

**GEEN Development a.s.**  
**Výroční zpráva za rok 2022**  
**ke dni 31. 12. 2022**

## Obsah

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Úvodní slovo předsedy představenstva.....  | 1  |
| 2.  | Vedení společnosti ke dni 31. 12. 2022.....  | 2  |
| 3.  | Organizační schéma společnosti k 31. 12. 2022 .....  | 3  |
| 4.  | Charakteristika společnosti.....   | 3  |
| 5.  | Hlavní činnosti společnosti .....  | 4  |
| 6.  | Služby společnosti.....  | 5  |
| 7.  | Významné projekty v roce 2022 .....  | 8  |
| 8.  | Předpokládaný vývoj činnosti společnosti v roce 2023 .....   | 15 |
| 9.  | Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.....   | 15 |
| 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. 2022..... | 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 2022. Účetní závěrka plně odráží ekonomické a hospodářské skutečnosti roku 2021. Hospodářský výsledek po zdanění je ve výši -11,7 mil. Kč, tržby za výrobky, služby a zboží byly na úrovni 37,2 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.

V roce 2023 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. 2022**

Představenstvo:

Aleš Mokřý - předseda představenstva

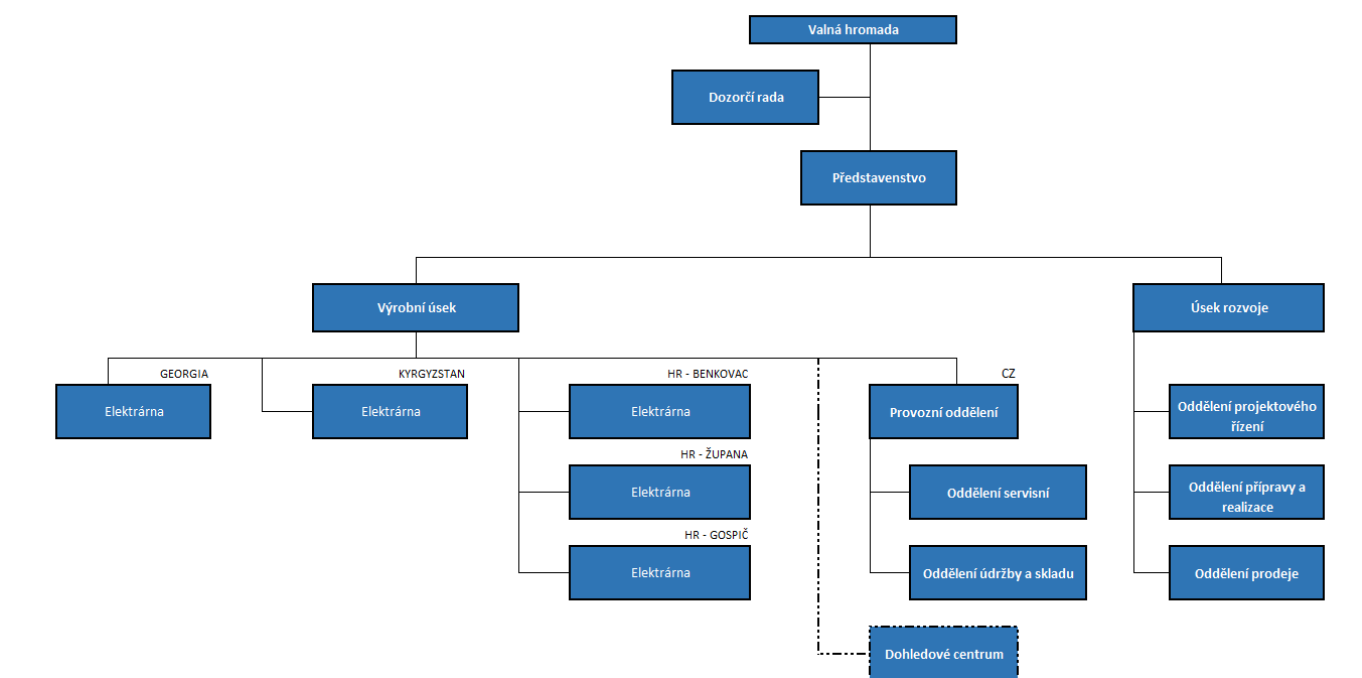
Petr Dezort - člen představenstva

Dozorčí rada:

Mgr. Michal Guniš - předseda dozorčí rady

Ing. Martin Karafiát - člen dozorčí rady

### 3. Organizační schéma společnosti k 31. 12. 2022



### 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

2022 – realizace a zahájení výroby peletizační linky a sušících komor v Županji

## **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

| Vlastník                       | 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 Štěpoklasy               | 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 Hrabišín                 | 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  |
| Elektráreň Bujakovo 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

| Vlastník                          | 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 2022

### **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.

### **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 zbývající 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 oprava turbíny
2. Převinutí generátoru
3. Oprava 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 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.

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

Dokončením jsme splnili tyto podmínky:

1. Generální oprava turbíny
2. Převinutí generátoru
3. Oprava 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 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.



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 oprava turbíny
2. Převinutí generátoru

3. Oprava 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: malá 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 2022 probíhal standartní provoz, s plánovanou servisní odstávkou pro revizi obou turbín.



### Projekt VE Jonouli 2

- Lokace: Gruzie
- 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. V roce 2022 proběhla realizace a spuštění peletizační linky a sušících komor, které přinesly zefektivnění provozu (využití odpadního tepla z elektrárny) a dodatečné příjmy.





## 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. Na přelomu let 2022 a 2023 byly na střeše elektrárny instalovány a zprovozněny fotovoltaické panely, které přinesou další vylepšení ekonomiky tohoto projektu. V roce 2022 také započali stavební práce na výstavbě briketizační linky a sila, které budou uvedeny do provozu v roce 2023.



## 8. Předpokládaný vývoj činnosti společnosti v roce 2023

V roce 2023 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 také započala přípravné práce na výstavbu čtyř fotovoltaických elektráren o celkovém výkonu 3,5MW, které budou dokončeny v roce 2023.

Společnost GEEN Development a.s. v roce 2023 pokračuje na zahraničních projektech, především v Chorvatsku, Gruzii a případně Kyrgyzstánu. Především se jedná o projekty dalšího využití tepla u elektráren v Chorvatsku (instalace linky na výrobu briket, sušícího sila a souvisejících výrob na těchto zařízeních, případně poskytování služeb třetím stranám) a pokračování projektu druhé fáze vodní elektrárny Jonouli.

## 9. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

V letech 2019 až 2022 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 2022 došlo k upsání nových dluhopisů v celkové hodnotě 580 mil. Kč.

Došlo ke schválení nového prospektu v lednu 2023 pro období roku 2023.

## **14. Aktuální hospodářské výsledky**

Hospodářská situace Společnosti za rok 2022 je zřejmá z účetní závěrky, která je nedílnou součástí Výroční zprávy.

