

GEEN Development a.s.
Výroční zpráva za rok 2020
ke dni 31. 12. 2020

Obsah

1. Úvodní slovo předsedy představenstva
2. Vedení společnosti
3. Organizační schéma společnosti k 31. 12. 2020
4. Charakteristika společnosti
5. Hlavní činnosti společnosti
6. Služby společnosti
7. Významné projekty v roce 2020
8. Předpokládaný vývoj činnosti společnosti v roce 2020
9. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje
10. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
11. Organizační složky v zahraničí
12. Personalistika
13. Investiční instrumenty
14. Aktuální hospodářské výsledky
15. Následné události
16. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a propojenými osobami za rok 2020
17. Zpráva nezávislého auditora
18. Kontaktní údaje

1. Úvodní slovo předsedy představenstva

Vážení obchodní partneři,

dovolte mi, abych Vám představil výroční zprávu společnosti GEEN Development a.s., prostřednictvím které Vám chceme poskytnout informace o výsledcích hospodaření a vývoji společnosti GEEN Development a.s. za rok 2020. Účetní závěrka plně odráží ekonomické a hospodářské skutečnosti roku 2020. Hospodářský výsledek po zdanění je ve výši 1,3mil. Kč, tržby za výrobky, služby a zboží byly na úrovni 65,1mil Kč.

Společnost GEEN Development byla založena v roce 2015 a je dceřinou společností společnosti GEEN Holding a. s. Během své existence se společnost podílela na realizaci několika velkých a perspektivních projektů doma i v zahraničí, jako jsou výstavba vodních elektráren Jonouli 1 a Jonouli 2 v Gruzii a tři spalovny biomasy v Chorvatsku. Dále se společnost zabývá rekonstrukcí vodních elektráren v ČR a SR, servisem fotovoltaických a vodních elektráren skupiny GEEN na území České a Slovenské republiky. Realizovala výstavbu malé vodní elektrárny Široká Niva.

Energii nejen vyrábíme, ale také s ní efektivně hospodaříme. Pro střední i velké podniky realizujeme projekty, které výrazně snižují energetickou náročnost. Již pátým rokem proto rozvíjíme program GEEN Optim zaměřený na komplexní analýzu, projekci a kompletní dodávku technologií.

V roce 2020 nás opět čeká hodně náročná práce a řada velmi zásadních výzev a úkolů, které chceme splnit stejně úspěšně jako ty aktuální.

Mé poděkování závěrem patří nejen všem zaměstnancům společnosti GEEN Development a.s. za kvalitně odvedenou práci, ale také akcionářům a obchodním partnerům za projevenou důvěru a zájem na rozvoji jak společnosti GEEN Development a.s., tak i celé skupiny GEEN.

Aleš Mokřý,

Předseda představenstva

2. Vedení společnosti ke dni 31. 12. 2020

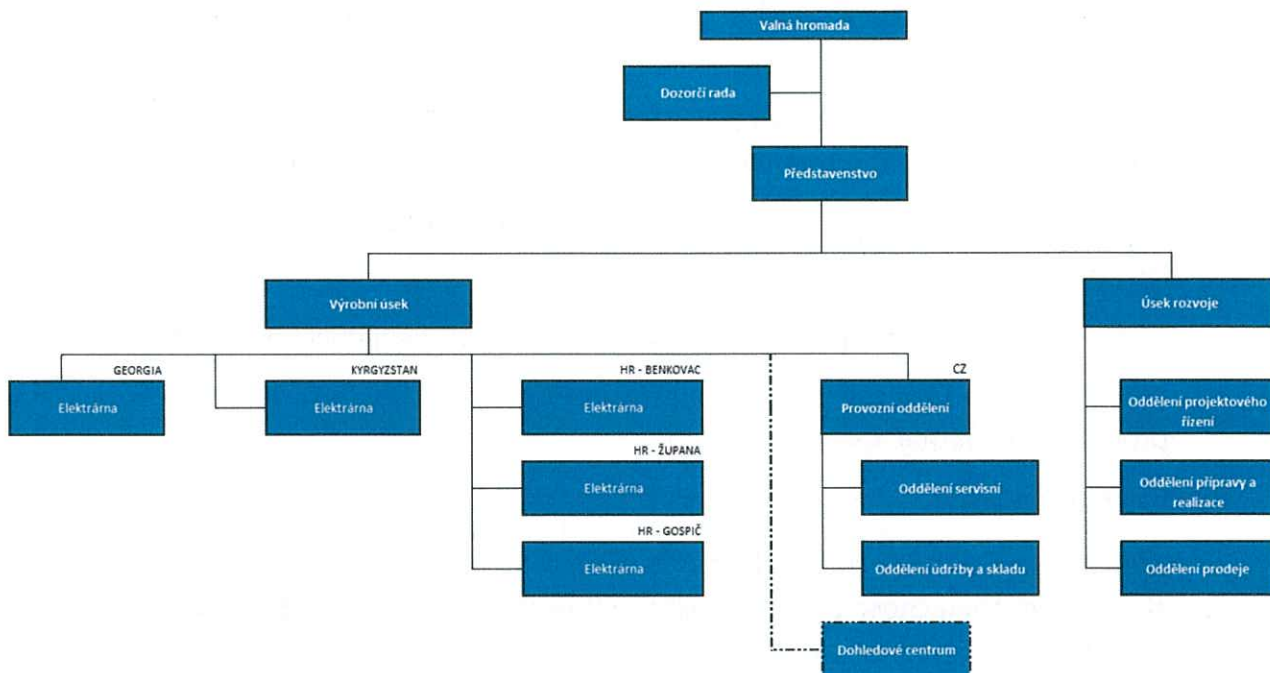
Ing. Aleš Mokrý
Předseda představenstva

Mgr. Michal Guniš
Člen dozorčí rady

Antonín Kobský
Ředitel výrobního úseku

Filip Varhol
Ředitel úseku rozvoje

3. Organizační schéma společnosti k 31. 12. 2020



4. Charakteristika společnosti

Obchodní jméno: GEEN Development a.s.

Právní forma: akciová společnost

IČ: 044 73 221

DIČ: CZ 04473221

Sídlo: Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno.

Korespondenční adresa: Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno

Vznik: 14. října 2015 (zápisem do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7404)

Předmět podnikání

Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Historie

Společnost GEEN Development je spolurealizační a servisní společností, která obchoduje a podniká v oblasti energetiky, a to především ve střední Evropě (Česká republika, Slovensko, Chorvatsko), v Gruzii a Kyrgyzstánu. Společnost byla založena v roce 2015, ale ve své činnosti navazuje na společnost Energy Development, založenou v roce 2009.

Významné milníky společnosti GEEN Development a.s.

2015 – založení společnosti

2016 – zahájení podílení se na projektech rekonstrukce a výstavby MVE na Slovensku a v Česku

2017 – zahájení podílení se na projektech výstavby MVE v Gruzii, výstavby obnovitelného zdroje na výrobu elektrické energie – spalování biomasy v Chorvatsku.

2018 – v září zahájení provozu energetického zdroje v Benkovaci, Chorvatsko, v prosinci zahájení provozu na MVE Jonouli 1 v Gruzii

2019 – v srpnu zahájení provozu energetického zdroje v Županji, Chorvatsko

2020: Proběhlo úspěšné dokončení projektů Gospič, Chorvatsko a obnovení zkušebního provozu MVE Široká Niva

Vlastnické vztahy

Základní kapitál společnosti činí 2 000 000,00 Kč (dva miliony korun českých). Jediným akcionářem společnosti je společnost GEEN Holding a.s., IČ: 289 16 794 se sídlem: Praha 1, Klimentská 1216/46, PSČ 11002

5. Hlavní činnosti společnosti

Hlavními činnostmi společnosti GEEN Development a.s. je vytváření energetických projektů od studií proveditelnosti, přes realizaci až po dohled nad správným provozním režimem. Neméně významnou činností jsou energetické koncepce, především pro výrobní podniky, které vedou k úspoře energií a zlepšují tak cashflow a konkurenci schopnost našim zákazníkům.

Divize servisu se zabývá správou vlastního portfolia pro skupinu GEEN, ale také pro externí zákazníky, kteří chtějí mít přehled o svých aktivech v reálném čase.

