

# KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2021



## **OBSAH**

1. PROFILY SPOLEČNOSTÍ A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA
2. PŘEHLED ZAKÁZEK
3. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA
4. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY
5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
6. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

## 1. PROFILY SPOLEČNOSTÍ A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

### GEOSAN INVESTIČNÍ a. s.

Obchodní firma: GEOSAN INVESTIČNÍ a. s.  
Sídlo: U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III  
IČO: 041 04 838  
Vznik: 22. května 2015  
Zápis do OR: U MS v Praze, oddíl B, vložka 20657  
Korespondenční adresa: U Průhonu 1516/32, 170 00 Praha 7  
E-mail: info@geosan-investicni.cz  
WEB: www.geosan-investicni.cz

Hlavním předmětem je činnost v oblasti nemovitostí a zprostředkování velkoobchodu.

Statutární orgán, představenstvo  
Člen představenstva: Luděk Kostka

Dozorčí rada  
Člen dozorčí rady: JUDr. Jiří Skuhra

### GEOSAN GROUP a. s.

Obchodní firma: GEOSAN GROUP a. s.  
Sídlo: U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III  
IČO: 281 69 522  
Vznik: 15. října 2007  
Zápis do OR: U Městského soudu v Praze, oddíl B vložka 12459  
Korespondenční adresa: U Průhonu 1516/32, 170 00 Praha 7  
E-mail: vedeni@ggcz.eu  
WEB: www.geosan-group.cz

Společnost GEOSAN GROUP a. s. je stavební firmou pocházející z kolínského regionu, ze které se v průběhu její činnosti stala společnost s celorepublikovou působností. Je dlouhodobě finančně silnou stabilní společností, která získává a řídí velké projekty. Hlavním předmětem její činnosti je generální dodávka stavebních prací. Společnost se zaměřuje na bytovou, občanskou a průmyslovou výstavbu, sanace starých ekologických zátěží a rekultivace, vodohospodářské a dopravní stavby.

Statutární orgán, představenstvo  
Člen představenstva: Luděk Kostka

Dozorčí rada  
Člen dozorčí rady: Ing. Romana Vidnerová

### GriToN CZ s. r. o.

Obchodní firma: GriToN CZ s. r. o.  
Sídlo: U Nákladového nádraží 3146/6, 130 00 Praha 3  
IČO: 079 36 567  
Vznik: 27. února 2019  
Zápis do OR: U Městského soudu v Praze, oddíl C vložka 310176  
Korespondenční adresa: Polenská 4382/2c, 586 01 Jihlava  
E-mail: info@griton.cz  
WEB: www.griton.cz

Společnost GriToN CZ s. r. o. představuje jednu z nejsilnějších a nejzkušenějších českých firem v oblasti realizace železobetonových monolitických konstrukcí, dodávku stavebních prací bytové i nebytové výstavby včetně dodávky stavebních objektů takzvaně na klíč. Specializuje se i na dodávku a montáž ocelových konstrukcí, opláštění a střech budov.

**Statutární orgán**

Jednatel: Petr Vondruška

Prokurista společnosti: Tomáš Pavliš

**Dozorčí rada**

Člen dozorčí rady: JUDr. Jiří Skuhra

**GEOSAN SLOVAKIA s. r. o.**

Obchodní firma: GEOSAN SLOVAKIA s. r. o.  
Sídlo: U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III  
IČO: 096 57 703  
Vznik: 12. listopadu 2020  
Zápis do OR: U Městského soudu v Praze, oddíl C vložka 339846  
Korespondenční adresa: U Průhonu 1516/32, 170 00 Praha 7

Hlavním předmětem je činnost v oblasti nemovitostí a zprostředkování velkoobchodu.

**Statutární orgán**

Jednatel: Luděk Kostka

**GriToN SK s. r. o.**

Obchodní firma: GriToN SK s. r. o.  
Sídlo: Štúrova 11, Bratislava – Staré Město 811 02  
IČO: 538 00 281  
Vznik: 29. května 2021  
Zápis do OR: Okresný soud Bratislava, oddiel: Sro, vložka 153007/B

Hlavním předmětem je stavební činnost.

**Statutární orgán**

Jednatel: Petr Vondruška

**GEOSAN CONSTRUCTION SK a. s.**

Obchodní firma: GEOSAN CONSTRUCTION SK a. s.  
Sídlo: Štúrova 11, Bratislava – Staré Město 811 02  
IČO: 538 06 867  
Vznik: 28. května 2021  
Zápis do OR: Okresní soud v Bratislavě, oddíl Sa, vložka 7241/B

Hlavním předmětem je činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců

**Statutární orgán, představenstvo**

Člen představenstva: Luděk Kostka

**Dozorčí rada**

Člen dozorčí rady: Ing. Romana Vidnerová

Člen dozorčí rady: Ivan Havel

**VÁHOSTAV – SK, a. s.**

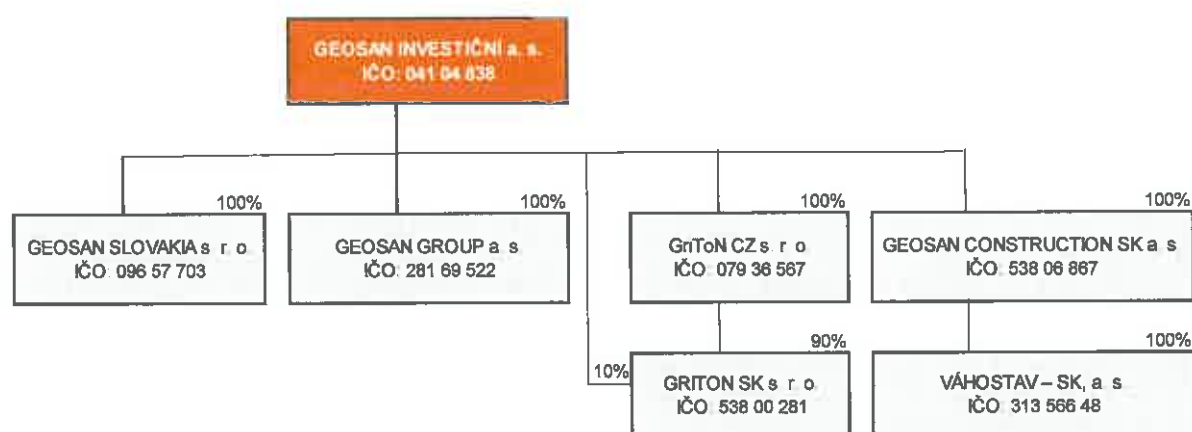
Obchodní firma: VÁHOSTAV – SK, a. s.  
Sídlo: Priemyselná 6, 821 09 Bratislava  
IČO: 313 566 48  
Vznik: 11.8.1993  
Zápis do OR: Okresní soud v Bratislavě I, oddíl Sa, vložka 5996/B  
Korespondenční adresa: Bytčická 14, 010 01 Žilina  
E-mail: info@vahostav-sk.sk  
WEB: www.vahostav-sk.sk

Společnost VÁHOSTAV-SK, a.s. se díky dosaženým výsledkům řadí mezi nejvýznamnější stavební společnosti na Slovensku. Zaměřuje se na budování silnic, mostů, tunelů, dopravní infrastruktury dálnic a železničních koridorů. Zároveň se zabývá výstavbou průmyslových komplexů, ekologických a vodohospodářských staveb. K její významné činnosti patří i výroba a montáž prefabrikátů

#### Statutární orgán, představenstvo

předseda představenstva: JUDr. Jiří Skuhra  
 Člen představenstva: Ing. Eva Chudicová, MBA  
 Člen představenstva: Ing. Richard Púček

## ORGANIZAČNÍ STRUKTURA



## 2. PŘEHLED ZAKÁZEK

| NÁZEV                                                                                      | INVESTOR                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Rekonstrukce stropní desky stanice metra Florenc                                           | Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost |
| Výstavba pavilonu centrálního urgentního příjmu s centralizací akutních provozů, NPK a. s. | Pardubický kraj                                  |
| Celkové rekonstrukce areálu Ministerstva vnitra, ul. Střelnická, Praha 8                   | Česká republika – Ministerstvo vnitra            |
| Snižování energetické náročnosti budovy Modrého pavilonu                                   | Fakultní nemocnice v Motole                      |
| Multifunkční Fotbalový stadion Hradec Králové                                              | Statutární město Hradec Králové                  |
| Multifunkční parkovací dům, Ostrava                                                        | Statutární město Ostrava                         |
| RUSTONKA COURT, U Rustonky, Praha 8                                                        | RUSTONKA COURT, s. r. o.                         |
| Novostavba pavilonu A pro laboratoře a onkologii, Oblastní nemocnice Jičín                 | Královéhradecký kraj                             |
| Rezidence Vrchlického, Jihlava                                                             | RVD Jihlava, s. r. o.                            |
| Hotel Mozart                                                                               | Mozartova brána s. r. o.                         |
| Zateplení objektu Brno – OPŽP                                                              | Česká republika – Ministerstvo vnitra            |
| Výstavba komerčního areálu TZMO Czech Republic s.r.o., Nehvizdy                            | TZMO Czech Republic s.r.o                        |
| Rekonstrukce a dostavba ubytovacího zařízení Siréna, Jánské Lázně                          | U Sjezdovky s. r. o.                             |
| Výstavba mateřské školy v ulici Bajkalská, Praha 10                                        | Městská část Praha 10                            |
| Sanace nesaturované zóny I. etapa. Koksovna Jan Šverma, společnosti OKK Koksovy            | SUEZ CZ a. s.                                    |
| Sanační opatření vedoucí k odstranění staré ekologické zátěže, AERO Vodochody, a. s.       | Česká republika – Ministerstvo financí           |
| Oprava fasád objektů zadavatele – II/2                                                     | Česká republika – Kancelář Poslanecké sněmovny   |
| BYTOVÝ DŮM NA NEKLANCE II                                                                  | BRG Kappa s. r. o.                               |
| Modernizace silnice II/343 Vršov – Seč, křižovatka s II/337                                | Pardubický kraj                                  |
| Stavební úpravy objektu A, Přírodovědecká fakulta, Ostrava                                 | Ostravská univerzita                             |
| ZŠ a MŠ Na Balabence – navýšení počtu tříd                                                 | Městská část Praha 9                             |
| V450/428 - zdvojení vedení (P.0333), stavebně – montážní práce                             | OMEXOM GA Energo s. r. o.                        |
| Kanalizace a ČOV Oráčov                                                                    | Obec Oráčov                                      |
| Sodovkárna Kolín – Provoz Ovčáry                                                           | Sodovkárna Kolín s. r. o.                        |
| Rekonstrukce a nástavba domu služeb Palkovice                                              | Obec Palkovice                                   |
| Rozšíření parkovací kapacity v dolním areálu Oblastní nemocnice Náchod                     | Královéhradecký kraj                             |
| Sportovní hala při ZŠ Rychnovská                                                           | Městská část Praha 18                            |
| Zkapacitnění objektu mateřské školy, Velká Bíteš                                           | Město Velká Bíteš                                |
| Polní cesty HC1 a HC4 v k. ú. Mlázovice                                                    | Státní pozemkový úřad                            |

### 3. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

O vývoji činnosti koncernu GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. v minulosti, o předpokládaném vývoji činnosti společnosti a o návrhu na rozdělení výsledku hospodaření podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího § 436 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích a družstvech.

#### a) Vývoj činnosti společnosti

Vážení obchodní partneři,

dovoľte mi, abych Vás informoval o vývoji činnosti koncernu GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. v uplynulém roce.