## **15. Významné události**

V druhé polovině února 2022 začalo Rusko válku proti Ukrajině. Tato skutečnost měla za následek přerušování 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. 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. 2022

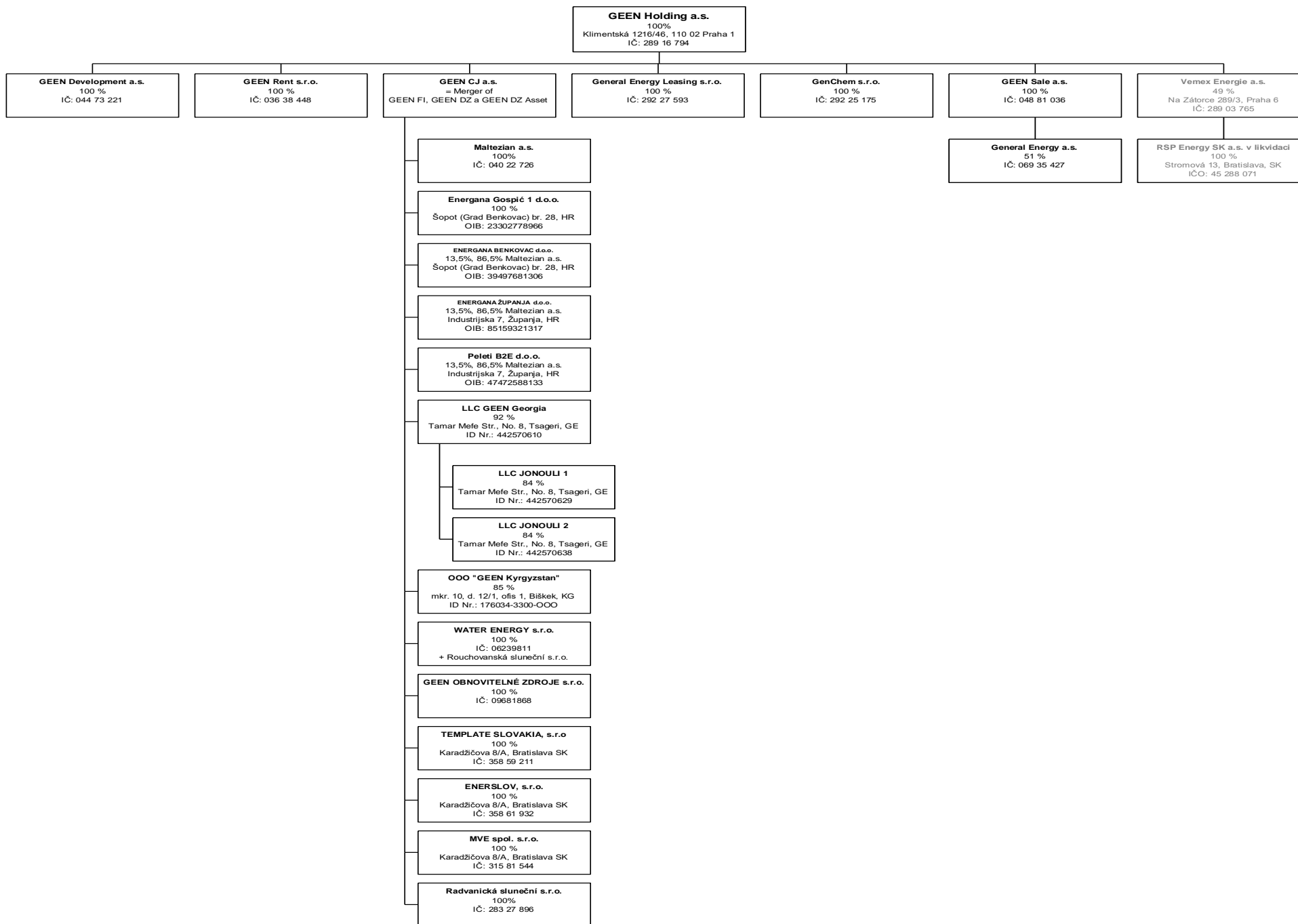
Představenstvo společnosti vydává v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb. – zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZoK“) tuto zprávu o vztazích. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti respektovat ustanovení § 504 zák. č. 89/2012 Sb., týkající se obchodního tajemství:

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 společnostmi GEEN Holding a.s, která je jediným akcionářem společnosti GEEN Development a.s., vlastníím 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 společnostmi 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 31.3.2023

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 1.1.2022 do 31.12.2022

### Identifikace účetní jednotky

Firma: **GEEN Development a.s.**  
IČ: 04 47 32 21  
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 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2022 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.

### 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 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:

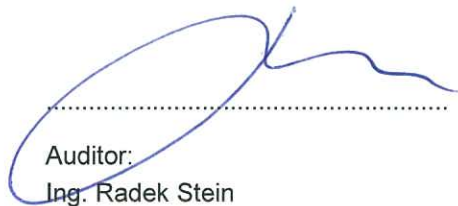
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou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



**GEEN Development a.s.**

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 29.6.2023



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

**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**

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

v tisících Kč

|    |          |          |          |          |          |          |          |          |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| IČ | <b>0</b> | <b>4</b> | <b>4</b> | <b>7</b> | <b>3</b> | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>1</b> |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|

otisk podacího razítka

| Označ.     | AKTIVA   | číslo řádku                     | Běžné účetní období |               |                   | Minulé období     |
|------------|--|---------------------------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------------|
|            |  |                                 | Brutto              | Korekce       | Netto             | Netto             |
|            | AKTIVA CELKEM  | A.+B.+C.+D.                     | <b>+1 612 763</b>   | <b>-9 097</b> | <b>+1 603 666</b> | <b>+1 455 187</b> |
| A.         | Pohledávky za upsaný základní kapitál  | účty 353                        |                     |               |                   |                   |
| B.         | Stálá aktiva   | B.I.+...+B.III.                 | <b>+7 563</b>       | <b>-4 485</b> | <b>+3 078</b>     | <b>+4 058</b>     |
| B.I.       | Dlouhodobý nehmotný majetek  | B.I.1.+...+B.I.x                | <b>+35</b>          | <b>-23</b>    | <b>+12</b>        | <b>+34</b>        |
| B.I.1.     | Nehmotné výsledky vývoje   | účty 012, (-)072, (-)091AÚ      |                     |               |                   |                   |
| B.I.2.     | Ocenitelná práva   | B.I.2.1.+B.I.2.2                | <b>+35</b>          | <b>-23</b>    | <b>+12</b>        | <b>+34</b>        |
| B.I.2.1.   | Software   | účty 013, (-)073, (-)091AÚ      | <b>+35</b>          | <b>-23</b>    | <b>+12</b>        | <b>+34</b>        |
| B.I.2.2.   | Ostatní ocenitelná práva   | účty 014, (-)074, (-)091AÚ      |                     |               |                   |                   |
| B.I.3.     | Goodwill   | účty 015, (-)075, (-)091AÚ      |                     |               |                   |                   |
| B.I.4.     | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek  | účty 019, (-)079, (-)091AÚ      |                     |               |                   |                   |
| B.I.5.     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | B.I.5.1.+B.I.5.2                |                     |               |                   |                   |
| B.I.5.1.   | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek   | účty 051, (-)095AÚ              |                     |               |                   |                   |
| B.I.5.2.   | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek  | účty 041, (-)093                |                     |               |                   |                   |
| B.II.      | Dlouhodobý hmotný majetek  | B.II.1.+...+B.II.x              | <b>+7 528</b>       | <b>-4 462</b> | <b>+3 066</b>     | <b>+4 024</b>     |
| B.II.1.    | Pozemky a stavby   | B.II.1.1.+B.II.1.2              |                     |               |                   |                   |
| B.II.1.1.  | Pozemky  | účty 031, (-)092AÚ              |                     |               |                   |                   |
| B.II.1.2.  | Stavby   | účty 021, (-)081, (-)092AÚ      |                     |               |                   |                   |
| B.II.2.    | Hmotné movité věci a jejich soubory  | účty 022, (-)082, (-)092AÚ      | <b>+7 528</b>       | <b>-4 462</b> | <b>+3 066</b>     | <b>+4 024</b>     |
| B.II.3.    | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku  | účty 097, (-)098                |                     |               |                   |                   |
| B.II.4.    | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek  | B.II.4.1.+...+B.II.1.3.         |                     |               |                   |                   |
| B.II.4.1.  | Pěstitelské celky trvalých porostů   | účty 025, (-)085, (-)092AÚ      |                     |               |                   |                   |
| B.II.4.2.  | Dospělá zvířata a jejich skupiny   | účty 026, (-)086, (-)092AÚ      |                     |               |                   |                   |
| B.II.4.3.  | Jiný dlouhodobý hmotný majetek   | účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ |                     |               |                   |                   |
| B.II.5.    | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek     | B.II.5.1.+B.II.5.2              |                     |               |                   |                   |
| B.II.5.1.  | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek   | účty 052, (-)095AÚ              |                     |               |                   |                   |
| B.II.5.2.  | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek  | účty 042, (-)094                |                     |               |                   |                   |
| B.III.     | Dlouhodobý finanční majetek  | B.III.1.+...+B.III.x            |                     |               |                   |                   |
| B.III.1.   | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba  | účty 043, 061, (-)096AÚ         |                     |               |                   |                   |
| B.III.2.   | Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba  | účty 066, (-)096AÚ              |                     |               |                   |                   |
| B.III.3.   | Podíly - podstatný vliv  | účty 043, 062, (-)096AÚ         |                     |               |                   |                   |
| B.III.4.   | Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv  | účty 067, (-)096AÚ              |                     |               |                   |                   |
| B.III.5.   | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly   | účty 043, 063, 065, (-)096AÚ    |                     |               |                   |                   |
| B.III.6.   | Zápůjčky a úvěry - ostatní   | účty 068, (-)096AÚ              |                     |               |                   |                   |
| B.III.7.   | Ostatní dlouhodobý finanční majetek  | B.III.7.1.+B.III.7.2.           |                     |               |                   |                   |
| B.III.7.1. | Jiný dlouhodobý finanční majetek   | účty 043, 069, (-)096AÚ         |                     |               |                   |                   |
| B.III.7.2. | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek   | účty 053, (-)095AÚ              |                     |               |                   |                   |
| C.         | Oběžná aktiva  | C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.         | <b>+1 550 249</b>   | <b>-4 612</b> | <b>+1 545 637</b> | <b>+1 394 798</b> |
| C.I.       | Zásoby   | C.I.1.+...+C.I.x                | <b>+4 451</b>       |               | <b>+4 451</b>     | <b>+4 393</b>     |
| C.I.1.     | Materiál   | účty 111, 112, 119, (-)191      | <b>+504</b>         |               | <b>+504</b>       | <b>+446</b>       |
| C.I.2.     | Nedokončená výroba a polotovary  | účty 121, 122, (-)192, (-)193   | <b>+3 947</b>       |               | <b>+3 947</b>     | <b>+3 947</b>     |
| C.I.3.     | Výrobky a zboží  | C.I.3.1.+C.I.3.2                |                     |               |                   |                   |



