

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2020



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 ROK 2020**

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 Městského soudu 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: Ing. Ján Král, od 1. června 2020 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. Ján Král, od 1. června 2020 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 takzvané na klíč. Specializuje se i na dodávku a montáž ocelových konstrukcí, opláštění a střech budov.

Statutární orgán

Jednatel: Martin Bílek, od 1. března 2020 Petr Vondruška

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 činnosti je činnost v oblasti nemovitostí.

Statutární orgán

Jednatel: Luděk Kostka

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA



2. PŘEHLED NEJVÝZNAMNĚJSÍCH ZAKÁZEK

NKP SZ Telč Revitalizace památky světového dědictví UNESCO

Investor: Národní památkový ústav, státní příspěvková organizace, Územní památková správa v Českých Budějovicích

Sektor VIII – etapa III

Investor: Palivový kombinát Ústí, státní podnik

Expozice makaků lvích, gibbonů a kopytníků

Investor: Statutární město Ostrava

Přemístění dopravního inspektorátu, Praha 9

Investor: Codeco, a. s.

Projekt nápravných opatření k odvrácení škod způsobených vlivem staré ekologické zátěže bývalé skládky „Vlčí důl“ v k. ú. Zásmyky na podzemních a povrchových vodách

Investor: Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r. o.

Komunikace REZIDENCE VÝHLEDY ROKYTKA

Investor: Codeco, a. s.

Nová radnice Prahy 12

Investor: Městská část Praha 12

Pardubická nemocnice, nová psychiatrie

Investor: Pardubický kraj

Praha – rekonstrukce budovy pro ÚH AČR

Investor: Ministerstvo obrany – Česká republika

Polyfunkční dům Harfa

Investor: IMOS Brno, a. s.

Uherskohradištská nemocnice a.s. Rekonstrukce objektu 14 – stavba – II.

Investor: Zlínský kraj

V401 – modernizace (P.0475), St. č. 106 – TR Krasíkov – 2. Etapa“ stavebně – montážní práce

Investor: OMEXOM GA Energo s r. o.

III/28430, III/28431, III/28432 Holovousy

Investor: Královéhradecký kraj a Obec Holovousy

III/32842 Úlibice – Kacákova Lhota

Investor: Královéhradecký kraj

Administrativní a výrobně skladová hala ProfCom s. r. o.

Investor: Araldo s. r. o.

Splašková kanalizace a ČOV Raná

Investor: Obec Raná

Parketárna Úvaly

Investor: eTruhlárna, s. r. o.

Revitalizace centra města Kopřivnice III

Investor: Město Kopřivnice

Rekonstrukce paláce Dunaj

Investor: Národní 138/10, s. r. o.

3. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

O vývoji činnosti koncernu GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. v minulosti, o předpokládaném vývoji činnosti společnosti 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.

Vážení obchodní partneři,

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

Všichni víme, jak těžkou situací od března 2020 procházíme v souvislosti s pandemickou situací vyvolanou šířením nového onemocnění Covid-19, a to jak v osobním, tak pracovním životě. Je pochopitelné, že splnit plánované cíle v takové situaci bylo jen obtížně dosažitelné. Navíc je zřejmé, že se epidemiologická situace jen pozvolna zlepšuje a všechny výhledy pro další období jsou založeny pouze na hypotézách možného vývoje. Tato skutečnost však nesmí být důvodem k tomu, abychom rezignovali a nesnažili se společně pozici koncernu GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. nadále upevňovat. Je potřebné hledat cesty, jak se zlepšovat i v této nelehké době. Naše konkurence nespí a právě ten, kdo v těžších dobách na sobě pracuje, má v dalším období náskok před ostatními. Byl bych rád, aby má slova byla motivací pro další období a abychom byli schopni navázat na úspěchy v roce 2020, kdy se nám podařilo získat tyto významné projekty „Rekonstrukce paláce Dunaj“, „Revitalizace centra města Kopřivnice III“, „Sektor VIII – etapa III“, „NKP SZ Telč Revitalizace památky světového dědictví UNESCO“ nebo „Rekonstrukce budovy pro ÚH AČR“.