Všichni víme, jak těžkou situaci si stavebnictví poslední dobou prochází. Největší vliv na náš obor mělo navyšování cen stavebních materiálů, které v meziročním srovnání výrazně stouply. Největší vliv na ceny stavebních materiálů měla opatření zavedená v souvislosti s pandemií covid-19, a z toho vyplývající přerušení dodavatelsko-odběratelských vztahů, které způsobilo nižší dostupnost některých typů materiálů. Všechny tyto faktory vedly od poloviny roku 2021 k růstu míry inflace, jejíž zvyšování pokračuje i v letošním roce. Vzniklou situaci na trhu stavebních materiálů řešíme jak s jednotlivými dodavateli, tak i investory na jednotlivých zakázkách. Přes všechna uvedená úskalí se nám podařilo rokem 2021 projít bez větších ztrát a v rámci koncernu vykázat v roce 2021 zisk.

Pozitivum roku 2021 vidím ve splnění, či dokonce v překročení obchodního plánu koncernu, kdy v daném roce byly získány zakázky za více než 6 mld. Kč.

Součástí našeho koncernu se stala společnost VÁHOSTAV – SK, a. s., jedna z nejvýznamnějších stavebních společností na slovenském trhu, jejíž akvizici jsme dokončili počátkem letošního roku. Fungování společnosti v rámci koncernu by mělo být komplementární k činnostem, které realizují obě sesterské společnosti, tj. GEOSAN GROUP a. s. a GriToN CZ s. r. o.

Naší největší prioritou je mít kvalitní projektové týmy, kdy kvalita a spolehlivost projektového týmu je nejdůležitější spojnicí mezi naší společností a investory. Jsem si vědom toho, že jediné na zaměstnancích můžeme stavět naši budoucnost a náš úspěch. Chceme i nadále rozšiřovat naše řady o odborníky s vysokou kompetencí a zejména v návaznosti na akvizici společnosti VÁHOSTAV – SK, a. s. zacílit i na jiné segmenty trhu, které nebyly doposud doménou našeho koncernu, tj. významné inženýrské stavby s akcentem na železniční stavby a vodní díla.

Nadále budeme vybírat zakázky, kterým se budeme chtít dlouhodobě věnovat, a nebudeme usilovat za každou cenu o realizaci projektů nerentabilních či podhodnocených, kdy právě jejich podhodnocení se odráží v kvalitě jejich provedení. Naplněnost výrobní kapacity a získání nových kontraktů poskytuje předpoklady k dalšímu rozvoji i v příštím období a k udržení koncernu mezi významnými stavebními koncerny na českém i slovenském trhu.

#### b) Stav majetku

Informace o majetku naleznete v konsolidované účetní závěrce za rok 2021 a v příloze tvořící součást konsolidované účetní závěrky.

#### c) Závěr

Můj dík patří všem zaměstnancům, spolupracovníkům a dalším, kteří s naším koncernem spolupracovali. Rád bych poděkoval našim obchodním partnerům, kteří nám dali důvěru realizovat jejich představy v podobě jednotlivých zakázek a finančním partnerům, kteří nám dali nezbytnou podporu. Děkuji i projektantům a subdodavatelům, kteří se na naplňování těchto představ spolupodílejí a všem zaměstnancům všech společností koncernu za odpovědný přístup k plnění mnohdy nelehkých úkolů. Jen díky nim se plány koncernu stávají skutečností. Ještě jednou Vám děkuji a těším se na spolupráci v roce 2022 a v letech následujících.

Praha dne 27. května 2022

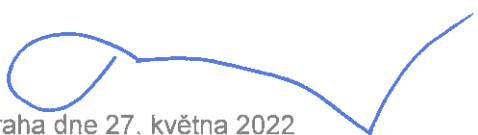
Luděk Kostka, člen představenstva

## 4. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada plnila své úkoly v souladu se zákonem o obchodních korporacích. Kontrolovala zejména hospodaření koncernu dle aktuálních čtvrtletních uzávěrek jednotlivých společností, saldo závazků a pohledávek, hodnotila skutečné výsledky v porovnání s finančním plánem, ale také zkoumala některé obchodní aktivity a rozhodnutí statutárních orgánů jednotlivých společností a požadovala k jednotlivým obchodním aktivitám vysvětlení a návrhy řešení.

Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2021 byla samostatně prozkoumána dozorčí radou společnosti GEOSAN INVESTIČNÍ a. s., která konstatuje, že ve všech podstatných aspektech řádně dokumentuje aktiva, pasiva, majetek a finanční postavení koncernu k 31. prosinci 2021, a že výsledky za dané účetní období jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky ke konsolidované výroční zprávě za rok 2021 a doporučuje valné hromadě schválit konsolidovanou účetní závěrku za rok 2021.



Praha dne 27. května 2022

JUDr. Jiří Skuhra, člen dozorčí rady

## 5. ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

akcionáři a představenstvu společnosti GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. se sídlem U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III, IČO 041 04 838  
o ověření konsolidované účetní závěrky k 31. prosinci 2021

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti GEOSAN INVESTIČNÍ a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 2. přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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 v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované 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, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

#### **Odpovědnost představenstva Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku**

Představenstvo společnosti GEOSAN INVESTIČNÍ a.s. odpovídá za sestavení konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

#### **Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě 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 konsolidované 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 Skupiny 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 GEOSAN INVESTIČNÍ a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z

důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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 Hradci Králové dne 2. června 2022



**AD auditoři a daňoví poradci a.s.**  
Bratři Štefanů 1069/79b, Hradec Králové  
evidenční č. 245



**Ing. Pavel Řezka**  
statutární auditor  
evidenční č. 2426

## 6. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

### KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

k 31. prosinci 2021

GEOSAN INVESTIČNÍ a. s., U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III, IČO: 041 04 838

(V celých tisících Kč).

| Označení řádku výkazu  | Obsah položky                                                                              | Řádek     | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------|----------------------|
|                        | <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                                       | <b>1</b>  | <b>2 073 325</b>    | <b>1 713 605</b>     |
| <b>A.</b>              | Pohledávky za upsaný základní kapitál                                                      | <b>2</b>  |                     |                      |
| <b>B.</b>              | Dlouhodobý majetek                                                                         | <b>3</b>  | <b>553 283</b>      | <b>209 063</b>       |
| <b>B. I.</b>           | Dlouhodobý nehmotný majetek                                                                | <b>4</b>  | <b>803</b>          | <b>1 726</b>         |
| <b>B. I. 1.</b>        | Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje                                                         | <b>5</b>  |                     |                      |
| <b>B. I. 2.</b>        | Ocenitelná práva                                                                           | <b>6</b>  | <b>678</b>          | <b>1 726</b>         |
| <b>B. I. 2. 1.</b>     | Software                                                                                   | <b>7</b>  | <b>678</b>          | <b>1 726</b>         |
| <b>B. I. 2. 2.</b>     | Ostatní ocenitelná práva                                                                   | <b>8</b>  |                     |                      |
| <b>B. I. 3.</b>        | Goodwill                                                                                   | <b>9</b>  |                     |                      |
| <b>B. I. 4.</b>        | Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek                                                        | <b>10</b> |                     |                      |
| <b>B. I. 5.</b>        | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek | <b>11</b> | <b>125</b>          |                      |
| <b>B. I. 5. 1.</b>     | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek                                           | <b>12</b> |                     |                      |
| <b>B. I. 5. 2.</b>     | Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek                                                    | <b>13</b> | <b>125</b>          |                      |
| <b>B. II.</b>          | Dlouhodobý hmotný majetek                                                                  | <b>14</b> | <b>91 722</b>       | <b>87 789</b>        |
| <b>B. II. 1.</b>       | Pozemky a stavby                                                                           | <b>15</b> | <b>15 108</b>       | <b>8 949</b>         |
| <b>B. II. 1. 1.</b>    | Pozemky                                                                                    | <b>16</b> | <b>8 216</b>        | <b>1 788</b>         |
| <b>B. II. 1. 2.</b>    | Stavby                                                                                     | <b>17</b> | <b>6 892</b>        | <b>7 163</b>         |
| <b>B. II. 2.</b>       | Hmotné movité věci a jejich soubory                                                        | <b>18</b> | <b>19 518</b>       | <b>19 393</b>        |
| <b>B. II. 3.</b>       | Oceňovací rozdíl k nabytému majetku                                                        | <b>19</b> | <b>39 874</b>       | <b>44 437</b>        |
| <b>B. II. 4.</b>       | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek                                                          | <b>20</b> | <b>14 435</b>       | <b>15 010</b>        |
| <b>B. II. 4. 1.</b>    | Pěstelské celky trvalých porostů                                                           | <b>21</b> |                     |                      |
| <b>B. II. 4. 2.</b>    | Dospělá zvířata a jejich skupiny                                                           | <b>22</b> |                     |                      |
| <b>B. II. 4. 3.</b>    | Jiný dlouhodobý hmotný majetek                                                             | <b>23</b> | <b>14 435</b>       | <b>15 010</b>        |
| <b>B. II. 5.</b>       | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek     | <b>24</b> | <b>2 687</b>        |                      |
| <b>B. II. 5. 1.</b>    | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek                                             | <b>25</b> |                     |                      |
| <b>B. II. 5. 2.</b>    | Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                                                      | <b>26</b> | <b>2 687</b>        |                      |
| <b>B. III.</b>         | Dlouhodobý finanční majetek                                                                | <b>27</b> | <b>464 539</b>      | <b>122 618</b>       |
| <b>B. III. 1.</b>      | Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba                                                    | <b>28</b> | <b>334 739</b>      | <b>96</b>            |
| <b>B. III. 2.</b>      | Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba                                          | <b>29</b> |                     |                      |
| <b>B. III. 3.</b>      | Podíly – podstatný vliv                                                                    | <b>30</b> |                     |                      |
| <b>B. III. 4.</b>      | Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv                                                          | <b>31</b> |                     |                      |
| <b>B. III. 5.</b>      | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly                                                   | <b>32</b> | <b>129 800</b>      | <b>122 522</b>       |
| <b>B. III. 6.</b>      | Zápůjčky a úvěry – ostatní                                                                 | <b>33</b> |                     |                      |
| <b>B. III. 7.</b>      | Ostatní dlouhodobý finanční majetek                                                        | <b>34</b> |                     |                      |
| <b>B. III. 7. 1.</b>   | Jiný dlouhodobý finanční majetek                                                           | <b>35</b> |                     |                      |
| <b>B. III. 7. 2.</b>   | Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek                                           | <b>36</b> |                     |                      |
| <b>B. IV.</b>          | Kladný/záporný konsolidační rozdíl                                                         | <b>37</b> | <b>-3 781</b>       | <b>-4 070</b>        |
| <b>B. V.</b>           | Cenné papíry v ekvivalenci                                                                 | <b>38</b> |                     |                      |
| <b>C.</b>              | <b>Oběžná aktiva</b>                                                                       | <b>39</b> | <b>1 477 793</b>    | <b>1 481 748</b>     |
| <b>C. I.</b>           | Zásoby                                                                                     | <b>40</b> | <b>22 681</b>       | <b>12 183</b>        |
| <b>C. I. 1.</b>        | Materiál                                                                                   | <b>41</b> | <b>4 736</b>        | <b>6 333</b>         |
| <b>C. I. 2.</b>        | Nedokončená výroba a polotovary                                                            | <b>42</b> | <b>17 845</b>       | <b>5 850</b>         |
| <b>C. I. 3.</b>        | Výrobky a zboží                                                                            | <b>43</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 3. 1.</b>     | Výrobky                                                                                    | <b>44</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 3. 2.</b>     | Zboží                                                                                      | <b>45</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 4.</b>        | Mladé a ostatní zvířata a jejich skupiny                                                   | <b>46</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 5.</b>        | Poskytnuté zálohy na zásoby                                                                | <b>47</b> |                     |                      |
| <b>C. II.</b>          | Pohledávky                                                                                 | <b>48</b> | <b>1 182 787</b>    | <b>1 055 468</b>     |
| <b>C. II. 1.</b>       | Dlouhodobé pohledávky                                                                      | <b>49</b> | <b>57 056</b>       | <b>43 632</b>        |
| <b>C. II. 1. 1.</b>    | Pohledávky z obchodních vztahů                                                             | <b>50</b> | <b>52 337</b>       | <b>42 896</b>        |
| <b>C. II. 1. 2.</b>    | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba                                                | <b>51</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 1. 3.</b>    | Pohledávky – podstatný vliv                                                                | <b>52</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 1. 4.</b>    | Odložená daňová pohledávka                                                                 | <b>53</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 1. 5.</b>    | Pohledávky – ostatní                                                                       | <b>54</b> | <b>4 719</b>        | <b>736</b>           |
| <b>C. II. 1. 5. 1.</b> | Pohledávky za společníky                                                                   | <b>55</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 1. 5. 2.</b> | Dlouhodobé poskytnuté zálohy                                                               | <b>56</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 1. 5. 3.</b> | Dohadné účty aktivní                                                                       | <b>57</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 1. 5. 4.</b> | Jiné pohledávky                                                                            | <b>58</b> | <b>4 719</b>        | <b>736</b>           |
| <b>C. II. 2.</b>       | Krátkodobé pohledávky                                                                      | <b>59</b> | <b>1 125 731</b>    | <b>1 011 836</b>     |
| <b>C. II. 2. 1.</b>    | Pohledávky z obchodních vztahů                                                             | <b>60</b> | <b>624 148</b>      | <b>533 808</b>       |
| <b>C. II. 2. 2.</b>    | Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba                                                | <b>61</b> | <b>37 854</b>       |                      |
| <b>C. II. 2. 3.</b>    | Pohledávky – podstatný vliv                                                                | <b>62</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 2. 4.</b>    | Pohledávky – ostatní                                                                       | <b>63</b> | <b>463 729</b>      | <b>478 048</b>       |
| <b>C. II. 2. 4. 1.</b> | Pohledávky za společníky                                                                   | <b>64</b> | <b>239 843</b>      | <b>342 076</b>       |
| <b>C. II. 2. 4. 2.</b> | Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                                                 | <b>65</b> |                     | <b>12</b>            |
| <b>C. II. 2. 4. 3.</b> | Stát – daňové pohledávky                                                                   | <b>66</b> | <b>22 151</b>       | <b>15 845</b>        |
| <b>C. II. 2. 4. 4.</b> | Krátkodobé poskytnuté zálohy                                                               | <b>67</b> | <b>20 142</b>       | <b>15 552</b>        |
| <b>C. II. 2. 4. 5.</b> | Dohadné účty aktivní                                                                       | <b>68</b> | <b>178 897</b>      | <b>101 745</b>       |
| <b>C. II. 2. 4. 6.</b> | Jiné pohledávky                                                                            | <b>69</b> | <b>2 696</b>        | <b>2 818</b>         |
| <b>C. III.</b>         | Krátkodobý finanční majetek                                                                | <b>70</b> |                     |                      |
| <b>C. III. 1.</b>      | Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba                                                    | <b>71</b> |                     |                      |
| <b>C. III. 2.</b>      | Ostatní krátkodobý finanční majetek                                                        | <b>72</b> |                     |                      |
| <b>C. IV.</b>          | Peněžní prostředky                                                                         | <b>73</b> | <b>272 426</b>      | <b>414 877</b>       |
| <b>C. IV. 1.</b>       | Peněžní prostředky v pokladně                                                              | <b>74</b> | <b>770</b>          | <b>193</b>           |
| <b>C. IV. 2.</b>       | Peněžní prostředky na účtech                                                               | <b>75</b> | <b>271 655</b>      | <b>413 884</b>       |
| <b>D.</b>              | <b>Časové rozlišení aktiv</b>                                                              | <b>76</b> | <b>42 249</b>       | <b>23 794</b>        |
| <b>D. 1.</b>           | Náklady příštích období                                                                    | <b>77</b> | <b>23 570</b>       | <b>14 982</b>        |
| <b>D. 2.</b>           | Komplexní náklady příštích období                                                          | <b>78</b> |                     |                      |
| <b>D. 3.</b>           | Příjmy příštích období                                                                     | <b>79</b> | <b>18 679</b>       | <b>8 812</b>         |

