

**GEEN Development a.s.**  
**Výroční zpráva za rok 2021**  
**ke dni 31. 12. 2021**

Výroční zpráva sestavena dne 16.5.2022

## Obsah

1.	Úvodní slovo předsedy představenstva.....	1
2.	Vedení společnosti ke dni 31. 12. 2021.....	2
3.	Organizační schéma společnosti k 31. 12. 2021.....	3
4.	Charakteristika společnosti.....	3
5.	Hlavní činnosti společnosti .....	4
6.	Služby společnosti.....	5
7.	Významné projekty v roce 2021 .....	8
8.	Předpokládaný vývoj činnosti společnosti v roce 2022 .....	16
9.	Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.....	16
10.	Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.....	16
11.	Organizační složky v zahraničí.....	16
12.	Personalistika.....	17
13.	Investiční instrumenty.....	17
14.	Aktuální hospodářské výsledky .....	17
15.	Následné události .....	17
16.	Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a propojenými osobami ke dni 31. 12. 2021.....	19
17.	Zpráva nezávislého auditora.....	24
18.	Kontaktní údaje .....	25

## 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 2021. Účetní závěrka plně odráží ekonomické a hospodářské skutečnosti roku 2021. Hospodářský výsledek po zdanění je ve výši -4,6 mil. Kč, tržby za výrobky, služby a zboží byly na úrovni 49,1 mil. Kč.

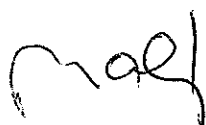
Společnost GEEN Development byla založena v roce 2015 a je dceřinou společností společnosti GEEN Holding a. s. Během své existence se společnost podílela na realizaci několika velkých a perspektivních projektů doma i v zahraničí, jako jsou výstavba vodních elektráren Jonouli 1 a Jonouli 2 v Gruzii a 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 šestým rokem proto rozvíjíme program GEEN Optim zaměřený na komplexní analýzu, projekci a kompletní dodávku technologií.

V roce 2022 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 Mokrý,



Předseda představenstva

## **2. Vedení společnosti ke dni 31. 12. 2021**

Představenstvo:

Aleš Mokrý - předseda představenstva

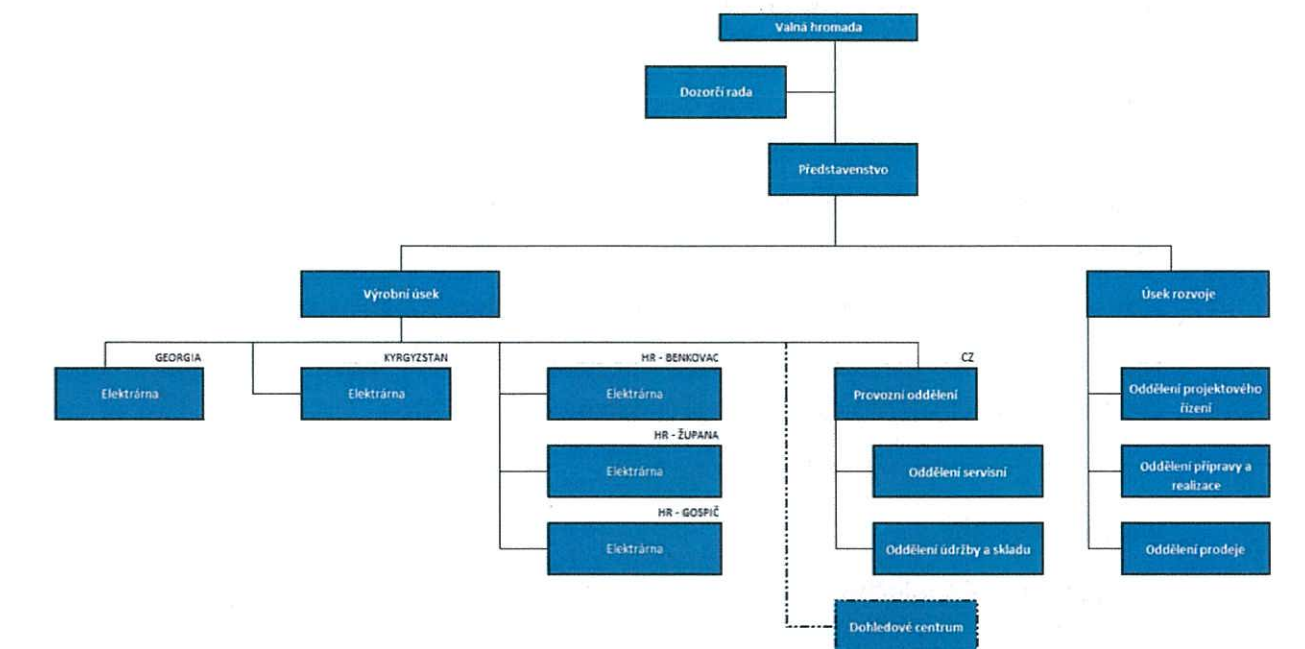
Petr Dezort - člen představenstva

Dozorčí rada:

Mgr. Michal Guniš - předseda dozorčí rady

Ing. Martin Karafiát - člen dozorčí rady

### 3. Organizační schéma společnosti k 31. 12. 2021



### 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, Komárov, 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 projektu výstavby nové elektrárny v Gospiči, Chorvatsko a obnovení zkušebního provozu MVE Široká Niva

2021 – zahájen plný provoz MVE Široká Niva

## **Vlastnické vztahy**

Základní kapitál společnosti činí 2 000 000,00 Kč (dva miliony korun českých) a je rozdělen na 10 kusů listinných kmenových akcií na jméno bez jmenovité hodnoty. 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 realizací štítku PENB, energetických auditů, posudků a studií
- **OZE** – poskytujeme development, servis a dohled nad vodními a solárními elektrárnami a jejich návrh od studie po realizační dokumentaci
- **LED osvětlení – realizace** osvětlení do všech průmyslových podmínek, kanceláří, sportovišť a nemocnic s moderními systémy.

