně neočekává významné dopady na budoucí finanční pozici a výkonnost.
- IFRIC 15 *Smlouvy o výstavbě nemovitostí* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IFRIC 15 poskytuje podrobnější návod, které výnosy je třeba zahrnout do rámce IAS 11 *Stavební smlouvy* a které do rámce IAS 18 *Výnosy* a zabývá se tím, kdy lze vykázat výnosy ze stavebních smluv při výstavbě nemovitostí. Interpretace klade zvýšený důraz na oddělení veškerých doplňkových služeb a dodávek, které jsou v souvislosti se stavební smlouvou poskytovány a jejich vykazování v souladu s IAS 18 a to i v případě, že jsou součástí jednoho společného smluvního ujednání. Společnost aktuálně neprovádí operace spadající do rámce IAS 11 a management tak neočekává žádné dopady přijetí interpretace na její účetní závěrku.
- IFRIC 16 *Zajištění čisté investice do zahraniční aktivity* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. října 2008 nebo později). IFRIC 16 poskytuje návod, jak určit, zda zajišťovací nástroj zajišťující čistou

investici do zahraniční aktivity může být předmětem zajišťovacího účetnictví a dále návod, jak rozpoznat, které související zisky a ztráty mají být překlasifikovány z vlastního kapitálu do výsledku hospodaření. Greenvale nemá žádné zahraniční aktivity a přijetí interpretace tak nebude mít na její finanční pozici žádný vliv.

- IFRIC 17 *Distribuce nepeněžních aktiv vlastníkům* a související dodatky k IFRS 5 *Dlouhodobá aktiva držena k prodeji a ukončované činnosti* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. července 2009 nebo později). IFRIC 17 vysvětluje správné účetní zacházení v případech, kdy podnik svým akcionářům vyplácí dividendy v jiné než peněžní formě. Rozsah IFRS 5 byl rozšířen o nepeněžní aktiva držena k distribuci. Obě interpretace a dodatky budou aplikovány prospektivně a jejich dopad na finanční pozici a výkonnost Společnosti nebude významný.
- IFRIC 18 *Převody aktiv od zákazníků* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. ledna 2009 nebo později). IFRIC 18 vysvětluje požadavky IFRS pro smlouvy, ve kterých účetní jednotka převezme od zákazníka majetek z kategorie pozemky, budovy a zařízení, který je účetní jednotka nucena použít k připojení zákazníka do sítě nebo zajištění jeho trvalého přístupu k dodávkám zboží nebo služeb (jako například dodávka elektřiny, plynu či vody). Uvedené postupy se účetní jednotky netýkají, protože nepředpokládá v budoucnu uskutečnění žádných výše uvedených transakcí, jelikož je vlastníkem všech pozemků, budov a zařízení v celém areálu aquaparku a hotelu.

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

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

- IFRS 3 *Podnikové kombinace*
- IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie: Rozhodné podmínky a zrušení*
- IAS 23 *Výpůjční náklady*
- IAS 27 *Konsolidovaná a individuální účetní závěrka*
- IFRIC 15 *Smlouvy o výstavbě nemovitostí.*
- IFRIC 16 *Zajištění čisté investice do zahraniční jednotky.*
- IFRIC 17 *Distribuce nepeněžních aktiv vlastníkům.*
- IFRIC 18 *Převody aktiv od zákazníků.*

3. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Prohlášení o shodě a východiska sestavení

Společnost sestavila tuto účetní závěrku poprvé v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií. Tato účetní závěrka byla sestavena jako individuální bez použití konsolidačních postupů.

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

Použití odhadů

Sestavení účetních výkazů a souvisejících komentářů v souladu s účetními zásadami IFRS vyžaduje, aby vedení Společnosti uskutečnilo odhady a předpoklady, které ovlivňují hodnoty vykazované v účetních výkazech a souvisejících komentářích. Odhady se týkají zejména účtování opravných položek k zásobám, opravných položek k pochybným pohledávkám, odpisů hmotných a nehmotných aktiv, stanovení reálných hodnot, časového rozlišení, snížení hodnoty aktiv, kalkulace daní a podmíněných aktiv a závazků. Ačkoli

jsou odhady ze strany vedení založeny na co nejlepším povědomí o současných událostech a aktivitách, skutečné výsledky se mohou nakonec od těchto odhadů lišit.

Rozlišení krátkodobých a dlouhodobých položek

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

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

Cizí měny

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

Kurzové rozdíly vznikající při vypořádání peněžních položek a při přecenění peněžních položek jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty za období, ve kterém vznikly. Kurzové rozdíly vznikající při přecenění nepeněžních položek oceňovaných v reálné hodnotě jsou zahrnuty do zisku nebo ztráty za období, ve kterém vznikly, s výjimkou kurzových rozdílů vznikajících u nepeněžních aktiv a závazků, jejichž změna reálné hodnoty je vykázána přímo ve vlastním kapitálu. U těchto nepeněžních položek je kurzový rozdíl v podobě zisku nebo ztráty také vykázán přímo ve vlastním kapitálu.

