



GREENVALE a.s.

Výroční zpráva 2010

Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení přátelé,

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

Společnost GREENVALE a.s. je pouze vlastníkem těchto nemovitostí, jejich provozovateli jsou společnosti specializované na tuto činnost. AQUAPALACE provozuje společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. - joint venture s německou firmou GMF, Gesellschaft für Entwicklung und Management von Freizeitsystemen mbh & Co. KG specializující se na provoz aquaparků. AQUAPALACE HOTEL provozuje společnost REDVALE a.s., která je 100% dceřinou společností SPGroup a.s.

V Praze dne 30.4.2011

Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

I. Předmět činnosti společnosti

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

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

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

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

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

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

Společnost GREENVALE a.s. měla počátkem roku 25 zaměstnanců, kteří se zabývali správou nemovitostí. Tito zaměstnanci byli v dubnu 2010 převedeni na společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. a tak GREENVALE a.s. od 1.5.2010 již neměl žádné zaměstnance. Společnost je řízena na základě smlouvy o řízení společností SPGroup a.s.

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

II. Vedení společnosti

Představenstvo společnosti pracovalo v tomto složení:

- Ing. Pavel Sehnal – člen představenstva, *1964

Dozorčí rada pracovala v tomto složení:

- Ing. Petr Kachlík - předseda, *1954
- Mgr. Milan Kolanda, *1972
- Mgr. David Belha, *1979

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

Výstavba Aquaparku (včetně dvou parkovacích domů) a hotelu byla ukončena v r. 2008. V r. 2009 bylo dokončeno komplexní finanční zúčtování hotelu, neboť počátkem r. 2009 probíhaly ještě dodatečné úpravy a odstraňování nedostatků v rámci reklamací. V současné době probíhá pouze řešení drobných reklamací v rámci záruk.

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

Průběh tržeb v r. 2009 kopíroval průběh tržeb r. 2008 s tím, že měsíční tržby 2009 byly v průměru o cca 30% vyšší než tržby ve srovnatelném období r. 2008.

Průběh tržeb r. 2010 kopíroval opět průběh tržeb r. 2009. Celkové tržby stouply pouze o 18%, což bylo ovlivněno finanční krizí. Celkové tržby trvale rostou, což předpokládáme i do budoucna, avšak jejich strmější růst očekáváme v r. 2011 v souvislosti s odezníváním ekonomické krize.

Provoz Hotelu byl zahájen 1.12.2008. Náběh hotelu obecně trvá několik let. V r. 2010 došlo k výraznému nárůstu tržeb proti roku 2009, a to o 58%, a to přesto, že rok 2010 byl ovlivněn finanční krizí. V r. 2011 předpokládáme další růst tržeb související již s tím, že hotel bude plně zaveden na trhu a dojde postupně k oživení ekonomiky. Vyšší vytížení kapacit hotelu je dosahováno tím, že v pracovní dny probíhají v hotelu konference spojené s ubytováním a stravováním, naopak o víkendech a prázdninách se ubytovávají zase návštěvníci Aquaparku.

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

Výše nájemného z Aquaparku a Hotelu za ro. 2010 byla stanovena s ohledem na náběh provozu obou operátorů. Nájemné z Aquaparku činilo 64 mil. Kč, z Hotelu pak 18 mil. Kč.

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

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

Dodávka elektrické energie a tepla je chápána jako podnikání v energetice. Při podnikání v energetice je dle zákona 458/2000 Sb. nezbytná licence. Dle zákona a stanoviska Energetického regulačního úřadu a Státní energetické inspekce k ustanovení §3 odst. 3 energetického zákona ze dne 21.10.2005, tato licence však není nutná v případě:

- *že odběratel poskytuje odebranou elektřinu, plyn nebo tepelnou energii jiné fyzické či právnické osobě prostřednictvím vlastního nebo jím provozovaného odběrného zařízení, přičemž náklady na nákup elektřiny, plynu nebo tepelné energie na tyto osoby pouze rozúčtuje dohodnutým nebo určeným způsobem a nejedná se o podnikání.*
- *výroby tepelné energie určené pro dodávku konečným spotřebitelům jedním odběrným tepelným zařízením ze zdroje tepelné energie umístěného v tomtéž objektu.*

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

Provoz kotelny je zajišťován smluvně společností GMF AQUAPARK a.s.

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

Během r. 2010 byly zrealizovány investice zabráňující vzniku škod ze zaplavení suterénu hotelu při silných deštích. Jejich výše činila 5,9 mil. Kč.

Počátkem roku 2011 došlo k vypořádání škody z titulu zaplavení hotelu v pololetí 2009. Uhrazená částka pojišťovnou činila 1,084 mil. Kč.

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 a elektrickou energii do Hotelu. Dalším důvodem pro provozování kotelny společností GREENVALE bylo omezení současných právních předpisů týkajících se energetiky, které pouze vlastníku zařízení dovolují poskytovat energii dalším subjektům bez nutnosti vlastnit licenci, avšak tato činnost musí probíhat na principu rozdělení naběhlých nákladů mezi jednotlivé subjekty.

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

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

Aquapark navštívilo v r. 2009 cca 746 000 návštěvníků, v r. 2010 pak 805 000 návštěvníků. Nárůst za srovnatelné období r. 2009 a 2010 tak činí cca 8%.

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 vlastními parkovacími místy pro 118 osobních automobilů s tím, že další parkovací místa jsou pro hotel vyhrazena v parkovacích domech Aquaparku.

V roce 2009 činil počet obsazených lůžek téměř 47 000. V roce 2010 pak 96 000, tj. nárůst o 104%.

V roce 2010 společnost neuvédla žádný významný nový produkt nebo službu.



GREENVALE vlastní níže uvedené nemovitosti:

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

Uvedené nemovitosti se nachází v katastrální území 623440 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 specifika vlastněných nemovitostí a jeho postavení na trhu se automaticky odvíjí od konkurence podnikající v těchto sektorech.

Důležité události ve vývoji podnikání emitenta

V roce 2010 nenastala žádná významná událost, která by měla podstatný význam na platební schopnost emitenta.

Trh volnočasových aktivit zaměřený na provoz aquaparků

Trh s aquaparky je na území České republiky ovlivněn historicky, kdy se stavěly zejména aquaparky zaměřené na vodní sporty a nikoli na relaxaci a zábavu. Aquaparky v pravém slova smyslu se na území České republiky do roku 1990 nevyskytovaly. V současné době můžeme aquaparky, které jsou přímo zaměřené na relaxaci a zábavu, rozdělit do dvou základních skupin. První skupinu tvoří městské kryté bazény, které byly rekonstruovány a doplněny o tobogány, vířivé vany, sauny aj. Druhou skupinu reprezentují moderní aquaparky, které jsou vybaveny rozsáhlejší vodní plochou, početným množstvím tobogánů, bazénů, restaurací a dalších doprovodných služeb, které se začínají stávat nutným standardem a to nejenom z důvodu rostoucí životní úrovně. Na území České republiky se nachází přibližně 10 aquaparků s návštěvností vyšší jak 160 tis. osob/ročně, jež jsou zařazeny v této kategorii, a tvoří tak konkurenci aquaparku AQUAPALACE PRAHA. Tyto aquaparky jsou převážně situovány mimo území hlavního města Prahy a jsou převážně ve vlastnictví obcí. Odhadujeme, že návštěvnost těchto aquaparků včetně aquaparku AQUAPALACE PRAHA bude v roce 2010 přes 3 mil. osob ročně. Za konkurenci z hlediska dosažené roční návštěvnosti je považován například aquapark Centrum Babylon v Liberci s cca. 650.000 návštěvníky ročně, Aquapark Kladno, Vodní svět Kolín s návštěvností na úrovni 290.826 návštěvníků, Aquadream Barrandov, Letňany Lagoon, aquapark Tipsport Laguna, aquapark Slaný aj.

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

Přehled největších aquaparků v České republice

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

Aquacentrum Letňany Lagoon Praha 9	370 m2	tobogán, trampolína,	86 m	pára, whirlpool, finská sauna, solárium, občerstvení	www.letnanylagoon.cz
Aquadream Barrandov Praha 5	322 m2	2 tobogány, sauna, divoká řeka	115 m	pára, vířivky, whirlpool, restaurace	www.aquadream.cz
Aquapark Olomouc	1125, 5 m2	Tobogán, divoká řeka, spacebowl	123,2 m	masážní bazén, tepidárium, parní lázeň, beach volejbal	www.aqua- olomouc.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených aquaparků

Návštěvnost aquaparku může ovlivnit také nepřímá konkurence, mezi kterou se řadí subjekty nabízející další sportovní a volnočasové aktivity. Nepřímou konkurenci představují centra nabízející bowling, spinning, fitness, restaurace, kina, muzea a podobně.

GREENVALE odhaduje, že Aquapark AQUAPALACE PRAHA v Čestlicích může v roce 2010 získat tržní podíl odpovídající 30 – 40 % celkové roční návštěvnosti 10 největších aquaparků v České republice a že se provozovateli Aquaparku podaří tento tržní podíl dlouhodobě udržet.

V roce 2009 došlo k otevření nového aquaparku v Olomouci s investičními náklady ve výši 497 mil. CZK a návštěvností v intervalu od 1.7.2009 do 31.12.2009 na úrovni 131.803 lidí. Výstavba aquaparku v Olomouci byla financována v rámci projektu PPP z obecního rozpočtu. K dalším nákladům obecního rozpočtu je ovšem zapotřebí započítat „Služebné“ ve výši 870 mil. Kč. V roce 2010 došlo k otevření dalších menších Aquaparků (bazénů s atrakcemi) - v Brně Kohoutovicích a Hradci Králové (Flošna) - které však svojí velikostí nemohou AQUAPALACE PRAHA konkurovat.

V roce 2010 byla zahájena výstavba komplexu „Jedenáctka“ na ul. Mírového hnutí v k.ú. městské části Praha 11. Původně velkolepé plány na multifunkční aquapark byly zredukovány na 25 m plavecký bazén s multifunkční halou. Celkové investiční náklady mají dosáhnout 320 mil. Kč. Výstavba má probíhat po dobu následujících dvou let.

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 roku 2003 a 2004 byly hotelové investice poněkud v pozadí. Ze zdrojů serveru Hotel&Spa vyplývá, že hlavním obratem v tomto směru byl prodej pražského hotelu Hilton (leden 2004). Od té doby se zájem zahraničních investorů o hotelové investice v ČR značně zvýšil. Stejný zdroj odhaduje, že český trh bude i nadále atraktivní a ve střednědobém horizontu lze očekávat nárůst hotelových transakcí. Jedná se především o Prahu, která v tomto ohledu jasně dominuje a tato její pozice zůstane nezměněna.

Trh s hotelovými službami a cestovní ruch jsou dvě velmi provázané oblasti a úroveň jedné obvykle má odpovídající dopad na druhou. Návštěvnost ubytovacích zařízení v ČR neustále stoupá již od roku 2002, avšak tempo růstu se snížilo z necelých 9% v roce 2003 na necelé 3% v roce 2006. Údaje pro rok 2008 vykázaly v České republice meziroční pokles celkového počtu hostů na úrovni necelého 1%. Ovšem počet hostů v Praze se ve srovnání s rokem 2008 snížil meziročně o cca 5,5% na 4,346 mil. hostů s celkovým počtem 12,105 mil. přenocování.