| Označ.      | AKTIVA  | číslo řádku | Běžné účetní období |               |                   | Minulé období     |
|-------------|---|-------------|---------------------|---------------|-------------------|-------------------|
|             |   |             | Brutto              | Korekce       | Netto             | Netto             |
| C.I.3.1.    | Výrobky<br>účty 123, (-)194   | 042         |                     |               |                   |                   |
| C.I.3.2.    | Zboží<br>účty 131, 132, 139, (-)196   | 043         |                     |               |                   |                   |
| C.I.4.      | Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny<br>účty 124, (-)195                  | 044         |                     |               |                   |                   |
| C.I.5.      | Poskytnuté zálohy na zásoby<br>účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199     | 045         |                     |               |                   |                   |
| C.II.       | Pohledávky<br>C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.   | 046         | <b>+1 520 478</b>   | <b>-4 612</b> | <b>+1 515 866</b> | <b>+1 352 353</b> |
| C.II.1.     | Dlouhodobé pohledávky<br>C.II.1.1.+...+C.II.1.x                               | 047         | <b>+1 459 120</b>   |               | <b>+1 459 120</b> | <b>+1 294 612</b> |
| C.II.1.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů<br>účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ          | 048         |                     |               |                   |                   |
| C.II.1.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba<br>účty 351AÚ, (-)391AÚ           | 049         | <b>+1 459 073</b>   |               | <b>+1 459 073</b> | <b>+1 294 565</b> |
| C.II.1.3.   | Pohledávky - podstatný vliv<br>účty 352AÚ, (-)391AÚ                           | 050         |                     |               |                   |                   |
| C.II.1.4.   | Odložená daňová pohledávka<br>účty 481  | 051         |                     |               |                   | <b>+0</b>         |
| C.II.1.5.   | Pohledávky - ostatní<br>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 společníky<br>účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ                | 053         |                     |               |                   |                   |
| C.II.1.5.2. | Dlouhodobé poskytnuté zálohy<br>účty 314AÚ, (-)391AÚ                          | 054         | <b>+47</b>          |               | <b>+47</b>        | <b>+47</b>        |
| C.II.1.5.3. | Dohadné účty aktivní<br>účty 388  | 055         |                     |               |                   |                   |
| C.II.1.5.4. | Jiné pohledávky<br>účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ           | 056         |                     |               |                   |                   |
| C.II.2.     | Krátkodobé pohledávky<br>C.II.2.1.+...+C.II.2.x                               | 057         | <b>+61 358</b>      | <b>-4 612</b> | <b>+56 746</b>    | <b>+57 741</b>    |
| C.II.2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů<br>účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ          | 058         | <b>+171</b>         | <b>+0</b>     | <b>+171</b>       | <b>+1 309</b>     |
| C.II.2.2.   | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba<br>účty 351AÚ, (-)391AÚ           | 059         | <b>+58 287</b>      | <b>-2 612</b> | <b>+55 675</b>    | <b>+53 666</b>    |
| C.II.2.3.   | Pohledávky - podstatný vliv<br>účty 352AÚ, (-)391AÚ                           | 060         |                     |               |                   |                   |
| C.II.2.4.   | Pohledávky - ostatní<br>C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.                           | 061         | <b>+2 900</b>       | <b>-2 000</b> | <b>+900</b>       | <b>+2 766</b>     |
| C.II.2.4.1. | Pohledávky za společníky<br>účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ                | 062         |                     |               |                   |                   |
| C.II.2.4.2. | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění<br>účty 336, (-)391AÚ              | 063         |                     |               |                   |                   |
| C.II.2.4.3. | Stát - daňové pohledávky<br>účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ                 | 064         | <b>+710</b>         |               | <b>+710</b>       | <b>+691</b>       |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy<br>účty 314AÚ, (-)391AÚ                          | 065         |                     |               |                   |                   |
| C.II.2.4.5. | Dohadné účty aktivní<br>účty 388  | 066         |                     |               |                   |                   |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky<br>účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ           | 067         | <b>+2 190</b>       | <b>-2 000</b> | <b>+190</b>       | <b>+2 075</b>     |
| C.II.3.     | Časové rozlišení aktiv<br>C.II.3.1.+...+C.II.3.x                              | 068         |                     |               |                   |                   |
| C.II.3.1.   | Náklady příštích období<br>účty 381   | 069         |                     |               |                   |                   |
| C.II.3.2.   | Komplexní náklady příštích období<br>účty 382                                 | 070         |                     |               |                   |                   |
| C.II.3.3.   | Příjmy příštích období<br>účty 385  | 071         |                     |               |                   |                   |
| C.III.      | Krátkodobý finanční majetek<br>C.III.1.+...+C.III.x                           | 072         |                     |               |                   |                   |
| C.III.1.    | Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba<br>účty 254, 259, (-)291AÚ            | 073         |                     |               |                   |                   |
| C.III.2.    | Ostatní krátkodobý finanční majetek<br>účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ | 074         |                     |               |                   |                   |
| C.IV.       | Peněžní prostředky<br>C.IV.1.+...+C.IV.x                                      | 075         | <b>+25 320</b>      |               | <b>+25 320</b>    | <b>+38 052</b>    |
| C.IV.1.     | Peněžní prostředky v pokladně<br>účty 211, 213, 261                           | 076         | <b>+51</b>          |               | <b>+51</b>        | <b>+61</b>        |
| C.IV.2.     | Peněžní prostředky na účtech<br>účty 221, 261                                 | 077         | <b>+25 269</b>      |               | <b>+25 269</b>    | <b>+37 991</b>    |
| D.          | Časové rozlišení aktiv<br>D.1.+...+D.x  | 078         | <b>+54 951</b>      |               | <b>+54 951</b>    | <b>+56 331</b>    |
| D.1.        | Náklady příštích období<br>účty 381   | 079         | <b>+50 220</b>      |               | <b>+50 220</b>    | <b>+42 916</b>    |
| D.2.        | Komplexní náklady příštích období<br>účty 382                                 | 080         |                     |               |                   |                   |
| D.3.        | Příjmy příštích období<br>účty 385  | 081         | <b>+4 731</b>       |               | <b>+4 731</b>     | <b>+13 415</b>    |