GEEN Development pracuje nejen v oblasti obnovitelných zdrojů, ale také na poli tradiční energetiky a má zkušenosti s výstavbou liniových staveb, realizací decentrálních zdrojů, výměnou průmyslového a veřejného osvětlení, měřením kvality elektrických sítí a jejím provozováním.

Jako obchodní společnost plní od svého vzniku cíle nastavené akcionáři. Mezi ně patří vytváření investičních příležitostí na energetickém poli v Evropě, čímž přispíváme k naplnění hlavních cílů celého koncernu.

6. Služby společnosti:

- **Podílení se na výstavbě a rekonstrukci elektráren**
- **Servisní služby v oblasti energetiky**
- **GEEN Optim** – program, který se zabývá co nejlepším hospodařením s energiemi. S pomocí tohoto programu identifikujeme významné úspory, ale také pomáháme s přípravou dotačních titulů, či realizací energetických auditů, posudků a studií.
- **Kotelny, KGJ, trigenerace** – zajišťujeme generální dodávku na klíč všech typů kotelen, včetně kombinovaných zdrojů energie.
- **OZE** – poskytujeme development, servis a dohled nad vodními a solárními elektrárnami a jejich návrh od studie po realizační dokumentaci
- **LED osvětlení – realizace** osvětlení do náročných průmyslových podmínek s moderními systémy řízení včetně režimu EPC (Energy Performance Contracting)

7. Významné projekty v roce 2020

Česká republika

Provoz, servis, dohled

Servisní oddělení GEEN Development pečuje o všechny obnovitelné zdroje, které jsou v portfoliu GEEN Holding a.s. Pravidelnými kontrolami a údržbou předcházíme snižování účinnosti elektráren, minimalizujeme ztráty a zvyšujeme výkon našich obnovitelných zdrojů.

Pravidelně probíhají rovněž revize elektrických zařízení.

Všechny naše obnovitelné zdroje jsou připojeny na dohledové centrum, které nepřetržitě monitoruje jejich provoz. Operátoři dohledového centra mohou rovněž dálkově ovládat hlavní komponenty jednotlivých obnovitelných zdrojů. Operátoři dohledového centra vyhodnocují a zaznamenávají data o výkonu jednotlivých elektráren, vyhodnocují poruchovost atd.

Servisní technici spolupracují s dohledovým centrem, které je neustále informuje o stavu všech jednotlivých obnovitelných zdrojů a jejich provozních souborů. Podle potřeby a důležitosti upřednostňují výjezdy k jednotlivým zdrojům, rychlým řešením případných poruch eliminují vzniklé ztráty na co nejmenší možnou úroveň.

Projekty energetických úspor

V rámci programu GEEN OPTIM jsme v roce 2020 připravili více než 30 projektů rekonstrukce osvětlení, které z velké části obsahovaly instalaci inteligentního systému řízení. Jak správně s energiemi hospodařit a jaké úsporné projekty prioritně realizovat – tyto návrhy tvoříme v technickoekonomických zprávách a energetických auditech. Naše zkušenosti využili například ve firmách Emerson Climate Technologies, Edwards,

MEGATECH Industries, Frulika, NOVARES a další. U většiny investorů po vytvoření energetické koncepce dále pokračujeme v realizacích jednotlivých opatření.

Realizované projekty:

Projekt TNS SERVIS – rekonstrukce osvětlení

- Lokace: Slušovice
- Činnosti: projekt, dodávka a montáž osvětlení
- Návratnost: 2,5 let
- Investice: přibližně 1,5 mil. korun

Projekt BMT – teplovodní vytápění II

- Lokace: Brno
- Činnosti: generální dodávka, montáže, výměňkové stanice
- Investice: přibližně 18 mil. korun

Projekt Tomatex – rekonstrukce osvětlení

- Lokace: Otrokovice
- Činnosti: projekt, dodávka a montáž osvětlení
- Návratnost: 45 let
- Investice: přibližně 0,5 mil. korun

Administrativní prostory – rekonstrukce osvětlení

- Lokace: Plzeň
- Činnosti: projekt, dodávka a montáž osvětlení
- Investice: přibližně 300 tis. korun

Energetický management – online měření spotřeb a řízení maxima

- Lokace: Hodonín
- Činnosti: projekt, dodávka a montáž
- Investice: přibližně 450 tis. korun

Rekonstrukce a podílení se na výstavbě obnovitelných energetických zdrojů

Česká republika

Projekt MVE Železná

- Lokace: Železná, Vrbno pod Pradědem
- Typ: malá vodní elektrárna
- Velikost: 0,132 MW
- Činnosti: projekt, dodávky, stavba, montáž

Vodní elektrárna na řece Střední Opava byla dokončena v roce 2017 a po zkušebním provozu uvedena do výrobního provozu. Během roku 2018 však ještě probíhaly práce na automatizaci ovládaní celého výrobního procesu. Byl také nainstalován kamerový systém pro vizuální kontrolu výrobního procesu. V roce 2019 nebyly provedeny zásadní opravy.

V roce 2020 jsme zrekonstruovali vrchní / nadzemní část česlovny.



Projekt MVE Františkov nad Ploučnicí

- Lokace: Františkov nad Ploučnicí
- Typ: malá vodní elektrárna
- Velikost: 0,576 MW
- Činnosti: dokumentace, dodávky, stavba, montáž, uvedení do provozu

Tato elektrárna je osazena Francisovou horizontální turbínou o výkonu 0,576 MW. Rekonstrukce této elektrárny probíhala i během roku 2018. Úspěšně se dokončila revize hydrauliky pro natáčení rozváděcích turbín, oprava koruny jezu a oprava jezového a jalového stavidla. Dokončila se také stavba sociálního zázemí pro obsluhu elektrárny. Byla dodána nová přelivová vana na v toku do výroby. Elektrárna se připojila na dohledové centrum v Brně, čímž probíhá nepřetržitá kontrola výroby.

Ve 2. čtvrtletí jsme navázali s pracemi na předchozí roky, čímž jsme pokračovali s rekonstrukcí a modernizací dle předepsaných podmínek Energetického regulačního úřadu. Úspěšně jsme dokončili koncem 4. čtvrtletí.

Dokončením jsme splnili tyto podmínky:

1. Generální opravu turbíny
2. Převinutí generátoru
3. Opravu elektro částí, spočívající v zabránění působení zpětných vlivů na síť a vyhovující ČSN EN 50160
4. Výměna regulačních zařízení
5. Výměna a instalace nového automatizovaného systému řízení výroby

Výsledkem je získání nové licence na 30 let vč. Zelených bonusů.



Projekt MVE Benešov nad Ploučnicí

- Lokace: Benešov nad Ploučnicí
- Typ: malá vodní elektrárna
- Velikost: 0,280 MW
- Činnosti: dokumentace, dodávky, stavba, montáž, uvedení do provozu

V elektrárně je umístěna vertikální Kaplanova turbína o výkonu 0,280 MW. Projekt rekonstrukce probíhal i během roku 2018 a podařilo se udělat revizi hydrauliky pro natáčení rozváděcích lopatek turbíny, opravila se část betonů na náhonu. Bylo nainstalováno a dodáno nové měření výroby na generátoru a podružné měření k místní dodávce elektřiny. Elektrárna se připojila na dohledové centrum v Brně, čímž probíhá nepřetržitá kontrola výroby. V roce 2019 proběhla celková automatizace provozu.

Ve 2. čtvrtletí jsme navázali s pracemi na předchozí roky, čímž jsme pokračovali s rekonstrukcí a modernizací dle předepsaných podmínek Energetického regulačního úřadu. Úspěšně jsme dokončili koncem 4. čtvrtletí.

Dokončením jsme splnili tyto podmínky:

1. Generální opravu turbíny
2. Převinutí generátoru
3. Opravu elektro částí spočívající v zabránění působení zpětných vlivů na síť a vyhovující ČSN EN 50160
4. Výměna regulačních zařízení
5. Výměna a instalace nového automatizovaného systému řízení výroby

Výsledkem je získání nové licence na 30 let vč. Zelených bonusů.