Počet hostů v jednotlivých ubytovacích zařízeních v letech 2003 – 2010.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
ČR	11 346 482	12 216 689	12 361 793	12 724 926	12 960 921	12 837 971	12 105 287	12 189 576
Praha	3 024 650	3 863 989	4 108 565	4 142 538	4 485 372	4 597 867	4 346 079	4 718 237

Zdroj: Český statistický úřad

Pražský trh ubytovacích zařízení těží především ze zeměpisné polohy ve středu Evropy, která je atraktivní jak z hlediska turistického tak i obchodního. Za rok 2010 se ubytovalo v Praze celkem 4,718 milionu hostů s celkovým počtem 12.049.074 přenocování. V Praze se ubytovalo celkem 4.091.251 zahraničních hostů, což je 6,5x více než hostů domácích. S počtem přenocování zahraničních klientů v ubytovacích zařízeních v ČR za rok 2010 vedou návštěvníci z Německa, Ruska, Velké Británie, Itálie, USA, Francie, Slovensko, Polsko, Rakousko a dále pak návštěvníci z Nizozemí.

Celkem 3.582.542 hostů se za rok 2010 ubytovalo v hotelech čtyřhvězdičkové kategorie v celé ČR, což znamená vůči loňskému roku nárůst o cca. 15%.

V meziročním srovnání došlo dle poradenské spol. STR Global k propadu ADR (Average Daily Rate) v Praze o 14,4 procent na průměrných 79,73 EUR. V rámci celé Evropy došlo k růstu ADR o 2,2% na průměrných 99,17 EUR s nárůstem obsazenosti o 6,7% na průměrných 67,3 %.

Dle ČSÚ se v roce 2010 poprvé od roku 2008 zastavil pokles návštěvnosti ubytovacích zařízení. Počet přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních o 6,0 %, počet ubytovaných hostů o 5,7 %. Přes vyšší pokles počtu přenocování zůstala průměrná doba přenocování v hromadných ubytovacích zařízeních na úrovni roku 2008, nicméně dlouhodobě se postupně zkracuje; ve srovnání s rokem 2001 byla nižší o 0,4 noci, v tom u zahraničních hostů o 0,3 noci, u domácích hostů o 0,5 noci.

Praha má dle statistických údajů ČSÚ ke konci roku 2009 více než 697 hotelů a z toho množství je téměř 199 hotelů čtyř až pěti-hvězdičkové kategorie. Z nových projektů dokončených v roce 2009 v Praze můžeme uvést např. Kings Court Prague, Jurrys Inn Prague, The Augustine Rocco Forte Prague, Hotel Bílá Labuť, Park Inn, 987 Soho Hotel, Hotel Da Vinci Old Town/Design Hotel Elephant, Buddha Bar, Clarion Prague City a hotel Sheraton Prague Charles Square.

Další pražské hotelové projekty byly z důvodu globální krize odloženy. Jedná se např. o Sofitel na Národní tř., hotel Le Royal Meridien, Ritz Carlton atp.

Obecné trendy v hotelnictví a cestovním ruchu poukazují, že důležitým aspektem při cestování a pobytu v ubytovacích zařízeních se stává zdraví a využití volného času aktivním způsobem. Dle analýzy společnosti Deloitte & Touche (Hospitality 2010) hosté stále více vyhledávají ubytování poskytující nějakou formu zážitku. Tento trend by se měl v období roku 2011 nadále prohlubovat. Dalším trendem v této oblasti, je že více než dříve je pro klienta při výběru hotelu důležitější jméno hotelu nebo řetězce, který daný hotel provozuje. Toto je především dáno relativně vysokou nasyceností trhu hotely, které nabízejí požadovaný standard (např. 4* a vyšší) ve většině významných destinací.

Hotel AQUAPALACE PRAHA byl uveden do provozu k 1.12.2008. Celková kapacita Hotelu je 231 pokojů. Standard Hotelu je **** a jeho součástí jsou i stravovací služby, společenské a konferenční prostory. Hotel dále disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů v podzemní garáži.

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

Název hotelu	Kategorie	Ubytování	Kongresy	Další služby	Kontakt
Hotel AQUAPALACE PRAHA	4*	231 pokojů	10 sálů s celkovou kapacitou až 648 osob	Restaurace, bar, parkoviště s kapacitou 118 míst, přímé propojení s aquaparkem AQUAPALACE PRAHA	www.aquapalace.cz
CLUB HOTEL PRAHA, U motelu 400, 252 43 Průhonice	4*	cca 100	10 salonků s kapacitou 10 až 100 osob	restaurace, bazén, masáže, tenisové kurty, squash, bowling, parkoviště	www.club-hotel-praha.cz
Hotel Floret Průhonice, Květnové náměstí 391, 252 43 Průhonice	3*	92 míst	kongresový sál - 300 osob, malý sál 60-80 osob	restaurace, sauna, solárium, parkoviště	www.floret.cz/
FAMA Hotel u Věže, Nupaky 149, 251 01 Praha - Východ	3*	45 pokojů s kapacitou 110 lůžek	4 konferenční sály s možnou kapacitou 12 až 200 osob	restaurace, minigolf, fitness, parkoviště	www.famarestaurace.cz/hoteluveze/
Top hotel Praha, Blažimská 4, 149 00 Praha 11	4*	810 pokojů	Top Congress Hall pro 2000 osob, další 4 konferenční sály a 16 salóneků pro dalších 3000 osob	restaurace, bazén, wellness centrum, bowling, kasino, japonská zahrada, tenisové kurty, parkoviště	www.tophotel.cz
Diplomat Hotel, Evropská 15, 160 41 Praha 6	4*	398 pokojů	22 zasedacích místností pro 1050 osob	restaurace, wellness, parkoviště	www.diplomathotel.cz/cz/home/
andel's Hotel Prague, Stroupežnického 21, 150 00 Prague 5	4*	231 dvoulůžkových pokojů a 8 bezbariérových pokojů	15 konferenčních místností, největší konferenční sál až pro 350 osob	restaurace, fitness & health Centre, saunu, parní lázeň, parkoviště	www.andelshotel.com/cs/home/
Clarion Congress Hotel Prague, Freyova 33,	4*	1148 lůžek	18 salóneků a sálů s kapacitou pro 2500 osob	restaurace, wellness, fitness, nákupní Galerie Fénix, parkoviště	www.cchp.cz/pages/cz/default.aspx

190 00 Praha 9					
Corinthia Panorama Hotel, Milevská 7, 140 63 Praha 4 - Krč	4*	450 pokojů, 10 apartmánů, 1 prezidentské apartmá, bezbariérové pokoje	2 kongresové sály pro 150 a 180 míst, 5 salónek s kapacitou od 15 do 50 míst	restaurace, wellness, fitness, bazén, parkoviště	www.corinthia.cz /
Corinthia Towers Hotel, Kongresová 1 140 69 Praha 4	5*	962 lůžek (bezbariérové pokoje)	kongresový sál pro 600 osob, 2 kongresové sály pro 300 sob, 4 salónek pro 30 osob	restaurace, health and fitness centre, bowling, parkoviště,	www.corinthia.cz /
Hotel Praha, Sušická 20, 166 35 Praha 6 - Dejvice	5*	80 dvoulůžkových pokojů, 36 malých apartmánů, 2 Prezidentská apartmá, 6 Queen's apartmá	3 kongresové sály pro 700, 300 a 150 osob, 5 salónek s kapacitou od 16 do 50 míst	restaurace, bazén, sauna, pára, posilovna, masáže, solárium	www.htlpraha.cz

Zdroj: internetové stránky uvedených hotelů

Na základě výše uvedených historických dat a trendů v sektoru hotelových služeb a cestovního trhu lze konstatovat, že Hotel AQUAPALACE PRAHA má na území hlavního města Prahy a v blízkém okolí četnou konkurenci. Zároveň však synergický efekt plynoucí z provázanosti s aquaparkem a obecného trendu přesunu hotelové klientely ke kvalitnějšímu čtyřhvězdičkovému segmentu ubytování s možností využití času aktivním způsobem dává Hotelu výhody před konkurencí v dané lokalitě.

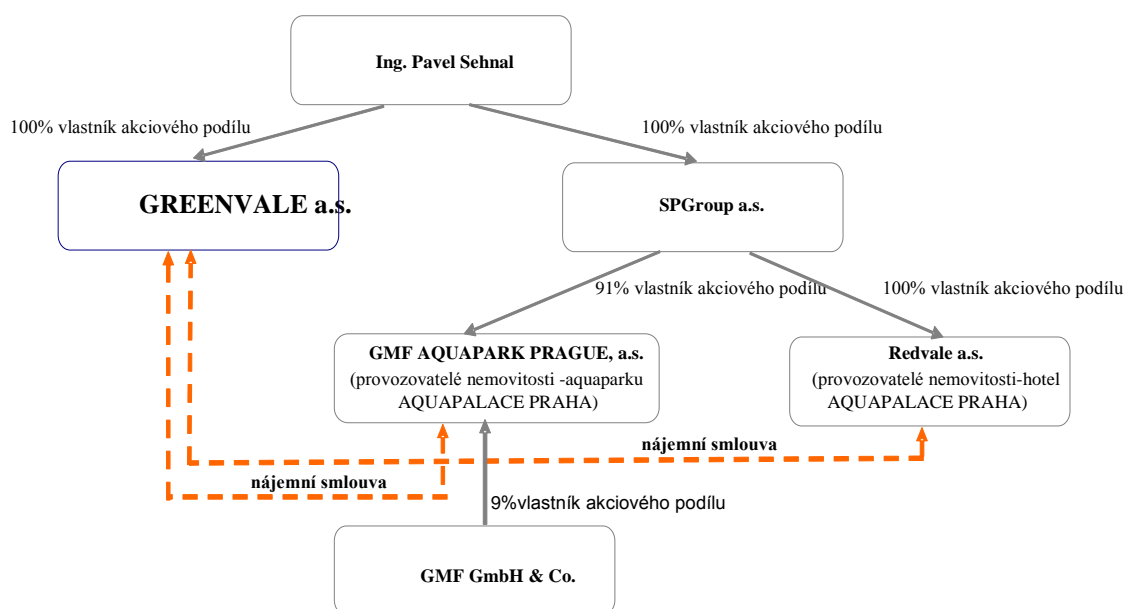
4.3. Organizační struktura

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

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

SPGroup vlastnila k 1.1.2010 80% akciový podíl v joint venture společnosti GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s., která provozuje aquapark AQUAPALACE PRAHA. Během roku došlo k navýšení základního kapitálu o 25 mil. Kč, a to formou kapitalizace půjčky ve výši 20 mil. Kč a peněžním vkladem ve výši 5 mil. Kč ze strany SPGroup. SPGroup tak v současnosti drží 91% podíl. SPGroup rovněž drží 100% akciový podíl ve společnosti Redvale a.s., která se zavázala provozovat hotel AQUAPALACE PRAHA. Emitent uzavřel se společností GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. nájemní smlouvu na pronájem Aquaparku a se společností Redvale a.s. smlouvu o nájmu Hotelu. Podrobnější informace o zmíněných smlouvách jsou uvedeny v bodu „*Významné smlouvy*“.

Následující graf uvádí vlastnickou strukturu k 31.12.2010:



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 31.12.2010 jsou uvedeny v části „Zpráva o vztazích“.

GREENVALE nevlastní akcie či podíl v žádné společnosti.

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

4.4. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem GREENVALE a jako takové řídí činnost GREENVALE a jedná jeho jménem navenek. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Za představenstvo jedná předseda představenstva. V případě, kdy má představenstvo jediného člena, pak tento člen jedná jménem společnosti samostatně. GREENVALE je společnost jediného akcionáře a proto je představenstvo jednočlenné. Funkční období jednotlivých členů představenstva je 5 let. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. 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, Vavřena 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 17.9.2010; Předseda představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 1.7.2010; Předseda představenstva Capital Management Company, a.s. od 9.8.2006; Předseda představenstva Elektroporcelán Louny, a.s. od 27.6.2006; Předseda představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 4.5.2009; Předseda představenstva Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Člen představenstva Blueberry Hill a.s. od 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 31.3.2010; Člen dozorčí rady Obchodní tiskárny Hořovice, a.s. od 30.6.2010; Člen představenstva Brown Hill, a.s. od 28.12.2007; Člen představenstva Black Hill, a.s. od 28.12.2007; Člen představenstva Prague Project Development a.s. od 28.12.2007; Předseda představenstva Total Brokers Partners a.s. od 14.1.2008; Člen představenstva Lázně Praha, a.s. od 14.1.2008.