Pozemky, budovy a zařízení

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

K datu účetní závěrky jsou pozemky, budovy a zařízení oceněny v pořizovací ceně snížené o amortizaci vyjádřenou prostřednictvím oprávek a o nakumulované ztráty ze snížení hodnoty vyjádřené prostřednictvím opravných položek. K 31. prosinci 2008 nevykazoval Greenvale žádné oprávkové položky, neboť do užívání nebyly doposud zařazeny žádné budovy ani zařízení. Společnost nevykazuje ani žádné nakumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Majetek ve fázi pořízení a poskytnuté zálohy je oceněn v pořizovací ceně snížené o ztráty ze snížení hodnoty. V souladu s účetní politikou Společnosti nejsou výpůjční náklady do pořizovací ceny způsobilých aktiv zahrnuty.

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

Investice do nemovitostí

Investicemi do nemovitostí se rozumí nemovitosti (pozemky nebo budovy či části budov), které jsou drženy za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo jejich kapitálového zhodnocení. K 31. prosinci 2007 Greenvale neidentifikoval žádné investice do nemovitostí. V roce 2008 byl dokončen a uveden do provozu areál AQUAPALACE v Čestlicích u Prahy zahrnující nemovitosti, zařízení a pozemky aquaparku a hotelu, který byl přeceněn na reálnou hodnotu k 31.12.2008. Reálná hodnota byla stanovena odhadem znalce společnosti BOHEMIA EXPERTS, s.r.o., číslo znaleckého posudku 090327 z 27.3.2009.

Výpůjční náklady

Veškeré výpůjční náklady jsou v souladu se základním řešením dle IAS 23 uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

Novelizovaný standard IAS 23 nebyl Společností dosud přijat – viz kapitola 2.

Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv s výjimkou goodwillu

Ke každému rozvahovému dni Společnost reviduje účetní hodnoty svých hmotných a nehmotných aktiv s cílem určit, zdali neexistuje u těchto aktiv náznak ztráty ze snížení hodnoty. Pokud takový náznak existuje, je odhadnuta zpětně ziskatelná částka aktiva s cílem stanovit rozsah případné ztráty ze snížení hodnoty. Pokud není možné odhadnout zpětně ziskatelnou částku individuálního aktiva, odhaduje Společnost zpětně ziskatelnou částku peněžotvorné jednotky, ke které aktivum náleží. Existuje-li rozumná a konzistentní báze alokace, jsou celopodniková aktiva alokována na individuální peněžotvorné jednotky nebo v opačném případě jsou alokována na nejmenší skupinu peněžotvorných jednotek, u nichž lze identifikovat rozumnou a konzistentní alokační bázi.

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

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

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

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

Finanční nástroje

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

Metoda efektivní úrokové míry

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

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

a. Finanční aktiva

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

Finanční aktiva jsou klasifikována do následujících kategorií: (i) finanční aktiva v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření, (ii) investice držené do splatnosti, (iii) realizovatelná finanční aktiva

a (iv) půjčky a pohledávky. Klasifikace finančních aktiv odpovídá podstatě a účelu finančních aktiv a je stanovena vždy k jejich počátečnímu zachycení.

Z výše uvedených kategorií k 31. prosinci 2008 a 2007 Společnost vykazuje pouze finanční aktiva klasifikovaná jako půjčky a pohledávky.

Půjčky a pohledávky

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

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

Snížení hodnoty půjček a pohledávek

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

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

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

b. Finanční závazky

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

Z těchto dvou kategorií jsou v rozvaze Společnosti k 31. prosinci 2008 a 2007 uznány pouze ostatní finanční závazky.

Ostatní finanční závazky

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

Řízení finančních rizik

Finanční rizika, která v současné době ovlivňují finanční situaci a výkonnost Společnosti, vyplývají především z existence závazků z titulu dlouhodobých korporátních úvěrů a půjček. V letech 2005 až 2006 Společnost odkoupila rozestavěný areál aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbu spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku financuje z tohoto přijatého úvěru. Úvěr byl poskytnut v roce 2007 v objemu 800 mil. CZK, v roce 2008 byl objem navýšen na 1 000 mil. CZK, (čerpáno k 31.12.2008 bylo 858,838 mil.

Kč včetně nezaplacených naběhlých úroků), má splatnost ke 30. 11. 2011 a je úročen pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p.a.

V roce 2008 a v roce 2007 Společnost nevyužívala v oblasti řízení rizik žádné finanční deriváty.