Projekt MVE Malá Veleň

- Lokace: okres Děčín
- Typ: malá vodní elektrárna
- Velikost: 0,700 MW
- Činnosti: dokumentace, dodávky, stavba, montáž, uvedení do provozu

V elektrárně jsou umístěny dvě Francisovy horizontální turbíny o výkonu 0,700 MW. Projekt rekonstrukce během roku 2018 se týkal revize hydrauliky a opravy části betonů na náhonu. Bylo nainstalováno a dodáno nové měření výroby na generátoru a podružné měření

k místní dodávce elektřiny. Elektrárna se připojila na dohledové centrum v Brně, čímž probíhá nepřetržitá kontrola výroby. V roce 2019 neproběhly zásadnější změny.



Ve 2. čtvrtletí jsme navázali s pracemi na předchozí roky, čímž jsme pokračovali s rekonstrukcí a modernizací dle předepsaných podmínek Energetického regulačního úřadu. Úspěšně jsme dokončili koncem 4. čtvrtletí.

Dokončením jsme splnili tyto podmínky:

1. Generální opravu turbíny
2. Převinutí generátoru
3. Opravu elektro částí spočívající v zabránění působení zpětných vlivů na síť a vyhovující ČSN EN 50160
4. Výměna regulačních zařízení
5. Výměna a instalace nového automatizovaného systému řízení výroby

Výsledkem je získání nové licence na 30 let vč. Zelených bonusů.

Projekt MVE Široká Niva

- Lokace: Široká Niva
- Typ: malá vodní elektrárna
- Velikost: 0,400 MW
- Činnosti: projekt, dodávky, stavba, montáž, uvedení do provozu

Jedná se o výstavbu malé vodní elektrárny pro výrobu elektrické energie z hydro potenciálu vodního toku Opava. V červnu roku 2018 byly stavebně dokončeny poslední objekty elektrárny, a to odběrný objekt a přívodní náhon. V průběhu letních měsíců proběhla montáž stavidel a hydrotechnického zařízení na odběrném objektu. Zároveň s tím byla dokončena i montáž a zprovoznění automatizace elektrárny. Byl zahájen proces kolaudace a příprava ke zkušebnímu provozu. Na konci roku 2019 dostala elektrárna licenci k výrobě elektřiny od Energetického regulačního úřadu.



V roce 2020 při provozních testech ve zkušebním provozu MVE pod zátěží, byl zjištěn nedostatečný pevnostní výpočet tlakového potrubí, který byl následně vyřešen a dílo bylo dokončeno a předáno.

Slovenská republika

V roce 2020 společnost GEEN Development pokračovala v následujících projektech:

Projekt MVE Polomka

- Lokace: Polomka, Slovensko
- Typ: malá vodní elektrárna
- Velikost: 0,390 MW
- Činnosti: projekt, dodávky, stavba, montáž, uvedení do provozu

Během roku 2020 byla prováděna standardní údržba elektrárny.



- Činnosti: projekt, dodávky, stavba, montáž, uvedení do provozu

Proces rekonstrukce a modernizace elektrárny byl zahájen již v roce 2016. Během roku 2017 byly všechny rekonstrukce, až na drobné nedodělky dokončeny společně s plnou automatizací elektrárny. Během roku 2018 proběhla oprava chladicího systému. V roce 2019 byla prodloužena licence URSO.



Gruzie

Projekt MVE Jonouli 1

- Lokace: Gruzie
- Typ: mala vodní elektrárna
- Velikost: 1,850 MW
- Činnosti: projekt, dodávky, stavba, montáž, dohled nad provozem

Výstavba této elektrárny byla zahájena již v květnu 2017. Začátkem roku 2018 se započaly práce druhé fáze výstavby. Během dubna proběhla dodávka Francisových turbín, v červnu se pak začalo na elektroinstalačních pracích, souvisejícími s kabeláží a instalací elektrozařízení. V září byl za přítomnosti investorů slavnostně zahájen zkušební provoz. Elektrárna byla oficiálně uvedena do provozu v prosinci 2018. V roce 2020 probíhal standartní provoz.



- Typ: vodní elektrárna
- Velikost: do 40 MW
- Činnosti: zpracování projektové dokumentace, geologické práce a zaměření lokality, měření a vyhodnocení průtoku vody

V listopadu 2017 skupina GEEN vyhrála tender na výstavbu vodní elektrárny Jonouli 2 s předpokládaným elektrickým výkonem do 40 MW.

Na projektu bylo provedeno dokončení a vyhodnocení průzkumu lokality. Kontinuálně se provádí měření průtoku vody včetně vyhodnocení. Z projektové dokumentace byly zpracovány conceptual design, visibility study a basic design. Byly dokončeny práce na detail designu a dále probíhají práce na schvalování projektu.



Chorvatsko

Projekt BSP s výrobou elektrické energie a tepla Benkovac

- Lokace: Chorvatsko, Benkovac
- Typ: obnovitelného zdroje na výrobu elektrické energie
- Palivo: dřevní štěpka
- Velikost: 4,900 MWe, 8,500 MWt
- Činnosti: projekt, dodávky, stavba, montáž, dohled nad provozem

Jedná se o elektrárnu na spalování biomasy o výkonu 4,900 MWe elektrické energie a 8,500 MWt tepelné energie. V září roku 2018 byl zahájen zkušební provoz chorvatské elektrárny, který trval 3 měsíce a byl ověřen a ukončen v prosinci. Obnovitelný zdroj vyrábí elektřinu, kterou dodává do rozvodné sítě a teplo, které je využíváno v sušárně dřevní štěpky a peletárně.



Projekt BSP s výrobou elektrické energie a tepla Županja

- Lokace: Chorvatsko, Županja
- Typ: obnovitelného zdroje na výrobu elektrické energie
- Palivo: dřevní štěpka
- Velikost: 4,930 MWe, 8,500 MWt
- Činnosti: projekt, dodávky, stavba, montáž, dohled nad provozem

Projekt výstavby obnovitelného energetického zdroje s instalovaným výkonem 4,930 MWe elektrické energie a 8,500 MWt tepelné energie. Palivem je dřevní štěpka. Stavební práce byly zahájeny v 1. kvartále roku 2017. Uvedení do provozu proběhlo v srpnu 2019.



Projekt BSP s výrobou elektrické energie a tepla Gospić

- Lokace: Chorvatsko, Gospić
- Typ: obnovitelného zdroje na výrobu elektrické energie
- Palivo: dřevní štěpka
- Velikost: 4,960 MWe, 8,500 MWt
- Činnosti: projekt, dodávky, stavba, montáž, uvedení do provozu

Projekt se týká výstavby obnovitelného energetického zdroje s instalovaným výkonem 4,960 MWe elektrické energie a 8,500 MWt tepelné energie. Palivem je dřevní štěpka. Projekt získal stavební povolení v únoru roku 2017. Zkolaudování elektrárny proběhlo v prosinci 2020. V průběhu první poloviny roku 2021 se předpokládá uvedení do provozu.



8. Předpokládaný vývoj činnosti společnosti v roce 2021

V roce 2021 bude společnost GEEN Development a.s. pokračovat v poskytování servisních činností a dohledu nad všemi elektrárnami v portfoliu GEEN, a to včetně elektráren v zahraničí.

Do budoucna připravujeme několik studií na kombinovanou výrobu elektrické energie a tepla prostřednictvím kogenerační jednotky s realizacemi v nejbližších letech a dalších projektů na úsporu elektrické energie.

Společnost GEEN Development a.s. v roce 2021 bude dále pokračovat na zahraničních projektech, především v Chorvatsku, Gruzii a případně Kyrgyzstánu. Především se jedná o projekt výstavby a zahájení provozu Projekt BSP s výrobou elektrické energie a tepla Gospić, optimalizace 2 stávajících chorvatských elektráren (Benkovac a Županja), pokračování přípravných prací 2. fáze vodní elektrárny Jonouli.

9. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

V letech 2019 a 2020 společnost GEEN Development a.s. neprováděla žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

10. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost GEEN Development a.s. provádí aktivity v oblasti ochrany životního prostředí následujícími způsoby:

- usilujeme o snížení vlivu jednotlivých činností na životní prostředí při výstavbě, servisu a provozu elektráren
- při prováděných činnostech postupujeme v souladu s právními požadavky v oblasti ochrany životního prostředí
- zvyšujeme znalosti všech našich zaměstnanců v oblasti ochrany životního prostředí pravidelným školením
- plníme svou zákonnou povinnost v oblasti odpadového hospodářství, dle platných předpisů

11. Organizační složky v zahraničí

Společnost GEEN Development a.s. vlastní organizační složku v Gruzii (registrace proběhla v roce 2019).

12. Personalistika

Skupina GEEN, jejíž součástí je společnost GEEN Development a.s., věnuje velkou pozornost personální oblasti. Uvědomujeme si, že lidé jsou základním kamenem výsledků celé skupiny. Proto se snažíme své zaměstnance podporovat na poli pracovním i mimopracovním. Povaha činností skupiny vyžaduje od zaměstnanců nejen vysokou odbornost, preciznost a loajalitu, ale i odvahu hledat nová řešení a pružně reagovat na potřeby zákazníků a trhu.

Uvnitř skupiny GEEN jsou vytvářeny podmínky pro nezbytný odborný růst zaměstnanců. Je kladen důraz na podporu rozvoje jazykových dovedností pomocí individuální nebo skupinové výuky vedené českými i rodilými lektory.

Důležitý aspekt je bezpečnost práce na pracovišti, který podporujeme pravidelným školením, tréninkem a kontrolou pracovních procesů.

Zvláštní pozornost ve skupině GEEN patří také důslednému uplatňování principu rovných příležitostí. Ve skupině jsou zaměstnanci všech věkových skupin a všech úrovní vzdělání.

V GEEN Development a.s., stejně jako v celé skupině GEEN, je kladen velký důraz na přátelské a otevřené vztahy na pracovišti. Společnost si svých zaměstnanců váží a jedním z projevů péče o pracovníky jsou poskytované zaměstnanecké benefity.

13. Investiční instrumenty

V roce 2020 došlo k upsání nových dluhopisů v celkové hodnotě 274mil. Kč.

Došlo ke schválení nového prospektu v lednu 2021 pro období roku 2021.

14. Aktuální hospodářské výsledky

Hospodářská situace Společnosti za rok 2020 je zřejmá z účetní závěrky, která je nedílnou součástí Výroční zprávy.

15. Následné události

V dubnu 2021 byl novým členem představenstva zvolen Aleš Mokry starší.

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení Společnosti nezaznamenalo významný pokles prodeje, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost a její zaměstnance.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Společnost je nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

16. Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a propojenými osobami ke dni 31. 12. 2020

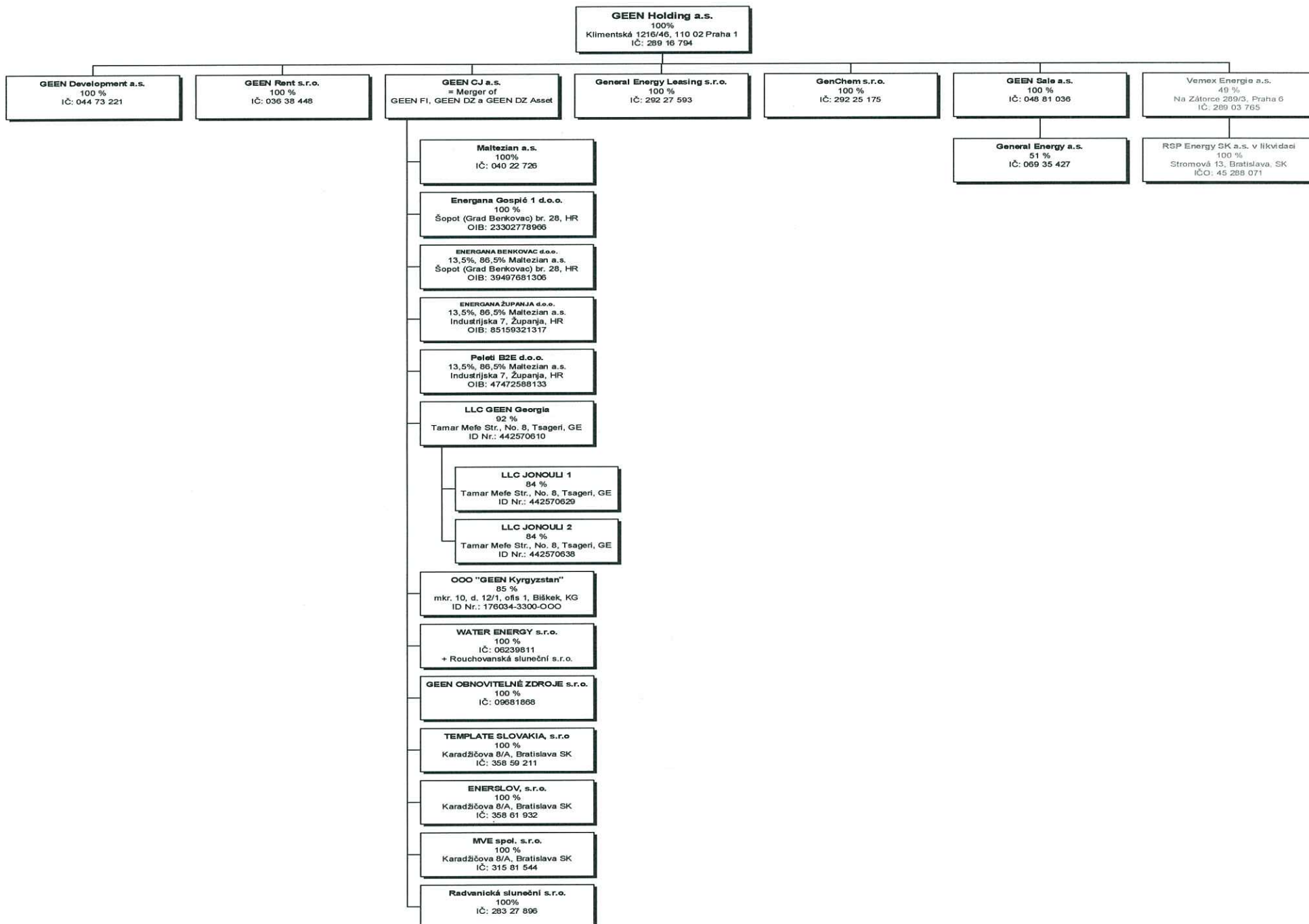
Představenstvo společnosti vydává v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb. – zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZoK“) tuto zprávu o vztazích. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zák. č. 89/2012 Sb., týkající se obchodního tajemství:

a) struktura vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZoK:

Ovládající osobou je společnost **GEEN Holding a.s.**, IČ: 289 16 794, se sídlem Praha 1, Klimentská 1216/46, PSČ: 11002 (dále jen „*GEEN Holding a.s.*“ nebo „*ovládající osoba*“)

Ovládanou osobou je společnost **GEEN Development a.s.**, IČ: 044 73 221, se sídlem Mariánské náměstí 617/1, Komárov 617 00 Brno (dále jen „*GEEN Development a.s.*“ nebo „*ovládaná osoba*“)

Ovládající osoba dále ovládá níže uvedené osoby, v rámci uvedené struktury:



b) úloha společnosti GEEN Development a.s., v rámci skupiny GEEN spočívá zejména v:

- údržbě a servisu elektráren ve vlastnictví dalších osob ovládaných společnostmi GEEN Holding a.s., jako i externích zákazníků
- příprava projektů a projektové dokumentace, studie proveditelnosti
- development a výstavba nových projektů
- rekonstrukce a revitalizace stávajících energetických projektů
- projekty energetických auditů, úsporných řešení

c) společnost je ovládána společností GEEN Holding a.s, která je jediným akcionářem společnosti GEEN Development a.s., vlastnícím všech 10 kusů akcií na jméno v listinné podobě, bez jmenovité hodnoty. Ovládání je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, představenstva a dozorčí rady ovládané osoby, kdy v dozorčí radě i představenstvu ovládané osoby jsou zástupci ovládající osoby.

d) ve sledovaném účetním období nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, týkající se majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích.