Dozorčí rada Emitenta

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

Členy dozorčí rady jsou:

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

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

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

Ing. Petr Kachlík - Vzdělání a praxe

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

Ing. Petr Kachlík - členství v orgánech jiných společností:

Jednatel PVA servis s.r.o. od 23.6.2006; Místopředseda představenstva SPGroup a.s. od 13.7.2006; Člen představenstva Redvale a.s. od 25.5.2007; Člen představenstva AAA Realitní fond, a.s. od 17.9.2010; Člen představenstva Total Brokers a.s. od 22.6.2010; Člen představenstva Obchodní tiskárny, akciová společnost od 1.7.2010; Člen představenstva Capital Management Company, a.s. od 20.5.2010; Člen představenstva AAA BYTY.CZ akciová společnost od 31.7.2009; Předseda dozorčí rady Stone Hill a.s. od 27.11.2007; Předseda dozorčí rady Blueberry Hill a.s. od 24.11.2008; 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 30.1.2008; Předseda dozorčí rady OTK GROUP, a.s. od 27.11.2007; 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 23.11.2007; Předseda dozorčí rady FILIP Media, a.s. od 5.8.2010; Předseda dozorčí rady Šroubárna Žatec, a.s. od 27.6.2001; Předseda dozorčí rady AAAINDUSTRY.CZ akciová společnost od 1.9.2009; Předseda dozorčí rady Podnikatelská Komunální a.s. od 31.3.2009; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 19.11.2007; Člen dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 19.11.2007; Předseda dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 28.12.2007; Předseda dozorčí rady Lázně Praha, a.s. od 14.1.2009; Předseda dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 20.1.2009; Předseda dozorčí rady Black Hill, a.s. od 20.1.2009; Člen představenstva Burzovní společnost pro kapitálový trh, a.s. od 14.4.2009; Člen představenstva Total Brokers Partners a.s. od 19.6.2009; Předseda výboru Společenství vlastníků domu Za Zahradami 398, Praha 10 od 30.1.2001.

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 31.3.2009; Předseda dozorčí rady SPG Investment, a.s. od 15.1.2008; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace zaměstnavatelů, a.s. od 22.11.2007; Předseda dozorčí rady Reprezentativní organizace odborových organizací skupiny SPG, a.s. od 23.11.2007; Předseda dozorčí rady AAA BYTY.CZ akciová společnost od 10.6.2010; 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 22.11.2007; Člen dozorčí rady Prague Property Leader a.s. od 22.11.2007; Člen dozorčí rady AAA Realitní fond, a.s. od 5.1.2007; Člen dozorčí rady TIVERTON a.s. od 31.3.2010; Člen dozorčí rady Total Brokers a.s. od 22.9.2010; Člen dozorčí rady Capital Management Company, a.s. od 20.5.2010; Člen dozorčí rady Prague Project Development a.s. od 28.12.2007; Předseda dozorčí rady ABF, a.s. od 10.9.2008; Člen dozorčí rady Lázně Praha, a.s. od 14.1.2009; Člen dozorčí rady Brown Hill, a.s. od 20.1.2009; Člen dozorčí rady Black Hill, a.s. od 20.1.2009; Člen dozorčí rady Total Brokers Partners a.s. do 14.1.2009; Předseda dozorčí rady Burzovní společnosti pro kapitálový trh, a.s. od 14.4.2009; Předseda výboru Společenství vlastníků jednotek domu Na Hutích čp.1519 od 18.6.2008; Jednatel ve společnosti Fiortset plus s.r.o. od 10.11.2010.

Mgr. David Belha - vzdělání a praxe

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

Mgr. David Belha - členství v orgánech jiných společností:

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

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

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

4.5. Hlavní akcionář

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

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

Mezi GREENVALE a jediným akcionářem nebyla uzavřena žádná smlouva.

4.6. Finanční údaje

Základní finanční údaje za rok 2010 jsou následující:

Tržby celkem		101 mil. Kč
Z toho nájemné	Aquapark	60 mil. Kč
	Hotel	18 mil. Kč
Provozní hospodářský výsledek		109 mil. Kč
Úrokové náklady z úvěru a dluhopisů		37 mil. Kč
Hospodářský výsledek		46 mil. Kč
Základní kapitál		345 mil. Kč
Vlastní kapitál		606 mil. Kč
Výše půjček od akcionáře		771 mil. Kč
Výše půjček od SPGroup		461 mil. Kč
Emitované dluhopisy		399 mil. Kč

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

Aquapark Aquapalace včetně parkovacích domů	1 622 mil. Kč
Hotel Aquapalace	622 mil. Kč

Detailní hospodaření je uvedeno v účetní závěrce za rok 2010 a její příloze. Hospodářský výsledek byl výrazně ovlivněn přeceněním nemovitostí, přičemž změna hodnoty nemovitosti 2010/2009 činila 59 mil. Kč.

Společnost vede tyto státní, soudní a rozhodčí řízení, které by mohly mít nebo měly v nedávné minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta:

- Soudní spor aktivní se společností Subterra a.s. o zaplacení 22 mil. Kč týkající se neuznané reklamace provedených prací na Aquaparku. Žaloba byla podána v r. 2009 a jednání nebylo dosud nařízeno.
- Soudní spor aktivní se společností ARCADIS Project Management s.r.o. o zaplacení částky 1.497.865 Kč z titulu škody způsobené společností při řízení stavebního projektu výstavby Aquaparku. Jednání dosud nebylo nařízeno.
- Soudní spor aktivní s obcí Čestlice o zaplacení ušlého nájemného z pozemků ve výši 3 803 800 Kč. Na pozemcích ve vlastnictví GREENVALE je totiž umístěno vodní hospodářství obce. Žaloba byla podána v únoru 2010 a v současnosti se na pokyn soudu zpracovává znalecký posudek stanovující výši nájemného.
- Soudní spor pasivní se společností Film Decor s.r.o. o uhrazení částky 150 000 Kč z titulu nedoplatku za dekorační dílo, které nesplnilo požadavky zadavatele GREENVALE. Soudní řízení probíhá.

4.7. Základní kapitál

Základní kapitál GREENVALE k 31.12.2009 činí 345 000 000,- Kč a je plně splacen. Je rozdělen do 345 000 (tři sta čtyřicet pět tisíc) kusů kmenových akcií o jmenovité hodnotě 1 000,- Kč (jeden tisíc korun českých) každá. Všechny akcie mají listinnou podobu a znějí na jméno.

S akciemi jsou spojena tato práva:

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

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

Změna základního kapitálu	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Základní kapitál /tis. Kč/	2 000	345 000	345 000	345 000	345 000	345 000

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

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

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

Společnost emitovala 7.1.2009 první tranši dluhopisů v nominální hodnotě 400 mil. Kč s tím, že dle schváleného prospektu může emitovat dluhopisy až do výše 1 mld. Kč. Zatím nebylo rozhodnuto o další tranši emise. Emitované dluhopisy jsou obchodovány na volném trhu Burzy cenných papírů Praha od 9.1.2009.

4.8. Významné smlouvy

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

(a) Smlouva o nájmu

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

tato smlouva není smlouvou o nájmu podniku ve smyslu zák. č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.

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

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(b) Smlouva o nájmu

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

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

Podmínky ukončení Smlouvy o nájmu

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

(c) Smlouva o řízení

Smlouva o řízení, byla uzavřena dne 31. prosince 2007 mezi Emitentem (objednatel) a SPGroup a.s. se sídlem Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ: 110 00, IČ: 630 78 571 (poskytovatel). Předmětem této smlouvy je řízení společnosti v úseku ředitele, ekonomické poradenství, právní poradenství a vedení administrativy.

Podmínky ukončení Smlouvy o řízení

Kterákoli strana může smlouvu vypovědět. Výpovědní lhůta je měsíční a začíná běžet dnem jejího doručení druhé straně.

4.9. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

Za správnost výroční zprávy odpovídá statutární orgán společnosti. Vzhledem k uzavřené smlouvě o řízení, zpracovávají výroční zprávu GREENVALE zaměstnanci řídící společnosti SPGroup a.s.

Výroční zprávu zpracoval:

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

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

V. Informace o očekávané hospodářské a finanční situaci v roce 2011

V roce 2011 již nebudou probíhat žádné investice, pouze reklamace vad a nedodělků, které nebyly vyřešeny během roku 2010. Současně však s provozem Aquaparku a Hotelu dochází od provozovatelů k požadavkům na větší investice, které mají sloužit k vylepšení kvality a provozu Aquaparku a Hotelu. V Aquaparku bude realizována panoramatická sauna v ceně cca 2,5 mil. Kč a zvažuje se rozšíření restaurace Hotelu, a to v částce 7-15 mil. Kč (již bylo vydáno stavební povolení).

Co se týká tržeb, tyto jsou v roce 2011 naplánovány takto:

- Nájemné Aquapark - 81 mil. Kč
- Nájemné Hotel - 27,6 mil. Kč
- Tržby ze služeb souvisejících s pronájmem - 20 mil. Kč

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

- Pojištění nemovitostí - 2,6 mil. Kč
- Daň z nemovitosti - 0,7 mil. Kč
- Provozní administrativní náklady (audit, účetnictví, atd.) -2,3 mil. Kč
- Opravy a udržování - 2 mil. Kč
- Osobní náklady - 0 mil. Kč (společnost nemá zaměstnance)
- Odpisy nepřeceňovaného majetku (kotelna) - 3 mil. Kč
- Náklady na služby související s pronájmem - 17 mil. Kč
-

Investiční výdaje jsou tvořeny těmito položkami

- Investiční výdaje na Aquapark - 7 mil. Kč
- Investiční výdaje na Hotel - 10 mil. Kč

Z výše uvedeného lze očekávat provozní zisk bez vlivu přecenění investic do nemovitostí na úrovni cca 100 mil. Kč. Výši skutečných finančních nákladů dle současného stavu rozložení půjček a emise dluhopisů lze odhadnout na 38 mil. Kč. Celkový hospodářský výsledek je však výrazně ovlivněn přeceněním nemovitostí Aquaparku a Hotelu, které provádí znalec.

S odezníváním hospodářské krize očekáváme růst tržeb i klientů, přičemž tento trend by měl pokračovat v dalších letech.

Cílem roku 2011 společnosti GREENVALE je zajištění dobrého stavu nemovitostí, které tak přispějí ke zvýšeným tržbám provozovatelů.

Z hlediska provozovatele Aquaparku je v r. 2011 cílem udržení současné vysoké kvality poskytovaných služeb v Aquaparku při zvyšování návštěvnosti a průměrné útraty návštěvníků.

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

VI. Doplnující informace

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

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

- (b) informace o počtu akcií vydaných GREENVALE, které jsou ve vlastnictví statutárních orgánů nebo jejich členů, ostatních osob s řídicí pravomocí, včetně osob 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. Společnost je však řízena členem představenstva a vlastníkem společnosti ing. Pavlem Sehnalem, který je rovněž předsedou představenstva a vlastníkem SPGroup a.s.

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

odměny v roce 2010 auditory účtované:

Ověření účetnictví	150 tis. Kč
<u>Účetní poradenství</u>	<u>150 tis. Kč</u>
Celkem služby auditorů a účetních poradců	300 tis. Kč

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

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

- (f) informace o omezení převoditelnosti cenných papírů

Převoditelnost akcií není stanovami nijak omezena

- (g) informace o významných přímých a nepřímých podílech na hlasovacích právech GREENVALE
Společnost má jediného akcionáře.

- (h) informace o vlastnicích cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv,
Žádné cenné papíry se zvláštními právy nebyly společností GREENVALE vydány.

