



2013

— Výroční zpráva GEOSAN GROUP a. s.

 **geosan**  
GROUP





- 01. Profil společnosti / 4
- 02. Ohlédnutí za rokem 2013 / 6
- 03. Zpráva představenstva / 8
- 04. Zpráva dozorčí rady / 9
- 05. Zpráva nezávislého auditora / 10
- 06. Účetní závěrka za rok 2013 / 12
- 07. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami / 28

Základní údaje

Obchodní firma / **GEOSAN GROUP a. s.**  
 Právní forma / **Akciová společnost**  
 Sídlo / **Kolín III, U Nemocnice 430, PSČ 280 02**  
 Datum zápisu do obchodního rejstříku / **3. června 1998**  
 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném  
 Městským soudem v Praze, spisová značka / **oddíl B, vložka 5392**  
 Identifikační číslo / **256 71 464**  
 Daňové identifikační číslo / **CZ25671464**

GEOSAN GROUP a. s. je právním nástupcem obchodní společnosti Geosan spol. s r. o., identifikační číslo 446 72 063, se sídlem Velím, Zahradní 418, PSČ 281 01, která byla zapsána v obchodním rejstříku vedeným Krajským obchodním soudem v Praze, v oddíle C, vložce 5389 a v důsledku zrušení bez likvidace a přeměny na akciovou společnost z tohoto rejstříku byla vymazána ke dni 3. června 1998.

Z firmy pocházející z kolínského regionu se v průběhu její činnosti stala společnost s celorepublikovou působností a mezinárodními zkušenostmi.

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.

Kontakty

Korespondenční adresa / **Praha 7, U Průhonu 32, PSČ 170 00**  
 ID schránky / **amqfguh**  
 E-mail / **vedeni@ggcz.eu**  
 Tel. / **+420 246 006 111**  
 Fax / **+420 246 006 000**  
 Internetová adresa / **www.geosan-group.cz**

Statutární orgán, představenstvo

Předseda představenstva / **Luděk Kostka**  
 Člen představenstva / **Jiří Šalda**  
 Člen představenstva / **Ing. Ján Král**

Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady / **Ing. Romana Vidnerová**  
 Člen dozorčí rady / **Jana Fuxová**  
 Člen dozorčí rady / **Ing. Lukáš Palič**

Vrcholové vedení

Generální ředitel / **Luděk Kostka**  
 Výrobní ředitel / **Jiří Šalda**  
 Finanční ředitel / **Ing. Ján Král**  
 Obchodní ředitel / **Ing. Martin Fischer**

Ředitelé závodů

Ředitel Závodu pozemních staveb / **Pavel Prokůpek**  
 Ředitel Závodu ekologických služeb / **Ing. Miloš Valeš**  
 Ředitel Závodu inženýrských staveb / **Ing. Pavel Růžička**





Společnost GEOSAN GROUP a. s. má certifikované všechny své klíčové procesy, které zastrešuje certifikát pro generální dodávky a provádění staveb, jejich změn a odstraňování podle normy ČSN EN ISO 9001.

Certifikací systému řízení jakosti společnost GEOSAN GROUP a. s. prokazuje, že je systém podle uvedené normy uplatňován, udržován a neustále zlepšován.

V roce 2013 společnost GEOSAN GROUP a. s. vydala novou směrnici generálního ředitele č. 14 označenou Etický kodex, která zásadám a hodnotám společnosti dala závaznou písemnou podobu.

V uplynulém roce, podobně jako v letech minulých, společnost poskytla finanční podporu třem vybraným subjektům.