## Servisované elektrárny ČR, SK

Společnost	Elektrárna	Typ	Lokalita	Zahájení provozu	Instalovaný výkon	Platnost licence (CZ)/ rozhodnutí ÚRSO (SK)
GEEN Obnovitelné zdroje s.r.o.	FVE Chabařovice – Vyklice	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2010	4 266 kW	2046
	MVE Široká Niva	Malá vodní elektrárna	CZ	1905	400 kW	2044
	FVE Štípkolasy	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2010	1 600 kW	2046
	FVE DOLS Šumperk	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2010	101 kW	2046
	FVE Banín	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2010	104 kW	2046
	FVE Hradišín	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2009	210 kW	2046
	FVE Telč I	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2009	1033 kW	2046
	FVE Telč II	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2010	315 kW	2046
	FVE Vestec	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2010	497 kW	2046
	MVE Železná	Malá vodní elektrárna	CZ	2009	132 kW	2046
Water Energy a.s.	MVE Benešov	Malá vodní elektrárna	CZ	2005	263 kW	2042
	MVE Malá Veleň	Malá vodní elektrárna	CZ	2005	700 kW	2042
	MVE Františkov nad Ploučnicí	Malá vodní elektrárna	CZ	2002	576 kW	2042
Radvanická sluneční s.r.o.	FVE Radvanická	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2010	300 kW	2035
Rouhovanská sluneční s.r.o.	FVE Rouhovany	Fotovoltaická elektrárna	CZ	2009	612 kW	2034
Enerslov s.r.o.	MVE Polomka	Malá vodní elektrárna	SK	2009	390 kW	2024
MVE spol. s.r.o.	MVE Bujakovo	Malá vodní elektrárna	SK	1994	302 kW	2033
Template Slovakia, s.r.o.	FVE Kameničná	Fotovoltaická elektrárna	SK	2011	995 kW	2026



## Elektrárny Gruzie, Chorvatsko

Společnost	Elektrárna	Typ	Lokalita	Zahájení provozu	Instalovaný výkon
LLC GEEN Georgia	LLC Jonouli 1	Malá vodní elektrárna	GE	2018	1 850 kW
LLC GEEN Georgia	LLC Jonouli 2	Malá vodní elektrárna – projekt	GE		do 40 MW
Biomass to energy Benkovac d.o.o.	Energana Benkovac	Biospalovna na výrobu elektrické energie a tepla	HR	2018	4,87 MWe + 8,50 MWt
Biomass to energy Županja d.o.o.	Energana Županja	Biospalovna na výrobu elektrické energie a tepla	HR	2019	4,90 MWe + 8,50 MWt
Energana Gospić 1 d.o.o.	Energana Gospić	Biospalovna na výrobu elektrické energie a tepla	HR	2021	4,960 MWe, 8,500 MWt

## 7. Významné projekty v roce 2021

### 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 2021 připravili více než 20 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, Alco Controls a další. U většiny investorů po vytvoření energetické koncepce dále pokračujeme v realizacích jednotlivých opatření.

Významné projekty:

#### Projekt Alco Controls - rekonstrukce osvětlení

- Lokace: Kolín
- Činnosti: projekt, dodávka a montáž osvětlení, řízení osvětlení, nouzové osvětlení
- Návratnost: 2,5 let
- Investice: přibližně 2,9 mil. Korun

#### Administrativní prostory – rekonstrukce osvětlení

- Lokace: Kolín
- Činnosti: projekt, dodávka, montáž a řízení osvětlení
- Investice: přibližně 200 tis. korun

## Průkazy Energetické Náročnosti Budov

- Lokace: Hlinsko
- Činnosti: zhotovení štítků PENB pro komplex prodávaných budov
- Investice: přibližně 200 tis. korun

## Rekonstrukce a podílení se na výstavbě obnovitelných energických zdrojů

### Významné projekty ČR

#### **Projekt FVE Vyklice**

- Lokace: Chabařovice (Vyklice)
- Typ: fotovoltaická elektrárna
- Velikost: 4,266 MW
- Činnosti: projekt výměny části technologie, dodávka, stavba, montáž

Fotovoltaická elektrárna nacházející se mezi Ústím nad Labem a Teplicemi je největší fotovoltaickou elektrárnou z portfolia skupiny GEEN. Elektrárna byla zprovozněna v roce 2010. V roce 2020 byla vyměněna a opět zprovozněna část vysokonapěťové technologie po haváriích.

V roce 2021 proběhla již plánována obnova i zbývajících částí vysokonapěťové technologie od společnosti ABB, zaručující spolehlivý a bezpečný provoz elektrárny.

#### **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 a v roce 2021 byla elektrárna úspěšně zkolaudována.



V roce 2021 také započaly přípravy a realizace překrytí částí otevřeného náhonu a tím vytvoření mostků pro bezpečný přechod zvěře.



### 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.

V roce 2020 jsme navázali s pracemi na předchozí roky, čímž jsme pokračovali s rekonstrukcí a modernizací dle předepsaných podmínek Energetického regulačního úřadu. Úspěšně jsme dokončili koncem roku 2020.

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.



V roce 2021 probíhaly dokončovací práce týkající se rekonstrukce a zkušební provoz po rekonstrukci.

#### **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 rozváděčích 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.

V roce 2020 jsme navázali s pracemi na předchozí roky, čímž jsme pokračovali s rekonstrukcí a modernizací dle předepsaných podmínek Energetického regulačního úřadu. Úspěšně jsme dokončili koncem roku 2020.

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.



V roce 2021 jsme navázali na rekonstrukci technologické části a zmodernizovali jsme VN rozvodnu elektrárny.

### **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 částí 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.



V roce 2020 jsme navázali s pracemi na předchozí roky, čímž jsme pokračovali s rekonstrukcí a modernizací dle předepsaných podmínek Energetického regulačního úřadu. Úspěšně jsme dokončili koncem roku 2020.

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.

V roce 2021 jsme navázali na rekonstrukci technologické části a zmodernizovali jsme VN rozvodnu elektrárny.

### **Významné projekty SK**

#### **Projekt MVE Bujakovo**

- Lokace: Bujakovo
- Typ: malá vodní elektrárna
- Velikost: 0,302 MW
- 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.



V roce 2021 proběhla po havárii ložiska turbíny oprava vodícího ložiska turbíny a následné ustavení turbíny a uvedení do provozu.

#### Významné projekty 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 2021 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.