| Označení řádku výkazu | Obsah položky                                                                  | Řádek      | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------|----------------------|
|                       | <b>PASIVA CELKEM</b>                                                           | <b>80</b>  | <b>2 073 328</b>    | <b>1 713 605</b>     |
| <b>A.</b>             | <b>Vlastní kapitál</b>                                                         | <b>81</b>  | <b>468 607</b>      | <b>314 976</b>       |
| <b>A. I.</b>          | <b>Základní kapitál</b>                                                        | <b>82</b>  | <b>2 000</b>        | <b>2 000</b>         |
| <b>A. I. 1.</b>       | <b>Základní kapitál</b>                                                        | <b>83</b>  | <b>2 000</b>        | <b>2 000</b>         |
| <b>A. I. 2.</b>       | <b>Vlastní podíly (-)</b>                                                      | <b>84</b>  |                     |                      |
| <b>A. I. 3.</b>       | <b>Změny základního kapitálu</b>                                               | <b>85</b>  |                     |                      |
| <b>A. II.</b>         | <b>Řízení a kapitálové fondy</b>                                               | <b>86</b>  | <b>301 564</b>      | <b>159 996</b>       |
| <b>A. II. 1.</b>      | <b>Řízení</b>                                                                  | <b>87</b>  |                     |                      |
| <b>A. II. 2.</b>      | <b>Kapitálové fondy</b>                                                        | <b>88</b>  | <b>301 564</b>      | <b>159 996</b>       |
| <b>A. II. 2. 1.</b>   | <b>Ostatní kapitálové fondy</b>                                                | <b>89</b>  | <b>160 000</b>      | <b>160 000</b>       |
| <b>A. II. 2. 2.</b>   | <b>Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)</b>                   | <b>90</b>  | <b>141 524</b>      | <b>-4</b>            |
| <b>A. II. 2. 3.</b>   | <b>Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)</b>  | <b>91</b>  |                     |                      |
| <b>A. II. 2. 4.</b>   | <b>Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)</b>                             | <b>92</b>  |                     |                      |
| <b>A. II. 2. 5.</b>   | <b>Rozdíly z oceňování při přeměnách obchodních korporací (+/-)</b>            | <b>93</b>  |                     |                      |
| <b>A. II. 2. 6.</b>   | <b>Kurzové rozdíly z konsolidačních úprav</b>                                  | <b>94</b>  | <b>40</b>           |                      |
| <b>A. III.</b>        | <b>Fondy ze zisku</b>                                                          | <b>95</b>  |                     |                      |
| <b>A. III. 1.</b>     | <b>Ostatní rezervní fondy</b>                                                  | <b>96</b>  |                     |                      |
| <b>A. III. 2.</b>     | <b>Statutární a ostatní fondy</b>                                              | <b>97</b>  |                     |                      |
| <b>A. III. 3.</b>     | <b>Konsolidační rezervní fond</b>                                              | <b>98</b>  |                     |                      |
| <b>A. IV.</b>         | <b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>                                 | <b>99</b>  | <b>152 978</b>      | <b>103 253</b>       |
| <b>A. IV. 1.</b>      | <b>Nerozdělený zisk minulých let</b>                                           | <b>100</b> | <b>151 925</b>      | <b>140 821</b>       |
| <b>A. IV. 2.</b>      | <b>Neuhrazené ztráty minulých let (-)</b>                                      | <b>101</b> |                     | <b>-1 934</b>        |
| <b>A. IV. 3.</b>      | <b>Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>                            | <b>102</b> | <b>1 053</b>        | <b>-35 624</b>       |
| <b>A. V.</b>          | <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů</b>     | <b>103</b> | <b>12 085</b>       | <b>49 717</b>        |
| <b>A. V. 1.</b>       | <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>                            | <b>104</b> | <b>12 085</b>       | <b>49 717</b>        |
| <b>A. V. 2.</b>       | <b>Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci</b>                             | <b>105</b> |                     |                      |
| <b>A. VI.</b>         | <b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku</b>                           | <b>106</b> |                     |                      |
| <b>B.+C.</b>          | <b>Cizí zdroje</b>                                                             | <b>107</b> | <b>1 589 689</b>    | <b>1 362 653</b>     |
| <b>B.</b>             | <b>Rezervy</b>                                                                 | <b>108</b> | <b>37 828</b>       | <b>35 274</b>        |
| <b>B. 1.</b>          | <b>Rezerva na důchody a podobné závazky</b>                                    | <b>109</b> |                     |                      |
| <b>B. 2.</b>          | <b>Rezerva na daň z příjmu</b>                                                 | <b>110</b> | <b>180</b>          | <b>3 988</b>         |
| <b>B. 13</b>          | <b>Rezervy podle zvláštních právních předpisů</b>                              | <b>111</b> |                     |                      |
| <b>B. 4.</b>          | <b>Ostatní rezervy</b>                                                         | <b>112</b> | <b>37 648</b>       | <b>31 306</b>        |
| <b>C.</b>             | <b>Závazky</b>                                                                 | <b>113</b> | <b>1 551 761</b>    | <b>1 327 379</b>     |
| <b>C. I.</b>          | <b>Dlouhodobé závazky</b>                                                      | <b>114</b> | <b>528 248</b>      | <b>449 082</b>       |
| <b>C. I. 1.</b>       | <b>Vydané dluhopisy</b>                                                        | <b>115</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 1. 1.</b>    | <b>Vyměnitelné dluhopisy</b>                                                   | <b>116</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 1. 2.</b>    | <b>Ostatní dluhopisy</b>                                                       | <b>117</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 2.</b>       | <b>Závazky k úvěrovým institucím</b>                                           | <b>118</b> | <b>66 667</b>       | <b>11 000</b>        |
| <b>C. I. 3.</b>       | <b>Dlouhodobé přijaté zálohy</b>                                               | <b>119</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 4.</b>       | <b>Závazky z obchodních vztahů</b>                                             | <b>120</b> | <b>256 369</b>      | <b>201 825</b>       |
| <b>C. I. 5.</b>       | <b>Dlouhodobé směnky k úhradě</b>                                              | <b>121</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 6.</b>       | <b>Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba</b>                                | <b>122</b> | <b>14 393</b>       | <b>95 000</b>        |
| <b>C. I. 7.</b>       | <b>Závazky – podstatný vliv</b>                                                | <b>123</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 8.</b>       | <b>Odložený daňový závazek</b>                                                 | <b>124</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 9.</b>       | <b>Závazky – ostatní</b>                                                       | <b>125</b> | <b>190 819</b>      | <b>141 267</b>       |
| <b>C. I. 9. 1.</b>    | <b>Závazky ke společníkům</b>                                                  | <b>126</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 9. 2.</b>    | <b>Dohadné položky pasivní</b>                                                 | <b>127</b> |                     |                      |
| <b>C. I. 9. 3.</b>    | <b>Jiné závazky</b>                                                            | <b>128</b> | <b>190 819</b>      | <b>141 267</b>       |
| <b>C. II.</b>         | <b>Krátkodobé závazky</b>                                                      | <b>129</b> | <b>1 023 513</b>    | <b>878 287</b>       |
| <b>C. II. 1.</b>      | <b>Vydané dluhopisy</b>                                                        | <b>130</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 1. 1.</b>   | <b>Vyměnitelné dluhopisy</b>                                                   | <b>131</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 1. 2.</b>   | <b>Ostatní dluhopisy</b>                                                       | <b>132</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 2.</b>      | <b>Závazky k úvěrovým institucím</b>                                           | <b>133</b> | <b>56 290</b>       | <b>98 103</b>        |
| <b>C. II. 3.</b>      | <b>Krátkodobé přijaté zálohy</b>                                               | <b>134</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 4.</b>      | <b>Závazky z obchodních vztahů</b>                                             | <b>135</b> | <b>687 766</b>      | <b>637 660</b>       |
| <b>C. II. 5.</b>      | <b>Krátkodobé směnky k úhradě</b>                                              | <b>136</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 6.</b>      | <b>Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba</b>                                | <b>137</b> | <b>99 956</b>       | <b>3 350</b>         |
| <b>C. II. 7.</b>      | <b>Závazky – podstatný vliv</b>                                                | <b>138</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 8.</b>      | <b>Závazky ostatní</b>                                                         | <b>139</b> | <b>167 501</b>      | <b>139 174</b>       |
| <b>C. II. 8. 1.</b>   | <b>Závazky ke společníkům</b>                                                  | <b>140</b> | <b>80 771</b>       | <b>60 915</b>        |
| <b>C. II. 8. 2.</b>   | <b>Krátkodobé finanční výpomoci</b>                                            | <b>141</b> |                     |                      |
| <b>C. II. 8. 3.</b>   | <b>Závazky k zaměstnancům</b>                                                  | <b>142</b> | <b>18 789</b>       | <b>14 210</b>        |
| <b>C. II. 8. 4.</b>   | <b>Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</b>               | <b>143</b> | <b>9 529</b>        | <b>7 708</b>         |
| <b>C. II. 8. 5.</b>   | <b>Stát – daňové závazky a dotace</b>                                          | <b>144</b> | <b>10 396</b>       | <b>3 409</b>         |
| <b>C. II. 8. 6.</b>   | <b>Dohadné účty pasivní</b>                                                    | <b>145</b> | <b>40 019</b>       | <b>41 092</b>        |
| <b>C. II. 8. 7.</b>   | <b>Jiné závazky</b>                                                            | <b>146</b> | <b>7 997</b>        | <b>11 840</b>        |
| <b>D.</b>             | <b>Časové rozlišení pasiv</b>                                                  | <b>147</b> | <b>15 128</b>       | <b>35 876</b>        |
| <b>D. I.</b>          | <b>Výdaje příštích období</b>                                                  | <b>148</b> | <b>10 620</b>       | <b>29 475</b>        |
| <b>D. II.</b>         | <b>Výnosy příštích období</b>                                                  | <b>149</b> | <b>4 509</b>        | <b>6 501</b>         |
| <b>E.</b>             | <b>Menšinový vlastní kapitál</b>                                               | <b>150</b> |                     |                      |
| <b>E. I.</b>          | <b>Menšinový základní kapitál</b>                                              | <b>151</b> |                     |                      |
| <b>E. II.</b>         | <b>Menšinové kapitálové fondy</b>                                              | <b>152</b> |                     |                      |
| <b>E. III.</b>        | <b>Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty</b> | <b>153</b> |                     |                      |
| <b>E. IV.</b>         | <b>Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období</b>                  | <b>154</b> |                     |                      |