Rok	2013	2012	2011
Tržby (stavební činnost)	1 710 279	2 148 963	2 387 145
Výkony	1 736 377	2 124 669	2 373 857
Obrat	1 946 232	2 239 314	2 827 062
Základní kapitál	755 040	755 040	755 040
Vlastní kapitál	730 263	706 316	1 241 349
HV před zdaněním	54 687	50 389	55 501
HV po zdanění	51 457	23 930	39 938

K dlouhodobým prioritám společnosti patří oblast ochrany životního prostředí. Od roku 2004 plní společnost GEOSAN GROUP a. s. požadavky normy ČSN EN ISO 14001. Environmentální politika společnosti se opírá zejména o odborné znalosti vedoucích pracovníků a odpovědný přístup všech zaměstnanců. Veškeré stavební aktivity společnosti jsou vedeny tak, aby jejich dopad na životní prostředí byl co nejmenší.

V roce 2004 již dříve získané certifikáty QMS a EMS doplnila společnost GEOSAN GROUP a. s. o certifikát OHSAS 18001 - systém managementu BOZP

Etický kodex je prohlášením zásad a hodnot, na nichž společnost spočívá. Jeho cílem a smyslem je budovat a chránit akciovou společnost GEOSAN GROUP. Tímto kodexem by se měli všichni členové řídicích orgánů a zaměstnanci bez rozdílu řídit při výkonu své profese a uvedené zásady a hodnoty etického kodexu mít za své vlastní.

Dětskému centru v Kolíně, příspěvkové organizaci, která se stará o nejmenší děti ve věku do tří let, společnost předala 150 tis. Kč.

(dnes ČSN OHSAS 18001). Při realizaci zakázek podle systému BOZP jsou sledovány zejména základní podmínky bezpečného provádění prací a prevence nebezpečí a rizik.

V roce 2005 se společnost GEOSAN GROUP a. s. přihlásila k programu EMAS. Pravidelně každý rok probíhá potvrzování platnosti environmentálního prohlášení. Na základě splnění všech podmínek programu EMAS byla společnost GEOSAN GROUP a. s. v roce 2006 zaregistrována v národním registru EMAS pod registračním číslem CZ-000025.

Smyslem existence etického kodexu je poskytnout zaměstnancům postupy či návod ke správnému řešení konkrétních eticky hraničních či komplikovaných situací a bránit jednání, jenž by bylo v rozporu se zásadami a cíli, na kterých společnost stojí a které prosazuje.

Na modernizaci vnitřního zařízení Mateřské školky Srdíčko v Liberci, kterou navštěvují děti od tří do šesti let, společnost přispěla finančním darem 40 tis. Kč. Třetí finanční podpora byla určena na podporu mládeže fotbalového klubu FC Velim ve výši 400 tis. Kč.

Systémy společnosti

Etický kodex

GEOSAN GROUP a. s. podporuje

Základní ukazatelé v letech 2011 až 2013 v tis. Kč

V roce 2013 byly dokončeny tyto významné zakázky

V roce 2013 byly realizovány tyto významné zakázky

**KASKÁDY U BOTIČE - II. ETAPA**

Investor: GEOSAN OMIKRON, a. s.

**R7 MÚK Vysočany - MÚK Droužkovice**

Investor: Ředitelství silnic a dálnic ČR

**I/34 Pelhřimov - D1**

Investor: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Jihlava

**Protipovodňová opatření města Terezín**

Investor: Povodí Ohře, státní podnik

**Stavební úpravy v okolí nádraží v Českém Brodě**

Investor: Město Český Brod

**Likvidace starých ekologických zátěží ve ŠKODA - III. etapa sanačních prací**

Investor: ŠKODA INVESTMENT a. s.