## Významné projekty 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 první polovině roku 2021 byla elektrárna uvedena do plnohodnotného provozu.



## **8. Předpokládaný vývoj činnosti společnosti v roce 2022**

V roce 2022 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.

Společnost GEEN Development a.s. v roce 2022 pokračuje na zahraničních projektech, především v Chorvatsku, Gruzii a případně Kyrgyzstánu. Především se jedná o projekty dalšího využití tepla u elektráren v Chorvatsku (instalace tří sušících komor, instalace dvou peletačních linek, instalace linky na výrobu briket a souvisejících výrob na těchto zařízeních, případně poskytování služeb třetím stranám), dále projekt fotovoltaické elektrárny na střechách elektrárny v Gospiči a pokračování projektu druhé fáze vodní elektrárny Jonouli.

## **9. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

V letech 2019 až 2021 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 2021 došlo k upsání nových dluhopisů v celkové hodnotě 625 mil. Kč.

Došlo ke schválení nového prospektu v lednu 2022 pro období roku 2022.

## **14. Aktuální hospodářské výsledky**

Hospodářská situace Společnosti za rok 2021 je zřejmá z účetní závěrky, která je nedílnou součástí Výroční zprávy.

## **15. Následné události**

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států. Řada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady války na Ukrajině 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. 2022 zpracována za předpokladu, že Společnost bude 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. 2021

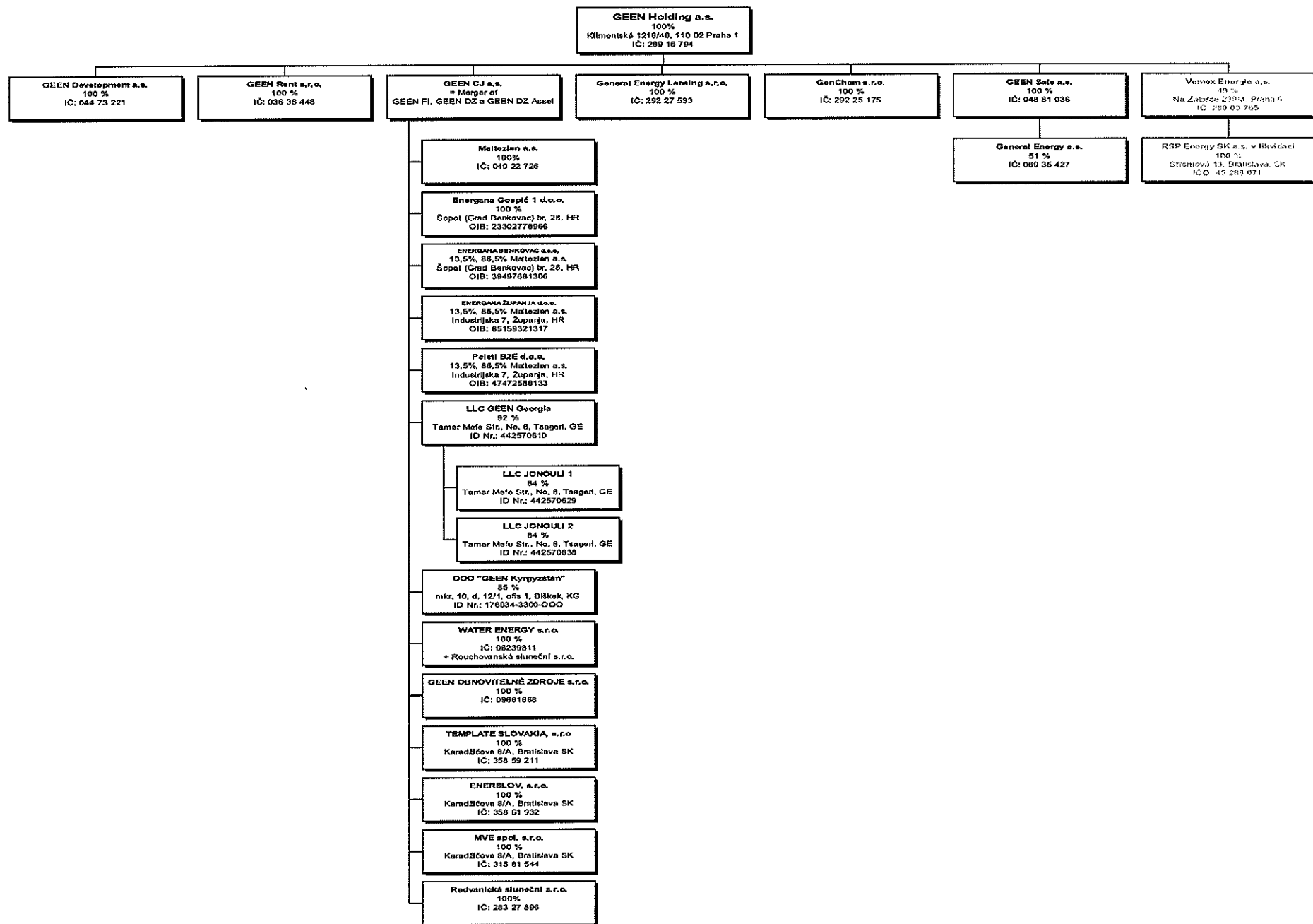
Představenstvo společnosti vydává v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb. – zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZoK“) tuto zprávu o vztazích. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zák. č. 89/2012 Sb., týkající se obchodního tajemství:

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., vlastním 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
VH_2021_347	GEEN Development a.s.	GEEN Holding	Dohoda o vzájemném započtení pohledávek
OP_2021_424	GEEN Development a.s., GEEN Holding a.s.	Energana Gospić 1 d.o.o.	Termination of the agreement on procurement of services
PUJ_2021_448	GEEN Development a.s.	GEEN CJ a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce ze dne 4.5.2020



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.