- (i) informace o omezení hlasovacích práv

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

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

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

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

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

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

Žádné zvláštní pravomoci členů představenstva neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové smlouvy neexistují.

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

Žádné takové programy neexistují.

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

Žádné úhrady nejsou, společnost nepůsobí v těžebním průmyslu.

VII. Auditori společnosti

Audit za rok 2006, 2007, 2008, 2009 a 2010 provedla pobočka mezinárodně uznávané společnosti BDO Audit s.r.o. Pro rok 2011 představenstvo navrhuje, aby audit opět provedla firma BDO Audit s.r.o.

VIII. Prohlášení oprávněných osob

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

V Praze dne 30.4.2011



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

IX. Další informace

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

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

Popis postupů rozhodování a složení statutárního orgánu a dozorčí rady

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

Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady emitenta

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

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

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

X. Zpráva o vztazích

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou (Ing. Pavel Sehnal) a ovládanou osobou GREENVALE a.s. za rok 2010

Ing. Pavel Sehnal (ovládající osoba), bytem Praha 4, Vavřenova 1440, ovládal v roce 2010 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 konkurzu) (ŠŽ)	Purkyněho 1161 438 42 Žatec	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
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	Zprostředkování nákupu, prodeje a vydávání cenných papírů a poskytování s tím souvisejících služeb
FILIP Media, a.s. (FM)	Praha 1, Masarykovo nábř. 28 č.p. 235, PSČ 110 00	271 87 233	Reklamní činnost, 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. (PPDs)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	274 41 466	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb <i>*100% maj. účast CMC</i>
Slavia pojišťovna a.s. (SLAVIA)	Praha 1, Revoluční 1/655, PSČ 110 00	601 97 501	Pojišťovací činnosti a činnosti související <i>*90,9% maj. účast CMC</i>
BIZ DATA a.s.	Praha 1, Nové Město, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 110 00	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. (ROOO SPG)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 28, PSČ 110 00	274 50 201	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
OTK Deutschland GmbH (OTK Německo) (v likvidaci)	Muensterstr. 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, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 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 MĂRE, Nr.1 Ap.7 CAM.2, Judetul Timis TIMISQARA Rumunsko	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <i>**100% maj. účast OTK</i>
OOO OTK PRINT RU (OTK Rusko)	Volchonskoje šose St. 7A Gorelovo, Lomonosovský rajon, Leningrad region, Russia	xxx xx xxx	Polygrafická výroba <i>**100% maj. účast OTK +OTKG</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. (AQP)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	276 42 127	Ubytovací služby

Newvale a.s. (NV)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 61 457	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
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	xxx xx xxx	Realitní činnost **** 100% maj.účasť AAA BYTY.CZ
Blueberry Hill a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 88 550	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Redvale a.s.	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	278 99 667	Ubytovací služby a směnářská činnost
Prague Project Development a.s. (PP Development)	Praha 1, Masarykovo nábřeží 235/28, PSČ 110 00	282 01 264	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Black Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 11000	282 01 281	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Brown Hill, a.s.	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 11000	282 03 101	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb
Limitrana Trading Limited (LIMITRANA)	Diagorou 4, KERMIA BUILDING, 6th floor, Flat/Office 601, P.C. 1097, Nicosia, Cyprus	xxx xx xxx	Holdingská společnost
Sand Hill, a.s. Od 18.3. 2010 Lázně Praha	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 11000	282 25 571	Provozování nestátního zařízení dle zákona č. 60/1992 Sb., o zdravotní péči v nestátních zdravotnických zařízeních *100% maj. účast CMC
Total Brokers Partners a.s. (TBP)	Praha 1, Masarykovo nábř. 235/28, PSČ 11000	282 25 562	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb *****100% maj .účasť TB
EPL Group EU s.r.o. (EPLG)	Louny, Postoloprtská 2951, PSČ 440 15	287 13 508	Výroba, obchod a služby neuvezené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona *****100% maj .účasť EPL
Od 12/2010: OTK – Ukrajina	Oficerskaja 18, byt 34, Zhitomir, 10004, Ukrajina	xxx xx xxx	Ostatní prodej - prodej polygrafických výrobků **100% maj. účast OTK

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

A. Ovládající versus ovládaná osoba:

- Mezi ovládající osobou a spol. GREENVALE a.s. byl uzavřen dodatek ke smlouvě o půjčce.

B. Mezi ovládanými osobami navzájem:

- Mezi spol. SPGroup a.s. a spol. GREENVALE a.s. byla uzavřena Smlouva o koupi dopravního prostředku, Smlouva o nájmu dopravního prostředku, Smlouva o postoupení pohledávky a Smlouva o započtení.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. Redvale a.s. byly uzavřeny dodatky ke Smlouvě o nájmu.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. byly uzavřeny dodatky ke Smlouvě o nájmu a Dohoda o zrušení Smlouvy o poskytování služeb souvisejících s pronájmem nemovitosti a Smlouva o zajištění služeb souvisejících se správou technologického zařízení.
- Mezi spol. GREENVALE a.s. a spol. Slavia pojišťovna a.s. byly uzavřeny Pojistné smlouvy pro pojištění úrazu řidiče, pro pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla, havarijní pojištění vozidla a dodatek k Pojistné smlouvě o pojištění majetku.

Ovládanou osobou byla ovládající osobě poskytnuta tato plnění:

- Nebylo poskytnuto žádné plnění.

Ostatní plnění mezi propojenými osobami:

- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. SPGroup a.s. prostředky za přefakturaci právních služeb, prostředky za řízení společnosti, prostředky za nákup osobního automobilu, splatila část jistiny úvěru a započetla pohledávku za SPG s částí jistiny úvěru.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. FILIP Media prostředky za reklamní služby.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. GMF APP prostředky související se správou technologického zařízení, prostředky za přefakturaci stavebních prací, drobného materiálu a revize kotelny, za technické zhodnocení softwaru a nákup movitého majetku.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. Slavia pojišťovna a.s. prostředky dle pojistných smluv.
- Společnost GREENVALE a.s. uhradila spol. Redvale a.s. prostředky za technické zhodnocení budovy a za nákup movitého majetku.
- Společnost SPGroup a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem dopravního prostředku a za přefakturaci PHM, poskytla prostředky v rámci čerpání úvěrové smlouvy a kapitalizovala neuhrazené úroky z úvěru do jistiny úvěru.
- Společnost GMF AQUAPARK PRAGUE, a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za nájem a za služby spojené s nájmem a za přefakturaci energie a tepla.
- Společnost Redvale a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za přefakturaci tepla, údržbu softwaru a prostředky za nájem.
- Společnost Lázně Praha a.s. uhradila spol. GREENVALE a.s. prostředky za přefakturaci inzerce a průzkumu trhu a prostředky za prodej movitého majetku.

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

Právní úkony učiněné v zájmu ostatních ovládajících a ovládaných osob:

- Žádné právní úkony nebyly učiněny

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

- Žádná opatření nebyla přijata

V Praze dne 31.3.2011



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

XI. Účetní závěrka ověřená auditorem

GREENVALE a.s.

Individuální účetní závěrka sestavená v souladu s
Mezinárodními standardy účetního výkaznictví

k 31. 12. 2010

Duben 2011

AKTIVA	Komentář	31/12/2010	31/12/2009
Dlouhodobá aktiva			
Pozemky, budovy a zařízení	4.1	23 720	26 795
Investice do nemovitostí	4.2	2 244 000	2 174 000
Odložená daňová pohledávka	4.3	-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		2 267 720	2 200 795
Krátkodobá aktiva			
Krátkodobé pohledávky	4.4	32 130	30 369
Peníze a peněžní ekvivalenty	4.5	13 599	4 615
Ostatní krátkodobá aktiva	4.6	223	19 833
Krátkodobá aktiva celkem		45 952	54 817
Aktiva celkem		2 313 672	2 255 612
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	4.7	345 000	345 000
Nerozdělené zisky		215 145	168 582
Zisk za období		46 145	46 563
Vlastní kapitál celkem		606 290	560 145
Závazky			
Vydané obligace.	4.8	398 754	398 340
Dlouhodobé úvěry a půjčky	4.8	1 231 728	1 242 800
Dlouhodobé závazky	4.8	1 594	1 929
Krátkodobé úvěry a půjčky	4.9	-	-
Krátkodobé závazky	4.9	5 532	13 626
Odložený daňový závazek	4.3	63 459	38 732
Ostatní krátkodobá pasiva		6 315	40
Závazky celkem		1 707 382	1 695 467
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 313 672	2 255 612

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

GREENVALE a.s.

	Komentář	Rok končící 31/12/2010	Rok končící 31/12/2009
Tržby z prodeje služeb	5.1	100 510	83 714
Spotřeba materiálu a nákup služeb	5.1	22 751	27 467
Zisk (ztráta) z přecenění investic do nemovitostí	5.1	58 941	85 277
Ostatní provozní náklady (výnosy)	5.1	28 134	31 120
Provozní výsledek hospodaření		108 566	110 404
Výnosové úroky	5.2	88	236
Nákladové úroky	5.2	37 331	42 994
Ostatní finanční náklady (výnosy)	5.2	451	42
Finanční výsledek hospodaření		-37 694	-42 799
Zisk před zdaněním za období		70 872	67 605
Daň ze zisku	5.3	24 727	21 042
Zisk po zdanění za období		46 145	46 563
Ostatní úplný výsledek		0	0
Úplný výsledek celkem za období		46 145	46 563

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU
za rok končící 31. prosince 2010
(v tisících Kč)

GREENVALE a.s.

	Základní kapitál	Nerozdělené zisky	Výsledek hospodaření	Celkem vlastní kapitál
Zůstatek k 1. lednu 2009	345 000	-10 961	179 543	513 582
Vypořádání výsledku hospodaření 2008		179 543	-179 543	-
Zisk za období			46 563	46 563
Zůstatek k 31. prosinci 2009	345 000	168 582	46 563	560 145
Vypořádání výsledku hospodaření 2009		46 563	-46 563	-
Zisk za období			46 145	46 145
Zůstatek k 31. prosinci 2010	345 000	215 145	46 145	606 290

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

GREENVALE a.s.

	Rok končící 31/12/2010	Rok končící 31/12/2009
PENĚŽNÍ TOKY Z PROVOZNÍ ČINNOSTI		
Zisk za období	46 145	46 563
<i>Úpravy o nepeněžní položky a položky ovlivňující jiné činnosti cash flow:</i>		
Daňový náklad uznáný ve výsledku hospodaření	24 727	21 042
Odpisy dlouhodobého majetku	16 926	2 770
Úrokové náklady a úrokové (výnosy)	37 243	42 758
Zisky (ztráty) z přecenění	-58 941	-85 277
Zisk (ztráta) z prodeje dlouhodobého majetku	-321	421
<i>Zisk z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</i>	<i>65 799</i>	<i>28 276</i>
<i>Úpravy o pohyb v pracovním kapitálu:</i>		
Zvýšení (-) / snížení (+) pohledávek z obchodního styku	-1 761	-1 453
Zvýšení (-) / snížení (+) ostatních aktiv	19 196	17 019
Zvýšení (+) / snížení (-) závazků z obchodního styku	-2 077	8 243
Zvýšení (+) / snížení (-) ostatních závazků	1 442	-7 801
<i>Peněžní prostředky vytvořené z provozních operací</i>	<i>82 579</i>	<i>44 285</i>
Zaplacené úroky	-15 380	-10 840
Čisté peněžní prostředky z hlavní (provozní) činnosti	67 199	33 445
PENĚŽNÍ TOKY Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI		
Výdaj za nákup hmotných a nehmotných investic	-24 291	-74 180
Přijaté úroky	88	236
Čisté peněžní prostředky z investiční činnosti	-24 203	-73 944
PENĚŽNÍ TOKY Z FINANCOVÁNÍ		
Příjem z emise dluhopisů	827	400 000
Příjem z bankovních úvěrů a ostatních výpůjček	-	-741 000
Úhrada bankovních úvěrů a ostatních výpůjček	-34 504	360 009
Úhrady ostatních dlouhodobých závazků	-335	-2 189
Čisté peněžní prostředky užitá ve financování	-34 012	16 820
Čisté peněžní toky	8 984	4 054
Počáteční stav peněz a peněžních ekvivalentů	4 615	12 921
Konečný stav peněz a peněžních ekvivalentů	13 599	16 975

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

1. OBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Komplex aquaparku, který se rozkládá na ploše cca 13 000 m² (z toho je 2 500 m² vodní plochy), je doplněn fitness centrem, wellness centrem, saunovým světem, restauracemi a obchody. Součástí Aquaparku je parkoviště pro 660 osobních automobilů a 10 autobusů. Aquapark byl otevřen pro veřejnost v květnu 2008, v roce 2009 ho navštívilo téměř 750 000 návštěvníků a v roce 2010 přes 800 tis. návštěvníků.