| Označ.    | PASIVA   | číslo řádku                                    | Běžné účetní období | Minulé období     |                   |
|-----------|--|--|---------------------|-------------------|-------------------|
|           |  |  | Netto               | Netto             |                   |
|           | PASIVA CELKEM  | A.+B.+C.+D.                                    | 001                 | <b>+1 603 666</b> | <b>+1 455 187</b> |
| A.        | Vlastní kapitál  | A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.             | 002                 | <b>+14 581</b>    | <b>+26 258</b>    |
| A.I.      | Základní kapitál   | A.I.1.+...+A.I.x                               | 003                 | <b>+2 000</b>     | <b>+2 000</b>     |
| A.I.1.    | Základní kapitál   | účty 411 nebo 491                              | 004                 | <b>+2 000</b>     | <b>+2 000</b>     |
| 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                 | <b>+28 900</b>    | <b>+28 900</b>    |
| A.II.1.   | Ážio   | účty 412                                       | 008                 |                   |                   |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy   | A.II.2.1.+...+A.II.2.5                         | 009                 | <b>+28 900</b>    | <b>+28 900</b>    |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy   | účty 413                                       | 010                 | <b>+28 900</b>    | <b>+28 900</b>    |
| 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                 | <b>-4 642</b>     |                   |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)             | účty 428, 429                                  | 019                 | <b>-4 642</b>     |                   |
| 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                 | <b>-11 677</b>    | <b>-4 642</b>     |
| A.VI.     | Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)                      | účty 432                                       | 022                 |                   |                   |
| B.+C.     | Cizí zdroje  | B.+C.  | 023                 | <b>+1 589 085</b> | <b>+1 428 929</b> |
| B.        | Rezervy  | B.1.+...+B.x                                   | 024                 | <b>+583</b>       | <b>+319</b>       |
| B.1.      | Rezerva na důchody a podobné závazky                                   | účty 452                                       | 025                 |                   |                   |
| B.2.      | Rezerva na daň z příjmů  | účty 453                                       | 026                 |                   |                   |
| B.3.      | Rezervy podle zvláštních právních předpisů                             | účty 451                                       | 027                 |                   |                   |
| B.4.      | Ostatní rezervy  | účty 459                                       | 028                 | <b>+583</b>       | <b>+319</b>       |
| C.        | Závazky  | C.I.+C.II.+C.III.                              | 029                 | <b>+1 588 502</b> | <b>+1 428 610</b> |
| C.I.      | Dlouhodobé závazky   | C.I.1.+...+C.I.x                               | 030                 | <b>+1 311 976</b> | <b>+902 873</b>   |
| C.I.1.    | Vydané dluhopisy   | C.I.1.1.+C.I.1.2                               | 031                 | <b>+1 311 518</b> | <b>+901 973</b>   |
| C.I.1.1.  | Výměnitelné dluhopisy  | účty 473                                       | 032                 |                   |                   |
| C.I.1.2.  | Ostatní dluhopisy  | účty 473                                       | 033                 | <b>+1 311 518</b> | <b>+901 973</b>   |
| C.I.2.    | Závazky k úvěrovým institucím  | účty 461                                       | 034                 | <b>+458</b>       | <b>+900</b>       |
| C.I.3.    | Dlouhodobé přijaté zálohy  | účty 475                                       | 035                 |                   |                   |
| C.I.4.    | Závazky z obchodních vztahů  | účty 479                                       | 036                 |                   |                   |
| C.I.5.    | Dlouhodobé směnky k úhradě   | účty 478                                       | 037                 |                   |                   |
| C.I.6.    | Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba                               | účty 471                                       | 038                 |                   |                   |
| 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                 |                   |                   |
| 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                 |                   |                   |
| C.II.     | Krátkodobé závazky   | C.II.1.+...+C.II.x                             | 045                 | <b>+275 845</b>   | <b>+525 656</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.               | +148 400            | +447 484      |
| C.II.1.1. | Vyměnitelné dluhopisy                                     | účty 241                          |                     |               |
| C.II.1.2. | Ostatní dluhopisy   | účty 241                          | +148 400            | +447 484      |
| C.II.2.   | Závazky k úvěrovým institucím                             | účty 221, 231, 232                | +856                | +973          |
| C.II.3.   | Krátkodobé přijaté zálohy                                 | účty 224                          | +4 424              | +3 738        |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                               | účty 321, 325                     | +6 553              | +2 803        |
| C.II.5.   | Krátkodobé směněk k úhradě                                | účty 322                          |                     |               |
| C.II.6.   | Závazky - ovládaná nebo ovládaná osoba                    | účty 361                          | +2 988              | +867          |
| C.II.7.   | Závazky - podstatný vliv                                  | účty 362                          |                     |               |
| C.II.8.   | Závazky ostatní   | C.II.8.1.+...+C.II.8.7.           | +112 624            | +69 991       |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům                                    | účty 364, 365, 366, 367, 368      | +22                 | +22           |
| C.II.8.2. | Krátkodobé finanční výpomoci                              | účty 248                          |                     |               |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                    | účty 331, 332                     | +1 116              | +1 680        |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | účty 336                          | +391                | +494          |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace                            | účty 341, 342, 343, 345, 346, 347 | +583                | +647          |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                      | účty 369                          | +60 481             | +55 338       |
| C.II.8.7. | Jiné závazky  | účty 372, 373, 377, 378           | +50 031             | +11 810       |
| C.III.    | Časové rozlišení pasiv                                    | C.III.1.+...+C.III.3.             | +681                | +81           |
| C.III.1.  | Výdaje příštích období                                    | účty 383                          | +681                | +81           |
| C.III.2.  | Výnosy příštích období                                    | účty 384                          |                     |               |
| D.        | Časové rozlišení pasiv                                    | D.1.+...+D.3.                     |                     |               |
| D.1.      | Výdaje příštích období                                    | účty 383                          |                     |               |
| D.2.      | Výnosy příštích období                                    | účty 384                          |                     |               |

|  |  |
|--|--|
| Sestaveno dne: 29.6.2023   | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka |
| Právní forma akciová společnost<br>účetní jednotky:                        | MOKRY ALEŠ   |
| Předmět podnikání:<br>Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti J. n. |                           |
| Pozn.:   |  |



# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

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**

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

Od: **1.1.2022** Do: **31.12.2022**

v tisících Kč


IČ **0 4 4 7 3 2 2 1**

otisk podacího razítka

| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY   | číslo řádku | Skutečnost v účetním období |                |
|--------|--|-------------|-----------------------------|----------------|
|        |  |             | sledovaném                  | minulém        |
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb<br>účty 601, 602  | 001         | <b>+37 220</b>              | <b>+49 006</b> |
| II.    | Tržby za prodej zboží<br>účty 604  | 002         | <b>+5</b>                   | <b>+130</b>    |
| A.     | Výkonová spotřeba<br>A.1.+...+A.x.   | 003         | <b>+20 395</b>              | <b>+30 994</b> |
| A.1.   | Náklady vynaložené na prodané zboží<br>účty 504  | 004         | <b>+4</b>                   | <b>+24</b>     |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie<br>účty 501, 502, 503   | 005         | <b>+2 273</b>               | <b>+3 258</b>  |
| A.3.   | Služby<br>účty 511, 512, 513, 518  | 006         | <b>+18 118</b>              | <b>+27 712</b> |
| B.     | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)<br>účty 581, 582, 583, 584                                  | 007         |                             | <b>+597</b>    |
| C.     | Aktivace (-)<br>účty 585, 586, 587, 588  | 008         |                             |                |
| D.     | Osobní náklady<br>D.1.+...+D.x.  | 009         | <b>+16 210</b>              | <b>+21 543</b> |
| D.1.   | Mzdové náklady<br>účty 521, 522, 523   | 010         | <b>+12 032</b>              | <b>+16 083</b> |
| D.2.   | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady<br>D.2.1.+D.2.2.              | 011         | <b>+4 178</b>               | <b>+5 460</b>  |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění<br>účty 524, 525, 526                          | 012         | <b>+3 887</b>               | <b>+5 221</b>  |
| D.2.2. | Ostatní náklady<br>účty 527, 528   | 013         | <b>+291</b>                 | <b>+239</b>    |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti<br>E.1.+...+E.x.  | 014         | <b>+6 013</b>               | <b>-7 346</b>  |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku<br>E.1.1.+E.1.2.                            | 015         | <b>+1 401</b>               | <b>+1 358</b>  |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé<br>účty 551, 557                   | 016         | <b>+1 401</b>               | <b>+1 358</b>  |
| E.1.2. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné<br>účty 559                       | 017         |                             |                |
| E.2.   | Úpravy hodnot zásob<br>účty 559  | 018         |                             |                |
| E.3.   | Úpravy hodnot pohledávek<br>účty 558, 559  | 019         | <b>+4 612</b>               | <b>-8 704</b>  |
| III.   | Ostatní provozní výnosy<br>III.1.+...+III.x.   | 020         | <b>+624</b>                 | <b>+485</b>    |
| III.1. | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku<br>účty 641   | 021         | <b>+398</b>                 | <b>+7</b>      |
| III.2. | Tržby z prodaného materiálu<br>účty 642  | 022         |                             |                |
| III.3. | Jiné provozní výnosy<br>účty 644, 646, 647, 648, 697   | 023         | <b>+226</b>                 | <b>+478</b>    |
| F.     | Ostatní provozní náklady<br>F.1.+...+F.x.  | 024         | <b>+955</b>                 | <b>+9 259</b>  |
| F.1.   | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku<br>účty 541   | 025         | <b>+147</b>                 |                |
| F.2.   | Prodaný materiál<br>účty 542   | 026         |                             |                |
| F.3.   | Daně a poplatky<br>účty 531, 532, 538  | 027         | <b>+51</b>                  | <b>+123</b>    |
| F.4.   | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období<br>účty 552, 554, 555                 | 028         | <b>+265</b>                 | <b>-79</b>     |
| F.5.   | Jiné provozní náklady<br>účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597                                 | 029         | <b>+492</b>                 | <b>+9 215</b>  |
| *      | * Provozní výsledek hospodaření (+/-)<br>I.+II.+...+III.x.-A.-B.-C.-D.-E.-F.                         | 030         | <b>-5 724</b>               | <b>-5 426</b>  |
| IV.    | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly<br>IV.1.+...+IV.x.                                 | 031         |                             |                |
| IV.1.  | Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba<br>účty 661, 665                                    | 032         |                             |                |
| IV.2.  | Ostatní výnosy z podílů<br>účty 661, 665   | 033         |                             |                |
| G.     | Náklady vynaložené na prodané podíly<br>účty 561   | 034         |                             |                |
| V.     | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku<br>V.1.+...+V.x.                                  | 035         |                             |                |
| V.1.   | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba<br>účty 661, 665 | 036         |                             |                |
| V.2.   | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku<br>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 601, 606                                    | 036                         |          |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy  | VI.1.+...+VI.z.                                  | 038                         | +123 341 |
| VI.1.  | Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládaná osoba         | účty 662, 665                                    | 040                         | +123 341 |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                | účty 682, 685                                    | 041                         | +1       |
| I.     | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                            | účty 674, 679                                    | 042                         |          |
| J.     | Nákladové úroky a podobné náklady                                      | J.1.+...+J.z.                                    | 043                         | +89 156  |
| J.1.   | Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládaná osoba       | účty 682   | 044                         |          |
| J.2.   | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                              | účty 682   | 045                         | +89 156  |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy  | účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 688      | 046                         | +4 102   |
| K.     | Ostatní finanční náklady   | účty 681, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 688 | 047                         | +44 240  |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                    | IV.+V.+VI.+VII.-G.+H.-J.-K.                      | 048                         | -5 953   |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                               | .  | 049                         | -11 677  |
| L.     | Daň z příjmů   | L.1.+...+L.z.                                    | 050                         | +12      |
| L.1.   | Daň z příjmů splatná   | účty 691, 693, 695, 699                          | 051                         | +0       |
| L.2.   | Daň z příjmů odložená (+/-)  | účty 692   | 052                         | +12      |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                  | ** - L.  | 053                         | -11 677  |
| M.     | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                | účty 698   | 054                         |          |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                            | ** - M.  | 055                         | -11 677  |
| *      | Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. | I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.                      | 056                         | +165 292 |

|  |  |
|--|--|
| Sestaveno dne: 29.6.2023   | Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznaménka |
| Právní forma: akciová společnost<br>účetní jednotky:                       | MOKRY ALEŠ   |
| Předmět podnikání:<br>Ostatní profesní, vědecké a technické činnosti j. n. |                            |
| Pozn:  |  |



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

## **GEEN Development a. s.**

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

## 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 2022 :

| Představenstvo          |             |
|-------------------------|-------------|
| Předseda představenstva | Aleš Mokrý  |
| Člen                    | Petr Dezort |

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



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

## 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 2022 resp. 2021.

## 3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODEPISOVÁNÍ

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky k 31. 12. 2022, 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 neúčtovaného 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 2022

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 2022 resp. 2021 společnost vykázala celkové přírůstky dlouhodobého hmotného majetku ve výši 571 tis. Kč, resp. 2 631 tis. Kč. Jednalo se zejména o nákup nového dopravního prostředku - osobní automobil.

V roce 2022 resp. 2021 společnost vykázala celkové úbytky dlouhodobého hmotného majetku ve výši 526 tis. Kč, resp. 15 tis. Kč. Jednalo se o vyřazení hmotného majetku – dopravního prostředku z důvodu prodeje.

#### 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. 2022 vedením společnosti stanovena, jelikož nebyly identifikovány žádné zastaralé či poškozené zásoby.

K 31. 12. 2022, resp. k 31.12.2021 evidovala společnost materiál na skladě ve výši 504 tis. Kč, resp. 446 tis. Kč. Jednalo se o náhradní materiály, které budou použity v roce 2023 pro servis elektráren. Dále společnost vykazovala k 31. 12. 2022, resp. k 31.12.2021 nedokončenou výrobu ve výši 3 947 tis. Kč, resp. 3 947 tis. Kč, která zahrnuje projekt výstavby a rekonstrukce elektrárny v Gruzii Jonouli 2.

| V tis. Kč          | Počáteční zůstatek | Přírůstky | Úbytky   | Končený zůstatek |
|--------------------|--------------------|-----------|----------|------------------|
| Materiál           | 446                | 58        | 0        | 504              |
| Nedokončená výroba | 3 947              | 0         | 0        | 3 947            |
| <b>Celkem</b>      | <b>4 393</b>       | <b>58</b> | <b>0</b> | <b>4 451</b>     |

#### 6. POHLEDÁVKY

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

Společnost poskytla dlouhodobé půjčky společnostem ve skupině včetně úroků vykázané v pohledávkách za ovládající osobou k 31.12.2022, resp. 31.12.2021 ve výši 1 459 073 tis. Kč, resp. 1 294 565 tis. Kč se splatností k 31.12.2025.