Základem našeho podnikání je výstavba a realizace komplexních projektů. V roce 2020 jsme úspěšně realizovali celou řadu významných staveb s mimořádnými technickými parametry nebo společenským přínosem. Za všechny bych rád zmínil modernizaci úpravny vody Želivka, novou radnici pro Prahu 12, výstavba CPS v Havlíčkově Brodě, intenzifikace ČOV Vrané nad Vltavou, výstavbu nového pavilonu Psychiatrické kliniky v Plzni, revitalizaci objektu Cisařských lázní v Karlových Varech, výstavbu technologického parku DRONET v Plzni, rekonstrukci budovy A a D Ústav hematologie a krevní transfuze v Praze anebo sanaci areálu bývalých Humpoleckých strojiren - část PETRA PLAST s. r. o., a to ukazuje, že koncern GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. nadále zůstává silnou a stabilní skupinou společností. Dařilo se nám i ve výstavbě administrativních objektů pro privátní klienty, kteří se k nám opakovaně vrací, jako jsou Rustonka Development II s. r. o. nebo Codeco, a. s.

Naši 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 jedině na našich zaměstnancích můžeme stavět úspěšnou budoucnost. V roce 2021 bychom rádi i nadále rozšiřovali naše řady o kvalitní spolehlivé odborníky a zacílili i na jiné segmenty stavebního trhu, mezi které patří železnice nebo povodí. Nadále budeme vybírat zakázky, kterým se budeme chtít dlouhodobě věnovat a nebudeme usilovat za každou cenu o realizaci projektů viditelně rozpočtově podhodnocených, kdy právě jejich podhodnocení se odráží v kvalitě jejich provedení. Současná naplněnost výrobní kapacity a získání výše uvedených nových projektů poskytuje předpoklady k udržení tržního postavení koncernu GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. a k dalšímu rozvoji i v příštím období.

Informace o stavu majetku naleznete v účetní závěrce za rok 2020 a v příloze tvořící součást účetní závěrky.

Závěrem mi dovoluji vyjádřit vřelý dík všem našim obchodním partnerům, kteří nám dali v roce 2020 důvěru realizovat své představy v podobě jednotlivých zakázek a v této souvislosti i finančním partnerům, kteří nám pomohli tyto představy naplnit prostřednictvím individuálního přístupu k jednotlivým transakcím. Rovněž děkuji i projektantům a subdodavatelům, kteří se na naplňování naší činnosti každodenně spolupodílejí a v neposlední řadě všem zaměstnancům společnosti GEOSAN INVESTIČNÍ a. s., GEOSAN GROUP a. s., GriToN s. r. o. a GEOSAN SLOVAKIA s. r. o. za odpovědný přístup k plnění společných úkolů a za spoustu práce, kterou odvedli i přes všechny překážky spojené s pandemií. Jen díky nim se plány našeho koncernu stávají skutečností. Ještě jednou Vám děkuji a těším se na spolupráci v roce 2021 a v letech následujících.

Praha dne 31. května 2021

Luděk Kostka, člen představenstva GEOSAN INVESTIČNÍ a. s.

4. ZPRÁVA DOZORČÍ RADY

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

Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2020 byla samostatně prozkoumána dozorčí radou, která konstatuje, že ve všech podstatných aspektech řádně dokumentuje aktiva, pasiva, majetek a finanční postavení společnosti k 31. prosinci 2020, a že výsledky za dané účetní období jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2020, doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2020.

Praha dne 31. května 2021

JUDr. Jiří Skuhra, člen dozorčí rady GEOSAN INVESTIČNÍ a. s.



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 2020

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti GEOSAN INVESTIČNÍ a. s. („Společnost“) a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2020, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020, 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. prosinci 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními določkami. 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 nejvíce jako významné (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 obdržených ostatních informacích 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 nepřetržitosti 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. Odpovídáme 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 7. června 2021