e) přehled vzájemných smluv mezi společností GEEN Development a.s. a ovládající osobou (resp. osobami ovládanými stejnou ovládající osobou):

Evidenční číslo	1. Strana	Další strany	Předmět
-----------------	-----------	--------------	---------

PUJ_2019_432	Šumperská sluneční s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_432	Šumperská sluneční s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_433	SEDREN s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_433	SEDREN s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_434	Jesenická sluneční s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_434	Jesenická sluneční s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_435	FV ENERGO ZŠ s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce

PUJ_2019_435	FV ENERGO ZŠ s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_437	General Energy Leasing s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_437	General Energy Leasing s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_438	TECHNO ACTIVE s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2019_438	TECHNO ACTIVE s.r.o.	GEEN Development a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
OV_2019_456	Biomass to Energy Benkovac d.o.o.	GEEN Development a.s.	Agreement on procurement of services
OV_2019_461	GEEN Georgia LLC	GEEN Development a.s.	Agreement on procurement of services
OP_2019_423	GEEN Development a.s.	ANNEXE ENERGY a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
OV_2019_425	GEEN Development a.s.	ANNEXE ENERGY a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčce
PUJ_2020_259	GEEN Development a.s.	GEEN Sale a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 1.1.2018
PUJ_2020_435	GEEN Development a.s.	GEEN FI a.s.	Smlouva o zápůjčce
OP_2020_539	GEEN Development a.s.	GEEN OBNOVITELNÉ ZDROJE s.r.o.	Dodatek č. 5 ke smlouvě o dílo č. 4012015 ze dne 15.01.2016
PUJ_2020_607	GEEN Development a.s.	GEEN Holding a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 01.01.2018
PP_2020_608	GEEN Development a.s.	GEEN Holding a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek
PUJ_2020_704	GEEN Development a.s.	GEEN Holding a.s.	Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o zápůjčce ze dne 01.01.2018
PP_2020_722	GEEN Development a.s.	GEEN CJ a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky
PUJ_2020_740	GEEN Development a.s.	GEEN Sale a.s.	Dodatek č. 2 k Rámcové smlouvě o zápůjčce ze dne 01.01.2018
PP_2020_064	GEEN Holding a.s.	GEEN Development a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky a dohoda o započtení pohledávek
OP_2020_186	WATER ENERGY	GEEN Development a.s.	Smlouva o poskytování odborného poradenství a podpůrných služeb
PUJ_2020_444	GEEN Holding a.s.	GEEN Development a.s.	Dodatek č. 3 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 21.12.2015
PUJ_2020_726	GEEN Holding a.s.	GEEN Development a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 01.01.2018

PP_2020_727	GEEN Holding a.s.	GEEN Development a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky
PP_2020_728	GEEN Holding a.s.	GEEN Development a.s.	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek

f) posouzení, zda vznikla ovládané osobě újma:

S ohledem na výše uvedené vztahy mezi ovládající osobou a ovládanou osobou a vztahy v rámci propojených osob, ovládané osobě za rozhodné období nevznikla žádná újma v důsledku smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých na popud ovládající osoby nebo v zájmu jí ovládaných osob. S výjimkou výše uvedených jednání nebyla v posledním účetním období ze strany společnosti GEEN Development a.s. učiněna žádná další jednání v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládané osoby. Z tohoto důvodu tato zpráva o vztazích neobsahuje posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 zákona o obchodních korporacích.

g) zhodnocení výhod a nevýhod pro ovládající a ovládané osoby:

Obchodní vztahy mezi společnostmi skupiny GEEN jsou uzavřeny za tržních podmínek vždy tak, aby byly chráněny zájmy ovládaných osob a tím zároveň i jejich věřitelů a obchodních partnerů. Vzhledem k výše uvedenému tak žádné z ovládaných osob nevzniká v důsledku jejich vztahů k ovládající osobě újma nebo zvýšené podnikatelské riziko, a právě naopak mohou čerpat výhody vyplývající ze společného managementu a *corporate governance*, sdílení know-how a vzájemné finanční i technologické podpory v rámci skupiny.

V Brně dne 31. 3. 2021

Za představenstvo

Aleš Mokry

17. Zpráva nezávislého auditora

12/11

Zpráva nezávislého auditora

GEEN Development a.s.

za ověřované období
od 1.1.2020 do 31.12.2020

Identifikace účetní jednotky

Firma: **GEEN Development a.s.**
IČ: 04 47 32 21
Sídlo: Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 7404, rejstříkový soud v Brně

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti GEEN Development a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti GEEN Development a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti GEEN Development a.s. k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrku společnosti k 31. 12. 2019 ověřoval jiný auditor, který ve své zprávě ze dne 3.6. 2020 vydal k této závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé přijmou.

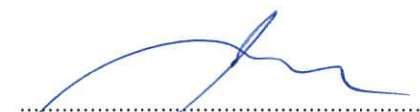
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 14.5.2021



Auditor:

Ing. Radek Stein

číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ROZVAHA

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

v tisících Kč

IČ	0	4	4	7	3	2	2	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

GEEN Development

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Mariánské náměstí 617/1

Brno-jih

617 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+1 083 353	-10 814	+1 072 539	+803 591
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	účty 353	002				
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	+4 867	-2 110	+2 757	+2 574
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x	004				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	účty 012, (-)072, (-)091AÚ	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2.	006				
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	účty 014, (-)074, (-)091AÚ	008				
B.I.3.	Goodwill	účty 015, (-)075, (-)091AÚ	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	účty 019, (-)079, (-)091AÚ	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.5.1.+B.I.5.2.	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	účty 051, (-)095AÚ	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	účty 041, (-)093	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x	014	+4 867	-2 110	+2 757	+2 574
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015				
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016				
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+4 867	-2 110	+2 757	+2 574
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	účty 097, (-)098	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.1.3.	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	účty 025, (-)085, (-)092AÚ	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	účty 026, (-)086, (-)092AÚ	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096AÚ	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096AÚ	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	účty 068, (-)096AÚ	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	B.III.7.1.+B.III.7.2.	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	účty 043, 069, (-)096AÚ	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	účty 053, (-)095AÚ	036				
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+1 050 193	-8 704	+1 041 489	+773 990
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.x	038	+5 034		+5 034	+1 802
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 119, (-)191	039	+489		+489	+405
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	účty 121, 122, (-)192, (-)193	040	+4 545		+4 545	+1 397
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2.	041				




Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.I.3.1.	Výrobky účty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží účty 131, 132, 139, (-)196	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny účty 124, (-)195	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	+1 041 354	-8 704	+1 032 650	+749 736
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x.	047	+953 958		+953 958	+614 701
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	049	+953 898		+953 898	+613 640
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka účty 481	051	+13		+13	+619
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	+47		+47	+442
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	054	+47		+47	+47
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní účty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056				+395
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x.	057	+87 396	-8 704	+78 692	+135 035
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+8 038	-6 829	+1 209	+6 172
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	+74 739		+74 739	+128 579
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+4 619	-1 875	+2 744	+284
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 336, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064	+1 779		+1 779	+55
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+1 972	-1 875	+97	+215
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní účty 388	066	+652		+652	
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+216		+216	+14
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv C.II.3.1.+...+C.II.3.x.	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období účty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období účty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek C.III.1.+...+C.III.x.	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074				
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x.	075	+3 805		+3 805	+22 452
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	+100		+100	+42
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+3 705		+3 705	+22 410
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x.	078	+28 293		+28 293	+27 027
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+28 193		+28 193	+26 927
D.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	+100		+100	+100



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+1 072 539	+803 591
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+32 284	+41 759
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x	003	+2 000	+2 000
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 000	+2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	007	+28 900	+28 900
A.II.1.	Ážio	účty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5	009	+28 900	+28 900
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+28 900	+28 900
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416	014		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x	015		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x	018	+0	+7 688
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019	+0	+7 688
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI	021	+1 384	+3 171
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+1 040 255	+760 232
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x	024	+398	+743
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453	026		+384
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451	027		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028	+398	+359
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+1 039 857	+759 489
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x	030	+739 352	+724 350
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2	031	+738 637	+713 772
C.I.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	účty 473	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473	033	+738 637	+713 772
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	034	+583	+767
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479	036	+130	
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038	+2	+30
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3	041		+9 781
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	účty 389	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479	044		+9 781
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x	045	+300 498	+35 139



Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto	
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.1.+C.II.1.2.	046	+249 350	
C.II.1.1.	Výměnitelné dluhopisy	účty 241	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 241	048	+249 350	
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232	049	+852	+801
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	+3 722	+1 226
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+7 302	+8 246
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	+102	+43
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+39 170	+24 823
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	056	+116	+117
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	+1 008	+619
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	+571	+395
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+243	+158
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	+37 230	+150
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	+2	+23 384
C.III.	Časové rozlišení pasiv	C.III.1.+...+C.III.x.	063	+7	
C.III.1.	Výdaje příštích období	účty 383	064	+7	
C.III.2.	Výnosy příštích období	účty 384	065		
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x.	066		+1 600
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067		+1 600
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068		

Sestaveno dne: 14.05.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	MOKRY ALEŠ
Předmět podnikání: Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti j. n.	
Pozn.:	



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

k..... 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IČ	0	4	4	7	3	2	2	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

GEEN Development

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Mariánské náměstí 617/1


Brno-jih

617 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+64 969	+55 878
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002	+176	+1 893
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+53 166	+38 603
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004	+208	+1 044
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+4 899	+6 245
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+48 059	+31 314
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007	-3 148	-941
C.	Aktivace (-) účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	+17 946	+18 154
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+13 631	+13 321
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+4 315	+4 833
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+4 125	+4 576
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	+190	+257
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+948	+813
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+948	+813
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+948	+813
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 559	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob účty 559	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019		+0
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+210	+12
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021		+0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+210	+12
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+588	+1 188
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		+0
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+126	+531
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028	+38	+358
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+424	+299
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-4 145	-34
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x.	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů účty 661, 665	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku V.1.+...+V.x.	035		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku účty 661, 665	037		



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem účty 561, 566	038		+0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	+88 449	+46 649
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	+86 865	+44 492
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+1 584	+2 157
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	+59 312	+32 111
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044	+599	+0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+58 713	+32 111
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	+3 543	+527
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+26 032	+10 975
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) M.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+6 648	+4 090
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+2 503	+4 056
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	+1 119	+885
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+512	+870
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052	+607	+15
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	+1 384	+3 171
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	+1 384	+3 171
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+157 347	+104 959

Sestaveno dne: 14.05.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	MOKRY ALEŠ
Předmět podnikání: Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti j. n.	
Pozn.:	



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



K. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 0**

Od: **1.1.2020** Do: **31.12.2020**

v tisících Kč

IČ	0	4	4	7	3	2	2	1
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

GEEN Development

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Mariánské náměstí 617/1

Brno-jih

617 00

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+22 452	+2 634
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+2 503	+4 056
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace A.1.1.+...+A.1.6.	003	-26 950	-13 368
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+948	+813
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-345	+357
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006		+0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	-27 553	-14 538
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) Z + A.1.	010	-24 447	-9 312
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu A.2.1.+...+A.2.4.	011	+128 133	+70 485
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	+117 855	+81 479
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+13 510	-10 046
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	-3 232	-948
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015		
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.) A* + A.2.	016	+103 686	+61 173
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku(-)	017	-45 647	-259
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+18 918	+7 584
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	-1 004	-2 162
A.7.	Přijaté diviendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.) A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.	022	+75 953	+66 336
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-1 131	-987
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	-391 360	-519 269



Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3) B.1.+ B.2.+ B.3	026	-392 491	-520 256
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	+308 750	+473 738
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty C.2.1.-C.2.6.	028	-10 859	
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emistního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034	-10 859	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.) C.1.+ C.2.	035	+297 891	+473 738
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	-18 647	+19 818
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	+3 805	+22 452



Sestaveno dne: 14.05.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma akciová společnost účetní jednotky:	MOKRÝ ALEŠ
Předmět podnikání: Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti j. n.	
Pozn.:	

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

1. POPIS SPOLEČNOSTI

GEEN Development a.s. (dále jen „společnost“) je česká právnická osoba, akciová společnost, která vznikla dne 14.10.2015. Společnost sídlí v Brně, Mariánské náměstí 617/1, IČ: 044 73 221.

Hlavním předmětem její činnosti je developerská, realizační a servisní činnost.

Osoby podílející se na základním kapitálu:

100% GEEN Holding a.s.

Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2020:

Představenstvo	
Předseda představenstva	Ing. Aleš Mokrý

Dozorčí rada	
Člen	Mgr. Michal Guniš



2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., vyhlášky č. 500/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů pro podnikatele ve znění platném pro rok 2020 resp. 2019.

3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2020, jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Drobný dlouhodobý nehmotný majetek (pořizovací cena od 5 tis. Kč do 60 tis. Kč) se vykazuje v rozvaze v pořizovacích cenách a je odepisován po dobu 24 měsíců. Ostatní drobný dlouhodobý nehmotný majetek je účtován přímo do spotřeby.

Dlouhodobý nehmotný majetek je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku, nejdéle do pěti let.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Přechodné znehodnocení dlouhodobého hmotného majetku se vyjadřuje pomocí opravných položek, které jsou spolu s odpisy uvedeny ve sloupci korekce rozvahy. Trvalé znehodnocení dlouhodobého hmotného majetku se vyjadřuje pomocí mimořádného odpisu.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu v případě, že za kalendářní rok převýší částku 40 tis. Kč. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek (pořizovací cena od 5 tis. do 40 tis. Kč s výjimkou výpočetní techniky – pořizovací cena od 3 tis. do 40 tis. Kč a mobilního zařízení – od 0 do 40 tis. Kč) se vykazuje v rozvaze v pořizovacích cenách a je odepisován po dobu 24 měsíců. Ostatní drobný dlouhodobý hmotný majetek do 5 tis. Kč je účtován přímo do spotřeby.

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

	Počet měsíců
Budovy, haly a stavby	600
Výpočetní technika	36
Dopravní prostředky	60
Stroje, přístroje a zařízení	36
Inventář	60
Trezory	144



c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

d) Zásoby

Společnost účtuje o zásobách podle způsobu B. Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami, nebo prodejní cenou, je-li nižší. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.). V průběhu účetního období se nakupované zásoby (materiál) účtují na vrub účtu 501- spotřeba materiálu se souvztažným zápisem na příslušných finančních účtech. Při účetní závěrce se počáteční stav účtu 112-Materiál na skladech převede na vrub účtu 501-Spotřeba materiálu. Stav zásob podle fyzické inventarizace se zaúčtuje na vrub účtu 112-Materiál na skladě souvztažně s účtem 501- Spotřeba materiálu.

Nedokončená výroba se oceňuje vlastními náklady. Do přímých nákladů patří přímý (jednicový) materiál, přímé (jednicové) mzdy a ostatní přímé náklady. Přímé náklady tedy obecně představují náklady, které vznikají v bezprostředním technologickém procesu zhotovování díla a lze je ke konkrétnímu dílu přiřadit. Režijní náklady představují náklady na obsluhu, zajištění a řízení chodu zakázky.

e) Pohledávky

Dlouhodobé i krátkodobé pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuální posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou.

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Ostatní kapitálové fondy společnost vytváří podle svého uvážení na základě stanov.

g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

V pasivech rozvahy se dále vykazují cizí zdroje z titulu časového rozlišení výdajů a výnosů příštích období ve výši dosud nezúčtovaného zůstatku jejich jmenovité hodnoty.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

h) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách denním kurzem stanoveným podle kurzu vyhlášeného Českou národní bankou z předchozího dne a ke konci roku byly přepočteny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované kurzové zisky a ztráty patří do výnosů, resp. nákladů běžného roku. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou rovněž součástí výnosů, resp. nákladů.

i) Účtování nákladů a výnosů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.



Společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

j) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy, atd.)

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými cenami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

V roce 2020 resp. 2019 společnost vykázala celkové přírůstky dlouhodobého hmotného majetku ve výši 1 131 tis. Kč, resp. 987 tis. Kč. Jednalo se zejména o nákup nových dopravních prostředků - osobních automobilů.