Sestaveno dne: 26. května 2022

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Luděk Kostka, člen představenstva

Předmět podnikání: Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU

k 31. prosinci 2021

GEOSAN INVESTIČNÍ a. s., U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III, IČO: 041 04 838

(V celých tisících Kč).

| Označení řádku výkazu | Obsah položky                                                                       | Řádek | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|----------------------|
| I.                    | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                                    | 1     | 3 242 563           | 3 913 822            |
| II.                   | Tržby z prodeje zboží                                                               | 2     | 96                  | 23                   |
| A.                    | Výkonová spotřeba                                                                   | 3     | 2 796 131           | 3 372 866            |
| A. 1.                 | Náklady vynaložené na prodané zboží                                                 | 4     |                     | 27                   |
| A. 2.                 | Spotřeba materiálu a energie                                                        | 5     | 317 406             | 267 653              |
| A. 3.                 | Služby                                                                              | 6     | 2 478 725           | 3 104 886            |
| B.                    | Změna stavu zásob vlastních činností (+/-)                                          | 7     | -11 995             | 5 027                |
| C.                    | Aktivace (+/-)                                                                      | 8     | -123                |                      |
| D.                    | Obecní náklady                                                                      | 9     | 343 093             | 310 868              |
| D. 1.                 | Mzdové náklady                                                                      | 10    | 255 551             | 230 722              |
| D. 2.                 | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady             | 11    | 87 482              | 79 936               |
| D. 2. 1.              | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                               | 12    | 84 844              | 77 346               |
| D. 2. 2.              | Ostatní náklady                                                                     | 13    | 2 638               | 2 590                |
| E.                    | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                                    | 14    | 36 750              | 39 503               |
| E. 1.                 | Úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku                            | 15    | 16 901              | 15 863               |
| E. 1. 1.              | Úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – trvalé                   | 16    | 16 901              | 15 863               |
| E. 1. 2.              | Úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – dočasné                  | 17    |                     |                      |
| E. 2.                 | Úpravy hodnot zásob                                                                 | 18    |                     |                      |
| E. 3.                 | Úpravy hodnot pohledávek                                                            | 19    | 19 849              | 23 640               |
| III.                  | Ostatní provozní výnosy                                                             | 20    | 106 550             | 16 426               |
| III. 1.               | Tržby z prodaného dlouhodobého majetku                                              | 21    | 1 644               | 639                  |
| III. 2.               | Tržby z prodaného materiálu                                                         | 22    | 224                 | 1 771                |
| III. 3.               | Jiné provozní výnosy                                                                | 23    | 104 682             | 14 016               |
| F.                    | Ostatní provozní náklady                                                            | 24    | 131 468             | 92 252               |
| F. 1.                 | Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku                                      | 25    | 1 057               | 57                   |
| F. 2.                 | Zůstatková cena prodaného materiálu                                                 | 26    | 50                  | 13                   |
| F. 3.                 | Daně a poplatky                                                                     | 27    | 10 484              | 3 108                |
| F. 4.                 | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období                      | 28    | -678                | -2 573               |
| F. 5.                 | Jiné provozní náklady                                                               | 29    | 120 555             | 91 647               |
| *                     | Provozní výsledek hospodaření                                                       | 30    | 63 977              | 110 265              |
| IV.                   | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly                                   | 31    |                     |                      |
| IV. 1.                | Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba                                    | 32    |                     |                      |
| IV. 2.                | Ostatní výnosy z podílů                                                             | 33    |                     |                      |
| G.                    | Náklady vynaložené na prodané podíly                                                | 34    |                     |                      |
| V.                    | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                                  | 35    | 7 277               | 5 287                |
| V. 1.                 | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba | 36    |                     |                      |
| V. 2.                 | Ostatní výnosy z dlouhodobého finančního majetku                                    | 37    | 7 277               | 5 287                |
| H.                    | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                       | 38    |                     |                      |
| VI.                   | Výnosové úroky a podobné výnosy                                                     | 39    | 623                 | 1 085                |
| VI. 1.                | Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba                    | 40    |                     | 16                   |
| VI. 2.                | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                             | 41    | 623                 | 1 069                |
| I.                    | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                         | 42    |                     |                      |
| J.                    | Nákladové úroky a podobné náklady                                                   | 43    | 29 250              | 36 745               |
| J. 1.                 | Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba                  | 44    | 4 816               |                      |
| J. 2.                 | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady                                           | 45    | 24 434              | 36 745               |
| VII.                  | Ostatní finanční výnosy                                                             | 46    | 1 139               | 5 240                |
| K.                    | Ostatní finanční náklady                                                            | 47    | 17 680              | 21 892               |
| *                     | Finanční výsledek hospodaření                                                       | 48    | -37 891             | -47 025              |
| VII.                  | Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu                                          | 49    | 290                 | 290                  |
| L.                    | Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu                                           | 50    |                     |                      |
| **                    | Výsledek hospodaření před zdaněním                                                  | 51    | 16 378              | 63 630               |
| M.                    | Daň z příjmů                                                                        | 52    | 4 311               | 13 813               |
| M. 1.                 | Daň z příjmů splatná                                                                | 53    | 4 311               | 13 813               |
| M. 2.                 | Daň z příjmů odložená (+/-)                                                         | 54    |                     |                      |
| **                    | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                               | 55    | 12 066              | 49 717               |
| N.                    | Převod podílů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)                             | 56    |                     |                      |
| ***                   | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                                         | 57    | 12 066              | 49 717               |
| *                     | Čistý obrát za účetní období                                                        | 58    | 3 368 540           | 3 942 173            |
| ****                  | Menšinové podíly na výsledku hospodaření                                            | 59    |                     |                      |
| *****                 | Podíly na výsledku hospodaření v ekvivalenci                                        | 60    |                     |                      |
| *****                 | Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů          | 61    | 12 066              | 49 717               |

Sestaveno dne: 26. května 2022

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Luděk Kostka, člen představenstva

Předmět podnikání: Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

# PŘÍLOHA TVOŘÍCÍ SOUČÁST KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY k 31. prosinci 2021

## 1. Úvod

Konsolidovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 byla sestavena v souladu se zákonem 563/1991 Sb. o účetnictví a vyhláškou 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. a která stanovuje postup zahrnování účetních jednotek do konsolidačního celku, metody provedení konsolidace a obsahové vymezení, uspořádání a označování položek konsolidované účetní závěrky, ve znění platném pro rok 2021 a 2020, pro české účetní jednotky a v souladu se zákonem o účetnictví č. 431/2002 Z. z. pro slovenské účetní jednotky.

Údaje jsou v tisících Kč, není-li uvedeno jinak.

Konsolidační celek sestavuje konsolidovanou účetní závěrku jako velká skupina.

## 2. Podniky zahrnuté do konsolidačního celku

### 2.1 Konsolidující účetní jednotka

**GEOSAN INVESTIČNÍ a. s.**

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Obchodní firma: | GEOSAN INVESTIČNÍ a. s.             |
| Sídlo:          | U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III   |
| Právní forma:   | akciová společnost                  |
| IČO:            | 041 04 838                          |
| Datum vzniku:   | 22. května 2015                     |
| Zápis do OR:    | u MS v Praze, oddíl B, vložka 20657 |

**Předmět podnikání:**

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

**Základní kapitál:**

2.000 tis. Kč;

10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč.

Práva a povinnosti spojené s akciemi jsou obsaženy ve stanovách uložených ve sbírce listin.

Splaceno: 100%

**Osoby, které se podílejí 20 a více procenty na základním kapitálu účetní jednotky:**

Luděk Kostka, 100 %

**Statutární orgán:**

člen představenstva: Luděk Kostka, Zahradní 418, 280 01 Velim

Počet členů: 1

**Dozorčí orgán:**

člen dozorčí rady: JUDr. Jiří Skuhra, Matějkova 2443/13, 190 00 Praha 9

Počet členů: 1

### 2.2 Konsolidované účetní jednotky

**2.2.1. GEOSAN GROUP a. s.**

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| Obchodní firma: | GEOSAN GROUP a. s.                  |
| Sídlo:          | U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III   |
| Právní forma:   | akciová společnost                  |
| IČO:            | 281 69 522                          |
| Datum vzniku:   | 15. října 2007                      |
| Zápis do OR:    | u MS v Praze, oddíl B, vložka 12459 |

**Předmět podnikání:**

- provádění staveb, jejich změn a odstraňování,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v rozsahu vyjmenovaných činností,

- podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- projektová činnost ve výstavbě,
- geologické práce,
- výkon zeměměřičských činností,
- montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení,
- revize, prohlídky a zkoušky určených technických zařízení v provozu,
- technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany,
- poskytování služeb v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

**Základní kapitál:**

2.000 tis. Kč;

Splaceno: 100%

**Vliv uplatňovaný ve společnosti:** mateřský podnik uplatňuje přímo rozhodující vliv

**Konsolidační metoda:** pro konsolidaci byla použita plná metoda konsolidace

**Způsob konsolidace:** přímá konsolidace

**Statutární orgán:**

člen představenstva:

Luděk Kostka, Zahradní 418, 280 01 Velim

Počet členů:

1

**Dozorčí orgán:**

člen dozorčí rady:

Ing. Romana Vidnerová, Řeševská 563/20, 181 01 Praha 8

Počet členů:

1

**2.2.2. GriToN CZ s. r. o.**

Obchodní firma:

GriToN CZ s. r. o.