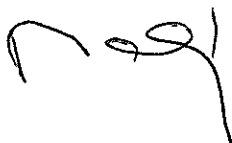
g) zhodnocení výhod a nevýhod pro ovládající a ovládané osoby:

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 31.3.2022

Za představenstvo

**Aleš Mokřý**  
Předseda představenstva  
GEEN Development a.s.



## 17. Zpráva nezávislého auditora



## Zpráva nezávislého auditora

# GEEN Development a.s.

za ověřované období  
od 1.1.2021 do 31.12.2021

### Identifikace účetní jednotky

Firma: **GEEN Development a.s.**  
IČ: 04473221  
Sídlo: Mariánské náměstí 617/1, 617 00 Brno - Komárov  
Právní forma: Akciová společnost  
Spisová značka: B 7404, rejstříkový soud v Brně

**TPA Audit s.r.o.**  
140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79  
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: [audit@tpa-group.cz](mailto:audit@tpa-group.cz), [www.tpa-group.cz](http://www.tpa-group.cz)  
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565  
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463  
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko  
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



**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 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 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 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 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.

### **Zdůraznění skutečnosti**

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 17 přílohy účetní závěrky, která popisuje nejistotu týkající se výsledku likvidace banky Sberbank. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

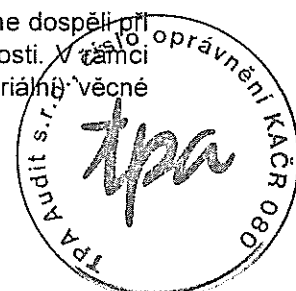
Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

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 významně (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 způsobilé 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 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.

### **Odpovědnost audítora 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 audítora 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 vznikat 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:

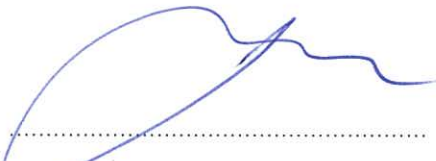
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (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 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 16.5.2022



Auditor:

Ing. Radek Stein

číslo oprávnění 2193 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

# ROZVAHA

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

**GEEN Development**

a.s.

v tisících Kč

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

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

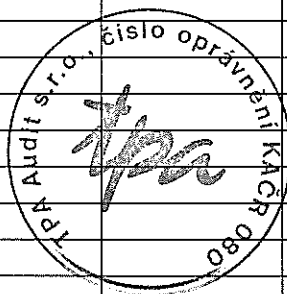
**Mariánské náměstí 617/1**

**Brno-jih**

**617 00**

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>A.+B.+C.+D.</b>	<b>001</b>	<b>+1 458 647</b>	<b>-3 460</b>	<b>+1 455 187</b>	<b>+1 072 539</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	účty 353	002				
B.	<b>Stálá aktiva</b>	<b>B.I.+...+B.III.</b>	<b>003</b>	<b>+7 518</b>	<b>-3 460</b>	<b>+4 058</b>	<b>+2 757</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.1.x	004	+35	-1	+34	+0
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	+35	-1	+34	+0
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	+35	-1	+34	+0
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.1.x	014	+7 483	-3 459	+4 024	+2 757
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	+7 483	-3 459	+4 024	+2 757
B.II.3.	Oceňovací rozdíly 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.	Pěstičské 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.1.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.	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.</b>	<b>037</b>	<b>+1 394 798</b>		<b>+1 394 798</b>	<b>+1 041 489</b>
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.1.x	038	+4 393		+4 393	+5 034
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 119, (-)191	039	+446		+446	+489
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	účty 121, 122, (-)192, (-)193	040	+3 947		+3 947	+4 545
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	<b>+1 352 353</b>		<b>+1 352 353</b>	<b>+1 032 650</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.3.	047	<b>+1 294 612</b>		<b>+1 294 612</b>	<b>+953 958</b>
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	<b>+1 294 565</b>		<b>+1 294 565</b>	<b>+953 898</b>
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka účty 481	051	<b>+0</b>		<b>+0</b>	<b>+13</b>
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	<b>+47</b>		<b>+47</b>	<b>+47</b>
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	054	<b>+47</b>		<b>+47</b>	<b>+47</b>
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				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.4.	057	<b>+57 741</b>		<b>+57 741</b>	<b>+78 692</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>+1 309</b>		<b>+1 309</b>	<b>+1 209</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059	<b>+53 666</b>		<b>+53 666</b>	<b>+74 739</b>
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	<b>+2 766</b>		<b>+2 766</b>	<b>+2 744</b>
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti 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	<b>+691</b>		<b>+691</b>	<b>+1 779</b>
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065				<b>+97</b>
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní účty 388	066				<b>+652</b>
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	<b>+2 075</b>		<b>+2 075</b>	<b>+216</b>
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv C.II.3.1.+...+C.II.3.3.	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.2.	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.2.	075	<b>+38 052</b>		<b>+38 052</b>	<b>+3 805</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	<b>+61</b>		<b>+61</b>	<b>+100</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	<b>+37 991</b>		<b>+37 991</b>	<b>+3 705</b>
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.3.	078	<b>+56 331</b>		<b>+56 331</b>	<b>+28 293</b>
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	<b>+42 916</b>		<b>+42 916</b>	<b>+28 193</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	<b>+13 415</b>		<b>+13 415</b>	<b>+100</b>

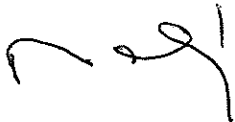




Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	<b>+1 455 187</b>	<b>+1 072 539</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	<b>+26 258</b>	<b>+32 284</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.1.x	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	<b>+2 000</b>	<b>+2 000</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	<b>+28 900</b>	<b>+28 900</b>
A.II.1.	Ážio	účty 412		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5	<b>+28 900</b>	<b>+28 900</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	<b>+28 900</b>	<b>+28 900</b>
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x		
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x		<b>+0</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429		<b>+0</b>
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Akiva - A.1.-A.I.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	<b>-4 642</b>	<b>+1 384</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	<b>+1 428 929</b>	<b>+1 040 255</b>
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x	<b>+319</b>	<b>+398</b>
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	<b>+319</b>	<b>+398</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	<b>+1 428 610</b>	<b>+1 039 857</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x	<b>+902 873</b>	<b>+739 352</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2	<b>+901 973</b>	<b>+738 637</b>
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473	<b>+901 973</b>	<b>+738 637</b>
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	<b>+900</b>	<b>+583</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479		<b>+130</b>
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471		<b>+2</b>
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	účty 389		
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479		
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x	<b>+525 656</b>	<b>+300 498</b>