Řízení rizika likvidity

Řízení rizika likvidity spočívá v udržování dostatečného objemu peněz a peněžních ekvivalentů, v udržování schopnosti financování prostřednictvím vhodné kombinace krátkodobých a dlouhodobých cizích zdrojů a ve schopnosti uzavírat likvidní pozice. Společnost udržuje pružnost ve financování přiměřeně k dynamice svých obchodních aktivit zejména čerpáním úvěrů a půjček od spřízněných osob a udržuje potřebnou likviditu využíváním krátkodobých finančních instrumentů, zejména krátkodobých termínovaných vkladů a depozitních směnek.

Riziko likvidity pro Společnost vyplývá zejména z povinnosti splácet úroky z úvěrů a půjček a plateb stavebním dodavatelům realizujícím nemovitostní projekty společnosti. Riziko likvidity není významným způsobem ovlivněno existencí úvěrového rizika, neboť společnost nemá významné dlouhodobé pohledávky.

Předpokládaná rezerva v likvidní pozici je k 31. prosinci 2008 následující (v tis. Kč):

	2009	2010-2014
Počáteční zůstatek období	28 294	19 152
Provozní činnost	43 800	1 016 700
Investiční činnost	-10 000	-133 000
Financování (vč. úvěrů a půjček)	-442 942	-484 710
Příjmy a výdaje z emise obligací	400 000	-400 000
Konečný zůstatek	19 152	18 143

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

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

K 31. prosinci 2007	Do 1 roku	1 – 2 roky	2 – 5 let	Nad 5 let
Obchodní a jiné neúročené závazky	276 027	-	-	-
Dlouhodobé úvěry a půjčky	-	-	549 586	-
Celkem	276 027	-	549 586	-

Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. V této souvislosti není Společnost vystavena významnému úvěrovému riziku, neboť k 31. prosinci 2008 a 2007 nevykazuje žádné dlouhodobé pohledávky.

Řízení měnového rizika

Měnové riziko vyplývá z peněžních aktiv a závazků denominovaných v cizí měně, které musí být ke každému rozvahovému dni přepočteny do funkční měny a k budoucímu datu přeměněny na peníze. Společnost neprovádí významné operace v cizích měnách a k 31. prosinci 2008 a 2007 nevykazuje žádná finanční aktiva v cizích měnách. Finanční závazky v cizích měnách vyplývají z běžných obchodních vztahů. Nedosahují významných hodnot a nepředstavují významné měnové riziko.

Řízení úrokového rizika

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

Na straně závazků vzniká Společnosti úrokové riziko reálné hodnoty zejména z úvěru od SPG úročených fixní úrokovou sazbou (aktuálně 5% p. a.), přičemž Společnost je povinna kalkulovat a hradit úroky na roční bázi, vždy z aktuálně nesplaceného zůstatku jistiny. Nesplacené úroky se automaticky kapitalizují do jistiny.

Další úrokové riziko společnost nenese, tj. Společnost není vystavena úrokovému riziku peněžních toků, neboť nemá žádné úročené závazky ani pohledávky vázané na variabilní úrokové sazby. Žádné úročené pohledávky ani úročené závazky nejsou oceňovány v reálných hodnotách, změna jejich reálné hodnoty tedy nemá přímý dopad do finančních výkazů.

V průběhu let 2008 a 2007 byly úvěry a půjčky poskytnuté Společnosti a úročené fixní sazbou 5 % nebo bezúročné denominovány v Kč.

Na straně aktiv společnost nenese úrokové riziko.

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

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Citlivost na změnu úrokových sazeb u společnosti je dána z důvodu neexistence variabilních úrokových sazeb z přijatých úvěrů a půjček pouze změnou reálné hodnoty závazků z titulu rozdílu ve výši sjednané pevné úrokové sazby a aktuální tržní úrokové sazby. Tato změna hodnoty závazků však není promítána do žádných výkazů.

Řízení kapitálového rizika

Cílem Společnosti při řízení struktury kapitálu je zabezpečit její schopnost pokračovat v podnikání s hlavním cílem produkovat zisky pro své akcionáře, udržovat optimální poměr vlastních a cizích zdrojů a tlačit na snižování celkových nákladů kapitálu. Struktura zdrojů Společnosti sestává ze závazků, které zahrnují závazek z úvěru a půjček od společnosti SPG (viz poznámka 4.8), peněz a peněžních ekvivalentů a vlastního kapitálu (viz Výkaz o změnách ve vlastním kapitálu). Za účelem udržení či zlepšení kapitálové struktury, může Společnost požádat akcionáře o zvýšení vlastního kapitálu.

Společnost sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány v rozvaze) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázaný v rozvaze plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2008 a 31. prosinci 2007 byl následující:

	K 31/12/2008	K 31/12/2007
Celkové závazky (výpůjčky)	1 677 828	825 613
Mínus: peníze a peněžní ekvivalenty	28 294	16 966
Čistý dluh	1 649 534	808 647
Vlastní kapitál	513 582	331 458
Celkový kapitál	2 163 116	1 140 105
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,24	0,29

Náklady na penzijní požitky / Penzijní plány

Vzhledem ke skutečnosti, že Společnost nezaměstnává k rozvahovému datu žádné zaměstnance, nespravuje žádné penzijní plány definovaných příspěvků, ani penzijní plány definovaných požitků, ani nečiní pravidelné platby do státem řízeného penzijního systému.