V krátkodobých jiných pohledávkách společnost vykazuje pohledávky vůči státu, tj. zálohy na daň z příjmu a nárok na odpočet DPH.



Časová struktura pohledávek z obchodního styku

| Pohledávky                         | Do<br>splatnosti | 0-90 | 91-180 | 181-365 | Nad 365 | Celkem<br>brutto |
|------------------------------------|------------------|------|--------|---------|---------|------------------|
| z obchodního styku<br>k 31.12.2022 | 171              | 0    | 0      | 0       | 0       | 171              |
| z obchodního styku<br>k 31.12.2021 | 673              | 67   | 0      | 569     | 0       | 1 309            |

## 7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

V roce 2022 došlo k tvorbě nových opravných položek k rizikovým pohledávkám.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

| Opravné položky:                   | Zůstatek<br>31.12.2021 | Tvorba opravné<br>položky | Zúčtování opravné<br>položky | Zůstatek<br>31.12.2022 |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------|
| Zásobám - účetní                   | 0                      | 0                         | 0                            | 0                      |
| Pohledávkám –<br>zákonné           | 0                      | 0                         | 0                            | 0                      |
| Pohledávkám z OV –<br>účetní       | 0                      | 2 000                     | 0                            | 2 000                  |
| Pohledávkám ve<br>skupině – účetní | 0                      | 2 612                     | 0                            | 2 612                  |
| <b>CELKEM</b>                      | <b>0</b>               | <b>4 612</b>              | <b>0</b>                     | <b>4 612</b>           |

## 8. OSTATNÍ AKTIVA

Společnost eviduje v ostatních aktivech náklady příštích období ve výši 50 220 tis. Kč, resp. 42 916 tis. Kč.

Náklady příštích období představují časově rozlišené provize k dluhopisům.

Součástí ostatních aktiv jsou v roce 2022 příjmy příštích období ve výši 4 731 tis. Kč, resp. 13 415 Kč. Jedná se o nevyfakturované tržby ze servisních prací k 31.12.2022.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

K 31.12.2022, resp. 31. 12. 2021 došlo k následujícím změnám účtů vlastního kapitálu (v tis. Kč):

|  | Zůstatek<br>k 31. 12. 2021 | Zvýšení | Snížení | Zůstatek<br>k 31. 12. 2022 |
|--|----------------------------|---------|---------|----------------------------|
| Počet akcií                            | 10                         | 0       | 0       | 10                         |
| Základní kapitál                       | 2 000                      | 0       | 0       | 2 000                      |
| Ostatní kapitálové<br>fondy            | 28 900                     | 0       | 0       | 28 900                     |
| Zákonný rezervní<br>fond               | 0                          | 0       | 0       | 0                          |
| Nerozdělený<br>zisk/ztráta min.<br>let | 0                          | 0       | 0       | 0                          |
| Výsledek běžného<br>období             | -4 642                     | -7 035  | 0       | -11 677                    |

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 28.6.2022 bylo schváleno následující rozdělení hospodářského výsledku za rok 2021 (v tis. Kč):

|  |        |
|--|--------|
| Proučtování ztráty z roku 2021 v roce 2022 | -4 642 |
| Příděl do -<br>rezervního fondu            | 0      |
| Výplaty dividend a podíly na zisku         | 0      |
| Neuhrazená ztráta minulých let             | -4 642 |
| Neuhrazená ztráta k 31.12.2022             | -4 642 |

V roce 2022 společnost nevyplácela žádné dividendy a tantiémy členům představenstva a členům dozorčí rady.

## 10. REZERVY

Společnost tvořila v roce 2022 rezervy na nevyčerpanou dovolenou a na roční odměny zaměstnanců v celkové výši 583 tis. Kč, resp. 319 tis. Kč.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

## 11. ZÁVAZKY

K 31.12.2022, resp. 31.12.2021 společnost eviduje dlouhodobé závazky k úvěrovým společnostem ve výši 458 tis. Kč, resp. 900 tis. Kč a krátkodobé závazky ve výši 856 tis. Kč, resp. 973 tis. Kč.

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

### Časová struktura závazků z obchodního styku

| Závazky                    | Do<br>splatnosti | 0-90  | 91-180 | 181-365 | Nad 365 | Celkem<br>brutto |
|----------------------------|------------------|-------|--------|---------|---------|------------------|
| z obch. styku k 31.12.2022 | 1 686            | 4 477 | 9      | 18      | 163     | <b>6 353</b>     |
| z obch. styku k 31.12.2021 | 2 306            | 74    | 7      | 17      | 375     | <b>2 779</b>     |

Dlouhodobé Závazky z ostatních dluhopisů viz. bod 12.



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022



**12. DLUHOPISY K 31.12.2022**

| ISIN  | Název                         | Celková emise –<br>objem vydaných<br>dluhopisů | Datum emise | Datum<br>splatnosti | Nominál<br>/kus (Kč) | Počet kusů<br>upsaných<br>/prodaných<br>dluhopisů | Celková<br>hodnota (Kč)<br>2leté | Celková<br>hodnota (Kč)<br>3leté | Celková<br>hodnota (Kč)<br>4leté | Celková<br>hodnota (Kč)<br>5leté | Celková<br>hodnota (Kč)<br>8leté | Úrok (%)<br>p.a. |
|---|-------------------------------|--|-------------|---------------------|----------------------|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|------------------|
| CZ0003520223                                | GEEN.DEVELOP03<br>5,00/23     | 30 000 000                                     | 15.10.2018  | 15.10.2023          | 10 000               | 377   | 0                                | 0                                | 3 770 000                        | 0                                | 5                                |                  |
| CZ0003524209                                | GEEN.DEVELOP13<br>5,00/23     | 25 000 000                                     | 22.01.2020  | 22.01.2023          | 10 000               | 913   | 9 130 000                        | 0                                | 0                                | 0                                | 5                                |                  |
| CZ0003524217                                | GEEN.DEVELOP14<br>6,00/23     | 60 000 000                                     | 16.03.2020  | 16.03.2023          | 50 000               | 863   | 43 150 000                       | 0                                | 0                                | 0                                | 6                                |                  |
| CZ0003524290                                | GEEN.DEVELOP16<br>6,00/23     | 100 000 000                                    | 30.01.2020  | 30.01.2023          | 50 000               | 1 847   | 92 350 000                       | 0                                | 0                                | 0                                | 6                                |                  |
| <b>Suma splatných dluhopisů v roce 2023</b> |                               |  |             |                     |                      |   | <b>148 400 000</b>               |                                  |                                  |                                  |                                  |                  |
| CZ0003522377                                | GEEN.DEVELOP08<br>5,00/24     | 20 000 000                                     | 17.06.2019  | 17.06.2024          | 10 000               | 385   | 0                                | 0                                | 0                                | 3 850 000                        | 0                                | 5                |
| CZ0003530099                                | GEEN.DEVELOP20<br>6,00/24     | 70 000 000                                     | 23.01.2021  | 23.01.2024          | 50 000               | 880   | 0                                | 44 000 000                       | 0                                | 0                                | 0                                | 6                |
| CZ0003530164                                | GEEN.DEVELOP22<br>6,00/24     | 80 000 000                                     | 01.03.2021  | 01.03.2024          | 50 000               | 940   | 0                                | 47 000 000                       | 0                                | 0                                | 0                                | 6                |
| CZ0003530990                                | GEEN.DEVELOP24<br>6,00/24     | 50 000 000                                     | 09.04.2021  | 09.04.2024          | 50 000               | 1 000   | 0                                | 50 000 000                       | 0                                | 0                                | 0                                | 6                |
| CZ0003531485                                | GEEN.DEVELOP26<br>6,00/24     | 100 000 000                                    | 26.05.2021  | 26.05.2024          | 50 000               | 1 811   | 0                                | 90 550 000                       | 0                                | 0                                | 0                                | 6                |
| CZ0003531956                                | GEEN.DEVELOP27<br>6,00/24 EUR | 14 469 000                                     | 01.06.2021  | 01.06.2024          | 5 000 EUR            | 103   | 0                                | 12 419 225                       | 0                                | 0                                | 0                                | 6                |