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	<b>+447 484</b>	<b>+249 350</b>
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 241	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 241	048	<b>+447 484</b>	<b>+249 350</b>
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232	049	<b>+973</b>	<b>+852</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	<b>+3 738</b>	<b>+3 722</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	<b>+2 803</b>	<b>+7 302</b>
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	<b>+667</b>	<b>+102</b>
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	<b>+69 991</b>	<b>+39 170</b>
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	056	<b>+22</b>	<b>+116</b>
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	<b>+1 680</b>	<b>+1 008</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	<b>+494</b>	<b>+571</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	<b>+647</b>	<b>+243</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	<b>+55 338</b>	<b>+37 230</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	<b>+11 810</b>	<b>+2</b>
C.III.	Časové rozlišení pasiv	C.III.1.+...+C.III.2.	063	<b>+81</b>	<b>+7</b>
C.III.1.	Výdaje příštích období	účty 383	064	<b>+81</b>	<b>+7</b>
C.III.2.	Výnosy příštích období	účty 384	065		
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.2.	066		
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067		
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068		

Sestaveno dne: <b>16.5.2022</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	<b>MOKRY ALEŠ</b>
Předmět podnikání: <b>Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti j. n.</b>	
Pozn.:	



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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

Od: 1.1.2021 Do: 31.12.2021

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**

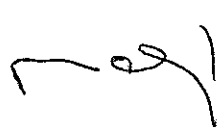
**Brno-jih**

**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	<b>+49 006</b>	<b>+64 969</b>
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002	<b>+130</b>	<b>+176</b>
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	<b>+30 994</b>	<b>+53 166</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004	<b>+24</b>	<b>+208</b>
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	<b>+3 258</b>	<b>+4 899</b>
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	<b>+27 712</b>	<b>+48 059</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007	<b>+597</b>	<b>-3 148</b>
C.	Aktivace (-) účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x.	009	<b>+21 543</b>	<b>+17 946</b>
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	<b>+16 083</b>	<b>+13 631</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	<b>+5 460</b>	<b>+4 315</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	<b>+5 221</b>	<b>+4 125</b>
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	<b>+239</b>	<b>+190</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	<b>-7 346</b>	<b>+948</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	<b>+1 358</b>	<b>+948</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	<b>+1 358</b>	<b>+948</b>
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	<b>-8 704</b>	
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	<b>+485</b>	<b>+210</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021	<b>+7</b>	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	<b>+478</b>	<b>+210</b>
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	<b>+9 259</b>	<b>+588</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	<b>+123</b>	<b>+126</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028	<b>-79</b>	<b>+38</b>
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	<b>+9 215</b>	<b>+424</b>
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.+III.+IV.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	<b>-5 426</b>	<b>-4 145</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly V.1.+...+V.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		

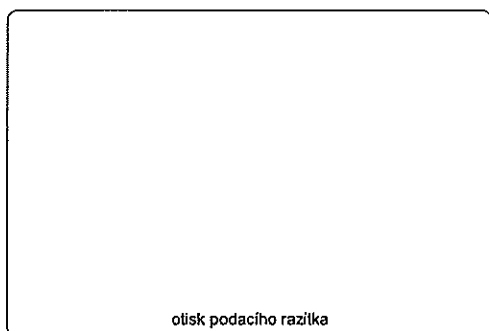


Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem účty 561, 566	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x.	039	<b>+107 037</b>	<b>+86 865</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba účty 662, 665	040	<b>+107 036</b>	<b>+86 865</b>
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	<b>+1</b>	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti účty 574, 579	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x.	043	<b>+74 275</b>	<b>+57 728</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba účty 562	044		<b>+599</b>
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	<b>+74 275</b>	<b>+57 129</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	<b>+4 324</b>	<b>+3 543</b>
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	<b>+36 290</b>	<b>+26 032</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) N.+V.+VI+VII-G.-H.-I.-J.-K.	048	<b>+796</b>	<b>+6 648</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) .	049	<b>-4 630</b>	<b>+2 503</b>
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x.	050	<b>+12</b>	<b>+1 119</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	<b>+0</b>	<b>+512</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-) účty 592	052	<b>+12</b>	<b>+607</b>
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **-L.	053	<b>-4 642</b>	<b>+1 384</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-) účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **-M.	055	<b>-4 642</b>	<b>+1 384</b>
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. L+II+III+IV.+V.+VI.+VII.	056	<b>+160 982</b>	<b>+155 763</b>

Sestaveno dne: <b>16.5.2022</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	<b>MOKRY ALES</b>
Předmět podnikání: <b>Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti j. n.</b>	
Pozn.:	



# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



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

Od: **1.1.2021** Do: **31.12.2021**

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

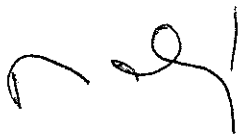
**Mariánské náměstí 617/1**  
**Brno-jih**  
**617 00**

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	<b>+3 805</b>	<b>+22 452</b>
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	<b>-4 630</b>	<b>+2 503</b>
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace <span style="float: right;">A.1.1.+...+A.1.6.</span>	003	<b>-31 622</b>	<b>-26 950</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	<b>+1 358</b>	<b>+948</b>
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	<b>-8 783</b>	<b>-345</b>
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006	<b>-7</b>	
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	<b>-32 762</b>	<b>-27 553</b>
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009	<b>+8 572</b>	
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.) <span style="float: right;">Z + A.1.</span>	010	<b>-36 252</b>	<b>-24 447</b>
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu <span style="float: right;">A.2.1.+...+A.2.4.</span>	011	<b>+16 684</b>	<b>+128 133</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	<b>+3 151</b>	<b>+117 855</b>
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	<b>+12 892</b>	<b>+13 510</b>
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014	<b>+641</b>	<b>-3 232</b>
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.) <span style="float: right;">A* + A.2.</span>	016	<b>-19 568</b>	<b>+103 686</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	<b>-60 067</b>	<b>-45 647</b>
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	<b>+25 116</b>	<b>+18 918</b>
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	<b>-199</b>	<b>-1 004</b>
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.) <span style="float: right;">A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.</span>	022	<b>-54 718</b>	<b>+75 953</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	<b>-2 659</b>	<b>-1 131</b>
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024	<b>+7</b>	
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025	<b>-268 654</b>	<b>-391 360</b>