**NÁPRAVNÁ OPATŘENÍ - LAGUNY OSTRAMO**

Investor: DIAMO, státní podnik

**R7 MÚK Droužkovice - MÚK Nové Spojice**

Investor: Ředitelství silnic a dálnic ČR

**„FN u sv. Anny v Brně - ICRC“**

Investor: Fakultní nemocnice u sv. Anny v Brně

**R6 Lubenec - Bošov**

Investor: Ředitelství silnic a dálnic ČR

**Opatření vedoucí k nápravě starých ekologických zátěží vzniklých před privatizací ve společnosti Spolek pro chemickou a hutní výrobu, akciová společnost - Podzemní těsnicí stěna a ekokon-  
tejnment v lokalitě „Staré a Nové“ elektrolyzy**  
Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**35/AKT - Aktualizovaný projekt č. 35 - na řešení revitalizace Moravskoslezského kraje „Komplexní řešení problematiky metanu ve vazbě na stará důlní díla“**  
Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Opatření vedoucí k odstranění staré ekologické zátěže v areálu SPOLANY a. s., Neratovice, lokalita stará amalgámová elektrolyza, stavba 880A - dodatečné práce**  
Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Rekonstrukce prostor budovy LAVENDER 4. a 5. patro**

Investor: LAVENDER s. r. o.

**Statické zajištění a oprava fasád na kostele sv. Jana Nepomuckého v Cerhenicích**

Investor: Římskokatolická farnost Pečky

**Rekultivace odvalu dolu Tuchlovice**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Sanace starých ekologických zátěží - nedostatečně zlikvidovaných sond po těžbě ropy a zemního plynu v sektoru I CHOPAV Kvartér řeky Moravy**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Sanace starých ekologických zátěží - nedostatečně zlikvidovaných sond po těžbě ropy a zemního plynu v sektoru IV CHOPAV Kvartér řeky Moravy**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Sanace ekologických škod v prostoru staré amalgámové elektrolyzy v areálu společnosti SPOLANA a. s.**  
Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Příprava území v rámci odstraňování škod na životním prostředí po ukončení hornické činnosti - realizace Oblasti č. 1 projektu č. 45 - lokalita František**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR





#### **Uherskohradištská nemocnice**

##### **Centrální objekty 1. etapa**

Investor: Uherskohradištská nemocnice a. s.

**Opatření vedoucí k nápravě starých ekologických zátěží - I. etapa - dokončení sanačních prací ve společnosti FOSFA a. s.**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Opatření vedoucí k nápravě starých ekologických zátěží vzniklých před privatizací na lokalitách lagun betasmoly a destilačních zbytků ve společnosti ALIACHEM a. s., o. z. SYNTHESIA, se sídlem Pardubice - Semtín, PSČ 532 17**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

#### **LIBERTY BUILDING - I. ETAPA**

Investor: GEOSAN LIBERTY s. r. o.

**Rekultivace odvalů dolu Schoeller v Libušíně**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**R7 MÚK Vysočany - MÚK Droužkovice**

Investor: Ředitelství silnic a dálnic ČR

**I/34 Pelhřimov - D1**

Investor: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Jihlava

**Nápravná opatření k odvrácení škod způsobených vlivem staré ekologické zátěže bývalé skládky Vlčí důl**

Investor: Město Zásmyky

**Sanace bývalé prádelny a čistírny Přelouč**

Investor: Jiří Kubát

**Rozšíření a optimalizace ČOV Kolín a možnosti napojení přidružených obcí**

Investor: město Kolín

**Opatření vedoucí k nápravě starých ekologických zátěží v areálu společnosti Synthesia a. s., Pardubice - Semtín, Dodatek č. 1 projektové dokumentace sanačního zásahu betasmoly**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Rekultivace odvalů dolu Schoeller v Libušíně - dodatečné stavební práce**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Rekonstrukce bytových domů**

**v ul. Na Maninách 795/11, 170 00, Praha 7**

Investor: Spirit Invest a. s.

**Rekonstrukce bytového domu**

**v ul. Ke Krči 806/15, Praha 4 - Braník**

Investor: Spirit Invest a. s.

**Obec Záhornice - kanalizace II. etapa**

Investor: Obec Záhornice

**Revitalizace koupaliště a rozšíření sportovního areálu v Kolinci**

Investor: Městys Kolinec

**Sanace bývalé prádelny Chrudim - Blehovsko**

Investor: Mgr. Bc. Tomáš Grubner

**Kanalizace a voda Křivoklátsko**

Investor: Dobrovolný svazek obcí Křivoklátsko

V roce 2013 byly realizovány tyto významné zakázky

V roce 2013 byly podepsány smlouvy o dílo u těchto významných zakázek, které nebyly zahájeny

O vývoji činnosti společnosti GEOSAN GROUP 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, zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku podle § 192 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku v platném znění.