Čtyřhvězdičkový „Aquapalace Hotel“ s moderním konferenčním centrem až pro 650 osob má ubytovací kapacitu 231 pokojů, kompletní stravovací služby, disponuje parkovacími místy pro 118 osobních automobilů a je přímo propojený s budovou Aquaparku. Hotel zahájil komerční provoz v prosinci roku 2008 a v roce 2009 činil počet přenocování (člověkonocí) téměř 47 000 a v roce 2010 již přes 96 000.

2. PŘIJETÍ NOVÝCH A NOVELIZOVANÝCH STANDARDŮ

Standardy a interpretace účinné v běžném období

Pro rok 2010 aplikovala GREENVALE všechny nové a novelizované standardy (IFRS/IAS) a interpretace (IFRIC/SIC) přijaté Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a Výborem pro interpretace mezinárodního účetního výkaznictví (IFRIC), které se vztahují k jejím činnostem a jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2010 a dříve. Přijetí těchto nových standardů a interpretací nevedlo k významným změnám v účetních pravidlech a významně neovlivňuje finanční situaci a výkonnost GREENVALE za běžné období ve srovnání s obdobími předchozím.

Následující standardy a interpretace k existujícím standardům jsou nově účinné pro účetní období s počátkem k 1. lednu 2010, ale nevedly k významným změnám v účetních politikách GREENVALE (nebo nejsou relevantní pro činnosti GREENVALE):

- Novelizace koncepčního rámce (účinná od data vydání v září 2010). Novelizace je zaměřena na aktualizaci a zpřesnění některých vymezení v reakci na změny v tržním prostředí, podnikové praxe a ekonomického prostředí, které nastaly v období od vzniku původního znění koncepčního rámce. Obecným cílem je vybudování základů pro budoucí účetní standardy, které budou principiálně orientované, vnitřně konzistentní a mezinárodně harmonizované. Novelizace koncepčního rámce je společným projektem IASB a US FASB. Dopad novelizace na výkaznictví GREENVALE je nevýznamný.
- Zlepšení IFRS. V květnu 2008 (účinné pro roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později) a dubnu 2009 (účinné pro roční období s počátkem 1. ledna 2010 nebo později) vydala IASB novelizace několika standardů s cílem odstranění nekonzistencí v terminologii a zvýšení jejich srozumitelnosti. Významný dopad na finanční pozici Společnosti a její výkonnost není očekáván.
- Přestrukturovaný IFRS 1 *První přijetí IFRS* (účinný pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později). IFRS 1 byl změněn ve 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.
- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: První přijetí IFRS: Dodatečná výjimka z požadavků* (účinná pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční období s počátkem 1. ledna 2010). Novelizace zavádí výjimku z povinnosti úplné retrospektivní aplikace IFRS pro oceňování aktiv a leasingů souvisejících s těžbou surovin. Vzhledem k tomu, že Společnost není prvouživatelem, novelizace se na ni nevztahuje.
- Novelizace IFRS 2 *Úhrady vázané na akcie: Úhrady vázané na akcie vypořádané v hotovosti v rámci skupiny* (účinná pro roční období počínající 1. lednem 2010 nebo později). Novelizace stanoví způsob účtování transakcí s úhradou vázanou na akcie v individuální účetní závěrce dceřiné společnosti, kdy dceřiná společnost obdrží zboží nebo služby od zaměstnanců či obchodních partnerů, ovšem platbu dodávky zajišťuje mateřská společnost nebo jiná společnost ve skupině. Novelizace IFRS 2 zároveň obsahuje řešení dříve obsažená v interpretacích IFRIC 8 *Rozsah IFRS 2* a IFRIC 11 *IFRS 2 - vlastní akcie a transakce s akciemi v rámci skupiny* a tyto interpretace ruší. Společnost nevystupuje v žádné transakci relevantní k rozsahu této novelizace.
- Novelizace IFRS 3 *Podnikové kombinace* a souvisejících dodatků k IAS 27 *Konsolidovaná a individuální účetní závěrka* a IAS 28 *Investice do přidružených podniků* a IAS 31 *Účasti ve společných podnicích* (vše s účinností pro roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později). Novelizace IFRS 3 a související dodatky k dalším standardům vyplynuly ze společných projektů s Financial Accounting Standards Board (FASB), vydavatele účetních standardů v USA, s cílem široké konvergence IFRS s obdobnými, nedávno vydanými požadavky FASB. Součástí novelizace jsou významné změny požadavků IFRS a možnosti volby při účtování o podnikových kombinacích. K významným událostem v rozsahu této novelizace nedošlo.
- Novelizace IAS 7 *Výkaz o peněžních tocích* (účinná pro roční období s počátkem 1. ledna 2010 nebo později). Novelizace upřesňuje, že mezi peněžní toky z investiční činnosti mohou být zahrnuty pouze výdaje, které ve svém důsledku vedou k uznání aktiva v rozvaze. Novelizace je v souladu s již přijatými účetními politikami.
- Novelizace IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování: položky způsobilé k zajištění* (účinná pro roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později). Tato novelizace vysvětluje dvě oblasti zajišťovacího účetnictví: (i) inflaci ve finančně zajištěné položce a (ii) jednostranné riziko v zajišťované položce. Inflace může být zajišťována pouze, pokud je specifikována ve smlouvě jako část peněžních toků z finančního nástroje. Účetní jednotka může použít opci k zajištění změn v peněžních tocích nebo reálné hodnotě zajištěné položky nad nebo pod určenou cenou nebo jinou proměnnou (jednostranné riziko). Novelizace stanovují, že pouze vnitřní hodnota, a nikoli časová hodnota opce reflektuje jednostranné riziko, a proto, opce použitá jako zajišťovací nástroj nemůže být jako celek efektivní. Časová hodnota koupené opce není součástí transakce, která má dopad na výsledek hospodaření. Pokud tedy účetní jednotka použije opci jako celek k zajištění jednostranného rizika, které vzniká z očekávané transakce, bude docházet k neefektivnosti zajištění. GREENVALE v současné době neaplikuje zajišťovací účetnictví a novelizace se na ni tedy nevztahuje.
- IFRIC 17 *Distribuce nepeněžních aktiv vlastníkům* a související dodatky k IFRS 5 *Dlouhodobá aktiva držena k prodeji a ukončované činnosti* (účinná pro roční období s počátkem 1. července 2009 nebo později). IFRIC 17 vysvětluje správné účetní řešení v případech, kdy podnik svým akcionářům vyplácí dividendy v jiné než peněžní formě. Rozsah IFRS 5 byl rozšířen o nepeněžní aktiva držena k distribuci. Obě interpretace

a dodatky budou aplikovány prospektivně a jejich dopad na finanční pozici a výkonnost Společnosti nebude významný.

- IFRIC 18 *Převody aktiv od zákazníků* (účinná pro převody uskutečněné 1. července 2009 nebo později). IFRIC 18 vysvětluje požadavky IFRS pro smlouvy, ve kterých účetní jednotka převezme od zákazníka majetek z kategorie pozemky, budovy a zařízení, který je účetní jednotka nucena použít k připojení zákazníka do sítě nebo zajištění jeho trvalého přístupu k dodávkám zboží nebo služeb (jako například dodávka elektřiny, plynu či vody). V některých případech, jednotka dostává od zákazníka peníze, které je nucena použít k získání nebo vytvoření takového majetku. Významný dopad interpretace na finanční pozici Společnosti a její výkonnost není očekáván.

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

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

- Zlepšení IFRS vydané v květnu 2010 (účinné pro roční období s počátkem 1. ledna 2011 nebo později). Projekt výročních zlepšení IFRS je zaměřen na odstraňování nekonzistencí v terminologii a zvýšení srozumitelnosti standardů. Významný dopad na finanční pozici Společnosti a její výkonnost není očekáván.

- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: Výjimka z požadavků IFRS 7 pro zveřejnění údajů srovnávacího období pro účetní jednotky sestavující první účetní závěrku v souladu s IFRS* (účinná pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční období s počátkem 1. července 2010). Novelizace odstraňuje povinnost účetních jednotek sestavujících první účetní závěrku v souladu s IFRS zveřejnit dodatečné informace o finančních nástrojích podle novelizace IFRS 7, čímž vyrovnává postavení účetních jednotek sestavujících první účetní závěrku podle IFRS a účetních jednotek, které přijaly IFRS dříve. Vzhledem k tomu, že Společnost není prvouživatelé, novelizace se na ni nevztahuje.

- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: Nahrazení pevně stanovených dat obecným ustanovením „datum přijetí IFRS“* (účinná pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční období s počátkem 1. července 2011). Novelizace odstraňuje povinnost účetních jednotek sestavujících první účetní závěrku v souladu s IFRS překlasiťovat odúčtování nastalá před datem přijetí IFRS. Vzhledem k tomu, že Společnost není prvouživatelé, novelizace se na ni nevztahuje.

- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: Výjimka pro účetní jednotky vykazující podle IFRS po období hyperinflace* (účinná pro účetní jednotky aplikující IFRS poprvé za roční období s počátkem 1. července 2011). Novelizace vyjasňuje způsob návaznosti na vykazování podle IFRS po skončení období, kdy účetní jednotka nebyla schopna vyhovět požadavkům IFRS z důvodu stížení funkční měny hyperinflací. Vzhledem k tomu, že Společnost není prvouživatelé, novelizace se na ni nevztahuje.

- Novelizace IFRS 7 *Finanční nástroje: Zveřejnění* (účinná pro roční účetní období s počátkem 1. července 2011). Novelizace umožňuje uživatelům účetní závěrky lépe porozumět převodům finančních aktiv, (např. sekuritizacím), vč. možných dopadů jakýchkoli rizik na straně účetní jednotky, která finanční aktiva převádí. Novelizace přináší dodatečné požadavky na zveřejnění v situaci, kdy k převodu dojde v období blízkému datu účetní závěrky. Novelizace vychází z široké harmonizace IFRS s americkými účetními standardy US GAAP. GREENVALE neočekává významné změny ve zveřejnění v porovnání se současným stavem.

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (účinný pro roční období počínající 1. lednem 2013 nebo později, s možností předčasného přijetí již v roce 2009). Dne 12. listopadu 2009, vydala IASB standard IFRS 9 *Finanční nástroje* jako první krok v projektu nahrazení IAS 39 *Finanční nástroje: účtování a oceňování*. IFRS 9 zavádí nové požadavky pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv. IFRS 9 obsahuje nové požadavky na klasifikaci a ocenění finančních závazků, úpravu odúčtování finančních nástrojů, snížení hodnoty a zajišťovacího účetnictví. K datu sestavení účetní závěrky není projekt přijetí standardu IFRS 9 dokončen. Záměrem IASB je nahradit stávající standard IAS 39 standardem IFRS 9 ve druhém čtvrtletí roku 2011.