Zdanění

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok. Vzhledem k vykázání daňové ztráty za roky 2008 a 2007 nevykazuje Společnost k 31. prosinci 2008 a 2007 z titulu splatné daně z příjmu žádný závazek ani žádnou pohledávku.

Odložená daň

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

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

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

V rozvaze Společnosti byla k 31.12.2007 vykázána jako dlouhodobé aktivum odložená daňová pohledávka, resp. odložený daňový závazek k 31.12.2008, z titulu ztráty daňově uznatelné v následujících obdobích a z titulu existence daňového zůstatku zřizovacích výdajů a přecenění části majetku na reálnou hodnotu. Zřizovacími výdaji se rozumí některé výdaje vznikající v souvislosti se založením společnosti, které lze podle českých předpisů uznat jako aktivum a následně daňově odepisovat po dobu 60 měsíců. Daňově uznatelnou ztrátu umožňuje česká legislativa uplatnit jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. Společnost předpokládá, že v následujících letech dosáhne dostatečného daňového zisku v objemu, který jí umožní odložené daňové pohledávky uplatnit, a proto uznává ve svých finančních výkazech sestavených k 31.12.2007 odloženou daňovou pohledávku.

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

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

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

Při výpočtu odložené daně pro roky 2008 a následující používá Společnost poloviční sazbu daně, než jsou výše uvedené sazby, tj. 10,5%, 10% a 9,5% z důvodu možného využití slevy na dani ve výši 50% z titulu zaměstnávání více než 25 zaměstnanců, přičemž podíl osob se zdravotním postižením činí více než 50%.

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

Společnost přešla na vykazování dle IFRS k 1. lednu 2006. V souladu s předchozím používaným rámcem účetního výkaznictví o odložené daňové pohledávce neúčtovala a nevykazovala ji. K datu přechodu na vykazování podle IFRS je odložená daňová pohledávka zachycena ve vlastním kapitálu Společnosti v položce nerozdělené zisky. Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát roku 2006 až roku 2008 je zachycena ve výsledku hospodaření v tom roce, ve kterém vznikla.

Uznání výnosů

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

Výnosy z poskytování služeb

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

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

Události po rozvahovém dni

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

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

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

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

<u>Období</u>	<u>Měsíční nájemné (v tis. Kč)</u>
Leden až Červen 2009	4 000
Červenec až Srpen 2009	5 000
Září 2009 a dále	6 000

V souvislosti s jejich pronájmem začala Společnost aquapark a hotel (vyjma kotelny, která dodává teplo a elektrickou energii aquaparku i hotelu) klasifikovat jako investici do nemovitostí a v souladu s IAS 40 oceňovat v jeho reálné hodnotě. Výsledek hospodaření roku 2009 tak byl významně ovlivněn i dopadem tohoto přecenění. Tento pozitivní dopad do výsledku hospodaření v důsledku přecenění aquaparku a hotelu na reálnou hodnotu, která je podle posudku znalce o 222,3 mil. vyšší, než jejich ocenění pořizovací cenou používané v předkládané účetní závěrce v souladu s pravidly IAS 16.

Dne 9.1.2009 emitovala společnost první tranži 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. Splatnost dluhopisů je 5 letá, splatnost kuponu pololetní. Nominální hodnota zajišťovaného dluhopisu Greenvale VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč. Úroková sazba pro 1. výnosové období, tj. od 9.ledna 2009 do 9. července 2009, činí 5,42 % p.a. Úroková sazba byla stanovena v souladu s článkem 5.1. Emisních podmínek.

Splacení dluhopisů je zajišťováno zástavním právem prvního pořadí k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, které jsou definovány v Emisních podmínkách Dluhopisů, ve prospěch zajišťovacího agenta (dále jen „Agent pro zajištění“).

Postavení Vlastníků dluhopisů Emitent posiluje pomocí jednoho z Vlastníků dluhopisů (věřitelů), Agentu pro zajištění, v jehož prospěch Emitent zřizuje zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z realizace zástavy Agent vyplatil Administrátorovi za účelem výplaty Vlastníkům dluhopisů v rozsahu nesplnění peněžitého závazku Emitenta 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 Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů vůči takovému Vlastníkovi dluhopisů. Za tímto účelem Agent pro zajištění upíše a bude až do doby konečné splatnosti Dluhopisů držet alespoň jeden Dluhopis.