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	<b>-271 306</b>	<b>-392 491</b>
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>					
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	<b>+361 655</b>	<b>+308 750</b>
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	C.2.1.-C.2.6.	028	<b>-1 384</b>	<b>-10 859</b>
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emisního 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	<b>-1 384</b>	<b>-10 859</b>
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	C.1.+ C.2.	035	<b>+360 271</b>	<b>+297 891</b>
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	A***+ B***+ C***	036	<b>+34 247</b>	<b>-18 647</b>
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	P+F	037	<b>+38 052</b>	<b>+3 805</b>



Sestaveno dne: <b>16.5.2022</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma <b>akciová společnost</b> účetní jednotky:	<b>MOKRY ALEŠ</b>
Předmět podnikání: <b>Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti j. n.</b>	
Pozn.:	

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

**GEEN Development a. s.**

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

## 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 slunečních a malých vodních elektráren.

Osoby podílející se na základním kapitálu:

100% GEEN Holding a.s.

Členové statutárních a dozorčích orgánů k 31. prosinci 2021:

Představenstvo	
Předseda představenstva	Aleš Mokrý
Člen	Petr Dezort

Dozorčí rada	
Předseda	Mgr. Michal Guniš
Člen	Ing. Martin Karafiát

V roce 2021 došlo ve vedení společnosti k těmto změnám:

Dne 5.5.2021 byl předseda představenstva Ing. Aleš Mokrý odvolán z funkce i členství ve společnosti (zánik členství 21.4.2021) a předsedou představenstva byl jmenován Aleš Mokrý (vznik funkce 31.5.2021).

Dále k 1.6.2021 se členem představenstva stal Petr Dezort a předsedou dozorčí rady se stal Mgr. Michal Guniš a členem dozorčí rady Ing. Martin Karafiát.





GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

## 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 2021 resp. 2020.

## 3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2021, 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 80 tis. Kč. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek (pořizovací cena od 5 tis. do 80 tis. Kč s výjimkou výpočetní techniky – pořizovací cena od 3 tis. do 80 tis. Kč a mobilního zařízení – od 0 do 80 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.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

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 2021 resp. 2020 společnost vykázala celkové přírůstky dlouhodobého hmotného majetku ve výši 2 631 tis. Kč, resp. 1 131 tis. Kč. Jednalo se zejména o nákup nových dopravních prostředků - osobních automobilů.

V roce 2021 resp. 2020 společnost vykázala celkové úbytky dlouhodobého hmotného majetku ve výši 15 tis. Kč, resp. 9 tis. Kč. Jednalo se o vyřazení hmotného majetku pro opotřebení a nepoužitelnost v nulové zůstatkové hodnotě.

V roce 2021 byl pořízen drobný nehmotný majetek ve výši 35 tis. Kč, jedná se software určený pro projektování.

#### 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. 2021 vedením společností stanovena, jelikož nebyly identifikovány žádné zastaralé či poškozené zásoby.

K 31. 12. 2021, resp. k 31.12.2020 evidovala společnost materiál na skladě ve výši 446 tis. Kč, resp. 489 tis. Kč. Jednalo se o náhradní materiály, které budou použity v roce 2022 pro servis elektráren. Dále společnost vykazovala k 31. 12. 2021, resp. k 31.12.2020 nedokončenou výrobu ve výši 3 947 tis. Kč, resp. 4 545 tis. Kč, která zahrnuje projekt výstavby a rekonstrukce elektrárny v Gruzii Jonouli 2 ve výši 3 947 tis. Kč, resp. 3 947 tis. Kč.

V tis. Kč	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Končený zůstatek
Materiál	489	0	43	446
Nedokončená výroba	4 545	0	598	3 947
<b>Celkem</b>	<b>5 034</b>	<b>0</b>	<b>641</b>	<b>4 393</b>

#### 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. Tyto opravné položky byly v roce 2021 zrušeny z důvodu mimosoudního vypořádání dluhu.

Společnost poskytla zálohu na nájem skladových prostor a parkovacích míst v areálu sídla firmy ve výši 47 tis. Kč.

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

Společnost poskytla dlouhodobé půjčky společnostem ve skupině včetně úroků vykázané v pohledávkách za ovládající osobou k 31.12.2021, resp. 31.12.2020 ve výši 1 294 565 tis. Kč, resp. 953 898 tis. Kč se splatností k 31.12.2025.

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 31.12.2021	673	67	0	569	0	1 309
z obchodního styku k 31.12.2020	487	112	0	0	7 439	8 038

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv uvedených v odstavci 6.

V roce 2021 nedošlo k žádné tvorbě opravných položek.

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Společnost eviduje v ostatních aktivech náklady příštích období ve výši 42 916 tis. Kč, resp. 28 193 tis. Kč.

Náklady příštích období představují časově rozlišené provize k dluhopisům.

Součástí ostatních aktiv jsou v roce 2021 příjmy příštích období ve výši 13 415 tis. Kč, resp. 100 Kč.

Jedná se o nevyfakturované tržby k 31.12.2021 do Chorvatska, na zakázku 18/340/020 – Edwards s.r.o. a nevyplacená pojistná událost servisního vozidla.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

K 31.12.2021, resp. 31. 12. 2020 došlo k následujícím změnám účtů vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
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	0	0	0	0
Výsledek běžného období	1 384	0	-6 026	-4 642

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 30.6.2021 bylo schváleno následující rozdělení zisku za rok 2020 (v tis. Kč):

Proúčtování zisku roku 2020 v roce 2021	1 384
Příděl do - rezervního fondu	0
Výplaty dividend a podíly na zisku	1 384
Nerozdělený zisk minulých let	0
Nerozdělený zisk k 31.12.2020	0
Nerozdělený zisk k 31.12.2021	0

V roce 2021 byla vyplacena dividendy jedinému akcionáři společnosti GEEN Holding a.s. ve výši 1 384 tis. Kč. V roce 2021 společnost nevyplácela žádné dividendy a tantiémy členům představenstva a členům dozorčí rady.