- Novelizace IAS 12 *Daň ze zisku: Uplatnění hodnoty podkladových aktiv* (účinný pro roční období s počátkem 1. ledna 2012 nebo později). IAS 12 stanoví povinnost účtovat o odložené dani v souvislosti se způsobem využití hodnoty aktiva prostřednictvím používání aktiva nebo jeho prodeje. Hodnocení způsobu využití může být problematické u investic do nemovitostí oceňovaných v reálné hodnotě. Novelizace vyjasňuje tuto nejistotu stanovením předpokladu získání hodnoty formou prodeje. V důsledku novelizace se

nebude interpretace SIC-21 *Daně ze zisku-využití hodnoty přeceňovaných neodpisovaných aktiv* dále aplikovat na investice do nemovitostí přeceňované na reálnou hodnotu. Novelizace zároveň přesouvá související výklad ze SIC 21 do standardu IAS 12. GREENVALE neočekává významné změny ve zveřejnění k daním ze zisku.

- IAS 24 *Zveřejňování o spřízněných stranách* (revidovaný) (účinný pro roční období s počátkem 1. ledna 2011 nebo později). Novelizace modifikuje definici spřízněných stran a zjednodušuje zveřejňování informací o účetních jednotkách, které jsou vlastněné nebo spoluvlastněné státem. GREENVALE neočekává významné změny ve zveřejnění ke spřízněným stranám v porovnání se současným stavem.
- Novelizace IAS 32 *Finanční nástroje: Prezentace: Klasifikace emisí práv na nákup akcií (warrantů) stávajícím akcionářům* (účinná pro roční období s počátkem 1. února 2010 nebo později). Podle dosud platné úpravy bylo o poskytnutí práv na nákup akcií za pevnou částku cizí měny účtováno jako o derivátovém závazku. Novelizace přináší právo účtování emisí práv na nákup akcií s dopadem do vlastního kapitálu za podmínky, že práva získávají všichni stávající akcionáři za pevnou částku – a to bez ohledu na to, v jaké měně je právo denominováno. GREENVALE neočekává významný dopad novelizace na svou finanční pozici a výkonnost.
- Novelizace IFRIC 14 *IAS 19 – Omezení hodnoty aktiva z definovaných požitků, minimální požadavky na financování a jejich vzájemný vztah* (účinná pro roční období počínající 1. ledna 2011 a později). Tato novelizace upravuje nezamýšlené důsledky IFRIC 14. Před přijetím této novelizace nebylo za určitých okolností dovoleno zobrazovat užitky z předplacených minimálních příspěvků jako aktivum. Toto nebylo při vydání interpretace zamýšleno a novelizace tento problém opravuje. Novelizace musí být aplikována retrospektivně k nejdříve vykazovanému srovnávacímu období. Novelizace není relevantní k současné činnosti GREENVALE.
- IFRIC 19 *Vypořádání finančních závazků kapitálovými nástroji* (účinná pro účetní období počínající 1. července 2010 nebo později. Nicméně musí být aplikován retrospektivně od začátku nejdříve vykazovaného srovnávacího období.) IFRIC 19 se vztahuje na účetní jednotky, které emitují vlastní kapitálové nástroje za účelem plného nebo částečného vypořádání finančního závazku. GREENVALE nevystupuje v žádné transakci v rozsahu IFRIC 19.

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

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

- IFRS 9 *Finanční nástroje* (vydáno 12. listopadu 2009)
- Novelizace IFRS 7 *Finanční nástroje: Zveřejnění* (vydáno 7. října 2010)
- Novelizace IAS 12 *Daň ze zisku: Získání hodnoty podkladových aktiv*
- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: Nahrazení pevně stanovených dat obecným ustanovením „datum přijetí IFRS“*
- Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS: Výjimka pro účetní jednotky vykazující podle IFRS po období hyperinflace*

3. PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

Prohlášení o shodě a východiska sestavení

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

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

Použití odhadů

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

Rozlišení krátkodobých a dlouhodobých položek

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

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

Cizí měny

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

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

Pozemky, budovy a zařízení

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

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

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

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

Výdaje na opravy a údržbu, které u jednotlivých položek zajišťují splnění očekávané doby použitelnosti, výrobní kapacitu a produktivitu, jsou uznány ve výsledku hospodaření v období, ve kterém byly vynaloženy. Pořizovací náklady vynaložené za účelem technického zhodnocení, vylepšení a obnovení jednotlivých položek zahrnutých mezi pozemky, budovy a zařízení jsou aktivovány a následně odpisovány,

pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomický prospěch, převyšující původně odhadovanou výkonnost existujícího aktiva, poplyne Společnosti.

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

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

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

Investice do nemovitostí

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

Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovací ceny takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Výnos realizovaný z dočasné investice získaných prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

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

Snížení hodnoty hmotných a nehmotných aktiv s výjimkou goodwillu

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

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

Zpětně 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 penězotvorné jednotky) odhadnuta ve výši, která je nižší než jeho účetní hodnota, je účetní hodnota aktiva (penězotvorné 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 (penězotvorné 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 (penězotvorné 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 2010 a 2009 Společnost vykazuje pouze finanční aktiva klasifikovaná jako půjčky a pohledávky.

Půjčky a pohledávky

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

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

Snížení hodnoty půjček a pohledávek

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

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

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

b. Finanční závazky

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

Společnost k 31. prosinci 2009 a 31. 12. 2010 nevykazuje žádné finanční závazky oceňované v reálných hodnotách s přeceněním do výsledku hospodaření.

Emitované dluhopisy

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

Ostatní finanční závazky

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

Řízení finančních rizik

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

Úvěr byl poskytnut podnikem ve skupině SPGroup a.s. v souvislosti s odkoupením rozestavěného areálu aquaparku v Čestlicích u Prahy a jeho dostavbou spolu s výstavbou hotelu na přilehlém pozemku. Úvěr byl čerpán v letech 2007 a 2008 a následně je úvěr splácen. K 31.12.2010 byl zůstatek úvěru 460 728 tis. Kč. Úvěr má splatnost k 30. 11. 2011 a je úročen pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p.a. Splatnost úvěru, pokud nebude ve splatnosti splacen, bude před uplynutím původní splatnosti prodloužena dodatkem ke smlouvě o další čtyři roky, tj. nová splatnost bude k 30.11.2015.

Dále je k 31. 12. 2010 čerpána bezúročná půjčka od akcionáře ve výši 771 mil. Kč, která je splatná 31. 12. 2011. Splatnost půjčky, pokud nebude ve splatnosti splacena, bude před uplynutím původní splatnosti prodloužena dodatkem ke smlouvě o další rok, tj. nová splatnost bude k 31.12.2012.

Emitované Zajišťované dluhopisy v nominálním objemu 400 mil. Kč mají splatnost 5 let, tj. 9. 1. 2014 a jsou úročeny sazbou „6M PRIBOR + 1,8% p.a.“ při pololetní splatnosti úroků a pololetní aktualizaci úrokové sazby. Pro období od 9. ledna 2009 do 9. července 2009 (první úrokové období) sazba činila 5,42 % p.a., od 9. července 2009 do 9. ledna 2010 (druhé úrokové období) 4,08 % p.a., od 9. ledna 2010 do 9. července 2010 (třetí úrokové období) sazba činí 3,61 % p.a. od 9. července 2010 do 9. ledna 2011 (čtvrté úrokové období) 3,32 % p.a. a od 9. ledna 2011 do 9. července 2011 (páté úrokové období) sazba činí 3,35 % p.a.

V roce 2010 a v roce 2009 Společnost nevyužívala v oblasti řízení rizik žádné finanční deriváty.

Řízení rizika likvidity

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

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

Předpokládaná rezerva v likvidní pozici je k 31. prosinci 2011 následující (v tis. Kč):

	2011	2012-2015
Počáteční zůstatek období	13 599	6 163
Provozní činnost	105 000	850 000
Investiční činnost	-15 000	-108 000
Úrokové náklady (úročené půjčky a obligace)	-36 436	-132 346
Financování (úvěry a splácení bezúročné půjčky akcionáři)	-61 000	-210 000
Splátka jistiny emitovaných dluhopisů	0	-400 000
Konečný zůstatek	6 163	5 817

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 2010	Do 1 roku	1 – 2 roky	2 – 5 let	Nad 5 let
Obchodní a jiné neúročené závazky	776 532	18	1 576	-
Vydané obligace	-	-	398 754	-
Dlouhodobé úvěry a půjčky	-	-	460 728	-
Celkem	776 532	18	861 058	-

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

V částce závazků s datem splatnosti do 1 roku je obsažen i závazek za akcionářem ve výši 771 000,- tis. Kč s datem splatnosti 31. 12. 2011. Společnost ve smyslu dohod s akcionářem aktuálně nepředpokládá splacení půjčky k tomuto datu, což významným způsobem redukuje riziko likvidity spojené s tímto závazkem. Více viz poznámka 4.8.

Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko vyplývá z rizika, že protistrana nesplní své smluvní závazky a Společnosti tak vznikne finanční ztráta. V této souvislosti není Společnost vystavena významnému úvěrovému riziku, neboť k 31. prosinci 2010 a 2009 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 2010 a 2009 nevykazuje žádná finanční aktiva v cizích měnách. Finanční závazky v cizích měnách vyplývají z běžných obchodních vztahů. Nedosahují významných hodnot a nepředstavují významné měnové riziko.

Řízení úrokového rizika

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

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

automaticky kapitalizují do jistiny, což významným způsobem eliminuje riziko likvidy plynoucí z tohoto úvěru.

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

Na straně aktiv společnost nenesé úrokové riziko.

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

Citlivost na změnu úrokových sazeb

Růst základní sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo růst úrokových nákladů o 40 tis. Kč a tedy dopad do hospodářského výsledku v této výši. Naopak pokles sazby 6M PRIBOR o 1 bazický bod by znamenalo pozitivní dopad do hospodářského výsledku ve výši 40 tis. Kč.

Řízení kapitálového rizika

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

Společnost sleduje zdroje financování na základě poměru vlastních a cizích zdrojů počítaného jako poměr čistého dluhu na celkovém kapitálu. Čisté cizí zdroje jsou počítány jako celkové závazky (včetně úvěrů a půjček a závazků z obchodního styku, jež jsou vykázány v rozvaze) snížené o zůstatek peněz a peněžních ekvivalentů. Celkový kapitál je počítán jako vlastní kapitál vykázáný v rozvaze plus čisté cizí zdroje. Poměr vlastních a cizích zdrojů k 31. prosinci 2010 a 31. prosinci 2009 byl následující:

	K 31/12/2010	K 31/12/2009
Celkové závazky (výpůjčky)	1 707 382	1 695 427
Mínus: peníze a peněžní ekvivalenty	13 599	4 615
Čistý dluh	1 693 783	1 684 675
Vlastní kapitál	606 290	560 145
Celkový kapitál	2 300 073	2 244 820
Poměr vlastního a celkového kapitálu	0,26	0,25

Náklady na penzijní požitky / Penzijní plány

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

Zdanění

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň vychází ze zdanitelného zisku stanoveného pro příslušný rok. Vzhledem k vykázání daňové ztráty za roky 2010 a 2009 nevykazuje Společnost k 31. prosinci 2010 a 2009 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. 2009 i k 31.12.2010 vykázána jako dlouhodobé aktivum odložená daňová pohledávka z titulu ztráty daňově uznatelné v následujících obdobích a z titulu existence daňového zůstatku zřizovacích výdajů a přecenění části majetku na reálnou hodnotu. Zřizovacími výdaji se rozumí některé výdaje vznikající v souvislosti se založením společnosti, které lze podle českých předpisů uznat jako aktivum a následně daňově odepisovat po dobu 60 měsíců. Daňově uznatelnou ztrátu umožňuje česká legislativa uplatnit jako daňový náklad v průběhu pěti zdaňovacích období následujících po zdaňovacím období, za které byla daňová ztráta vyměřena. Společnost předpokládá, že v následujících letech dosáhne dostatečného daňového zisku v objemu, který jí umožní odložené daňové pohledávky uplatnit, a proto uznává ve svých finančních výkazech sestavených k 31. 12. 2010 odloženou daňovou pohledávku.