Zajištění Dluhopisů zástavním právem k nemovitostem s pomocí institutu Agentu pro zajištění je způsob zajištění dluhopisů, který není v České republice zákonem výslovně upraven. Zástavní právo má být zřízeno až po Datu emise, vzhledem k tomu, že k jeho vzniku je zapotřebí zápis do katastru nemovitostí. Vzhledem k výše uvedenému a vzhledem k případným otázkám ohledně účinnosti/funkčnosti zajištění pomocí Agentu pro zajištění jakožto společného a nerozdílného věřitele Emitenta s každým jednotlivým Vlastníkem dluhopisů, nemůže Emitent vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost zajištění a nelze tedy vyloučit případné problémy při jeho zápisu či realizaci a Emitent v této souvislosti nečiní žádné prohlášení či ujištění ohledně vzniku, platnosti a vymahatelnosti zajištění. 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 Emitentem a Agentem pro zajištění v souvislosti s případnou realizací zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti se zajištěním Dluhopisů je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění (dále jen „Smlouva s agentem pro zajištění“).

Závazky Emitenta vyplývající z vydaných Dluhopisů jsou zajišťovány ve prospěch Agentu pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitostem (dále jen „Zajištění“) (jedná se o aquapark včetně příslušné části areálu, tj. bez hotelu a jeho části areálu):

Pozemky:

<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:

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

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

Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

Důležité úsudky o uplatňování účetních pravidel

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

Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Vzhledem k nerozpoznání snížení hodnoty, neexistenci odepisovaného majetku, nulové potřebě tvorby rezerv a neexistenci položek oceňovaných v reálných hodnotách neexistuje k rozvahovému dni žádná významná nejistota při odhadech.

Transakce se spřízněnými stranami

Právnícké osoby

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

Těmito spřízněnými stranami jsou společnosti uvedené v následující tabulce:

Spřízněná strana	Ing. Sehnal ve vedení společnosti	Ing. Sehnal – vlastník společnosti
SPGroup, a. s.	Předseda představenstva	Jediný akcionář
GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s.	Předseda představenstva	(80% vlastník - SPGroup)
REDVALE, a.s.	Předseda představenstva	(80% vlastník - SPGroup)
FILIP Media, a.s.	Předseda představenstva	(90% vlastník - SPGroup)

Následující tabulka poskytuje přehled pohledávek a závazků vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2008, resp. 2007 z pohledu Společnosti (v tis. Kč):

Zúčtovací vztahy se spřízněnými osobami	Závazky		Pohledávky	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
SPGroup, a. s.	868 141	557 323	-	-
GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s.	2 408	2 000	12 257	3
REDVALE, a.s.	342	-	839	-
FILIP Media, a.s.	73	-	-	-
Ing. Pavel Sehnal – fyzická osoba	741 000	-	57	57
Celkem	1 611 964	559 323	13 153	60

Významnou položku tvoří závazky ke společnosti SPGroup, a. s., jež jsou k 31. prosinci 2008 i k 31. prosinci 2007 tvořeny úroky z přijatého úvěru a zůstatkem dlouhodobého úvěru přijatého v roce 2007 (viz též poznámka 4.8). Další významnou položkou k 31.12.2008 je závazek k jedinému akcionáři z titulu krátkodobé bezúročné půjčky přijaté v roce 2008.

V rámci obchodních vztahů poskytovala SPGroup, a. s. v roce 2008 a 2007 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2008	v roce 2007
Manažerské služby – účtováno do pořizování majetku	11 760	4 820
Manažerské služby – účtováno do nákladů	1 440	1 380
Ekonomické a právní poradenství - účtováno do pořizování	1 068	-
Ekonomické a právní poradenství - účtováno do nákladů	-	1 200
Ostatní - účtováno do pořizování majetku	-	337
Ostatní - účtováno do nákladů	-	28
Celkem	14 268	7 765

V rámci obchodních vztahů poskytovala společnost v roce 2008 a 2007 společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s. služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2008	v roce 2007
Nájem	23 000	-
Služby spojené s nájmem	5 095	-
Celkem	28 095	-

V rámci obchodních vztahů poskytovala společnost v roce 2008 a 2007 společnosti Redvale, a.s. služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč):

Typ služeb	v roce 2008	v roce 2007
Nájem	510	-
Celkem	510	-

V roce 2008 a 2007 činily úrokové náklady z přijatých půjček od společnosti SPG 33 417 tis. Kč, respektive 7 517 tis. Kč.

Podle smluvních podmínek byly přijaté krátkodobé půjčky včetně příslušenství splatné k 31. prosinci 2007. Úroky z těchto půjček vykazované k 31. prosinci 2007 byly uhrazeny do 2.4.2008.

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

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

Členové představenstva a dozorčí rady (orgány společnosti)

V letech 2008, resp. 2007 nebyly vyplaceny žádné odměny, či jiné výhody členům orgánů společnosti. Nebyly jim poskytnuty ani žádné ostatní požitky.