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 2020

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
A.	AKTIVA CELKEM	1	1 713 625	2 006 814
B.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2		
B. I.	Dlouhodobý majetek	3	208 063	197 849
B. I. 1.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	1 726	2 550
B. I. 1. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5		
B. I. 1. 2.	Ocenitelná práva	6	1 726	2 550
B. I. 1. 2. 1.	Software	7	1 726	2 550
B. I. 1. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	8		
B. I. 1. 3.	Goodwill	9		
B. I. 1. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10		
B. I. 1. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11		
B. I. 1. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12		
B. I. 1. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13		
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	87 789	61 536
B. II. 1.	Pozemky a stavby	15	8 949	8 463
B. II. 1. 1.	Pozemky	16	1 786	1 786
B. II. 1. 2.	Stavby	17	7 163	6 677
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	10 393	23 958
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	44 437	48 900
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	15 010	215
B. II. 4. 1.	Pěšitelské celky trvalých porostů	21		
B. II. 4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22		
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	15 010	215
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24		
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25		
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26		
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	27	122 618	118 123
B. III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	96	888
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29		
B. III. 3.	Podíly – podstatný vliv	30		
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31		
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	122 522	117 235
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33		
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34		
B. III. 7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35		
B. III. 7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36		
B. IV.	Kladný/záporný konsolidační rozdíl	37	-4 070	-4 360
B. V.	Cenné papíry v ekvivalenci	38		
C.	Oběžná aktiva	39	1 481 768	1 757 683
C. I.	Zásoby	40	12 183	12 574
C. I. 1.	Materiál	41	6 333	6 702
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	42	5 850	5 872
C. I. 3.	Výrobky a zboží	43		
C. I. 3. 1.	Výrobky	44		
C. I. 3. 2.	Zboží	45		
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	46		
C. I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	47		
C. II.	Pohledávky	48	1 055 508	1 333 195
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	49	43 632	110 677
C. II. 1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	50	42 896	109 013
C. II. 1. 2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	51		1 083
C. II. 1. 3.	Pohledávky – podstatný vliv	52		
C. II. 1. 4.	Odložená daňová pohledávka	53		
C. II. 1. 5.	Pohledávky – ostatní	54	736	481
C. II. 1. 5. 1.	Pohledávky za společníky	55		
C. II. 1. 5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	56		
C. II. 1. 5. 3.	Dohadné účty aktivní	57		
C. II. 1. 5. 4.	Jiné pohledávky	58	736	481
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	59	1 011 876	1 222 618
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	60	533 828	685 989
C. II. 2. 2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	61		
C. II. 2. 3.	Pohledávky – podstatný vliv	62		
C. II. 2. 4.	Pohledávky – ostatní	63	478 048	536 629
C. II. 2. 4. 1.	Pohledávky za společníky	64	342 076	356 715
C. II. 2. 4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	65	12	
C. II. 2. 4. 3.	Stát – daňové pohledávky	66	15 845	53 092
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	67	15 552	23 996
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	68	101 745	100 810
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	69	2 818	2016
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	70		
C. III. 1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	71		
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	72		
C. IV.	Peněžní prostředky	73	414 077	411 914
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	74	193	184
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	75	413 884	411 730
D.	Časové rozlišení aktiv	76	23 794	45 282
D. 1.	Náklady příštích období	77	14 982	11 299
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	78		
D. 3.	Příjmy příštích období	79	8 812	34 013

Označení řádku výkazu	Obsah položky	Řádek	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	80	1 713 625	2 000 814
A.	Vlastní kapitál	81	313 923	265 161
A. I.	Základní kapitál	82	2 000	2 000
A. I. 1.	Základní kapitál	83	2 000	2 000
A. I. 2.	Vlastní podíly (-)	84		
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	85		
A. II.	Ažio a kapitálové fondy	86	159 996	159 888
A. II. 1.	Ažio	87		
A. II. 2.	Kapitálové fondy	88	159 996	159 888
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	89	160 000	160 000
A. II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	90	-4	-112
A. II. 2. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91		
A. II. 2. 4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	92		
A. II. 2. 5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	93		
A. II. 2. 6.	Kurzové rozdíly z konsolidačních úprav	94		
A. III.	Fondy ze zisku	95		
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	96		
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	97		
A. III. 3.	Konsolidační rezervní fond	98		
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	99	103 263	25 668
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	100	140 821	27 371
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	101	-1 934	-478
A. IV. 3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	102	-35 624	-1 225
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů	103	48 664	77 595
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	104	48 664	77 595
A. V. 2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	105		
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	106		
B.+C.	Cizí zdroje	107	1 363 726	1 697 482
B.	Rezervy	108	36 274	37 537
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	109		
B. 2.	Rezerva na daň z příjmu	110	3 968	8 101
B. 13	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	111		
B. 4.	Ostatní rezervy	112	31 306	29 436
C.	Závazky	113	1 328 452	1 659 945
C. I.	Dlouhodobé závazky	114	449 092	472 000
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	115		
C. I. 1. 1.	Výměnitelné dluhopisy	116		
C. I. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	117		
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	118	11 000	93 000
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	119		
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	120	201 825	161 076
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	121		
C. I. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	122	95 000	95 000
C. I. 7.	Závazky – podstatný vliv	123		
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	124		
C. I. 9.	Závazky – ostatní	125	141 267	122 924
C. I. 9. 1.	Závazky ke společníkům	126		
C. I. 9. 2.	Dohadné položky pasivní	127		
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	128	141 267	122 924
C. II.	Krátkodobé závazky	129	879 360	1 187 945
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	130		
C. II. 1. 1.	Výměnitelné dluhopisy	131		
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	132		
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	133	98 103	82 000
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	134		4 200
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	135	637 660	932 971
C. II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	136		
C. II. 6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	137	3 350	3 060
C. II. 7.	Závazky – podstatný vliv	138		
C. II. 8.	Závazky ostatní	139	140 247	166 714
C. II. 8. 1.	Závazky ke společníkům	140	60 915	87 678
C. II. 8. 2.	Krátkodobé finanční výpomoci	141		16 018
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	142	14 210	15 957
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	143	7 708	8 274
C. II. 8. 5.	Stát – daňové závazky a dotace	144	3 409	3 607
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	145	42 165	21 879
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	146	11 840	12 301
D.	Časové rozlišení pasiv	147	35 976	38 181
D. I.	Výdaje příštích období	148	29 475	36 641
D. II.	Výnosy příštích období	149	6 501	1 540
E.	Menšinový vlastní kapitál	150		
E. I.	Menšinový základní kapitál	151		
E. II.	Menšinové kapitálové fondy	152		
E. III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty	153		
E. IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	154		