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

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

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

Při výpočtu odložené daně pro roky 2009 použila 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%. Od roku 2010 společnost již používá plnou sazbu daně, neboť již nesplňuje podmínky pro uplatnění výše uvedené slevy na dani.

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

Splatná a odložená daň za účetní období

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

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

Uznání výnosů

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

Výnosy z poskytování služeb

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

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

Události po rozvahovém dni

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

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

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

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

Období	Měsíční nájemné (v tis. Kč)
Leden až prosinec 2011	9 050
Leden až prosinec 2010	6 500

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 závěre.

Klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

Společnost oceňuje své investice do nemovitostí v jejich reálných hodnotách s dopadem přecenění do výsledku hospodaření. Vzhledem k neexistenci tržních cen a vzhledem k neexistenci tržních transakcí spojených s prodejem obdobných nemovitostí používá společnost ke stanovení reálné hodnoty oceňovací

model. Ocenění je připravováno nezávislou odbornou stranou, přičemž k ocenění je použito v maximální rozumně očekávatelné míře tržních vstupů. Přesto je oceňování touto metodou spojeno s existencí nejistoty při odhadech vstupních parametrů pro kalkulaci ocenění.

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

Transakce se spřízněnými stranami

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

Těmito spřízněnými stranami jsou společnosti uvedené v následující tabulce:

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

Následující tabulka poskytuje přehled pohledávek a závazků vůči spřízněným stranám k 31. prosinci 2010, resp. 2009 z pohledu Společnosti (v tis. Kč):

Zúčtovací vztahy se spřízněnými osobami	Závazky		Pohledávky	
	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2009
SPGroup, a. s.	460 753	472 313	7	-
GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s.	192	88	25 567	21 819
REDDVALE, a.s.	2 492	-	4 198	7 293
FILIP Media, a.s.	-	56	-	-
Ing. Pavel Sehnal – fyzická osoba	771 000	771 000	57	57
Celkem	1 234 437	1 243 457	29 829	29 169

Významnou položku tvoří závazky ke společnosti SPGroup, a. s., jež jsou k 31. prosinci 2010 i k 31. prosinci 2009 tvořeny úroky z přijatého úvěru a zůstatkem dlouhodobého úvěru přijatého v roce 2007 (viz též poznámka 4.8). Další významnou položkou k 31. 12. 2010 je závazek k jedinému akcionáři z titulu krátkodobé bezúročné půjčky přijaté v roce 2008.

V rámci obchodních vztahů poskytovala **SPGroup, a. s.** v roce 2010 a 2009 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Manažerské služby – účtováno do pořízení majetku	-	1 440
Manažerské služby – účtováno do nákladů	1 440	1 440
Ekonomické a právní poradenství - účtováno do pořízení majetku	-	31
Ekonomické a právní poradenství - účtováno do nákladů	205	287
Ostatní - účtováno do nákladů	-	46
Pořízení dlouhodobého hmotného majetku	205	
Celkem	1 850	3 244

V rámci obchodních vztahů poskytovala **GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s.** v roce 2010 a 2009 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Servis – účtováno do nákladů	440	282
Drobný majetek - účtováno do nákladů	-	141
Ostatní - účtováno do pořízení majetku	-	167
Ostatní - účtováno do nákladů	67	152

Pořízení dlouhodobého majetku	280	-
Celkem	787	742

V rámci obchodních vztahů poskytovala **Redvale, a. s.** v roce 2010 a 2009 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Drobný majetek - účtováno do nákladů	618	-
Servis – účtováno do nákladů	83	-
Pořízení dlouhodobého majetku	1 731	-
Ostatní - účtováno do nákladů	-	25
Celkem	2 432	25

V rámci obchodních vztahů poskytovala **Slavia Pojišťovna, a. s.** v roce 2010 a 2009 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Pojištění majetku a odpovědnosti	412	398
Celkem	412	398

V rámci obchodních vztahů poskytoval **FILIP Media, a. s.** v roce 2010 a 2009 společnosti služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Reklamní zařízení- účtováno do pořízení majetku	-	247
Reklamní zařízení - účtováno do nákladů	-	160
Celkem	-	407

V rámci obchodních vztahů poskytovala společnost v roce 2010 a 2009 společnosti **SPGroup, a. s.** služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Pronájem auta a poh. hmoty	78	-
Celkem	78	-

V rámci obchodních vztahů poskytovala společnost v roce 2010 a 2009 společnosti **GMF AQUAPARK PRAGUE, a. s.** služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Nájem	60 000	40 000
Energie	15 674	10 300
Služby spojené s nájmem	3 600	17 118
Ostatní – pojistná událost	1 085	-
Celkem	80 359	67 418

V rámci obchodních vztahů poskytovala společnost v roce 2010 a 2009 společnosti **Redvale, a.s.** služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Nájem	18 000	15 000
Služby spojené s nájmem	1 453	1 296
Přeúčtování dodávek el. ener.	253	-
Přeúčtování ostatní	117	-
Celkem	19 823	16 296

V rámci obchodních vztahů poskytovala společnost v roce 2010 a 2009 společnosti **Lázně Praha, a. s.** služby v následujících objemech (vyjádřeno v tis. Kč bez DPH):

Typ služeb	v roce 2010	v roce 2009
Přeúčtování ostatní	2	-
Celkem	2	-

V roce 2010 a 2009 činily úrokové náklady z úvěru a půjček od společnosti SPG 23 433 tis. Kč, respektive 23 953 tis. Kč.

Úroky z těchto půjček a úvěru vykazované k 31. prosinci 2009 ve výši 23 953 tis. Kč byly k 31. 12. 2009 kapitalizovány do jistiny úvěru.

Dle smlouvy o revolvingovém úvěru může Společnost od SPGroup, a. s. čerpat prostředky až do výše 1 000 mil. Kč. Konečná splatnost revolvingového úvěru je k 30. 11. 2011. Z čerpaných prostředků je počítán úrok na základě fixní sazby 5 % p. a., který je splatný vždy ke konci příslušného kalendářního roku. V souladu se smluvními podmínkami Společnost neposkytlá žádnou zástavu nebo jinou formu ručení za své závazky plynoucích z těchto půjček.

Členové představenstva a dozorčí rady (orgány společnosti)

V letech 2010, resp. 2009 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				
2009	-	31 171	-	31 171
Přírůstky	-	237	-	237
Zůstatek k 1. lednu				
2010	-	31 408	-	31 408
Vyřazení	-	-321	-	-321
Zůstatek k 31. prosinci				
2009	-	31 087	-	31 087
OPRÁVKY A SNÍŽENÍ HODNOTY				
Zůstatek k 1. lednu				
2009	-	1 843	-	1 843
Odpisy	-	2 770	-	2 770
Zůstatek k 1. lednu				
2010	-	4 613	-	4 613
Odpisy	-	2 755	-	2 755
Zůstatek k 31. prosinci				
2010	-	7 367	-	7 367
ÚČETNÍ HODNOTA				
K 31. prosinci 2009	-	26 795	-	26 795
K 31. prosinci 2010	-	23 719	-	23 719

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

V letech 2009 a 2010 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 2010 a 2009 smluvní závazky ve výši 4 323 tis. Kč, resp. 4 025 tis. Kč. Závazky z titulu finančních leasingů Společnost k 31. prosinci 2010 a 2009 nemá.

V květnu roku 2008 byl uveden do provozu Společností budovaný aquapark v Čestlicích a v prosinci 2008 byl uveden do provozu k aquaparku přílehlající Aquapalace Hotel a obě nemovitosti společně s pozemky

celého areálu a s veškerým zařízením vyjma plynové kotelny byly zařazeny do kategorie Investice do nemovitostí (viz poznámka 4.2.).

4.2. Investice do nemovitostí

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

V souvislosti s jejich pronájmem začala Společnost aquapark a hotel (vyjma kotelny, která dodává teplo a elektrickou energii aquaparku i hotelu) klasifikovat jako investici do nemovitostí a v souladu s IAS 40 oceňovat v jeho reálné hodnotě. Výsledek hospodaření roku 2010 tak byl významně ovlivněn i dopadem tohoto přecenění. Společnost vykazuje pozitivní dopad do výsledku hospodaření v důsledku přecenění aquaparku a hotelu na reálnou hodnotu. Dopad tohoto přecenění do výsledku hospodaření byl v roce 2010, resp. 2009 ve výši 58 941 tis. Kč, resp. 85 277 tis. Kč. Ocenění bylo provedeno na základě znaleckého posudku ze dne 15. března 2011, který provedla společnost BOHEMIA EXPERTS, s.r.o., znalecký ústav v oboru ekonomika, ceny a odhady zapsaný Ministerstvem spravedlnosti České republiky v seznamu znalců.

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

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

Vstupními hodnotami pro odhad budoucích čistých výnosů byly:

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

Použitá diskontní míra (10,8% p.a.) vychází z míry kapitalizace (odvozené z investičních příležitostí na trhu přinášejících obdobný výnos při obdobném riziku jako oceňovaný majetek) 8,5% p.a. a z odhadu dlouhodobě udržitelné míry inflace 2,3% p.a. (viz výše).

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

v tis. Kč	Investice do nemovitostí
Zůstatek k 1. lednu 2009	2 066 000
Přírůstky	23 144
Vyřazení	-421
Přecenění do výkazu zisku a ztráty	85 277
Zůstatek k 1. lednu 2010	2 174 000
Přírůstky	10 738
Vyřazení	321
Přecenění do výkazu zisku a ztráty	58 941
Zůstatek k 31. prosinci 2010	2 244 000
ÚČETNÍ HODNOTA	
K 31. prosinci 2009	2 174 000
K 31. prosinci 2010	2 244 000

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

Příjmy a výdaje	2010	2009
Nájemné za aquapark	60 000	40 000
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	19 447	11 712
Nájemné za hotel	18 000	15 000
Přímé provozní náklady vč. údržby aquapark	3 129	1 051
Provozní zisk celkem	55 424	42 237

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

4.3. Odložená daň

v tis. Kč	31.12.2010	31.12.2009
Odložená daňová pohledávka		
Daňová ztráta	32 900	4 705
Nehmotný majetek	-	2
Odložená daňová pohledávka celkem	32 900	4 707
Odložený daňový závazek		
Investice do nemovitostí	96 359	43 439
Odložený daňový závazek celkem	96 359	43 439
Odložená daň	-64 459	-38 732

4.4. Obchodní a jiné pohledávky

v tis. Kč	K 31/12/2009	K 31/12/2009
Obchodní pohledávky	102	144
Pohledávky za spřízněnými stranami	29 829	29 169
Nadměrný odpočet DPH	-	-
Ostatní pohledávky	2 199	1 056
Celkem	32 130	30 369

Nejvýznamnější položkou k 31.12.2010 jsou pohledávky za neuhrazené nájemné a služby za nájemci - provozovateli aquaparku společností GMF Aquapark Praha ve výši 25 567 tis. a provozovatelem Aquapalace hotelu společností Redvale a.s. ve výši 4 198 tis. Kč a dále pohledávka za společníkem ve výši 57 tis. Kč.

Společnost netvořila k 31.12.2010 ani k 31.12.2009 žádné opravné položky k pohledávkám.