V roce 2020 resp. 2019 společnost vykázala celkové úbytky dlouhodobého hmotného majetku ve výši 9 tis. Kč, resp. 40 tis. Kč. Jednalo se o vyřazení hmotného majetku pro opotřebení a nepoužitelnost v nulové zůstatkové hodnotě.

5. ZÁSoby

Ocenění nepotřebných a nepoužitelných zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím účtu opravných položek, který se v příložené rozvaze vykazuje ve sloupci korekce. Opravná položka k zásobám nebyla k 31. 12. 2020 vedením společnosti stanovena, jelikož nebyly identifikovány žádné zastaralé či poškozené zásoby.

K 31. 12. 2020, resp. k 31.12.2019 evidovala společnost materiál na skladě ve výši 489 tis. Kč, resp. 405 tis. Kč. Jednalo se o náhradní materiály, které budou použity v roce 2021 pro servis elektráren. Dále společnost vykazovala k 31. 12. 2020, resp. k 31.12.2019 nedokončenou výrobu ve výši 4 545 tis. Kč, resp. 1 397 tis. Kč, která zahrnuje projekty spojené s výstavbou elektrárny v Kyrgyzstánu ve výši 597 tis. Kč, resp. 0 Kč a projekt výstavby a rekonstrukce elektrárny v Gruzii Jonouli 2 ve výši 3 947 tis. Kč, resp. 1 397 tis. Kč.

V tis. Kč	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Končený zůstatek
Materiál	405	489	405	489
Nedokončená výroba	1 397	23 463	20 315	4 545
Celkem	1 802	23 547	20 315	5 034

6. POHLEDÁVKY

Společnost na nesplacené pohledávky, které byly považovány za nedobytné vytvořila v roce 2017 a 2018 opravné položky ve výši 6.829 tis. Kč k pohledávkám a 1.875 tis. Kč k poskytnutým zálohám.

Společnost poskytla zálohy svým dodavatelům na výstavbu a rekonstrukci elektráren a na rekonstrukci kancelářských prostor k 31.12.2020, resp. 2019 ve výši 1 972 tis. Kč, resp. 2 090 tis. Kč.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

Společnost poskytla dlouhodobé půjčky společnostem ve skupině včetně úroků vykázané v pohledávkách za ovládající osobou k 31.12.2020, resp. 31.12.2019 ve výši 953 898 tis. Kč, resp. 613 640 tis. Kč se splatností k 31.12.2025.

Dlouhodobé jiné pohledávky obsahují půjčky poskytnuté ostatním společnostem mimo skupinu včetně úroků a pohledávky z emitovaných dluhopisů tj. zůstatek neprodaných emisí. V krátkodobých jiných pohledávkách společnost vykazuje pohledávky vůči zaměstnancům.

Časová struktura pohledávek z obchodního styku

Pohledávky	Do splatnosti	0-90	91-180	181-365	Nad 365	Celkem brutto
z obchodního styku k 31.12.2020	487	112	0	0	7 439	8 038
z obchodního styku k 31.12.2019	3 734	325	0	8 729	0	12 788

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv uvedených v odstavci 6. V roce 2020 a 2019 nedošlo k žádné tvorbě opravných položek.

8. OSTATNÍ AKTIVA

Společnost eviduje v ostatních aktivech náklady příštích období ve výši 28 193 tis. Kč, resp. 26 927 tis. Kč.

Náklady příštích období představují časově rozlišené provize k dluhopisům.

Součástí ostatních aktiv jsou v roce 2020 příjmy příštích období ve výši 100 tis. Kč, resp. 100 Kč. Jedná se o nevyfakturované tržby k 31.12.2019 na zakázku 18/340/020 – Edwards s.r.o.



9. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 10 ks akcií s nominální hodnotou 200 000.

K 31.12.2020, resp. 31. 12. 2019 došlo k následujícím změnám účtů vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020
Počet akcií	10	0	0	10
Základní kapitál	2 000	0	0	2 000
Ostatní kapitálové fondy	28 900	0	0	28 900
Zákonný rezervní fond	0	0	0	0
Nerozdělený zisk/ztráta min. let	7 688	0	-7 688	0
Výsledek běžného období	3 171	0	-1 787	1 384

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 30.6.2020 bylo schváleno následující rozdělení zisku za rok 2019 (v tis. Kč):

Proúčtování zisku roku 2019 v roce 2020	3 171
Příděl do - rezervního fondu	0
Výplaty dividend a podíly na zisku	-10 859
Nerozdělený zisk minulých let	7 688
Nerozdělený zisk k 31.12.2019	7 688
Nerozdělený zisk k 31.12.2020	0

V roce 2020 byla vyplacena dividendy jedinému akcionáři společnosti GEEN Holding a.s. ve výši 10 859 tis. Kč. V roce 2019 společnost nevyplácela žádné dividendy a tantiémy členům představenstva a členům dozorčí rady.

10. REZERVY

Společnost tvořila v roce 2020 rezervu na nevyčerpanou dovolenou ve výši 398 tis. Kč, resp. 359 tis. Kč, a rezervu na daň z příjmu 2020 ve výši 0 tis. Kč, resp. 384 tis. Kč.



11. ZÁVAZKY

K 31.12.2020, resp. 31.12.2019 společnost eviduje dlouhodobé závazky k úvěrovým společnostem ve výši 583 tis. Kč, resp. 767 tis. Kč a krátkodobé závazky ve výši 852 tis. Kč, resp. 801 tis. Kč.

Jedná se o závazky z pořízení nových dopravních prostředků formou úvěru rozlišené se splatností do jednoho roku tj. krátkodobé a delší splatností jako dlouhodobé.

Časová struktura závazků z obchodního styku

Závazky	Do splatnosti	0-90	91-180	181-365	Nad 365	Celkem brutto
z obch. styku k 31.12.2020	6 221	195	106	915	-5	7 432
z obch. styku k 31.12.2019	7 890	208		95		8 193

Dlouhodobé Závazky z ostatních dluhopisů viz. bod 12.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020



12. DLUHOPISY K 31.12.2020

ISIN	Název	Celková emise – objem vydaných dluhopisů	Datum emise	Datum splatnosti	Nominál /kus (Kč)	Počet kusů upsaných /prodaných dluhopisů	Celková hodnota (Kč) 3leté	Celková hodnota (Kč) 5leté	Celková hodnota (Kč) 8leté	Úrok (%) p.a.
CZ0003519126	GEEN.DEVELOP01 6,00/21	100 000 000	1.6.2018	1.6.2021	50 000	1 996	99 800 000	0	0	6
CZ0003519761	GEEN.DEVELOP02 6,00/21	150 000 000	23.8.2018	23.8.2021	50 000	2 991	149 550 000	0	0	6
Suma splatných dluhopisů v roce 2021							249 350 000			
CZ0003520298	GEEN.DEVELOP04 6,00/22	100 000 000	11.1.2019	11.1.2022	50 000	1 983	99 150 000	0	0	6
CZ0003520306	GEEN.DEVELOP05 6,00/22	100 000 000	1.2.2019	1.2.2022	50 000	1 997	99 850 000	0	0	6
CZ0003522351	GEEN.DEVELOP06 6,00/22	50 000 000	13.6.2019	13.6.2022	50 000	957	47 850 000	0	0	6
CZ0003522807	GEEN.DEVELOP09 6,00/22	50 000 000	9.9.2019	9.9.2022	50 000	995	49 750 000	0	0	6
CZ0003522948	GEEN.DEVELOP10 6,00/22	70 000 000	15.9.2019	15.9.2022	50 000	1 685	59 400 000	0	0	6
CZ0003523292	GEEN.DEVELOP11 6,00/22	90 000 000	25.11.2019	25.11.2022	50 000	1 305	84 250 000	0	0	6
CZ0003523698	GEEN.DEVELOP12 6,00/22 (EUR) (kurz ČNB 31.12.2019 25,41 Kč)	26 245 000 (1 000 000 EUR)	22.11.2019	22.11.2022	26 245 (1 000 EUR)	211	7 637 295 (291 000 EUR)	0	0	6
Suma splatných dluhopisů v roce 2022							447 887 295			
CZ0003520223	GEEN.DEVELOP03 5,00/23	30 000 000	15.10.2018	15.10.2023	10 000	377	0	3 770 000	0	5
CZ0003524209	GEEN.DEVELOP13 5,00/23	25 000 000	22.1.2020	22.1.2023	10 000	913	9 130 000	0	0	5
CZ0003524217	GEEN.DEVELOP14 6,00/23	60 000 000	16. 3. 2020	16. 3. 2023	50 000	863	43 150 000	0	0	6
CZ0003524290	GEEN.DEVELOP16 6,00/23	100 000 000	30. 1. 2020	30. 1. 2023	50 000	1 847	92 350 000	0	0	6
Suma splatných dluhopisů v roce 2023							148 400 000			
CZ0003522377	GEEN.DEVELOP08 5,00/24	20 000 000	17. 6. 2019	17. 6. 2024	10 000	385	0	3 850 000	0	5
Suma splatných dluhopisů v roce 2024							3 850 000			
CZ0003524472	GEEN.DEVELOP17 6,00/25	50 000 000	7. 3. 2020	7. 3. 2025	100 000	245	0	24 500 000	0	6