Sestaveno dne: 31. 5. 2021

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 2020

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	3 912 749	3 646 638
II.	Tržby z prodeje zboží	2	23	16
A.	Výkonová spotřeba	3	3 372 566	3 166 484
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	27	8
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	267 653	252 675
A. 3.	Služby	6	3 104 886	2 903 781
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	5 027	17 134
C.	Aktivace (+/-)	8		
D.	Osobní náklady	9	310 658	297 311
D. 1.	Mzdové náklady	10	230 722	221 021
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	79 936	76 290
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	77 346	74 099
D. 2. 2.	Ostatní náklady	13	2 590	2 191
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	39 503	15 184
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	15	15 863	11 812
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – trvalé	16	15 863	11 812
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	23 640	3 552
III.	Ostatní provozní výnosy	20	16 446	241 679
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	639	22 214
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22	1 771	14 246
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	14 036	205 119
F.	Ostatní provozní náklady	24	92 252	265 358
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	57	9 639
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	13	11 113
F. 3.	Daně a poplatky	27	3 108	13 428
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-2 573	18 306
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	91 647	212 872
*	Provozní výsledek hospodaření	30	108 212	136 802
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	5 287	5 272
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z dlouhodobého finančního majetku	37	5 287	5 272
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	1 085	1 328
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	16	31
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 069	1 297
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	36 745	31 874
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	36 745	31 874
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	5 240	1 892
K.	Ostatní finanční náklady	47	21 892	13 033
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-47 025	-36 416
VII.	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	49	290	291
L.	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	50		
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	51	62 477	100 676
M.	Daň z příjmů	52	13 813	23 083
M. 1.	Daň z příjmů splatná	53	13 813	23 083
M. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	54		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	60	48 664	77 595
N.	Převod podílů na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	61		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	62	48 664	77 595
*	Čistý obrát za účetní období	63	3 941 120	3 897 016
****	Menšinové podíly na výsledku hospodaření	64		
*****	Podíly na výsledku hospodaření v ekvivalenci	65		
*****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	66	48 664	77 595

Sestaveno dne: 31. května 2021

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

Předmět podnikání: Provozování staveb, jejich změn a odstraňování

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

PŘÍLOHA TVOŘÍCÍ SOUČÁST KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. PROSINCI 2020

1. Úvod

Konsolidovaná účetní závěrka za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 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 2020 a 2019.

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: 2.000.000,- 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, Velim, okr. Kolín

Počet členů: 1

Dozorčí orgán:

člen dozorčí rady: Ing. Ján Král, Společná 2129/5, Praha 8,
od 1. června 2020 JUDr. Jiří Skuhra, Matějkova 2443/13, Praha 9

Počet členů: 1

Změny a dodatky provedené v OR ve vykazovaném období:

Ve vykazovaném období došlo ke změně člena dozorčí rady.

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,
- 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.

Předmět činnosti:

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

Základní kapitál: 2.000.000,- Kč;

20 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč,

Splaceno: 100%

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

GEOSAN INVESTIČNÍ a. s., 20 ks akcií, 100 %.