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

|              |                           | (600 000 EUR) |            |            |        |       |            |            |   |   |   |     |
|--------------|---------------------------|---------------|------------|------------|--------|-------|------------|------------|---|---|---|-----|
| CZ0003532111 | GEEN.DEVELOP28<br>6,00/24 | 70 000 000    | 05.06.2021 | 05.06.2024 | 50 000 | 1 326 | 0          | 66 300 000 | 0 | 0 | 0 | 6   |
| CZ0003533051 | GEEN.DEVELOP29<br>6,00/24 | 120 000 000   | 20.08.2021 | 20.08.2024 | 50 000 | 1 797 | 0          | 89 850 000 | 0 | 0 | 0 | 6   |
| CZ0003533358 | GEEN.DEVELOP31<br>6,00/24 | 70 000 000    | 25.08.2021 | 25.08.2024 | 50 000 | 1 382 | 0          | 69 100 000 | 0 | 0 | 0 | 6   |
| CZ0003535510 | GEEN.DEVELOP34<br>6,00/24 | 50 000 000    | 10.12.2021 | 10.12.2024 | 50 000 | 892   | 0          | 46 200 000 | 0 | 0 | 0 | 6   |
| CZ0003538894 | GEEN.DEVELOP40<br>6,50/24 | 50 000 000    | 20.04.2022 | 20.04.2024 | 50 000 | 968   | 48 400 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 6,5 |
| CZ0003540379 | GEEN.DEVELOP41<br>6,50/24 | 50 000 000    | 23.05.2022 | 23.05.2024 | 50 000 | 994   | 49 700 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 6,5 |
| CZ0003540478 | GEEN.DEVELOP42<br>6,50/24 | 40 000 000    | 10.06.2022 | 10.06.2024 | 50 000 | 584   | 29 200 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 6,5 |
| CZ0003541823 | GEEN.DEVELOP43<br>6,50/24 | 50 000 000    | 15.08.2022 | 15.08.2024 | 50 000 | 479   | 23 950 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 6,5 |
| CZ0003543696 | GEEN.DEVELOP47<br>7,50/24 | 50 000 000    | 05.09.2022 | 05.09.2024 | 50 000 | 969   | 48 450 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 7,5 |
| CZ0003541831 | GEEN.DEVELOP44<br>6,50/24 | 45 000 000    | 08.09.2022 | 08.09.2024 | 50 000 | 535   | 26 750 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 6,5 |
| CZ0003541906 | GEEN.DEVELOP45<br>6,50/24 | 50 000 000    | 14.09.2022 | 14.09.2024 | 50 000 | 536   | 26 800 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 6,5 |
| CZ0003544553 | GEEN.DEVELOP49<br>7,50/24 | 50 000 000    | 05.10.2022 | 05.10.2024 | 50 000 | 604   | 30 200 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 7,5 |
| CZ0003544421 | GEEN.DEVELOP48<br>7,50/24 | 70 000 000    | 20.11.2022 | 20.11.2024 | 50 000 | 968   | 48 400 000 | 0          | 0 | 0 | 0 | 7,5 |



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022



|   |                               |                               |            |            |           |       |           |            |            |                    |            |     |
|---|-------------------------------|-------------------------------|------------|------------|-----------|-------|-----------|------------|------------|--------------------|------------|-----|
| CZ0003542268                                | GEEN.DEVELOP46<br>6,50/24 EUR | 24 115 000<br>(1 000 000 EUR) | 18.08.2022 | 18.08.2024 | 1 000 EUR | 273   | 6 583 395 | 0          | 0          | 0                  | 0          | 6,5 |
| CZ0003545592                                | GEEN.DEVELOP51<br>7,50/24 EUR | 12 057 500<br>(500 000 EUR)   | 23.11.2022 | 23.11.2024 | 1 000 EUR | 259   | 6 245 785 | 0          | 0          | 0                  | 0          | 7,5 |
| <b>Suma splatných dluhopisů v roce 2024</b> |                               |                               |            |            |           |       |           |            |            | <b>863 948 405</b> |            |     |
| CZ0003524472                                | GEEN.DEVELOP17<br>6,00/25     | 50 000 000                    | 07.03.2020 | 07.03.2025 | 100 000   | 245   | 0         | 0          | 0          | 24 500 000         | 0          | 6   |
| CZ0003524720                                | GEEN.DEVELOP19<br>6,00/25     | 50 000 000                    | 29.04.2020 | 29. 4 2025 | 50 000    | 500   | 0         | 0          | 0          | 25 000 000         | 0          | 6   |
| CZ0003530800                                | GEEN.DEVELOP23<br>5,50/25     | 50 000 000                    | 05.04.2021 | 05.04.2025 | 10 000    | 3 142 | 0         | 0          | 31 420 000 | 0                  | 0          | 5,5 |
| CZ0003535122                                | GEEN.DEVELOP32<br>6,00/25     | 80 000 000                    | 10.01.2022 | 10.01.2025 | 50 000    | 1 314 | 0         | 65 700 000 | 0          | 0                  | 0          | 6   |
| CZ0003535189                                | GEEN.DEVELOP33<br>6,00/25     | 80 000 000                    | 05.02.2022 | 05.02.2025 | 50 000    | 1 166 | 0         | 58 300 000 | 0          | 0                  | 0          | 6   |
| CZ0003537664                                | GEEN.DEVELOP36<br>6,00/25     | 50 000 000                    | 15.02.2022 | 15.02.2025 | 50 000    | 281   | 0         | 14 050 000 | 0          | 0                  | 0          | 6   |
| CZ0003537896                                | GEEN.DEVELOP38<br>6,00/25     | 40 000 000                    | 10.03.2022 | 10.03.2025 | 50 000    | 516   | 0         | 25 800 000 | 0          | 0                  | 0          | 6   |
| CZ0003538811                                | GEEN.DEVELOP39<br>6,50/25     | 35 000 000                    | 12.04.2022 | 12.04.2025 | 50 000    | 490   | 0         | 24 500 000 | 0          | 0                  | 0          | 6,5 |
| <b>Suma splatných dluhopisů v roce 2025</b> |                               |                               |            |            |           |       |           |            |            | <b>269 270 000</b> |            |     |
| CZ0003522369                                | GEEN.DEVELOP07<br>8,00/27     | 50 000 000                    | 14.06.2019 | 14.06.2027 | 50 000    | 707   | 0         | 0          | 0          | 0                  | 35 350 000 | 8   |
| <b>Suma splatných dluhopisů v roce 2027</b> |                               |                               |            |            |           |       |           |            |            | <b>35 350 000</b>  |            |     |

GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

|                                      |                           |               |            |            |        |     |   |   |   |   |               |   |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------|------------|------------|--------|-----|---|---|---|---|---------------|---|
| CZ0003524258                         | GEEN.DEVELOP15<br>8,00/28 | 30 000 000    | 28.01.2020 | 28.01.2028 | 50 000 | 581 | 0 | 0 | 0 | 0 | 29 050 000    | 8 |
| CZ0003524696                         | GEEN.DEVELOP18<br>8,00/28 | 60 000 000    | 25.04.2020 | 25.04.2028 | 50 000 | 492 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 600 000    | 8 |
| Suma splatných dluhopisů v roce 2028 |                           |               |            |            |        |     |   |   |   |   | 53 650 000    |   |
| CZ0003530107                         | GEEN.DEVELOP21<br>8,00/29 | 40 000 000    | 24.01.2021 | 24.01.2029 | 50 000 | 268 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 400 000    | 8 |
| CZ0003531477                         | GEEN.DEVELOP25<br>8,00/29 | 30 000 000    | 18.05.2021 | 18.05.2029 | 50 000 | 406 | 0 | 0 | 0 | 0 | 20 300 000    | 8 |
| CZ0003533002                         | GEEN.DEVELOP30<br>8,00/29 | 60 000 000    | 10.08.2021 | 10.08.2029 | 50 000 | 638 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 900 000    | 8 |
| Suma splatných dluhopisů v roce 2029 |                           |               |            |            |        |     |   |   |   |   | 65 600 000    |   |
| CZ0003535569                         | GEEN.DEVELOP35<br>8,00/30 | 20 000 000    | 05.01.2022 | 05.01.2030 | 50 000 |     | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 550 000    | 8 |
| CZ0003537714                         | GEEN.DEVELOP37<br>8,00/30 | 20 000 000    | 17.02.2022 | 17.02.2030 | 50 000 |     | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 350 000    | 8 |
| Suma splatných dluhopisů v roce 2030 |                           |               |            |            |        |     |   |   |   |   | 23 900 000    |   |
| Celkem k 31. 12. 2021                |                           | 2 095 641 500 |            |            |        |     |   |   |   |   | 1 459 918 405 |   |





### 13. DAŇ Z PŘÍJMU

Společnost nemá k 31.12.2022 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 2022 | 2022                    |
|---|--------------|-----------------|-------------------------|
|   |              |                 | Odložená daň.pohl./záv. |
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůst. cenou dl.majetku | 19%          | -313            | -59                     |
| OP k pohledávkám                                    | 19%          | 4 611           | 876                     |
| Daňová ztráta                                       | 19%          | 11 320          | 2 151                   |
| Rezervy   | 19%          | 583             | 110                     |
| Ostatní položky                                     | 19%          | 0               | 0                       |
| <b>Celkem</b>                                       |              | <b>16 201</b>   | <b>3 078</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):

|                         | 31.12.2022    |              | 31.12.2021    |               |
|-------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
|                         | Tuzemské      | Zahraniční   | Tuzemské      | Zahraniční    |
| Tržby za zboží          | 5             | 0            | 130           | 0             |
| Servis                  | 25 528        | 4 468        | 26 363        | 3 277         |
| Rekonstrukce a výstavba | 226           | 0            | 2 507         | 0             |
| Ostatní služby          | 3 775         | 3 223        | 1 873         | 14 986        |
| <b>Výnosy celkem</b>    | <b>29 534</b> | <b>7 691</b> | <b>30 873</b> | <b>18 263</b> |



**15. VÝZNAMNÉ POLOŽKY ZISKŮ A ZTRÁT**

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

|                              | 2022                      |                                      | 2021                      |                                      |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
|                              | Celkový počet zaměstnanců | Z toho: Management/Řídící pracovníci | Celkový počet zaměstnanců | Z toho: Management/Řídící pracovníci |
| Průměrný počet zaměstnanců   | 24                        | 2                                    | 27                        | 2                                    |
| Mzdy                         | 12 032                    | 2 760                                | 16 083                    | 3 011                                |
| Sociální zabezpečení         | 3 887                     | 938                                  | 5 221                     | 1 433                                |
| Sociální náklady             | 291                       | 0                                    | 239                       | 6                                    |
| <b>Osobní náklady celkem</b> | <b>16 210</b>             | <b>3 698</b>                         | <b>21 543</b>             | <b>4 450</b>                         |

Finanční výnosy a náklady tvoří především nákladové a výnosové úroky.

| Náklady                           | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Nákladové úroky a podobné náklady | 89 156         | 74 275         |
| Ostatní finanční náklady          | 44 240         | 36 290         |
| <b>Finanční náklady celkem</b>    | <b>133 396</b> | <b>110 565</b> |

V roce 2022 nákladové úroky a podobné náklady obsahují úroky z dluhopisů ve výši 89 096 tis. Kč. V roce 2021 nákladové úroky z dluhopisů činily 74 191 tis. Kč, z důvodu srovnatelnosti výkazů byly překlasifikovány z ostatních finančních nákladů.

V roce 2022 ostatní finanční náklady tvoří zejména provize za zprostředkování dluhopisů ve výši 39 816 tis. Kč. V roce 2021 byly provize za zprostředkování dluhopisů ve výši 30.357 tis. Kč.

| Výnosy                        | 2022           | 2021           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Výnosové úroky                | 123 341        | 107 036        |
| Ostatní výnosové úroky        | 0              | 1              |
| Jiné finanční výnosy          | 4 102          | 4 324          |
| <b>Finanční výnosy celkem</b> | <b>127 443</b> | <b>111 361</b> |

V roce 2022, resp. 2021 výnosové úroky obsahují úroky ze zápůjček ve skupině ve výši 123 341 tis Kč, resp. 107 036 tis. Kč



GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

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

Společnost běžně prodává zboží a služby spřízněným osobám. Ke dni 31.12.2022, resp. 31.12.2021 činil objem prodeje 36 474 tis. Kč, resp. 32 359 tis. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů u spřízněných osob k 31.12.2022, resp. 31. 12. 2021 dosahovaly 58 288 tis. Kč, resp. 53 666 tis. Kč.

Vykázané dlouhodobé pohledávky u spřízněných osob k 31.12.2022, resp. 31.12.2021 činily 1 459 073 tis. Kč, resp. 1 294 565 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 31.12.2022, resp. 31.12.2021 činily nákupy 10 582 tis. Kč, resp. 10 659 tis. Kč.

K 31.12.2022, resp. 31. 12. 2021 dosáhly závazky z obchodních vztahů vůči spřízněným osobám 2 988 tis. Kč, resp. 667 tis. Kč.

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

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

Po 31.12.2022 došlo k vydání emisí dluhopisů v celkové hodnotě 445 mil. Kč, 80 mil. Kč se splatností v roce 2025, 285 mil. Kč se splatností v roce 2026 a 80 mil. Kč se splatností v roce 2027, také došlo k vydání emise dluhopisů v měně EUR v celkové hodnotě 800 tis. EUR se splatností v roce 2025.

#### **18. OSTATNÍ DŮLEŽITÉ INFORMACE**

V druhé polovině února 2022 došlo k eskalaci politického napětí mezi Ruskem a Ukrajinou ve válečný konflikt. Celosvětová reakce na ruské porušení mezinárodního práva spočívala v uvalení rozsáhlých sankcí vůči Rusku omezující podnikatelskou činnost a vedoucí k přerušení dodavatelských řetězců a významnému nárůstu cenové hladiny.

V současné době není zřejmé, jak dlouho bude válečný konflikt trvat. Z tohoto důvodu nelze 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 válečného konfliktu na Ukrajině na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají na Společnost významný vliv a nevedou k existenci významné nejistoty ohledně předpokladu 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.





GEEN Development a. s.

Příloha účetní závěrky k 31. prosinci 2022

#### 19. 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):   |
| 29. 6. 2023    | <br>Aleš Mokřý | <br>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)