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

CZ0003524720	GEEN.DEVELOP19 6,00/25	50 000 000	29. 4. 2020	29. 4. 2025	50 000	500	0	25 000 000	0	6
Suma splatných dluhopisů v roce 2025								49 500 000		
CZ0003522369	GEEN.DEVELOP07 8,00/27	50 000 000	14.6.2019	14.6.2027	50 000	707	0	0	35 350 000	8
Suma splatných dluhopisů v roce 2027								35 350 000		
CZ0003524258	GEEN.DEVELOP15 8,00/28	30 000 000	28. 1. 2020	28. 1. 2028	50 000	581	0	0	29 050 000	8
CZ0003524696	GEEN.DEVELOP18 8,00/28	60 000 000	25. 4. 2020	25. 4. 2028	50 000	492	0	0	24 600 000	8
Suma splatných dluhopisů v roce 2028								53 650 000		
Celkem k 31. 12. 2020		1 211 245 000						987 987 295		



13. DAŇ Z PŘÍJMU

Společnost nemá k 31.12.2020 žádné daňové nedoplatky.

Společnost vypočetla odloženou daň na základě přechodných rozdílů mezi zůstatkovými cenami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovením základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně:

Položky odložené daně	Daňová sazba	Základ pro 2020	2020
			Odložená daň.pohl./záv.
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůst. cenou dl.majetku	19%	-332	-63
OP k pohledávkám	19%	0	0
OP k zásobám	19%	0	0
Rezervy	19%	398	76
Ostatní položky	19%	0	0
Celkem		66	13

Odložená daňová pohledávka k 31.12.2020 činí 13 tis. Kč, k 31.12.2019 činila 619 tis. Kč.

14. VÝNOSY

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

	31.12.2020		31.12.2019	
	Tuzemské	Zahraníční	Tuzemské	Zahraníční
Tržby za zboží	176	0	1 893	0
Servis	45 785	2 513	15 270	2 749
Rekonstrukce a výstavba	3 943	0	15 398	79
Ostatní služby	0	12 728	4 882	17 500
Výnosy celkem	49 904	15 241	37 443	20 328



15. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2020		2019	
	Celkový počet zaměstnanců	Z toho: Management/Řídící pracovníci	Celkový počet zaměstnanců	Z toho: Management/Řídící pracovníci
Průměrný počet zaměstnanců	29	2	22	2
Mzdy	13 631	3 339	13 321	3 288
Sociální zabezpečení	4 125	1 114	4 576	1 086
Sociální náklady	190	6	257	11
Osobní náklady celkem	17 946	4 459	18 154	4 385

Finanční výnosy a náklady tvoří především nákladové a výnosové úroky.

Náklady	2020	2019
Nákladové úroky a podobné náklady	59 312	32 111
Ostatní finanční náklady	26 032	10 975
Finanční náklady celkem	85 344	43 086

V roce 2020 nákladové úroky a podobné náklady obsahují úroky z dluhopisů ve výši 58 651 tis. Kč. V roce 2019 nákladové úroky z dluhopisů činily 31 811 tis. Kč, z důvodu srovnatelnosti výkazů byly překlasifikovány z ostatních finančních nákladů.

V roce 2020 ostatní finanční náklady tvoří zejména provize za zprostředkování dluhopisů ve výši 21 696 tis. Kč. V roce 2019 byly provize za zprostředkování dluhopisů ve výši 31.314 tis. Kč a byly vykázány ve službách.

Z důvodu změny vykázání těchto položek v účetní závěrce za rok 2020 byly srovnatelné údaje odpovídajícím způsobem upraveny.

Výnosy	2020	2019
Výnosové úroky	86 865	44 492
Ostatní výnosové úroky	1 584	2 157
Jiné finanční výnosy	3 543	527
Finanční výnosy celkem	91 992	47 176



V roce 2020, resp. 2019 výnosové úroky obsahují úroky ze zápůjček ve skupině ve výši 86 865 tis. Kč, resp. 44 492 tis. Kč. V roce 2020, resp. 2019 ostatní výnosové úroky obsahují úroky z dluhopisů ve výši 1 584 tis. Kč, resp. 1 662 tis. Kč. Z důvodu srovnatelnosti výkazů byly překlasifikovány z ostatních finančních výnosů.

16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Společnost běžně prodává zboží a služby spřízněným osobám. Ke dni 31.12.2020, resp. 31.12.2019 činil objem prodeje 42 153 tis. Kč, resp. 27 961 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů u spřízněných osob k 31.12.2020, resp. 31. 12. 2019 dosahovaly 74 739 tis. Kč, resp. 128 579 tis. Kč.

Vykázané dlouhodobé pohledávky u spřízněných osob k 31.12.2020, resp. 31.12.2019 činily 953 898 tis. Kč, resp. 613 640 tis. Kč a obsahují pohledávky z titulu půjček včetně úroků plynoucích z těchto půjček ve skupině splatné ke dni 31.12.2025.

Společnost rovněž využívá služeb spřízněných osob jako běžnou součást obchodní činnosti podniku. Ke dni 31.12.2020, resp. 31.12.2019 činily nákupy 10 925 tis. Kč, resp. 11 105 tis. Kč.

K 31.12.2020, resp. 31. 12. 2019 dosáhly závazky z obchodních vztahů vůči spřízněným osobám 102 tis. Kč, resp. 43 tis. Kč. K 31.12.2020 společnost eviduje zápůjčku vůči ovládané nebo ovládající osobě ve výši 2 tis. Kč, resp. 30 tis. Kč. Náklady na úroky vztahující se k zápůjčkám za období 1.1.-31.12.2020 činily 661 tis. Kč, resp. 1.1. - 31. 12. 2019 činily 300 tis. Kč.

17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky vedení Společnosti nezaznamenalo významný pokles prodeje, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Společnosti. Vedení Společnosti bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost a její zaměstnance.

Vedení Společnosti zvážilo potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Mezi datem účetní závěrky a datem jejího sestavení došlo k následujícím událostem:

Po 31.12.2020 došlo k vydání emisí dluhopisů v celkové hodnotě 370 mil. Kč a 0,6 mil. EUR se splatností v roce 2024, 50 mil. Kč se splatností v roce 2025 a 70 mil. Kč se splatností v roce 2029.

V dubnu 2021 byl novým členem představenstva zvolen Aleš Mokřý starší.





GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2020

18. KONSOLIDAČNÍ CELEK

Společnost GEEN Development a.s. je součástí skupiny, jejíž mateřskou společností je GEEN Holding a.s. se sídlem Praha 1, Klimentská 1216/46, PSČ 11002. Konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti GEEN Development a.s..

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky (jméno, podpis):	Osoba odpovědná za účetnictví a účetní závěrku (jméno, podpis):
14. 5. 2021	 Aleš Mokřý	 Gabriela Kroupová



18. Kontaktní údaje

GEEN Development a.s.

Společnost zapsaná u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7404

Sídlo a kancelář: Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno, Česká republika

Tel: +420 511 111 950

e-mail: info@geen.eu

web: www.gd.geen.eu