4. POZNÁMKY K ROZVAZE

4.1. Pozemky, budovy a zařízení

v tis. Kč	Pozemky	Budovy vč. zařízení a pozemků	Majetek ve fázi pořízení a poskytnuté zálohy	Celkem
POŘIZOVACÍ NÁKLADY				
Zůstatek k 1. lednu 2007	5 000	-	351 019	356 019
Přírůstky	6 495	-	707 123	713 618
Vyřazení aktiv	-	-	-2 268	-2 268
Zůstatek k 1. lednu 2008	11495	-	1 055 874	1 067 369
Přírůstky	1 235	-	827 859	829 094
Vyřazení aktiv	-6 653	-	-14 946	-21 599
			-1 868	
Přesun mezi třídami Reklasifikace mezi aktiva držaná za účelem prodeje	-6 077	1 874 863	786	-
Zůstatek k 31. prosinci 2008	-	31 171	-	31 171
OPRÁVKY A SNÍŽENÍ HODNOTY				
Zůstatek k 1. lednu 2007	-	-	-	-
Odpisy	-	-	-	-
Zůstatek k 1. lednu 2008	-	-	-	-
Odpisy	-	1 843	-	1 843
Zůstatek k 31. prosinci 2008	-	1 843	-	1 843
ÚČETNÍ HODNOTA				
K 31. prosinci 2007	11 495	-	1 055 874	1 067 369
K 31. prosinci 2008	-	29 328	-	29 328

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

V letech 2007 a 2008 Společnost neuznala žádné ztráty ze snížení hodnoty hmotných aktiv, zároveň nedošlo ke zrušení žádné dříve uznané ztráty ze snížení hodnoty.

V souvislosti s pořízením položek pozemků, budov a zařízení vykazuje Společnost k 31. prosinci 2008 a 2007 smluvní závazky ve výši 55 046 tis. Kč, resp. 267 759 tis. Kč. Závazky z titulu finančních leasingů Společnost k 31. prosinci 2008 a 2007 nemá.

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

4.2. Investice do nemovitostí

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

Při oceňování investice do nemovitostí je používána metoda fair value (ocenění na reálnou hodnotu). K ocenění byl použit přístup majetkový (metoda substanční hodnoty) a výnosový (metoda DCF). Výslednou hodnotu majetku je určena pomocí metody diskontovaných peněžních toků.

Ocenění bylo provedeno na základě znaleckého posudku ze dne 27. března 2009, který provedla společnost BOHEMIA EXPERTS, s.r.o., znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady zapsaný Ministerstvem spravedlnosti České republiky v seznamu znalců.

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

v tis. Kč	
Investice do nemovitostí	
Zůstatek k 1. lednu 2008	-
Reklasifikace z dlouhodobého majetku do investice do nemovitostí	1 843 693
Přecenění do výkazu zisku a ztráty	222 307
Zůstatek k 31. prosinci 2008	2 066 000
ÚČETNÍ HODNOTA	
K 31. prosinci 2007	-
K 31. prosinci 2008	2 066 000

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

Příjmy a výdaje	2008	Od
Nájemné za aquapark	23 000	Květen 2008
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	7 031	Květen 2008
Nájemné za hotel	510	Prosinec 2008
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	784	Prosinec 2008
Provozní zisk celkem	16 405	

4.3. Odložená daň

v tis. Kč	31.12.2008	31.12.2007
Odložená daňová pohledávka		
Daňová ztráta	3 250	2 575
Nehmotný majetek	4	6
Odložená daňová pohledávka celkem	3 254	2 581
Odložený daňový závazek		
Investice do nemovitostí	20 944	-
Odložený daňový závazek celkem	20 944	-
Odložená daň	-17 690	2 581

4.4. Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	K 31/12/2008	K 31/12/2007
Obchodní pohledávky	705	3
Pohledávky za spřízněnými stranami	13 153	57
Nadměrný odpočet DPH	15 058	65 736
Advokátní úschova	-	6 638
Ostatní pohledávky	-	108
Celkem	28 916	72 542

Nejvýznamnější položkou k 31.12.2008 je pohledávka z titulu nároku na nadměrný odpočet daně z přidané hodnoty zaplacené z nakupovaných dodávek služeb a materiálu. Pohledávka za spřízněnými stranami jsou pohledávky za Ing. Sehnalem z titulu neuhrazených právních služeb (viz též poznámka transakce se spřízněnými stranami v kapitole 3) a dále je tvoří pohledávky za neuhrazené nájemné a služby za nájemci - provozovatelem aquaparku společností GMF Aquapark Praha ve výši 12 257 tis. a provozovatelem Aquapalacehotelu společností Redvale a.s. ve výši 839 tis. Kč a dále pohledávka za společníkem ve výši 57 tis. Kč. V advokátní úschově jsou k 31. prosinci 2007 uloženy peníze na úhradu nákupu pozemků v katastru Křeslice pro rozšíření silnice směr Uhříněves, resp. připojení se na kanalizaci obce Průhonice obojí v kategorii vyvolaných investic. Částky byly vyplaceny společností První investorská a.s., resp. obci Průhonice.