Sídlo:

U Nákladového nádraží 3146/6 Strašnice, 130 00 Praha 3

Právní forma:

společnost s ručením omezeným

IČO:

079 36 567

Datum vzniku:

27. února 2019

Zápis do OR:

u MS v Praze, oddíl C, vložka 310176

**Předmět podnikání:**

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
- projektová činnost ve výstavbě,
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování,
- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,

**Předmět činnosti:**

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

**Základní kapitál:**

200 tis. Kč;

Splaceno: 100%

**Vliv uplatňovaný ve společnosti:** mateřský podnik uplatňuje přímo rozhodující vliv

**Konsolidační metoda:** pro konsolidaci byla použita plná metoda konsolidace

**Způsob konsolidace:** přímá konsolidace

**Statutární orgán:**

jednatel:

Petr Vondruška, Moravská 658/11, 586 01 Jihlava

Počet členů:

1

**Dozorčí orgán:**

člen dozorčí rady:

JUDr. Jiří Skuhra, Matějkova 2443/13, 190 00 Praha 9

Počet členů:

1

### 2.2.3. GriToN SK s. r. o.

Obchodní firma: GriToN SK s. r. o.  
Sídlo: Štúrova 11, Bratislava 811 02, Slovenská republika  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČO: 538 00 281  
Datum vzniku: 29. května 2021  
Zápis do OR: u OS v Bratislavě, oddíl Sro, vložka 153007/B

#### Předmět podnikání:

- nákup zboží za účelem jeho dalšího prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod),
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb a výroby,
- reklamní a marketingové služby, průzkum trhu a veřejného mínění
- provádění staveb a jejich změn,
- přípravné práce k realizaci stavby
- dokončovací stavební práce při realizaci exteriérů a interiérů,
- inženýrská činnost, projektování a konstruování elektrických zařízení
- vedení účetnictví
- činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců

#### Základní kapitál:

7.500,- €;  
Splaceno: 100%

**Vliv uplatňovaný ve společnosti:** mateřský podnik uplatňuje nepřímý rozhodující vliv

**Konsolidační metoda:** pro konsolidaci byla použita plná metoda konsolidace

**Způsob konsolidace:** přímá konsolidace

#### Statutární orgán:

jednatel: Petr Vondruška, Moravská 658/11, 586 01 Jihlava  
Počet členů: 1

### 2.2.4. GEOSAN CONSTRUCTION SK a. s.

Obchodní firma: GEOSAN CONSTRUCTION SK a. s.  
Sídlo: Štúrova 11, Bratislava 811 02, Slovenská republika  
Právní forma: akciová společnost  
IČO: 538 06 867  
Datum vzniku: 28. května 2021  
Zápis do OR: u OS v Bratislavě, oddíl Sa, vložka 7241/B

#### Předmět podnikání:

- nákup zboží za účelem jeho dalšího prodeje konečnému spotřebiteli (maloobchod) nebo jiným provozovatelům živnosti (velkoobchod),
- zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, služeb a výroby,
- Reklamní a marketingové služby, průzkum trhu a veřejného mínění
- provádění staveb a jejich změn,
- přípravné práce k realizaci stavby
- dokončovací stavební práce při realizaci exteriérů a interiérů,
- inženýrská činnost, projektování a konstruování elektrických zařízení
- vedení účetnictví
- činnost podnikatelských, organizačních a ekonomických poradců

#### Základní kapitál:

25.000 €;  
Splaceno: 100%

**Vliv uplatňovaný ve společnosti:** mateřský podnik uplatňuje přímo rozhodující vliv

**Konsolidační metoda:** pro konsolidaci byla použita plná metoda konsolidace

**Způsob konsolidace:** přímá konsolidace

**Statutární orgán:**

člen představenstva:

Luděk Kostka, Zahradní 418, 280 01 Velim  
(do 21. října 2021 JUDr. Jiří Skuhra)

Počet členů:

1

**Dozorčí orgán:**

člen dozorčí rady:

Ing. Romana Vidnerová, Řešovská 563/20, 181 01 Praha 8  
a Ivan Havel, U Háje 1651, 252 63 Roztoky;  
(do 21. října 2021 Luděk Kostka)

Počet členů:

2

**2.3 Společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku****2.3.1. GEOSAN SLOVAKIA s. r. o.**

Obchodní firma:

GEOSAN SLOVAKIA s. r. o.

Sídlo:

U Nemocnice 430, Kolín III

Právní forma:

společnost s ručením omezeným

IČO:

096 57 703

Datum vzniku:

12. listopadu 2020

Zápis do OR:

u MS v Praze, oddíl C, vložka 339846

**Předmět podnikání:**

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,

**Základní kapitál:**

100 tis. Kč;

Splaceno: 100 %

**Vliv uplatňovaný ve společnosti:** mateřský podnik uplatňuje přímo rozhodující vliv

Účetní jednotka nebyla do konsolidačního celku zahrnuta z důvodu nevýznamnosti.

**Statutární orgán:**

jednatel:

Luděk Kostka, Zahradní 418, 280 01 Velim

Počet členů:

1

Účetní jednotka měla k 31. prosinci 2021 vlastní kapitál ve výši 77 tis. Kč a realizovala v období 1. ledna – 31. prosince 2021 nulový obrát a ztrátu v výši 19 tis. Kč.

Účetní jednotka měla k 31. prosinci 2020 vlastní kapitál ve výši 96 tis. Kč a realizovala v období 1. ledna – 31. prosince 2020 nulový obrát a ztrátu v výši 4 tis. Kč.

**2.3.2. VÁHOSTAV – SK, a. s.**

Obchodní firma:

VÁHOSTAV – SK, a. s.

Sídlo:

Priemyselná 6, Bratislava, Slovenská republika

Právní forma:

akciová společnost

IČO:

313 56 648

Datum vzniku:

11. srpna 1993

Zápis do OR:

u OS v Bratislavě, oddíl Sa, vložka 5996/B

**Předmět podnikání:**

- provádění staveb a jejich změn,
- přípravné práce pro stavbu,
- příprava a výstavba tunelů a podzemních stěn,
- demoliční a zemní práce,
- inženýrská činnost.

**Základní kapitál:**

20.000 tis. €;

Splaceno: 100 %

**Vliv uplatňovaný ve společnosti:** rozhodující vliv je uplatňován od 11. února 2022, protože nebyla vykonávána akcionářská práva do dne doplacení kupní ceny za akcie

Účetní jednotka nebyla do konsolidačního celku zahrnuta, protože ve vykazovaném období nebylo možno vykonávat akcionářská práva a účetní jednotka tedy nebyla fakticky ovládána.

**Statutární orgán:**

|                               |                                                         |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| předseda představenstva:      | Mgr. Juraj Široký, MBA (do 19. listopadu 2021)          |
| předseda představenstva:      | JUDr. Jiří Skuhra, Praha, ČR (od 25. listopadu 2021)    |
| místopředseda představenstva: | Ing. Juraj Široký (do 19. listopadu 2021)               |
| člen představenstva:          | Ing. Igor Choma, Žilina, SK (do 31. srpna 2021)         |
| člen představenstva:          | Ing. Ivan Klimlička, Bratislava, SK (do 31. srpna 2021) |
| člen představenstva:          | Ing. Richard Púček, Žilina, SK                          |
| člen představenstva:          | Ing. Eva Chudíková, Bratislava, SK (od 1. září 2021)    |
| Počet členů:                  | 3                                                       |

**Dozorčí orgán:**

|              |                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------|
| člen:        | Jana Smikoňová (do 13. října 2021)              |
| člen:        | Ing. Adriana Matysová (do 31. prosince 2021)    |
| člen:        | Ing. Josef Šnegoň (do 31. prosince 2021)        |
| člen:        | Luděk Kostka, Velim, ČR (od 1. ledna 2022)      |
| člen:        | Ing. Róbert Pál, Košice, SK (od 14. října 2021) |
| člen:        | Ing. Igor Choma, Žilina, SK (od 1. ledna 2022)  |
| Počet členů: | 3                                               |

Účetní jednotka měla k 31. prosinci 2021 vlastní kapitál ve výši 13.462 tis. EUR a realizovala v období 1. ledna – 31. prosince 2021 obrát ve výši 78.944 tis. EUR a ztrátu v výši 3.586 tis. EUR.

## **2.4 Způsob transformace údajů z individuálních účetních závěrek společností zahrnutých do konsolidačního celku do položek konsolidované účetní závěrky**

1. Byly vyčísleny konsolidační rozdíly jednotlivých společností a určen odpis konsolidačních rozdílů.
2. Byly sečteny výkazy v položce netto aktiva, pasiva, náklady a výnosy a byly upraveny o vzájemné vztahy, konsolidační rozdíl a jeho odpis.
3. Dále byly provedeny úpravy týkající se ocenění dceřiných společností ekvivalencí v rozvaze konsolidující společnosti.
4. Byly posouzeny odchylky v metodách pro sestavení individuálních účetních závěrek podle českých a slovenských účetních předpisů. Významné odchylky nebyly zjištěny a žádné konsolidační úpravy z těchto důvodů nebyly provedeny.

## **3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování v konsolidačním celku**

České společnosti konsolidačního celku postupují podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a souvisejících předpisů pro účetnictví podnikatelů, slovenské společnosti konsolidačního celku postupují podle zákona č. 431/2002 Z. z. ve znění platném pro rok 2021 a 2020. Dále je postupováno podle vnitropodnikových předpisů a konsolidačních pravidel.

### **a) Dlouhodobý majetek**

**DNM – Dlouhodobý nehmotný majetek**, s výjimkou nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností, se oceňuje pořizovacími cenami (tj. pořizovací cenou a náklady souvisejícími s pořízením nehmotného majetku podle § 47 vyhl. č. 500/2002 Sb.). Za dlouhodobý nehmotný je považován majetek s dobou použitelnosti delší než 1 rok a oceněním převyšujícím 80 tis. Kč v roce 2021 a 60 tis. Kč v roce 2020. Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku se zvyšuje o technické zhodnocení, pokud náklady na něj v úhrnu za rok převyšují částku 80 tis. Kč v roce 2021 a 40 tis. Kč v roce 2020.

**DHM – Dlouhodobý hmotný majetek**, s výjimkou hmotného majetku vytvořeného vlastní činností, se oceňuje pořizovacími cenami (tj. pořizovací cenou a náklady souvisejícími s pořízením hmotného majetku, tj. náklady spojenými s uvedením do užívání – podle § 47 vyhl. č. 500/2002 Sb.) a

technickým zhodnocením, pokud náklady na něj v úhrnu za rok převyší částku 80 tis. Kč v roce 2021 a 40 tis. Kč v roce 2020 a technické zhodnocení je v tomto roce uvedeno do užívání. Za dlouhodobý je považován majetek s dobou použitelnosti delší než 1 rok a oceněním převyšujícím 80 tis. Kč v roce 2021 a 40 tis. Kč v roce 2020. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se zvyšuje o technické zhodnocení, pokud náklady na něj v úhrnu za rok převyší částku 80 tis. Kč v roce 2021 a 40 tis. Kč v roce 2020.

DNM i DHM vytvořený vlastní činností se oceňuje vlastními náklady (tj. veškerými přímými náklady a nepřímými náklady bezprostředně souvisejícími s vytvořením majetku).