## 10. REZERVY

Společnost tvořila v roce 2021 rezervu na nevyčerpanou dovolenou ve výši 319 tis. Kč, resp. 398 tis. Kč.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

#### 11. ZÁVAZKY

K 31.12.2021, resp. 31.12.2020 společnost eviduje dlouhodobé závazky k úvěrovým společnostem ve výši 900 tis. Kč, resp. 583 tis. Kč a krátkodobé závazky ve výši 973 tis. Kč, resp. 852 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 31.12.2021	2 306	74	7	17	375	2 779
z obch. styku k 31.12.2020	6 221	195	106	915	-5	7 432

Dlouhodobé Závazky z ostatních dluhopisů viz. bod 12.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021



**12. DLUHOPISY K 31.12.2021**

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.
CZ0003520298	GEEN.DEVELOP04 6,00/22	100 000 000	11.01.2019	11.01.2022	50 000	1 983	99 150 000	0	0	6
CZ0003520306	GEEN.DEVELOP05 6,00/22	100 000 000	01.02.2019	01.02.2022	50 000	1 997	99 850 000	0	0	6
CZ0003522351	GEEN.DEVELOP06 6,00/22	50 000 000	13.06.2019	13.06.2022	50 000	957	47 850 000	0	0	6
CZ0003522807	GEEN.DEVELOP09 6,00/22	50 000 000	09.09.2019	09.09.2022	50 000	995	49 750 000	0	0	6
CZ0003522948	GEEN.DEVELOP10 6,00/22	70 000 000	15.09.2019	15.09.2022	50 000	1 188	59 400 000	0	0	6
CZ0003523292	GEEN.DEVELOP11 6,00/22	90 000 000	25.11.2019	25.11.2022	50 000	1 685	84 250 000	0	0	6
CZ0003523698	GEEN.DEVELOP12 6,00/22 (EUR) (kurz ČNB 31.12.2021 24,86 Kč)	24 860 000  (1 000 000 EUR)	22.11.2019	22.11.2022	24 860  (1 000 EUR)	276	7 234 260  (291 000 EUR)	0	0	6
<b>Suma splatných dluhopisů v roce 2022</b>							<b>447 484 260</b>			
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	22.01.2020	22.01.2023	10 000	913	9 130 000	0	0	5

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

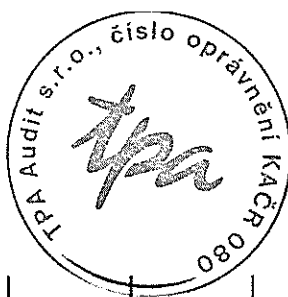


CZ0003524217	GEEN.DEVELOP14 6,00/23	60 000 000	16.03.2020	16.03.2023	50 000	863	43 150 000	0	0	6
CZ0003524290	GEEN.DEVELOP16 6,00/23	100 000 000	30.01.2020	30.01.2023	50 000	1 847	92 350 000	0	0	6
<b>Suma splatných dluhopisů v roce 2023</b>								<b>148 400 000</b>		
CZ0003522377	GEEN.DEVELOP08 5,00/24	20 000 000	17.06.2019	17.06.2024	10 000	385	0	3 850 000	0	5
CZ0003530099	GEEN.DEVELOP20 6,00/24	70 000 000	23.01.2021	23.01.2024	50 000	880	44 000 000	0	0	6
CZ0003530164	GEEN.DEVELOP22 6,00/24	80 000 000	01.03.2021	01.03.2024	50 000	940	47 000 000	0	0	6
CZ0003530990	GEEN.DEVELOP24 6,00/24	50 000 000	09.04.2021	09.04.2024	50 000	1 000	50 000 000	0	0	6
CZ0003531485	GEEN.DEVELOP26 6,00/24	100 000 000	26.05.2021	26.05.2024	50 000	1 811	90 550 000	0	0	6
CZ0003531956	GEEN.DEVELOP27 6,00/24 EUR	14 916 000 (600 000 EUR)	01.06.2021	01.06.2024	50 000	256	12 802 900	0	0	6
CZ0003532111	GEEN.DEVELOP28 6,00/24	70 000 000	05.06.2021	05.06.2024	50 000	1 326	66 300 000	0	0	6
CZ0003533051	GEEN.DEVELOP29 6,00/24	120 000 000	20.08.2021	20.08.2024	50 000	1 797	89 850 000	0	0	6
CZ0003533358	GEEN.DEVELOP31 6,00/24	70 000 000	25.08.2021	25.08.2024	50 000	1 382	69 100 000	0	0	6
CZ0003535510	GEEN.DEVELOP34 6,00/24	50 000 000	10.12.2021	10.12.2024	50 000	892	44 600 000	0	0	6
<b>Suma splatných dluhopisů v roce 2024</b>								<b>518 052 900</b>		
CZ0003524472		50 000 000	07.03.2020	07.03.2025	100 000	245	0	24 500 000	0	6



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021



	GEEN.DEVELOP17 6,00/25									
CZ0003524720	GEEN.DEVELOP19 6,00/25	50 000 000	29.04.2020	29. 4 2025	50 000	500	0	25 000 000	0	6
CZ0003530800	GEEN.DEVELOP23 5,50/25	50 000 000	05.04.2021	05.04.2025	10 000	3 142	0	31 420 000	0	5,5
<b>Suma splatných dluhopisů v roce 2025</b>								<b>80 920 000</b>		
CZ0003522369	GEEN.DEVELOP07 8,00/27	50 000 000	14.06.2019	14.06.2027	50 000	707	0	0	35 350 000	8
<b>Suma splatných dluhopisů v roce 2027</b>								<b>35 350 000</b>		
CZ0003524258	GEEN.DEVELOP15 8,00/28	30 000 000	28.01.2020	28.01.2028	50 000	581	0	0	29 050 000	8
CZ0003524696	GEEN.DEVELOP18 8,00/28	60 000 000	25.04.2020	25.04.2028	50 000	492	0	0	24 600 000	8
<b>Suma splatných dluhopisů v roce 2028</b>								<b>53 650 000</b>		
CZ0003530107	GEEN.DEVELOP21 8,00/29	40 000 000	24.01.2021	24.01.2029	50 000	268	0	0	13 400 000	8
CZ0003531477	GEEN.DEVELOP25 8,00/29	30 000 000	18.05.2021	18.05.2029	50 000	406	0	0	20 300 000	8
CZ0003533002	GEEN.DEVELOP30 8,00/29	60 000 000	10.08.2021	10.08.2029	50 000	638	0	0	31 900 000	8
<b>Suma splatných dluhopisů v roce 2029</b>								<b>65 600 000</b>		
<b>Celkem k 31. 12. 2021</b>		<b>1 764 776 000</b>						<b>1 349 457 160</b>		