#### a) Vývoj činnosti společnosti

Vážení obchodní partneři, dostáváte do rukou výroční zprávu jedné z největších stavebních společností.

Je za námi již patnáctý rok od vzniku akciové společnosti a jejího působení na stavebním trhu, respektive je za námi již dvacet dva let od chvíle, kdy byla založena společnost Geosan spol. s r. o., identifikační číslo 446 72 063, která byla v roce 1998 přeměněna na akciovou společnost GEOSAN GROUP.

Dovolte mi, abych Vás jako každý rok informoval o vývoji činnosti společnosti GEOSAN GROUP a. s. v uplynulém roce 2013.

Přes silný vliv úspěšných opatření v celé České republice se nám podařilo zastavit razantní pokles hospodářských výsledků společnosti a to díky změně naší strategie. Odklonili jsme se od masivnějšího tržního zacílení na soukromé developery a investory a zaměřili jsme se na sektor veřejných investic. Podařilo se nám získat zakázky ekologického charakteru, v nichž máme silné tržní postavení.

Pokud však chceme udržet krok v dnešní nejisté době a úspěšně se vypořádat s měnícím se trhem, musíme umět pružně reagovat na měnící se situaci a přitom pevně stát za našimi zásadami. Těmi jsou důslednost, korektnost, spolehlivost, vstřícnost a slušnost.

Naši největší prioritou bylo stabilizovat a přizpůsobit vnitřní organizaci společnosti situaci, která nastala ve stavebnictví, nalézt vnitřní úspory a zefektivnit naši činnost. V závěru roku jsme se připravovali na změny v organizační struktuře směřující k dalšímu zefektivnění fungování společnosti. Bylo rozhodnuto o sloučení Závodu ekologických služeb se Závodem inženýrských staveb v jeden závod s názvem Závod ekologických a inženýrských staveb.

I v roce 2014 budeme pozorně vybírat zakázky, kterým se budeme chtít věnovat a nebudeme usilovat za každou cenu o realizaci projektů nerentabilních či podhodnocených, kdy právě jejich podhodnocení se odráží v kvalitě jejich provedení. Při uzavírání nových kontraktů s investory budeme ověřovat jejich bonitu a snažit se při uzavírání smluv prosazovat především vyváženost vzájemných práv a povinností stran, jež nám garantují rovnoprávné postavení při jednání s investory. Získání nových kontraktů poskytuje předpoklady k dalšímu rozvoji i v příštím období a k udržení společnosti GEOSAN GROUP a. s. mezi významnými stavebními společnostmi na českém trhu.

#### b) Návrh na rozdělení výsledku hospodaření

Představenstvo společnosti navrhuje rozdělit výsledek hospodaření následujícím způsobem:

1. Tvorba rezervního fondu dle stanov ve výši 2.573.000 Kč.
2. Převod zbytku výsledku hospodaření na úhradu ztrát minulých let ve výši 48.884.084,53 Kč.

#### c) Stav majetku

Informace o majetku společnosti GEOSAN GROUP a. s. naleznete v účetní závěrce za rok 2013 a v příloze tvořící součást účetní závěrky.

#### d) Závěr

Můj dík patří všem zaměstnancům, spolupracovníkům a dalším, kteří s naší společností spolupracovali v roce 2013. Rád bych poděkoval našim obchodním partnerům, kteří nám dali důvěru realizovat jejich představy v podobě jednotlivých zakázek a finančním partnerům, kteří nám dali důvěru a podporovali nás v roce 2013. Děkuji i projektantům a subdodavatelům, kteří se na naplňování těchto představ spolupodílejí a všem zaměstnancům společnosti GEOSAN GROUP a. s. za odpovědný přístup k plnění našich úkolů a za spoustu práce, kterou odvedli. Jen díky nim se plány společnosti GEOSAN GROUP a. s. stávají skutečností. Ještě jednou Vám děkuji a těším se na spolupráci v roce 2014 a v letech následujících.