Odpisování majetku v průběhu jeho používání se provádí na podkladě odpisového plánu. K odpisu majetku je používáno rovnoměrné odepisování dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku po dobu jeho předpokládané živnosti. Majetek se odpisuje jen do výše jeho ocenění v účetnictví.

Průměrná doba odpisování, podle vnitřního předpisu v rocích:

| Skupina dlouhodobého majetku       | k 31. prosinci 2021 | k 31. prosinci 2020 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Software                           | 3                   | 3                   |
| Opravná položka k nabytému majetku | 15                  | 15                  |
| Budovy                             | 30–50               | 30–50               |
| Stroje a jiná zařízení             | 3–30                | 3–30                |
| Výpočetní technika                 | 3                   | 3                   |
| Automobily                         | 5                   | 5                   |

Stavby, na které je vystaveno kolaudační rozhodnutí na dobu určitou jsou odepisovány po dobu stanovenou kolaudačním rozhodnutím.

Drobný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok u nehmotného majetku v ceně nepřevyšující 80 tis. Kč v roce 2021 a 60 tis. Kč v roce 2020 a u hmotného majetku v ceně nepřevyšující 80 tis. Kč v roce 2021 a 40 tis. Kč v roce 2020 není považován za dlouhodobý majetek eviduje se takto:

- ☞ nehmotný majetek se v okamžiku pořízení účtuje do nákladů a vykazuje se v položce „A.3. Služby“;
- ☞ hmotný majetek se v okamžiku pořízení účtuje do nákladů a vykazuje se v položce „A.2. Spotřeba materiálu a energie“.

Majetek je veden v podrozvahové evidenci a od hodnoty 1.000,- Kč je evidován na osobních kartách zaměstnanců a podléhá inventarizaci.

Drobný majetek může být odepisován 24 měsíců dle rozhodnutí příslušné konsolidované účetní jednotky. Podrobné informace jsou uvedeny v příslušných individuálních účetních závěrkách.

#### **b) Odpis konsolidačních rozdílů**

Konsolidační rozdíl se odepisuje do 20 let rovnoměrným způsobem. V případě, že výše konsolidačního rozdílu je nevýznamná odepisuje se jednorázově v roce vzniku.

#### **c) Oceňovací rozdíl k nabytému majetku**

Oceňovací rozdíly k nabytému majetku jsou oceněny pořizovacími cenami a odpisovány na podkladě odpisového plánu. Majetek se odpisuje jen do výše jeho ocenění v účetnictví. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku je odpisován rovnoměrně po dobu 180 měsíců v souladu s účetními předpisy.

#### **d) Dlouhodobý finanční majetek**

Dlouhodobý finanční majetek (cenné papíry, majetkové účasti, podíly apod.) se oceňuje pořizovacími cenami (tj. pořizovací cenou a náklady souvisejícími s pořízením). K rozvahovému dni jsou majetkové účasti oceněny metodou ekvivalence.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména dluhové cenné papíry držené do splatnosti.

#### **e) Zásoby**

Zásoby nakupované se oceňují pořizovacími cenami. Pořizovací cenou se rozumí cena, za kterou byly zásoby pořízeny, včetně nákladů s jeho pořízením souvisejících podle § 49 vyhl. č. 500/2002 Sb. (např. náklady spojené s dopravou, nakládkou, vykládkou, clo, pojistné).

Zásoby vytvořené vlastní činností (nedokončená výroba) se oceňují vlastními náklady, tj. vynaloženými přímými náklady, externími subdodávkami a přímými mzdami, včetně sociálního a zdravotního pojištění a provozními náklady, poplatky za bankovní záruky, finančními poplatky.

Z důvodů věrného zobrazení a s ohledem na nepředání stavby (staveb), byť právně dle smluvního vztahu je rozpracovaná stavba (stavby) ve vlastnictví kupujícího, zvolil konsolidační celek sledování rozpracovanosti a nedokončených staveb v položce aktiv konsolidované rozvahy „C.1.2. Nedokončená výroba a polotovary.

#### **f) Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky se oceňují jejich jmenovitými hodnotami. Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

#### **g) Pohledávky**

Pohledávky se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou. Při nabytí za úplatu nebo vkladem pak pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Způsob stanovení opravných položek k pohledávkám podle splatnosti:

| Počet měsíců po splatnosti | % tvorby opravné položky |
|----------------------------|--------------------------|
| 3–6                        | 10                       |
| 7–12                       | 40                       |
| 12–24                      | 90                       |
| nad 24                     | 100                      |

#### **h) Vlastní kapitál**

Základní kapitál společností konsolidačního celku se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

#### **i) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Konsolidované účetní jednotky vytváří 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. V případech, kdy je k datu účetní závěrky dosažen výrazně vyšší zisk na nedokončené zakázce než zisk plánovaný, zejména díky rozdílné ziskovosti jednotlivých technologií použitých v průběhu stavby, účtuje společnost o rezervě na náklady na dokončení stavby.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Cizí zdroje se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne. Za krátkodobé závazky se považuje i část dlouhodobých závazků, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

#### **j) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

#### **k) Ostatní případy**

Majetek v případech bezúplatného nabytí, s výjimkou peněžních prostředků a pohledávek, anebo majetek v případech, kdy vlastní náklady na jeho vytvoření vlastní činností nelze zjistit nebo jsou tyto náklady vyšší než reprodukční pořizovací cena tohoto majetku, se oceňuje reprodukční pořizovací cenou (tj. cenou, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje).

#### **l) Přepočet cizí měny na českou měnu**

Je používán měsíční směnný kurz ČNB nebo denní kurz k datu účetního případu dle vnitřního předpisu příslušné konsolidované účetní jednotky. Použitá metoda je popsána v individuální účetní závěrce konsolidované účetní jednotky. Při přepočtu měny, která není obsažena v kurzech devizového trhu vyhlášeného ČNB, se pro přepočet použije oficiální střední kurz centrální banky příslušné země, popřípadě aktuální kurz mezibankovního trhu k americkému dolaru nebo euru. K rozvahovému dni bylo účtováno podle § 60 vyhlášky 500/2002 Sb. a § 24 Zákona o účetnictví.

Účetní závěrky konsolidovaných společností sestavených v EUR byly přepočteny na Kč. Vlastní kapitál konsolidovaných společností byl přepočten kurzem ČNB k datu akvizice, ostatní položky aktiv a pasiv kurzem ČNB k rozvahovému dni, položky výkazu zisku a ztráty průměrným kurzem ČNB účetního období. Kurzové rozdíly vyplývající z tohoto přepočtu byly vykázány v položce „A.II.2.6. Kurzové rozdíly z konsolidačních úprav“ pasiv konsolidované rozvahy.

#### **m) Účtování o společnosti**

Do konce roku 2018 byly podíly na majetku, závazcích, nákladech a výnosech na sdruženích/společnostech, kde účetní jednotka vedla účetnictví odúčtovány z jednotlivých účtů a tím byly i takto pokračeně vykázány jednotlivé řádky rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Obdobně u sdružení, kde účetní jednotka nevedla účetnictví, byly účtovány podíly na jednotlivé účty a tím byly vykázány podíly na sdružení/společnosti na jednotlivých řádcích rozvahy a výkazu zisku a ztráty.

Od roku 2019 se vlivem změny legislativy změnil postup účtování podílů na sdružení/společnosti. Od roku 2019 jsou u sdružení/společnosti, kde účetní jednotka vede účetnictví podíly ostatním společníkům přefakturovávány, tzn. ve výši podílů ostatních společníků jsou poníženy příslušné položky ve výkazu zisku a ztráty, v rozvaze jsou tyto pohledávky vykazovány v položce aktiv „C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky“ a závazky v položce pasiv „C.II.8.1. Závazky ke společníkům“. U sdružení/společností, kde účetní jednotka nevede účetnictví, jsou podíly účetní jednotky na nákladech a výnosech sdružení/společností evidovány v příslušných položkách výkazu zisku a ztráty a z toho vyplývající pohledávky a závazky jsou v rozvaze vykázány v položkách „C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky a „C.II. 8.1. Závazky ke společníkům“.

Vzájemné pohledávky a závazky z jednotlivých smluv o společnosti/sdružení jsou v rozvaze vykazovány kompenzovaně.

#### **n) Účtování výnosů a nákladů**

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

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých smluv se účtuje až v okamžiku dokončení a vyfakturování zakázky (způsobem stanoveným v uzavřené smlouvě).

#### **o) Daň z příjmů**

Náklad na splatnou 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.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

**p) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

**q) Změny proti předchozímu účetnímu období ve způsobu oceňování a odpisování**

Nebyly změny oproti předchozímu období.

**r) Odchytky v metodách pro sestavení individuálních účetních závěrek konsolidovaných společností**

Individuální účetní závěrky konsolidovaných společností jsou sestaveny podle českých účetních předpisů nebo slovenských účetních předpisů. Při sestavení konsolidované účetní závěrky byly posouzeny odchytky v metodách pro sestavení individuálních účetních závěrek podle slovenských účetních předpisů.

Významné odchytky nebyly zjištěny a žádné konsolidační úpravy z těchto důvodů nebyly provedeny.

## 4. Doplňující informace ke konsolidované rozvaze a konsolidovanému výkazu zisku a ztráty

### 4.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek konsolidačního celku

#### a) dlouhodobý nehmotný majetek

| k 31. prosinci 2021 | PC    | oprávky | ZC  |
|---------------------|-------|---------|-----|
| Software            | 6 123 | 5 445   | 678 |

| k 31. prosinci 2020 | PC    | oprávky | ZC    |
|---------------------|-------|---------|-------|
| Software            | 6 123 | 4 397   | 1 726 |

#### b) dlouhodobý hmotný majetek

| k 31. prosinci 2021                 | PC     | oprávky | ZC     |
|-------------------------------------|--------|---------|--------|
| Pozemky                             | 8 216  |         | 8 216  |
| Stavby                              | 8 153  | 1 261   | 6 892  |
| Hmotné movité věci a jejich soubory | 44 022 | 24 504  | 19 518 |
| Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 66 934 | 26 969  | 39 974 |
| Jiný dlouhodobý hmotný majetek      | 20 741 | 6 306   | 14 435 |

| k 31. prosinci 2020                 | PC     | oprávky | ZC     |
|-------------------------------------|--------|---------|--------|
| Pozemky                             | 1 786  |         | 1 786  |
| Stavby                              | 8 152  | 989     | 7 163  |
| Hmotné movité věci a jejich soubory | 37 283 | 17 890  | 19 393 |
| Oceňovací rozdíl k nabytému majetku | 66 943 | 22 506  | 44 437 |
| Jiný dlouhodobý hmotný majetek      | 17 562 | 2 552   | 15 010 |

Ve sledovaném období došlo k těmto významným změnám:

- zařazení pozemků v hodnotě 6.431 tis. Kč,
- zařazení ostatních movitých věcí v hodnotě 8.533 tis. Kč,
- zařazení jiného hmotného majetku v hodnotě 3.244 tis. Kč,
- vyřazení pozemků v hodnotě 1 tis. Kč,
- vyřazení ostatních movitých věcí v hodnotě 1.794 tis. Kč,
- vyřazení jiného hmotného majetku v hodnotě 65 tis. Kč.

V minulém období došlo k těmto významným změnám:

- zařazení software ve výši 357 tis. Kč,
- zařazení staveb v hodnotě 748 tis. Kč,

- zařazení ostatních movitých věcí v hodnotě 2.874 tis. Kč,
- zařazení jiného hmotného majetku v hodnotě 17.338 tis. Kč,
- vyřazení ostatních movitých věcí v hodnotě 375 tis. Kč.

V období od 1.ledna 2021 do 31. prosince 2021 se neuskutečnil žádný prodej dlouhodobého majetku nebo materiálu mezi účetními jednotkami konsolidačního celku.

V období od 1.ledna 2020 do 31. prosince 2020 se neuskutečnil žádný prodej dlouhodobého majetku nebo materiálu mezi účetními jednotkami konsolidačního celku.