4.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

v tis. Kč	K 31/12/2008	K 31/12/2007
Peníze		
Peníze v pokladně	94	162
Bankovní účty	8 199	9 304
Peníze celkem	8 293	9 466
Peněžní ekvivalenty		
Depozitní směnky	20 001	7 509
Peněžní ekvivalenty celkem	20 001	7 509
Celkem peníze a peněžní ekvivalenty v rozvaze	28 294	16 975

K 31. prosinci 2008 a 2007 Společnost vykazuje následující úročené **depozitní (bankovní) směnky** (v tis. Kč):

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

K 31/12/2007	Účetní hodnota	Datum emise	Datum splatnosti	Úroková míra p.a.
ČSOB, a.s.	7 509	19.12.2007	2.1.2008	3,53 %
Celkem	7 509	x	x	x

Nominální hodnota depozitní směnky uznané v rozvaze k 31. prosinci 2008 je 20 000 tis. Kč a alikvotní úrok činí 2 tis. Kč. Nominální hodnota depozitní směnky uznané v rozvaze k 31. prosinci 2007 je 7 500 tis. a alikvotní úrok k tomuto dni činí 10 tis. Kč.

4.6. *Ostatní aktiva*

	k 31. prosinci 2008	k 31. prosinci 2007
Časové rozlišení nákladů	4 787	185
Dlouhodobý drobný hmotný majetek	34 069	-
Ostatní aktiva celkem	38 856	185

Ostatní aktiva k 31.12.2008 jsou tvořena dlouhodobým drobným hmotným majetkem ve výši 34 067 tis. Kč a časovým rozlišením nákladů ve výši 4 787 tis. Kč. Ostatní aktiva k 31.12.2007 jsou tvořena časově rozlišenými náklady z titulu pojištění odpovědnosti manažerů, hrazeného společností na ochranu společnosti před škodami vzniklými chybnými rozhodnutími statutárních zástupců. Pojistné bylo zapláceno na období 9. října 2007 až 8. října 2008 ve výši 240 tis. Kč. Jako náklad běžného období bylo uznáno 55 tis. Kč a zbývajících 185 tis. bude uznáno jako náklad v roce 2008.

4.7. *Základní kapitál a nerozdělené výsledky*

Základní kapitál

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

Jediným akcionářem Společnosti je Ing. Pavel Sehnal.

V roce 2008 nedošlo k žádným změnám v akcionářské struktuře, ani ve složení základního kapitálu ve srovnání s rokem 2007.

4.8. *Dlouhodobé závazky*

v tis. Kč	K 31/12/2008	K 31/12/2007
Úvěr od SPGroup a.s.	825 421	546 750
Úroky z úvěru od SPGroup a.s.	33 417	2 049
Pozastávky	4 118	787
Celkem dlouhodobé závazky	862 956	549 586

Půjčka od SPGroup a. s. byla poskytnuta na základě Smlouvy o revolvingovém úvěru. Maximální úvěrový limit je stanoven na 1 000 mil. Kč. Úročeno je fixní úrokovou mírou 5 % p. a. Konečná splatnost je stanovena na 4 roky ode dne uzavření smlouvy, tj. 30. listopadu 2011.

Pozastávky jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům ve výši 5% se splatností nejdříve v roce 2009 a budou uhrazeny po uplynutí záručních dob nebo po předložení bankovní garance.

4.9. *Krátkodobé závazky*

v tis. Kč	K 31/12/2008	K 31/12/2007
Obchodní závazky	50 931	260 133
Přijaté zálohy	2 000	2 000
Úroky z půjček	0	5 422
Jiné závazky	3 251	8 472
Celkem obchodní a jiné závazky	56 182	276 027

Krátkodobé obchodní závazky obsahují zejména závazky za UNISTAV a.s., (generálním dodavatelem stavby aquaparku a hotelu).

5. Poznámky k výkazu zisku a ztráty

Společnost vykázala za účetní období roku 2008 a 2007 zisk v částce 179 43 tis. Kč, respektive ztrátu 11 987 tis. Kč. Hlavním důvodem zisku v roce 2008 bylo přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu a ztráty v roce 2007 byla probíhající výstavba aquaparku a hotelu. V hospodářském výsledku se významně projeví také nákladové úroky z půjček a úvěrů (viz 6. 2) a v roce 2007 rovněž následky živelné pohromy – vichřice Kyrill (viz 6. 1).