### 13. DAŇ Z PŘÍJMU

Společnost nemá k 31.12.2021 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:

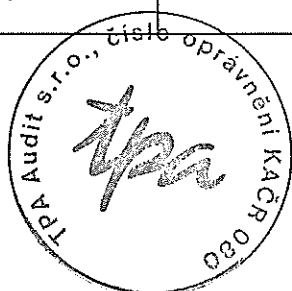
Položky odložené daně	Daňová sazba	Základ pro 2021	2021
			Odložená daň.pohl./záv.
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůst. cenou dl.majetku	19%	-316	-60
OP k pohledávkám	19%	0	0
Daňová ztráta	19%	4 609	876
Rezervy	19%	319	61
Ostatní položky	19%	0	0
<b>Celkem</b>		<b>4 612</b>	<b>877</b>

O odložené dani nebylo účtováno z důvodu jejího nepravděpodobného uplatnění v příštích letech.

### 14. VÝNOSY

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

	31.12.2020		31.12.2021	
	Tuzemské	Zahraníční	Tuzemské	Zahraníční
Tržby za zboží	176	0	130	0
Servis	45 785	2 513	26 363	3 277
Rekonstrukce a výstavba	3 943	0	2 507	0
Ostatní služby	0	12 728	1 873	14 986
<b>Výnosy celkem</b>	<b>49 904</b>	<b>15 241</b>	<b>30 873</b>	<b>18 263</b>



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

#### 15. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2020		2021	
	Celkový počet zaměstnanců	Z toho: Management/Řídící pracovníci	Celkový počet zaměstnanců	Z toho: Management/Řídící pracovníci
Průměrný počet zaměstnanců	29	2	27	2
Mzdy	13 631	3 339	16 083	3 011
Sociální zabezpečení	4 125	1 114	5 221	1 433
Sociální náklady	190	6	239	6
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>17 946</b>	<b>4 459</b>	<b>21 543</b>	<b>4 450</b>

Finanční výnosy a náklady tvoří především nákladové a výnosové úroky.

Náklady	2020	2021
Nákladové úroky a podobné náklady	57 728	74 275
Ostatní finanční náklady	26 032	36 290
<b>Finanční náklady celkem</b>	<b>83 760</b>	<b>110 565</b>

V roce 2021 nákladové úroky a podobné náklady obsahují úroky z dluhopisů ve výši 74 191 tis. Kč. V roce 2020 nákladové úroky z dluhopisů činily 57 066 tis. Kč, z důvodu srovnatelnosti výkazů byly překlasifikovány z ostatních finančních nákladů.

V roce 2021 ostatní finanční náklady tvoří zejména provize za zprostředkování dluhopisů ve výši 30 357 tis. Kč. V roce 2020 byly provize za zprostředkování dluhopisů ve výši 21.696 tis. Kč.

Výnosy	2020	2021
Výnosové úroky	86 865	107 036
Ostatní výnosové úroky	0	1
Jiné finanční výnosy	3 543	4 324
<b>Finanční výnosy celkem</b>	<b>90 408</b>	<b>111 361</b>



V roce 2021, resp. 2020 výnosové úroky obsahují úroky ze zápůjček ve skupině ve výši 107 036 tis Kč, resp. 86 865 tis. Kč

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

#### **16. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH**

Společnost běžně prodává zboží a služby spřízněným osobám. Ke dni 31.12.2021, resp. 31.12.2020 činil objem prodeje 32 359 tis. Kč, resp. 42 153 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů u spřízněných osob k 31.12.2021, resp. 31. 12. 2020 dosahovaly 53 666 tis. Kč, resp. 74 739 tis. Kč.

Vykázané dlouhodobé pohledávky u spřízněných osob k 31.12.2021, resp. 31.12.2020 činily 1 294 565 tis. Kč, resp. 953 898 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 31.12.2021, resp. 31.12.2020 činily nákupy 10 659 tis. Kč, resp. 10 925 tis. Kč.

K 31.12.2021, resp. 31. 12. 2020 dosáhly závazky z obchodních vztahů vůči spřízněným osobám 667 tis. Kč, resp. 102 tis. Kč.

#### **17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušení dodavatelských řetězců a významný nárůst cen surovin. Došlo ke zmrazení obchodní spolupráce s Ruskem a zavedení sankcí ze strany západních států.

Řada odvětví bude zasažena následky války. V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válka trvat. Z tohoto důvodu nelze v současné době plně posoudit důsledky ruské agrese na Ukrajině na situaci společnosti a její finanční pozici. Na základě budoucího vývoje může mít situace negativní dopady i na naši společnost.

Vedení společnosti zvažilo potenciální dopady války na Ukrajině 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. 2021 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Dne 28.2.2022 ČNB zahájila kroky směřující k odejmutí bankovní licence Sberbank CZ. Důvodem je zhoršení situace banky v souvislosti s odlivem vkladů poté, co došlo k eskalaci rusko-ukrajinského konfliktu. Sberbank CZ vůči rozhodnutí ČNB nepodala v zákonné lhůtě rozklad a Sberbank CZ proto vstoupila do likvidace.

K 31.12.2021 měla společnost u banky Sberbank zůstatek na běžném účtu ve výši 5 558 tis. Kč.

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

Po 31.12.2021 došlo k vydání emisí dluhopisů v celkové hodnotě 375 mil. Kč, 50 mil. Kč se splatností v roce 2024, 285 mil. Kč se splatností v roce 2025 a 40 mil. Kč se splatností v roce 2030.





GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2021

**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):
16. 5. 2022	 Aleš Mokrý	 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](mailto:info@geen.eu)

web: [www.gd.geen.eu](http://www.gd.geen.eu)