4.5. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

v tis. Kč	K 31/12/2010	K 31/12/2009
Peníze		
Peníze v pokladně	40	107
Bankovní účty	13 559	4 508
Peníze celkem	13 599	4 615
Celkem peníze a peněžní ekvivalenty v rozvaze	13 599	4 615

4.6. *Ostatní aktiva*

	K 31. prosinci 2010	K 31. prosinci 2009
Časové rozlišení nákladů	222	222
Příjmy příštích období	1	15
Dohadné účty aktivní - náhrada škody	-	2 684
Dlouhodobý drobný hmotný majetek	-	16 912
Ostatní aktiva celkem	223	19 833

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

4.7. *Základní kapitál a nerozdělené výsledky*

Základní kapitál

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

Jediným akcionářem Společnosti je Ing. Pavel Sehnal.

V roce 2010 nedošlo k žádným změnám v akcionářské struktuře, ani ve složení základního kapitálu ve srovnání s rokem 2009.

4.8. *Dlouhodobé závazky*

v tis. Kč	K 31/12/2010	K 31/12/2009
Úvěr od SPGroup a.s.	455 040	447 847
Úroky z úvěru od SPGroup a.s.	5 688	23 953
Půjčka od akcionáře	771 000	771 000
Emitované dluhopisy	398 754	398 340
Pozastávky	1 594	1 929
Celkem dlouhodobé závazky	1 632 076	1 643 069

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

splacen, bude před uplynutím původní splatnosti prodloužena dodatkem ke smlouvě o další čtyři roky, tj. nová splatnost bude k 30.11.2015.

Půjčka od akcionáře je bezúročná a její aktuálně platný termín splatnosti je 31.12.2011. Společnost ve smyslu dohod s akcionářem aktuálně nepředpokládá splacení půjčky k tomuto datu, a proto je zůstatek tohoto závazku klasifikován jako dlouhodobý. Splatnost půjčky, pokud nebude ve splatnosti splacena, bude před uplynutím původní splatnosti prodloužena dodatkem ke smlouvě o další rok, tj. nová splatnost bude k 31.12.2012.

Dne 9.1.2009 emitovala Společnost první tranši dluhopisů v celkové nominální hodnotě 400 mil. Kč s úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 1,8% z celkového objemu, povolené emise v době 5 let 1 mld. Kč. Splatnost dluhopisů je 5 let, splatnost kuponu pololetní. Nominální hodnota zajišťovaného dluhopisu GREENVALE VAR/14, ISIN CZ0003501637 je 10 tis. Kč. Úroková sazba je stanovena v souladu s článkem 5.1. Emisních podmínek.

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

Postavení Vlastníků dluhopisů Společnost posiluje pomocí jednoho z vlastníků dluhopisů (věřitelů), agenta pro zajištění, v jehož prospěch Společnost zřídila zástavní právo k nemovitostem s tím, aby výtěžek z případné realizace zástavy agent vyplatil administrátorovi za účelem výplaty vlastníkům dluhopisů v rozsahu případného nesplnění peněžitého závazku Společnosti vůči vlastníkům dluhopisů.

Zajištění je právně konstruováno tak, že vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni agentem pro zajištění, který je v postavení společného a nerozdílného věřitele s každým jednotlivým vlastníkem dluhopisů ohledně peněžitého závazku Společnosti vyplývajícího z dluhopisů vůči takovému vlastníkovi dluhopisů. Za tímto účelem agent pro zajištění upsal a bude až do doby konečné splatnosti dluhopisů držet alespoň jeden dluhopis. Zástavní právo vzniklo zápisem do katastru nemovitostí. Více informací je uvedeno v článku 3.2.1 Emisních podmínek Dluhopisů.

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

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

Jak je již uvedeno výš, závazky Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou zajišťovány ve prospěch agenta pro zajištění zástavním právem prvního pořadí k následujícím nemovitostem (jedná se o aquapark včetně příslušné části areálu, tj. bez hotelu a jeho části areálu):

Pozemky:

<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.

Zastavená aktiva jsou v rozvaze Společnosti vykázána jako investice do nemovitostí v účetní hodnotě 2 224 000 tis. Kč k 31.12.2010, resp. 2 174 000 tis. Kč k 31.12.2009 a dále jako součást položky Pozemky, budovy a zařízení (budova kotelny) v účetní hodnotě 23 720 tis. Kč k 31.12.2010, resp. 26 795 tis. Kč k 31.12.2009.

Pozastávky jsou tvořeny zadrženými úhradami dodavatelům ve výši 5% se splatností nejdříve v roce 2012 a budou uhrazeny po uplynutí záručních dob nebo po předložení bankovní garance.

4.9. Krátkodobé závazky

v tis. Kč	K 31/12/2010	K 31/12/2009
Obchodní závazky	4 265	3 897
Naběhlý nominální úrok z emitovaných dluhopisů	6 315	7 797
Jiné závazky	1 267	1 939
Celkem obchodní a jiné závazky	11 847	13 626

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

Naběhlý nominální úrok z emitovaných dluhopisů je ve výši naběhlé k 31.12.2010 vykázán jako krátkodobý závazek. Do nákladů příslušného účetního období je účtován úrok efektivní. Naběhlý efektivní úrok k 31.12.2010 je 6 542 tis. Kč, rozdíl mezi naběhlým efektivním a nominálním úrokem není součástí krátkodobých závazků, neboť vyplácen držitelům dluhopisů je úrok nominální. O rozdíl mezi efektivním a nominálním úrokem jsou postupně prostřednictvím úrokových nákladů umořovány transakční náklady spojené s emisí obligací. Více viz poznámka 4.8.

Jiné závazky jsou z titulu daní (DPH) 772 tis. Kč a pozastávka dodavateli Gastromartin ve výši 495 tis. Kč splatná v říjnu 2011.

5. Poznámky k výkazu zisku a ztráty

Společnost vykázala za účetní období roku 2010 a 2009 zisk v částce 45 352 tis. Kč, respektive 46 563 tis. Kč. Hlavním důvodem zisku v roce 2010 i 2009 bylo přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu (viz poznámka 4.2.). V hospodářském výsledku se významně projevil také nákladové úroky z půjček a úvěrů (viz poznámka 6. 2.) a dluhopisů v obou letech.

5.1. Provozní náklady a výnosy

v tis. Kč	K 31/12/2010	K 31/12/2009
Tržby za prodej služeb	(100 510)	(83 714)
Spotřebované nákupy		
Spotřebovaný materiál a energie	16 691	18 947
Opravy a udržování	2 889	1 012
Právní, účetní aj. služby	1 491	6 062
Správa a vedení podniku	1 440	1 440
Ostatní služby	238	6
Celkem	22 750	27 467

Ostatní provozní náklady (výnosy)

Osobní náklady	3 740	10 148
Daně a poplatky	759	1 509
Dary, Pokuty a penále, Pojistné a tech. zhodn.	2 725	2 626
Náklady z postoup. pohledávek	4 760	-
Manka a škody	14	502
Odpisy DHM	2 755	2 770
Spotřeba drobného DHM	16 926	16 855
Jiné provozní náklady	-	468
Výnosy z postoup. pohledávek	-4 760	-
Jiné provozní výnosy	1 215	-3 757
CELKEM	28 134	31 120

V roce 2010 měly největší vliv osobní náklady a dále odpisy kotelny a odpis časového rozlišení spotřeby drobného dlouhodobého majetku. Spotřebovaná energie – plyn v plynové kotelně, byl využit k výrobě tepla a elektrické energie dodávané odběratelům – provozovatelům aquaparku a hotelu.

5.2. Finanční náklady (výnosy)

Finanční náklady a výnosy	K 31. prosinci 2010	K 31. prosinci 2009
Výnosové úroky	(88)	(236)
Nákladové úroky	37 744	42 994
Kurzové ztráty	0	31
Ostatní finanční náklady	40	34
Kurzové zisky	(2)	(24)
Ostatní finanční výnosy	-	-
Celkem	37 694	42 799

Nákladové úroky vyplývají z úvěru a půjček poskytnutých společností SPGroup, a. s. ve výši 23 433 tis. Kč v roce 2010, resp. 23 953 tis. Kč v roce 2009 a efektivní úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 13 638 tis. Kč v roce 2010, resp. 18 835 tis. Kč v roce 2009.

Nejvýznamnějšími zdroji výnosových úroků byly úroky z běžného účtu (87 tis. Kč v roce 2010, resp. 53 tis. Kč v roce 2009).

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

5.3. Daň ze zisku

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

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2010	Rok končící 31/12/2009
Splatný daňový náklad	-	-
Odložený daňový náklad (+) / výnos (-)	24 727	21 042
vztahující se ke vzniku nebo ke zrušení přechodných rozdílů	24 727	21 042
vztahující se ke změně daňové sazby	-	-
Celkový daňový náklad	24 727	21 042

Výpočet daně z příjmu je založen na české daňové legislativě. Daňové sazby v České republice jsou 19% v roce 2010, respektive 20% v roce 2009. V roce 2010 a dále platí sazba daně z příjmu ve výši 19%. Vzhledem k očekávanému uplatnění 50% slevy na dani z příjmu z důvodu zaměstnávání zaměstnanců se zdravotním postižením, kalkuluje GREENVALE při výpočtu odložené daně za rok 2009 s polovičními sazbami daně, tedy ve výši 10% vztahující se k roku 2009 a od roku 2010 a dále kalkuluje s plnou sazbou 19%, neboť společnost přestala splňovat kritéria pro výše uvedenou slevu na dani.

v tis. Kč	Rok končící 31/12/2010	Rok končící 31/12/2009
Zisk před zdaněním	70 783	67 605
sazba daně	19,0%	10,0%
Daň vypočtená použitím daňové sazby	13 466	6 761
Daňový dopad:		
Náklady neodčitatelné od základu daně	89	12 374
Výnosy, jež nejsou předmětem daně	-12 777	-19 135
Použití odložené daňové pohledávky	-	2
Tvorba odloženého daňového závazku	24 727	22 495
Tvorba odložené daňové pohledávky		-1 455
Použití daňové ztráty	-2 701	-
Změna odložené daně v důsledku změny daňové sazby	1 923	-
Celkový daňový náklad	24 727	21 042

5.4. Odměny auditorům

Odměny účtované auditory za účetní období v členění za jednotlivé druhy služeb, a to zvlášť za emitenta a zvlášť za konsolidovaný celek.

odměny v roce 2010 auditory účtované:

Ověření účetnictví	150 tis. Kč
<u>Účetní poradenství</u>	<u>150 tis. Kč</u>
Celkem služby auditorů a účetních poradců	300 tis. Kč

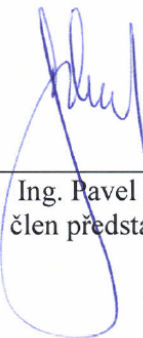
6. UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Společnost obdržela v březnu 2011 od České podnikatelské pojišťovny náhradu škody ve výši 1 118 tis. Kč, vzniklé následkem záplavy způsobené průtrží v červenci 2009.

7. SCHVÁLENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato účetní závěrka byla schválena jediným akcionářem Ing. Pavlem Sehnalem a vydána ke zveřejnění dne 30.4.2011.

V Praze dne 30.4.2011



Ing. Pavel Sehnal
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům GREENVALE a.s.

Na základě provedeného auditu jsme dne 28. 4. 2011 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti GREENVALE a.s., se sídlem Masarykovo nábřeží 28, Praha 1, identifikační číslo 63078571, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2010, výkazu úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2010, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2010, výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2010 a přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům GREENVALE a.s.

Na základě provedeného auditu jsme dne 28. 4. 2011 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti GREENVALE a.s., se sídlem Masarykovo nábřeží 28, Praha 1, identifikační číslo 63078571, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2010, výkazu úplného výsledku za rok končící 31. 12. 2010, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2010, výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2010 a přílohy účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti GREENVALE a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

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

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

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti GREENVALE a.s. k 31. 12. 2010 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 28. dubna 2011

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



Doc. Ing. Jan Doležal, CSc.
auditorské oprávnění č. 0070



Ing. Petr Slaviček
auditorské oprávnění č. 2076