Praha dne 5. března 2014

 Luděk Kostka  
předseda představenstva  
a generální ředitel







Dozorčí rada plnila své úkoly v souladu s obchodním zákoníkem. Od ledna 2013 do prosince 2013 se na jednáních sešla dvakrát. Projednávala zejména hospodaření společnosti dle aktuálních čtvrtletních uzávěrek, vzájemné 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.

Účetní závěrka společnosti GEOSAN GROUP a. s. za rok 2013 byla samostatně prozkoumána dozorčí radou, která konstatuje, že účetní závěrka ve všech podstatných aspektech řádně dokumentuje aktiva, pasiva, majetek a finanční postavení společnosti k 31. prosinci 2013 a že výsledky za dané účetní období jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2013, doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2013 a souhlasí s návrhem představenstva společnosti na rozdělení výsledku hospodaření za rok 2013, tj. tvorbu rezervního fondu dle stanov ve výši 2.573.000 Kč a s převodem zbytku výsledku hospodaření na úhradu ztrát minulých let.


Praha dne 5. března 2014

Ing. Romana Vidnerová  
předseda dozorčí rady

akcionářům  
a představenstvu společnosti  
GEOSAN GROUP a. s.,  
se sídlem Kolín III,  
U Nemocnice 430,  
PSČ 280 02,  
identifikační číslo 256 71 464,  
k účetní závěrce,  
zprávě o vztazích  
a výroční zprávě



Hradec Králové dne 25. dubna 2014

 auditori a daňová poradci, a. s.  
Ing. Kamil Kotrlý, POA  
oprávněný KA ČR č. 245

### Zpráva o účetní závěrce

Na základě provedeného auditu jsme dne 17. března 2014 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy na stranách dvanáct až dvacet sedm, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti GEOSAN GROUP a. s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti GEOSAN GROUP a. s. jsou uvedeny v bodě „1. Obecné údaje“ přílohy této účetní závěrky.

### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti GEOSAN GROUP a. s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky, naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnující i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou.

Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti GEOSAN GROUP a. s. k 31. prosinci 2013 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2013 v souladu s českými účetními předpisy.“

### Zpráva o zprávě o vztazích

Dále jsme ověřili věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GEOSAN GROUP a. s. za rok končící 31. prosince 2013 (dále „zpráva o vztazích“), uvedené na straně dvacet osm této výroční zprávy. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán GEOSAN GROUP a. s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.





Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GEOSAN GROUP a. s. za rok končící 31. prosince 2013 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

#### **Zpráva o výroční zprávě**

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti GEOSAN GROUP a. s. (dále „Společnost“) za rok končící 31. prosince 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách dvanáct až dvacet sedm (dále „účetní závěrka“). Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti GEOSAN GROUP a. s. za rok končící 31. prosince 2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.


akcionářům  
a představenstvu společnosti  
GEOSAN GROUP a. s.,  
se sídlem Kolín III,  
U Nemocnice 430,  
PŠČ 280 02,  
identifikační číslo 256 71 464,  
k účetní závěrce,  
zprávě o vztazích  
a výroční zprávě