#### c) konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl vznikl z rozdílu mezi pořizovací cenou a podílem na vlastním kapitálu ke dni pořízení dceřiných společností GEOSAN GROUP a. s.

a G – NEMOVITOSTI s. r. o. (zanikla k 1. lednu 2016 fúzí se společností GEOSAN GROUP a. s.). Konsolidační rozdíly vzniklé při pořízení obou společností jsou záporné a odpisují se 20 let. Od roku 2016 se evidují jako jeden konsolidační rozdíl.

#### d) finanční pronájem – leasing

K 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 nebyl evidován majetek pořízený formou finančního pronájmu – leasingu.

#### e) dlouhodobý majetek pořízený na úvěr

Na úvěr poskytnutý společnostmi ŠkoFin s. r. o. a UniCredit Leasing CZ, a. s. byly pořízeny dopravní prostředky. Pohledávky z úvěrů jsou zajištěny Smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického práva dle § 2040 OZ a společnost je oprávněna předmět financování využívat jako vypůjčitel dle § 2193 OZ.

#### k 31. prosinci 2021

| Druh majetku       | Počet | Uhrazeno do 31. prosince 2021 | Splatné do 1 roku | Splatné nad 1 rok | Celkový součet |
|--------------------|-------|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Osobní automobil   | 26    | 4 918                         | 2 351             | 1 963             | 9 232          |
| Nákladní automobil | 1     | 296                           | 122               | 174               | 592            |
| Celkem             | 27    | 5 214                         | 2 473             | 2 137             | 9 824          |

V roce 2021 byly v souvislosti s těmito úvěry zaplacený úroky ve výši 386 tis. Kč.

#### k 31. prosinci 2020

| Druh majetku       | Počet | Uhrazeno do 31. prosince 2020 | Splatné do 1 roku | Splatné nad 1 rok | Celkový součet |
|--------------------|-------|-------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| Osobní automobil   | 26    | 2 718                         | 2 200             | 4 314             | 9 232          |
| Nákladní automobil | 1     | 180                           | 116               | 296               | 592            |
| Celkem             | 27    | 2 898                         | 2 316             | 4 610             | 9 824          |

V roce 2020 byly v souvislosti s těmito úvěry zaplacený úroky ve výši 510 tis. Kč.

Jistina úvěru splatná do 1 roku je k rozvahovému dni vykázána na řádku C.II.8.7 Rozvahy, jistina úvěru splatná nad 1 rok je vykázána na řádku C.I.9.3 Rozvahy.

#### f) majetek neuvedený v konsolidované rozvaze

K 31. prosinci 2021 měl konsolidační celek majetek neuvedený v rozvaze ve výši 22 343 tis. Kč brutto, tj. ve výši 0 Kč. netto. Jedná se o drobný majetek evidovaný v operativní evidenci, který podléhá inventarizaci.

K 31. prosinci 2020 měl konsolidační celek majetek neuvedený v rozvaze ve výši 21 183 tis. Kč brutto, tj. ve výši 0 Kč. netto. Jedná se o drobný majetek evidovaný v operativní evidenci, který podléhá inventarizaci.

#### g) dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku zatížený zástavním právem

K 31. prosinci 2021 se jednalo o tento majetek:

- pozemky par. č. 596, 696, 833 a 592/4 vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín, pro katastrální území Velký Osek, obec Velký Osek, na LV č. 1679 ve prospěch České spořitelny, a. s.

K 31. prosinci 2020 se jednalo o tento majetek:

- pozemky par. č. 596, 696, 833 a 592/4 vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín, pro katastrální území Velký Osek, obec Velký Osek, na LV č. 1679 ve prospěch České spořitelny, a. s.

#### **h) dlouhodobý finanční majetek**

V položce „B.III.1 Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba“ jsou evidovány podíly ve společnostech nezahrnutých do konsolidace.

| Položka                                    | Zůstatek<br>k 31. prosinci 2020 | Přírůstky | Úbytky | Přecenění | Zůstatek<br>k 31. prosinci 2021 |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-----------|--------|-----------|---------------------------------|
| Podíly – ovládaná<br>nebo ovládající osoba | 96                              | 193 112   | 0      | 141 530   | 334 738                         |

V položce B.III.5 Ostatní dlouhodobé cenné papíry a vklady jsou evidovány směnky držené do splatnosti.

#### **i) dlouhodobý finanční majetek konsolidačního celku zatížený zástavním právem**

Podíl ve společnosti GriToN CZ s. r. o. byl zatížen zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a. s. Bližší informace jsou uvedeny v části 4.15

### **4.2 Zásoby**

K 31. prosinci 2021 je na zásobách evidován materiál v hodnotě 4.736 tis. Kč a nedokončená výroba v hodnotě 17.845 tis. Kč.

K 31. prosinci 2020 je na zásobách evidován materiál v hodnotě 6.333 tis. Kč a nedokončená výroba v hodnotě 5.850 tis. Kč.

### **4.3 Dlouhodobé pohledávky**

K 31. prosinci 2021 je na účtech dlouhodobých pohledávek evidováno zádržné investorů ve výši 53 630 tis. Kč s opravnou položkou ve výši 1.359 tis. Kč, jiné pohledávky ve výši 4.719 tis. Kč. Pohledávky, jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let, jsou evidovány ve výši 28.647 tis. Kč.

K 31. prosinci 2020 je na účtech dlouhodobých pohledávek evidováno zádržné investorů ve výši 44.182 tis. Kč s opravnou položkou ve výši 1.286 tis. Kč, jiné pohledávky ve výši 736 tis. Kč. Pohledávky, jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let, jsou evidovány ve výši 18.205 tis. Kč.

### **4.4 Krátkodobé pohledávky**

#### **a) pohledávky po lhůtě splatnosti**

| Z obchodního styku                  | k 31. prosinci 2021 | k 31. prosinci 2020 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Celkem po lhůtě splatnosti          | 90 863              | 57 717              |
| z toho:                             |                     |                     |
| Od 180 dnů do 360 dnů po splatnosti | 23                  | 4 241               |
| Nad 360 dnů po splatnosti           | 2 239               | 5 071               |

V rámci pohledávek za společníky je po lhůtě splatnosti 215.365 tis. Kč (nad 360 dnů), k pohledávce je tvořena opravná položka ve výši 43.962 tis. Kč.

#### **b) Krátkodobé pohledávky za ovládanou osobou**

Společnost GEOSAN CONSTRUCTION SK a. s. eviduje pohledávku za VÁHOSTAV – SK, a. s. z titulu úvěru ve výši 1.499 tis. € a úrok ve výši 23 tis. €. Jistina i úrok jsou splatné v roce 2022.

#### **c) Pohledávky neevidované v účetnictví**

Potenciální pohledávky plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, kryté bankovními zárukami subdodavatelů k 31. prosinci 2021 jsou evidovány ve výši 162.732 tis. Kč a k 31. prosinci 2020 ve výši 131.313 tis. Kč.

#### d) Pohledávky za společníky

V položce C.II.2.4.1 jsou evidovány pohledávky z uzavřených smluv o sdružení/společnosti, kde je účetní jednotka konsolidačního celku společníkem.

#### 4.5 Peněžní prostředky

K 31. prosinci 2021 jsou evidovány prostředky na účtech v bankách ve výši 271.665 tis. Kč, a v pokladně včetně cenin ve výši 770 tis. Kč.

K 31. prosinci 2020 jsou evidovány prostředky na účtech v bankách ve výši 413.884 tis. Kč, a v pokladně včetně cenin ve výši 193 tis. Kč.

#### 4.6 Opravné položky

Opravné položky byly stanoveny na základě inventarizace a konsolidačních pravidel.

Výše opravných položek:

| Druh majetku                       | k 31. prosinci 2021 | k 31. prosinci 2020 |
|------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Pohledávky                         | 48 253              | 32 436              |
| z toho k dlouhodobým pohledávkám   | 1 359               | 1 286               |
| z obchodního styku                 |                     |                     |
| z toho k pohledávkám za společníky | 43 962              | 20 000              |
| z toho ke krátkodobým pohledávkám  | 2 932               | 7 615               |
| z obchodního styku                 |                     |                     |
| z toho ke krátkodobým zálohám      | 1 155               | 656                 |
| z toho k jiným pohledávkám         | 2 879               | 2 879               |

#### 4.7 Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní tvoří provedené a k datu sestavení účetní závěrky nevyúčtované stavební práce.

#### 4.8 Základní kapitál konsolidačního celku

Základní kapitál konsolidačního celku je k 31. prosinci 2021 ve výši 2.000 tis. Kč, což představuje základní kapitál mateřského podniku ve formě 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč, splaceno 2.000 tis. Kč.

Základní kapitál konsolidačního celku je k 31. prosinci 2020 ve výši 2.000 tis. Kč, což představuje základní kapitál mateřského podniku ve formě 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 tis. Kč, splaceno 2.000 tis. Kč.

#### 4.9 Podíly na zisku

Ve sledovaném období nebyly vyplaceny žádnou ze společností konsolidačního celku podíly na zisku.

#### 4.10 Zákonné a účetní rezervy

| Účetní rezervy               | k 31. prosinci 2021 | k 31. prosinci 2020 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Rezerva na záruční opravy    | 33 927              | 26 491              |
| Rezerva na soudní spory      | 4 237               | 1 597               |
| Rezerva na náklady           | 734                 | 889                 |
| Rezerva na dokončení zakázky | 750                 | 2 330               |
| Rezerva na daň z příjmů      | 4 307               | 13 847              |

Zaplacené zálohy na daň z příjmů byly ve výkazech vzájemně započítány s účtovanou rezervou na daň z příjmů.

Společnosti konsolidačního celku netvořily k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 zákonné rezervy

#### 4.11 Dlouhodobé závazky

K 31. prosinci 2021 je na účtech dlouhodobých závazků evidováno zádržné subdodavatelům ve výši 175.383 tis. Kč, závazky z obchodního styku ve výši 11.073 tis. Kč, ostatní závazky 69.913 tis. Kč, závazky za ovládanou a ovládající osobou ve výši 14.393 tis. Kč a jiné závazky ve výši 190.819 tis. Kč. Jiné závazky jsou ve výši 34.549 tis. Kč závazkem z úvěru, závazek je zajištěn zástavním právem k pohledávkám, částka 2.137 tis. Kč je dlouhodobá část splátky úvěru na nákup aut, viz bod 4.1. e) a částka 154.133 tis. Kč je úvěr od společnosti NEXGEN, s. r. o. poskytnutý společnosti GEOSAN

CONSTRUCTION SK a. s. splatný 15. října 2024. Závazky jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let jsou evidovány ve výši 33 311 tis. Kč.

K 31. prosinci 2020 je na účtech dlouhodobých závazků evidováno zádržné subdodavatelům ve výši 200.046 tis. Kč, závazky z obchodního styku ve výši 1.474 tis. Kč, ostatní závazky 305 tis. Kč, závazky za ovládanou a ovládající osobou ve výši 95.000 tis. Kč a jiné závazky ve výši 141.267 tis. Kč. Jiné závazky jsou ve výši 136.657 tis. Kč závazkem z úvěru, vykázána je jistina a úrok splatný spolu s jistinou, závazek je zajištěn zástavním právem k pohledávkám, a částka 4.610 tis. Kč je dlouhodobá část splátky úvěru na nákup aut, viz bod 4.1. e). Závazky jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let jsou evidovány ve výši 37.739 tis. Kč.

#### 4.12 Závazky ke spřízněným osobám

Krátkodobý závazek ke společníkovi GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. z postoupení pohledávek, včetně úroku ve výši 99.816 tis. Kč. Dlouhodobý závazek ke společníkovi GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. z titulu zápůjček ve výši 4.449 tis. Kč.