Vliv uplatňovaný ve společnosti: mateřský podnik uplatňuje přímo rozhodující vliv

Konsolidační metoda: pro konsolidaci byla použita plná metoda konsolidace

Statutární orgán:

člen představenstva: Luděk Kostka, Zahradní 418, Velim, okr. Kolín

Počet členů: 1

Dozorčí orgán:

člen dozorčí rady: Ing. Ján Král, Společná 2129/5, Praha 8,
od 1. června 2020 Ing. Romana Vidnerová, Řešovská 563/20, Praha 8

Počet členů: 1

Změny v OR ve vykazovaném období:

Ve vykazovaném období došlo ke změně člena dozorčí rady.

2.2.2 GriToN 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
IČ: 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: 200.000,- Kč;

Splaceno: 100%

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

GEOSAN INVESTIČNÍ a. s., obchodní podíl: 100 %

Vliv uplatňovaný ve společnosti: mateřský podnik uplatňuje přímo rozhodující vliv

Konsolidační metoda: pro konsolidaci byla použita plná metoda konsolidace

Statutární orgán:

jednatel:

Martin Bílek, od 1. 3. 2020 Petr Vondruška, Horní Kosov

Počet členů:

1

Dozorčí orgán:

člen dozorčí rady:

Luděk Kostka, od 1. 1. 2020 Jiří Skuhra, Praha

Počet členů:

1

Změny v OR ve vykazovaném období:

Ve vykazovaném období došlo ke změně jednatele a člena dozorčí rady.

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: 100.000,- Kč

Splaceno: 100 %

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

GEOSAN INVESTIČNÍ a. s., obchodní podíl: 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, Velim, okr. Kolín

Počet členů:

1

Změny v OR ve vykazovaném období:

V uplynulém období nebyly provedeny v obchodním rejstříku žádné změny.

Rozvaha v plném znění k 31. prosinci 2020

GEOSAN SLOVAKIA s. r. o.

U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III

v tis. Kč

Označení	Položka	Běžné účetní období			Minulé účetní období
		Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	96		96	
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Dlouhodobý majetek				
C.	Oběžná aktiva	96		96	
D.	Časové rozlišení				

Označení	Položka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	PASIVA CELKEM	96	
A.	Vlastní kapitál	96	
B. + C.	Cizí zdroje		
B.	Rezervy		
C.	Závazky		
D.	Časové rozlišení		

Výkaz zisku a ztráty v plném znění k 31. prosinci 2020			
GEOSAN SLOVAKIA s. r. o. U Nemocnice 430, 280 02 Kolín III v tis. Kč			
Označení	Položka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	3	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace		
D.	Osobní náklady		
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti		
III.	Ostatní provozní výnosy		
F.	Ostatní provozní náklady		
*	Provozní výsledek hospodaření	-3	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady		
VII.	Ostatní finanční výnosy		
K.	Ostatní finanční náklady	1	
*	Finanční výsledek hospodaření	-1	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-4	
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost		
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-4	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-4	
*	Čistý obrát za účetní období		

2.3.2 PURO-KLIMA EXPORT CZ a. s.

Valná hromada společnosti PURO-KLIMA EXPORT CZ a. s., U Průhonu 1516/32, Holešovice, 170 00 Praha 7, schválila 22. října 2020 konečnou zprávu likvidátora s nulovým likvidačním zůstatkem. Společnost byla 21. lednu 2021 vymazána z obchodního rejstříku. Společnosti ke dni 1. červenci 2020 vstoupila do likvidace.

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Základní kapitál: 2.000.000,- Kč;

20 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000,- Kč, převoditelnost akcií je podmíněna souhlasem valné hromady společnosti.

Splaceno: 100 %

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

GEOSAN INVESTIČNÍ a. s., 10 ks akcií, 50 %;

Ing. Jaromír Ferbr, 10 ks akcií, 50 %.

Vliv uplatňovaný ve společnosti: mateřský podnik uplatňoval přímo společný vliv

Účetní jednotka nebyla do konsolidačního celku zahrnována z důvodu nevýznamnosti.

Statutární orgán:

člen představenstva:

Luděk Kostka, Zahradní 418, Velim, okr. Kolín

člen představenstva:

Ing. Jaromír Ferbr, Revoluční 291, Jičín

Počet členů:

2

Dozorčí orgán:

člen dozorčí rady:

Ing. Ján Král, Společná 2192/5, Praha 8 (do 17. června 2020)

člen dozorčí rady:

Ing. Petra Venclíková, Bezručova 957/19, Brno

Počet členů:

2, od 17. června 2020 počet členů: 1

2.3 Způsob transformace údajů z individuálních účetních závěrek společnosti 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.