— Zpráva nezávislého auditora



Hradec Králové dne 25. dubna 2014

Ing. Zdeňka Pechová  
auditor   
oprávnění KA ČR č. 1312



**A K T I V A**

		Číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>001</b>	<b>3 237 158</b>	<b>-891 926</b>	<b>2 345 232</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			
B.	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>1 219 470</b>	<b>-481 518</b>	<b>737 952</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>291 557</b>	<b>-290 281</b>	<b>1 276</b>
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005			
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006			
3.	Software	007	10 394	-10 173	221
4.	Ocenitelná práva	008	290 451	-289 396	1 055
5.	Goodwill (+/-)	009	-9 288	9 288	
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010			
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011			
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012			
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>013</b>	<b>469 763</b>	<b>-191 237</b>	<b>278 526</b>
B. II. 1.	Pozemky	014	65 701		65 701
2.	Stavby	015	122 974	-75 703	47 271
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	83 169	-71 296	11 873
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017			
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018			
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	166	-77	89
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	153 592		153 592
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	1 000	-1 000	
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022	43 161	-43 161	
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>023</b>	<b>458 150</b>		<b>458 150</b>
B. III. 1.	Podíly - ovládaná osoba	024	458 150		458 150
2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025			
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026			
4.	Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	027			
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028			
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029			
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030			
C.	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>031</b>	<b>2 012 615</b>	<b>-410 408</b>	<b>1 602 207</b>
C. I.	<b>Zásoby</b>	<b>032</b>	<b>28 559</b>		<b>28 559</b>
C. I. 1.	Materiál	033	968		968
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	27 591		27 591
3.	Výrobky	035			
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036			
5.	Zboží	037			
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038			
C. II.	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>039</b>	<b>175 911</b>	<b>-6 038</b>	<b>169 873</b>
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	175 911	-6 038	169 873
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	041			
3.	Pohledávky - podstatný vliv	042			
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043			
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044			
6.	Dohadné účty aktivní	045			
7.	Jiné pohledávky	046			
8.	Odložená daňová pohledávka	047			

Rozvaha ke dni  
31. prosince 2013  
(v celých tisících Kč)

GEOSAN GROUP a. s.,  
se sídlem Kolín III,  
U Nemocnice 430,  
PSČ 280 02,  
identifikační číslo 256 71 464

Minimální závazný  
výčet informací podle  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.,  
ve znění pozdějších předpisů.

Účetní závěrka za rok 2013

Rozvaha ke dni  
31. prosince 2013  
(v celých tisících Kč)

GEOSAN GROUP a. s.,  
se sídlem Kolín III,  
U Nemocnice 430,  
PSČ 280 02,  
identifikační číslo 256 71 464

Minimální závazný  
výčet informací podle  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.,  
ve znění pozdějších předpisů.

AKTIVA		Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
<b>C. III.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>048</b>	<b>1 580 594</b>	<b>-404 370</b>	<b>1 176 224</b>	<b>1 032 729</b>
C. III.	1. Pohledávky z obchodních vztahů	049	1 054 662	-344 090	710 572	672 129
	2. Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	141 391	-5 101	136 290	
	3. Pohledávky - podstatný vliv	051				
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	13 498		13 498	26 925
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
	6. Stát - daňové pohledávky	054	4 288		4 288	
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	169 388	-39 331	130 057	117 776
	8. Dohadné účty aktivní	056	6 453		6 453	12 915
	9. Jiné pohledávky	057	190 914	-15 848	175 066	202 984
<b>C. IV.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>058</b>	<b>227 551</b>		<b>227 551</b>	<b>150 788</b>
C. IV.	1. Peníze	059	1 104		1 104	2 380
	2. Účty v bankách	060	226 447		226 447	148 408
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
<b>D. I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>063</b>	<b>5 073</b>		<b>5 073</b>	<b>2 346</b>
D. I.	1. Náklady příštích období	064	2 499		2 499	1 907
	2. Komplexní náklady příštích období	065				
	3. Příjmy příštích období	066	2 574		2 574	439