5.1. Provozní náklady a výnosy

v tis. Kč	K 31/12/2008	K 31/12/2007
Tržby za prodej služeb	(33 303)	(204)
Spotřebované nákupy		
Spotřebovaný materiál a energie	5 966	23
Právní, účetní aj. služby	933	1 324
Správa a vedení podniku	1 440	1 380
Ostatní služby	7	153
Celkem	8 346	2 880
Ostatní provozní náklady (výnosy)		
Pojistné plnění	-	-108
Osobní náklady	6 315	-
Daň z nemovitostí	21	-
Kolky	8	-
Zůst. cena prod. dlouhod. majetku	5 575	-
Tržby z prod. dl.nehm. a hm. maj.	-13 584	-
Pojistné	1 997	-
Manka a škody	2	2 057
Odpisy DHM	1 843	-
Odpisy drobného DNHM	17 035	-
Jiné náklady (výnosy)	-4 872	100
Celkem	14 339	2 049

V roce 2008 měl největší vliv prodej vyvolané investice – rozšíření a rekonstrukce silnice III. třídy přiléhající k areálu v Čestlicích Středočeskému kraji a dále odpis časového rozlišení spotřeby drobného dlouhodobého majetku. Spotřebovaná energie – plyn v plynové kotelně, byl využit k výrobě tepla a elektrické energie dodávané odběratelům – provozovatelům aquaparku a hotelu. V roce 2007 položky ostatních provozních nákladů a výnosů ovlivnila zejména pojistná událost – škoda na budově aquaparku, která byla způsobena vichřicí Kyrill v lednu 2007. Pojistné plnění v objemu 101 tis. Kč odpovídá hodnotě vzniklé škody 101 tis. Kč po odečtení spoluúčasti 1 mil. Kč vyplývající ze smluvních podmínek a škod ve výši cca 956 tis. Kč, na které se pojistka nevztahovala.

5.2. Finanční náklady (výnosy)

Finanční náklady a výnosy	k 31. prosinci 2008	k 31. prosinci 2007
Výnosové úroky	(315)	(417)
Nákladové úroky	33 417	7 517
Kurzové ztráty	568	-
Ostatní finanční náklady	67	-
Kurzové zisky	(111)	-
Ostatní finanční výnosy	(516)	139
Celkem	33 111	7 239

Nákladové úroky vyplývají z úvěru a půjček poskytnutých společností SPGroup, a. s.

Nejvýznamnějšími zdroji výnosových úroků byly úroky z advokátních úschov (3 tis. Kč v roce 2008, resp. 94 tis. Kč v roce 2007) a úroky z běžného účtu (312 tis. Kč v roce 2008, resp. 119 tis. Kč v roce 2007).

Ostatní finanční výnosy a náklady tvoří náklady na bankovní poplatky a výnosové úroky z depozitní směnky.

5.3. Daň ze zisku

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

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2008	Rok končící 31/12/2007
Splatný daňový náklad	-	-
Odložený daňový náklad (+) / výnos (-)	20 271	-2 275
vztahující se ke vzniku nebo ke zrušení přechodných rozdílů	21 042	-2 322
vztahující se ke změně daňové sazby	-771	47
Celkový daňový náklad	20 271	-2 275

Výpočet daně z příjmu je založen na české daňové legislativě. Daňové sazby v České republice jsou 21% v roce 2008, respektive 24% v roce 2007. V roce 2009 platí sazba daně z příjmu ve výši 20%. Pro rok 2010 se očekává sazba daně ve výši 19%. Vzhledem k očekávanému uplatnění 50% slevy na dani z příjmu z důvodu zaměstnávání zaměstnanců se zdravotním postižením, kalkuluje Greenvale při výpočtu odložené daně za rok 2008 s polovičními sazbami daně, tedy ve výši 10,5%, 10% a 9,5% vztahující se k rokům 2008, 2009 a 2010.

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2008	Rok končící 31/12/2007
Zisk před zdaněním	199 814	-9 698
sazba daně	10,5%	24%
Daň vypočtená použitím daňové sazby	20 980	-2 325
Daňový dopad:		
Výdaje neodčitatelné od základu daně	1	4
Změna odložené daně v důsledku změny daňové sazby	-711	47
Celkový daňový náklad	20 271	-2 275

6. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Ing. Pavlem Sehnalem a vydána ke zveřejnění dne 30.4.2009.

V Praze dne 30.4.2009



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA pro akcionáře společnosti GREENVALE a.s.

Na základě provedeného auditu jsme dne 30. dubna 2009 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti GREENVALE a.s., tj. rozvahu k 31.12.2008, výkaz zisku a ztráty, výkaz o změnách ve vlastním kapitálu a přehled o peněžních tocích za období od 1.1.2008 do 31.12.2008 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora

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

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

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

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2008 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření, změn ve vlastním kapitálu a peněžních toků za rok 2008 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví.“

Prověřili jsme též věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2008. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

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

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GREENVALE a.s. k 31.12.2008.

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

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

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti GREENVALE a.s. k 31. 12. 2008 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze, dne 30. dubna 2009

BDO Prima Audit s.r.o.
zastoupená partnery:



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



Ing. Vlastimil Hokr, CSc.
auditor, osvědčení č. 0071