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

Společnosti konsolidačního celku postupují podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a souvisejících předpisů pro účetnictví podnikatelů, ve znění platném pro rok 2020 a 2019. 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 je považován majetek s dobou použitelnosti delší než 1 rok a oceněním převyšujícím 60 tis. Kč. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se zvyšuje o technické zhodnocení, pokud náklady na něj v úhrnu za rok převýší částku 40.000,- Kč.

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 převýší částku 40.000,- Kč 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 40 tis. Kč. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se zvyšuje o technické zhodnocení, pokud náklady na něj v úhrnu za rok převýší částku 40.000,- Kč.

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 2020	k 31. prosinci 2019
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 60.000,- Kč a u hmotného majetku v ceně nepřevyšující 40.000,- Kč není považován za dlouhodobý majetek eviduje se takto:

- a. nehmotný majetek se v okamžiku pořízení účtuje do nákladů a vykazuje se v položce „A.3. Služby“
- b. 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

Účtování pořízení a úbytku zásob se provádí podle konsolidačních pravidel.

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 společnosti 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. Za krátkodobé závazky se považuje i část dlouhodobých závazků, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

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. Rozdělují se 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.

j) 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).

k) 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.

l) Změny proti předchozímu účetnímu období ve způsobu oceňování a odpisování

Nebyly změny oproti předchozímu období.

m) 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.

n) 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 vykazovány 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.

o) 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).

p) 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.

q) 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.

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 2020	PC	oprávky	ZC
Software	6 123	4 397	1 726

k 31. prosinci 2019	PC	oprávky	ZC
Software	5 766	3 216	2 550

b) dlouhodobý hmotný majetek

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

k 31. prosinci 2019	PC	oprávky	ZC
Pozemky	1 786		1 786
Stavby	7 404	727	6 677
Hmotné movité věci a jejich soubory	34 784	10 826	23 958
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	66 943	18 043	48 900
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	224	9	215

Ve sledovaném 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 minulém období došlo k těmto významným změnám:

- zařazení software ve výši 2.510 tis. Kč,
- zařazení ostatních movitých věcí v hodnotě 14.605 tis. Kč,
- vyřazení pozemků v hodnotě 1.411 tis. Kč,
- vyřazení staveb v hodnotě 7.458 tis. Kč,
- vyřazení ostatních movitých věcí v hodnotě 4.748 tis. Kč.

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

V období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 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 2020 ani k 31. prosinci 2019 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 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.

k 31. prosinci 2019

Druh majetku	Počet	Uhrazeno do 31. prosince 2020	Splatné do 1 roku	Splatné nad 1 rok	Celkový součet
Osobní automobil	25	746	1 909	5 909	8 564
Nákladní automobil	1	70	110	412	592
Celkem	26	816	2 019	6 321	9 156

V roce 2019 byly v souvislosti s těmito úvěry zaplacený úroky ve výši 236 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 2020 má 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.

K 31. prosinci 2019 měl konsolidační celek majetek neuvedený v rozvaze ve výši 19.429 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 2020 se jedná 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 2019 se jednalo o tento majetek

- pozemky par. č. 596, 696, a 833 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 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 4.14

4.2 Zásoby

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

K 31. prosinci 2019 bylo na zásobách evidován materiál v hodnotě 6.714 tis. Kč s opravnou položkou 12 tis. Kč a nedokončená výroba v hodnotě 5.872 tis. Kč.

4.3 Dlouhodobé pohledávky

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 je k rozvahovému dni delší než 5 let, jsou evidovány ve výši 18.205 tis. Kč.

K 31. prosinci 2019 bylo na účtech dlouhodobých pohledávek evidováno zádržné investorů ve výši 109.014 tis. Kč, jiné pohledávky ve výši 481 tis. Kč a pohledávky za ovládanou osobou ve výši 1.083 tis. Kč. Pohledávky jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let jsou evidovány ve výši 38.734 tis. Kč.