Dlouhodobý závazek GEOSAN CONSTRUCTION SK a. s. ke společnosti RUDINY, z titulu postoupení s. r. o. ve výši 9.944 tis. Kč a jako krátkodobý závazek 140 tis. úrok z tohoto závazku.

#### 4.13 Závazky k úvěrovým institucím

Konsolidační celek k 31. prosinci 2021 vykazuje dlouhodobý bankovní úvěr ve výši 66 mil. Kč, který je v částce 33 mil. Kč splatný v roce 2023 a v částce 33 mil. Kč splatný v roce 2024 a krátkodobé bankovní úvěry ve výši 58 mil. Kč.

Konsolidační celek k 31. prosinci 2020 vykazuje dlouhodobý bankovní úvěr ve výši 11 mil. Kč, který je splatný v roce 2022, krátkodobé bankovní úvěry ve výši 98 mil. Kč.

#### 4.14 Krátkodobé závazky

##### a) závazky po lhůtě splatnosti

| Z obchodního styku                  | k 31. prosinci 2021 | k 31. prosinci 2020 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Celkem po lhůtě splatnosti          | 34 478              | 37 103              |
| z toho:                             |                     |                     |
| Od 180 dnů do 360 dnů po splatnosti | 219                 | 4 700               |
| Nad 360 dnů po splatnosti           | 5 110               | 6 682               |

#### 4.15 Závazky konsolidačního celku kryté podle zástavního práva či jinak jištěné

##### k 31. prosinci 2021

Zástavní právo užívané bankami na zajištění závazků z bankovních úvěrů a bankovních záruk je uplatněno na hmotném majetku společnosti viz bod 4.1 g), na pohledávkách konsolidačního celku, na pohledávkách z vkladů u bank.

Dále jsou závazky z úvěrů a bankovních záruk zajištěny:

- pozemky parc. č. 576, 577, 578, 579, 580, 581 a 2214 vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Střešovice, obec Praha, okres hlavní město Praha, na LV č. 971 ve vlastnictví BRG Zeta s. r. o. ve prospěch České spořitelny, a. s.
- pozemky par. č. 158/1, 158/12, 219/3, 219/4 vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ, pro katastrální území Zbuzany, obec Zbuzany, na LV č. 459 ve vlastnictví BRG Omikron s. r. o. ve prospěch Sberbank CZ, a. s.
- pozemky na par. č. 4672/1, 4672/2 a 4672/3 vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha na LV 1485 ve vlastnictví BRG Delta s. r. o. ve prospěch České spořitelny a. s.
- ručením společnosti DOB CONSTRUCTION a. s., IČO: 256 71 464.
- vlastnickým podílem na společnosti GriToN CZ s. r. o. ve prospěch České spořitelny, a. s.
- blankosměnkou.

Závazky z úvěrů na pořízení dopravních prostředků jsou zajištěny Smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického práva dle § 2040 OZ a společnost je oprávněna předmět financování užívat na základě smlouvy o výpůjčce.

#### k 31. prosinci 2020

Zástavní právo užívané bankami na zajištění závazků z bankovních úvěrů a bankovních záruk je uplatněno na hmotném majetku společnosti viz bod 4.1 g), na pohledávkách konsolidačního celku, na pohledávkách z vkladů u bank.

Dále jsou závazky z úvěrů a bankovních záruk zajištěny:

- pozemky parc. č. 576, 577, 578, 579, 580, 581 a 2214 vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Střešovice, obec Praha, okres hlavní město Praha, na LV č. 971 ve vlastnictví Petynka Development s. r. o. ve prospěch České spořitelny, a. s.
- pozemky par. č. 158/1, 158/12, 219/3, 219/4 vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ, pro katastrální území Zbuzany, obec Zbuzany, na LV č. 459 ve vlastnictví BRG Sigma s. r. o. ve prospěch Československé obchodní banky, a. s.
- pozemky na par. č. 4672/1, 4672/2 a 4672/3 vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, pro katastrální území Smíchov, obec Praha, okres Hlavní město Praha na LV 1485 ve vlastnictví BRG Delta s. r. o. ve prospěch České spořitelny a. s.
- ručením společnosti GEOSAN STAVEBNÍ a. s., IČO: 256 71 464.
- vlastnickým podílem na společnosti GriToN CZ s. r. o. ve prospěch České spořitelny, a. s.
- blankosměnkou.

Závazky z úvěrů na pořízení dopravních prostředků jsou zajištěny Smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického práva dle § 2040 OZ a společnost je oprávněna předmět financování užívat na základě smlouvy o výpůjčce

#### 4.16 Závazky neuvedené v konsolidované rozvaze

K 31. prosinci 2021 jsou evidovány potenciální závazky ve své většině plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami ve výši 850.078 tis. Kč.

K 31. prosinci 2020 jsou evidovány potenciální závazky ve své většině plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami ve výši 750.445 tis. Kč.

#### 4.17 Závazky ke společníkům

V položce C.II.8.1. jsou evidovány závazky z uzavřených smluv o společnosti, kde jsou společnosti konsolidačního celku společníkem.

Společnosti konsolidačního celku jsou členem několika sdružení dle § 829 a násl. Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v platném znění a společností dle § 2716 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012. Nejvýznamnější jsou:

- Společnosti Císařské lázně – GEOSAN GROUP – Metrostav s těmito společníky: GEOSAN GROUP a. s. a Metrostav a. s.;
- Společnost GEOSAN + POHL cz – DRONET s těmito společníky: GEOSAN GROUP a. s. a POHL cz, a. s.;
- Společnost GEOSAN + ZLÍNSTAV – UHKT s těmito společníky: Zlínstav a. s. a GEOSAN GROUP a. s.

#### 4.18 Rozpis odloženého daňového závazku, pohledávky konsolidačního celku

| k 31. prosinci 2021                                                 | Základ | Daňová sazba | Odložená daňová pohledávka | Odložený daňový závazek |
|---------------------------------------------------------------------|--------|--------------|----------------------------|-------------------------|
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku | -4 887 | 19           |                            | -929                    |
| Ostatní dočasné rozdíly:                                            |        |              |                            |                         |
| Opravná položka k pohledávkám                                       | 2 806  | 19           | 533                        |                         |
| Smluvní pokuty a penále                                             | 1 559  | 19           | 296                        |                         |
| Rezervy                                                             | 37 648 | 19           | 7 153                      |                         |
| Celkem                                                              |        |              | 7 982                      | -929                    |
| Netto                                                               |        |              | 7 054                      |                         |

Z důvodu opatrnosti není o odložené daňové pohledávce účtováno

| k 31. prosinci 2020                                                 | Základ | Daňová sazba | Odložená daňová pohledávka | Odložený daňový závazek |
|---------------------------------------------------------------------|--------|--------------|----------------------------|-------------------------|
| Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku | 499    | 19           | 95                         |                         |
| Ostatní dočasné rozdíly:                                            |        |              |                            |                         |
| Opravná položka k pohledávkám                                       | 6 615  | 19           | 1 257                      |                         |
| Smluvní pokuty a penále                                             | -194   | 19           |                            | -37                     |
| Rezervy                                                             | 31 306 | 19           | 5 948                      |                         |
| Celkem                                                              |        |              | 7 300                      | -37                     |
| Netto                                                               |        |              | 7 263                      |                         |

Z důvodu opatrnosti není o odložené daňové pohledávce účtováno

#### 4.19 Konsolidované výnosy

| Konsolidované výnosy – dle typu                         | k 31. prosinci 2021 | k 31. prosinci 2020 |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Výnosy z hlavní činnosti (stavební činnost) – tuzemské  | 3 233 288           | 3 860 545           |
| Výnosy z hlavní činnosti (stavební činnost) – zahraničí | 9 275               | 52 204              |
| Výnosy z prodeje zboží                                  | 98                  | 23                  |

Jiné provozní výnosy tvoří zejména výnosy z postoupení pohledávek.

#### 4.20 Zaměstnanci konsolidačního celku, osobní náklady

| Osobní náklady                                                                                   | k 31. prosinci 2021 | k 31. prosinci 2020 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců                                                            | 351                 | 354                 |
| Z toho členové řídících, správních a kontrolních orgánů                                          | 9                   | 9                   |
| Osobní náklady                                                                                   | 343 003             | 310 657             |
| Z toho členů řídících, správních a kontrolních orgánů                                            | 30 601              | 31 038              |
| Výše sjednaných nebo vzniklých penzijních závazků bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů | 0                   | 0                   |

#### 4.21 Půjčky, úvěry, záruky poskytnuté akcionářům, členům statutárních, dozorčích a řídících orgánů

Vedoucím pracovníkům a členům představenstva byly ve sledovaném i minulém období k dispozici služební vozidla pro soukromé účely, tento prospěch je jim zdaňován v souladu s platnou legislativou. Zajištění ani jiná další plnění nebyla vedoucím pracovníků a členům statutárních orgánů poskytnuta.

#### 4.22 Jiné provozní náklady

V položce jiných provozních nákladů jsou účtovány zejména náklady postoupených pohledávek, náklady spojené s účastí ve společnosti/sdružení, pojištění podnikatelské činnosti a majetku společnosti, poskytnuté náhrady škod.

#### 4.23 Odměny auditorské firmě

| Druh služby                                                                                                | k 31. prosinci 2021 | k 31. prosinci 2020 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Povinný audit roční účetní závěrky (včetně výroční zprávy a konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy) | 507                 | 507                 |
| Jiné auditorské služby                                                                                     |                     |                     |
| Jiné neauditorské služby                                                                                   |                     |                     |

#### 4.24 Doměrky na splatnou daň

Ve sledovaném ani minulém období nebyl vyměřen doplatek na splatnou daň.

#### 4.25 Dotace na investiční a provozní účely

Ve sledovaném ani minulém období nebyly dotace poskytnuty.

#### **4.26 Výdaje na výzkum a vývoj**

Ve sledovaném ani minulém období nebyly uskutečněny výdaje na výzkum a vývoj.

#### **4.27 Splatné závazky**

K 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 nejsou evidovány splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvek na státní politiku zaměstnanosti, veřejného zdravotního pojištění a daňové nedoplatky u místně příslušných finančních úřadů.

#### **4.28 Úpravy informací v rozvaze a výkazu zisku a ztráty za minulé období**

V běžném účetním období byl ve vlastním kapitálu vykázán jiný výsledek hospodaření minulých let (položka A.IV.3 pasiv rozvahy) z důvodu opravy nákladů za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 a za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

V rozvaze k 31. prosinci 2020 byly v této souvislosti ve sloupci Minulé účetní období upraveny v aktivech položky C.II.2.1 Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů; v pasivech položky A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období a C.II.8.6 Dohadné účty pasivní.

Ve výkazu zisku a ztráty byly ve sloupci Minulé účetní období upraveny položky I. Tržby z prodeje výrobků a služeb, a III.3. Jiné provozní výnosy.

#### **4.29 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti**

Ke dni sestavení konsolidované účetní závěrky nejsou konsolidovaným účetním jednotkám známy žádné informace, které by nasvědčovaly tomu, že konsolidované účetní jednotky nemusí být schopny nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že by v důsledku toho byla ohrožena schopnost plnit své závazky.

#### **4.30 Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení konsolidované účetní závěrky**

Mezi GEOSAN GROUP jako žalujícím i žalovaným a Ředitelství silnic a dálnic jako žalovaným i žalujícím byly zahájeny soudní spory o hodnotu provedených prací a jejich úhradu. Do data sestavení konsolidované účetní závěrky neproběhlo žádné soudní jednání, výsledky soudních sporů nelze odhadnout. Rezervy na výsledek soudních sporů nebyly tvořeny.

Sestaveno dne: 26. května 2022

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky: Luděk Kostka, člen představenstva GEOSAN INVESTIČNÍ a. s.