4.4 Krátkodobé pohledávky

a) pohledávky po lhůtě splatnosti

Z obchodního styku	k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2019
Celkem po lhůtě splatnosti	57 717	38 393
z toho:		
Od 180 dnů do 360 dnů po splatnosti	4 241	8 137
Nad 360 dnů po splatnosti	5 071	1 586

b) Pohledávky neevidované v účetnictví

Potenciální pohledávky plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, kryté bankovními zárukami subdodavatelů k 31. prosinci 2020 jsou evidovány ve výši 131.313 tis. Kč a k 31. prosinci 2019 byly ve výši 100.901 tis. Kč.

c) Pohledávky za společníky

V položce C.II.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 2020 jsou evidovány prostředky na účtech v bankách ve výši 413.884 tis. Kč, a v pokladně včetně cenin ve výši 193 tis. Kč.

K 31. prosinci 2019 byly evidovány peněžní prostředky na účtech v bankách ve výši 411.730 tis. Kč, a v pokladně včetně cenin ve výši 184 tis. Kč.

4.6 Opravné položky

Opravné položky byly stanoveny na základě inventarizace a konsolidačních pravidel.

Výše opravných položek:

Druh majetku	k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2019
Zásoby		12
Pohledávky	32 436	8 784
z toho k dlouhodobým pohledávkám		
z obchodního styku	1 286	
z toho k pohledávkám za společníky	20 000	
z toho ke krátkodobým pohledávkám		
z obchodního styku	7 615	5 240
z toho ke krátkodobým zálohám	656	665
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 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.

Základní kapitál konsolidačního celku byl k 31. prosinci 2019 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 2020	k 31. prosinci 2019
Rezerva na záruční opravy	26 491	22 825
Rezerva na soudní spory	1 597	1 426
Rezerva na náklady	889	1 149
Rezerva na dokončení zakázky	2 330	3 950
Rezerva na dovolenou		86
Rezerva na daň z příjmů	13 847	23 583

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 2020 ani k 31. prosinci 2019 zákonné rezervy

4.11 Dlouhodobé závazky

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 je k rozvahovému dni delší než 5 let jsou evidovány ve výši 37.739 tis. Kč.

K 31. prosinci 2019 bylo na účtech dlouhodobých závazků evidováno zádržné subdodavatelům ve výši 159.962 tis. Kč, závazky z obchodního styku ve výši 809 tis. Kč, ostatní závazky 305 tis. Kč, závazky za ovládanou a ovládající osobou ve výši 95.000 tis. Kč a jiné závazky ve výši 122.924 tis. Kč. Jiné závazky byly ve výši 116.603 tis. Kč závazkem z úvěru, vykázána byla jistina a úrok splatný spolu s jistinou, závazek byl zajištěn zástavním právem k pohledávkám, a částka 6.321 tis. Kč byla dlouhodobá část splátky úvěru na nákup aut, viz bod 4.1. e). Závazky jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let byly evidovány ve výši 32.067 tis. Kč.

4.12 Závazky k úvěrovým institucím

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.

Konsolidační celek k 31. prosinci 2019 vykazoval dlouhodobý bankovní úvěr ve výši 93 mil. Kč, část ve výši 82 mil. Kč je splatná v roce 2021 a část ve výši 11 mil. Kč v roce 2022.

4.13 Krátkodobé závazky

a) závazky po lhůtě splatnosti

Z obchodního styku	k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2019
Celkem po lhůtě splatnosti	37 103	23 194
z toho:		
Od 180 dnů do 360 dnů po splatnosti	4 700	2 859
Nad 360 dnů po splatnosti	6 682	3 857

4.14 Závazky konsolidačního celku kryté podle zástavního práva či jinak jištěné

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.

k 31. prosinci 2019

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

Dále byly 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 Praha, 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.

Závazky z úvěrů na pořízení dopravních prostředků byly zajištěny Smlouvou o zajišťovacím převodu vlastnického práva dle § 2040 OZ a společnost je oprávněna předmět financování využívat jako vypůjčitel dle § 2193 OZ.

4.15 Závazky neuvedené v konsolidované rozvaze

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.

K 31. prosinci 2019 byly evidovány potenciální závazky ve své většině plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které byly kryty bankovními zárukami ve výši 775.850 tis. Kč.

4.16 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:

- Společnost GEOSAN – METROSTAV – RUSTONKA s těmito společníky: GEOSAN GROUP a. s. a Metrostav a. s.;
- Společnost GEOSAN – BAK – NEMOCNICE NÁCHOD s těmito společníky: GEOSAN GROUP a. s. a BAK stavební společnost, a. s.
- Společnost GEOSAN + ZLÍNSTAV – UHKT s těmito společníky: Zlínstav a. s. a GEOSAN GROUP a. s.

4.17 Rozpis odloženého daňového závazku, pohledávky konsolidačního celku

k 31. prosinci 2020	Základ	Daňová sazba	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-1 099	19		-209
Ostatní dočasné rozdíly:				
Opravná položka k pohledávkám	3 343	19	635	
Smluvní pokuty a penále	-194	19		-37
Rezervy	25 908	19	4 923	
Celkem			5 558	-246
Netto			5 312	

Z důvodu opatrnosti není o odložené daňové pohledávce účtováno.

k 31. prosinci 2019	Základ	Daňová sazba	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-2 061	19		-391
Ostatní dočasné rozdíly:				
Opravná položka k pohledávkám	3 467	19	659	
Smluvní pokuty a penále	-52	19		-10
Rezervy	24 444	19	4 644	
Celkem			5 303	-401
Netto			4 902	

Z důvodu opatrnosti nebylo o odložené daňové pohledávce účtováno.

4.18 Konsolidované výnosy

Konsolidované výnosy – dle typu	k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2019
Výnosy z hlavní činnosti (stavební činnost) – tuzemské	3 860 545	3 610 187
Výnosy z hlavní činnosti (stavební činnost) – zahraničí	52 204	36 367
Výnosy z prodeje zboží	23	16

4.19 Zaměstnanci konsolidačního celku, osobní náklady

Osobní náklady	k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2019
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	354	372
Z toho členové řídících, správních a kontrolních orgánů	9	10
Osobní náklady	310 657	297 311
Z toho členů řídících, správních a kontrolních orgánů	31 038	22 908
Výše sjednaných nebo vzniklých penzijních závazků bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů	0	0

4.20 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.

4.21 Jiné provozní náklady

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

4.22 Odměny auditorské firmě

Druh služby	k 31. prosinci 2020	k 31. prosinci 2019
Povinný audit roční účetní závěrky (včetně výroční zprávy a konsolidované účetní závěrky a výroční zprávy)	507	507
Jiné auditorské služby		
Jiné neauditorské služby		

4.23 Doměrky na splatnou daň

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

4.24 Dotace na investiční a provozní účely

Ve sledovaném ani minulém období nebyly dotace poskytnuty.

4.25 Výdaje na výzkum a vývoj

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

4.26 Splatné závazky

K 31. prosinci 2020 ani k 31. prosinci 2019 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.

4.27 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 a výnosů za období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 a za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019.

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, C.II.2.4.1 Krátkodobé pohledávky za společníky, C.II.2.4.5 Dohadné účty aktivní, D.1 Náklady příštích období, v pasivech položky A.IV.1 Nerozdělený zisk minulých let, A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období, B.2. Rezerva na daň z příjmů, C.II.4. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů, C.II.8.1 Krátkodobé závazky ke společníkům, C.II.8.5. Stát – daňové závazky a dotace, C.II.8.6 Dohadné účty pasivní a C.II.8.7 Jiné závazky.

Ve výkazu zisku a ztráty byly ve sloupci Minulé účetní období upraveny položky I. Tržby z prodeje výrobků a služeb, A.2. Spotřeba materiálu a energie, A.3. Služby, III.3. Jiné provozní výnosy, F.4. Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období, F.5. Jiné provozní náklady, VII. Ostatní finanční výnosy, K. Ostatní finanční náklady, M.1. Daň z příjmů – splatná.

4.28 Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Vedení koncernu pečlivě monitoruje situaci a hledá způsoby, jak minimalizovat dopad této pandemie na činnost koncernu. Vedení koncernu zvážilo potenciální dopady Covid-19 na své aktivity a podnikání a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniků v koncernu. Vzhledem k tomu byla konsolidovaná účetní závěrka k 31. prosinci 2020 zpracována za předpokladu, že podniky koncernu budou nadále schopny pokračovat ve své činnosti. Ke dni sestavení konsolidované účetní závěrky nejsou účetním jednotkám v koncernu známy žádné informace, které by nasvědčovaly tomu, že účetní jednotky nemusí být schopny nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že by v důsledku toho byla ohrožena schopnost plnit své závazky.

4.29 Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení konsolidované účetní závěrky

Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky byl vládou České republiky opakovaně vyhlášen nouzový stav, a to v souvislosti se snahou zpomalit šíření pandemie Covid-19. Ke dni sestavení účetní závěrky již nouzový stav neplatil. Možné vlivy na podnikání účetní jednotky jsou popsány v bodu 4.28.

Sestaveno dne: 31. 5. 2021

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

Předmět podnikání: Provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost



www.geosan-investicni.cz