<b>PASIVA</b>		<b>Číslo řádku</b>	<b>Stav v běžném účetním období</b>	<b>Stav v minulém účetním období</b>
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>067</b>	<b>2 122 366</b>	<b>2 122 366</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>068</b>	<b>730 623</b>	<b>706 316</b>
<b>A. I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>069</b>	<b>755 040</b>	<b>755 040</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	070	755 040	755 040
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071		
	3. Změny základního kapitálu (+/-)	072		
<b>A. II.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>073</b>	<b>16 097</b>	<b>43 247</b>
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
	2. Ostatní kapitálové fondy	075		
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	16 097	43 247
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách společností (+/-)	077		
	5. Rozdíly z přeměn společností	078		
	6. Rozdíly z ocenění při přeměnách	079		
<b>A. III.</b>	<b>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku</b>	<b>080</b>	<b>50 594</b>	<b>49 397</b>
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	081	50 594	49 397
	2. Statutární a ostatní fondy	082		
<b>A. IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>083</b>	<b>-142 565</b>	<b>-165 298</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	294 940	272 207
	2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)	085	-437 505	-437 505
	3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	086		
<b>A. V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	<b>087</b>	<b>51 457</b>	<b>23 930</b>
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>088</b>	<b>1 611 680</b>	<b>1 415 001</b>
<b>B. I.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>089</b>	<b>28 089</b>	<b>30 675</b>
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	090		
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	091		
	3. Rezerva na daň z příjmů	092		7 667
	4. Ostatní rezervy	093	28 089	23 008
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>094</b>	<b>137 312</b>	<b>242 068</b>
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	095	131 509	229 108
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	096		
	3. Závazky - podstatný vliv	097		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	098		
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	099		
	6. Vydané dluhopisy	100		
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	101		
	8. Dohadné účty pasivní	102		
	9. Jiné závazky	103	5 803	5 803
	10. Odložený daňový závazek	104		7 157
<b>B. III.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>105</b>	<b>1 371 241</b>	<b>944 312</b>
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	106	1 027 616	675 295
	2. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	107		
	3. Závazky - podstatný vliv	108		
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	154 075	89 421
	5. Závazky k zaměstnancům	110	7 537	6 198
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	2 682	2 259
	7. Stát - daňové závazky a dotace	112	26 292	8 401
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	113	100 321	62 340
	9. Vydané dluhopisy	114		
	10. Dohadné účty pasivní	115	52 328	100 122
	11. Jiné závazky	116	390	276
<b>B. IV.</b>	<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>117</b>	<b>75 038</b>	<b>197 946</b>
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118		
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	119	75 038	197 946
	3. Krátkodobé finanční výpomoci	120		
<b>C. I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>121</b>	<b>2 929</b>	<b>1 049</b>
C. I. 1.	Výdaje příštích období	122	2 919	1 039
	2. Výnosy příštích období	123	10	10



Rozvaha ke dni  
31. prosince 2013  
(v celých tisících Kč)

GEOSAN GROUP a. s.,  
se sídlem Kolín III,  
U Nemocnice 430,  
PSČ 280 02,  
identifikační číslo 256 71 464

Minimální závazný  
výčet informací podle  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.,  
ve znění pozdějších předpisů.

Účetní závěrka za rok 2013

Sestaveno dne: 5. března 2014

Právní forma účetní jednotky:  
Akčiová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky:  
Provádění staveb, jejich změn  
a odstraňování

Podpisový záznam:  
Luděk Kostka  
předseda představenstva  
a generální ředitel

Výkaz zisku a ztráty ke dni  
31. prosince 2013  
(v celých tisících Kč)

GEOSAN GROUP a. s.,  
se sídlem Kolín III,  
U Nemocnice 430,  
PSČ 280 02,  
identifikační číslo 256 71 464

Minimální závazný  
výčet informací podle  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.,  
ve znění pozdějších předpisů.

		Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02		
	<b>+</b>	<b>03</b>		
II.	<b>Výkony</b>	<b>04</b>	<b>1 736 377</b>	<b>2 124 669</b>
II.	1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	1 710 279	2 148 963
	2. Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	26 098	-24 294
	3. Aktivace	07		
B.	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>08</b>	<b>1 369 751</b>	<b>1 504 197</b>
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	09	23 787	36 538
B.	2. Služby	10	1 345 964	1 467 659
	<b>+</b>	<b>11</b>	<b>366 626</b>	<b>620 472</b>
C.	<b>Osobní náklady</b>	<b>12</b>	<b>106 700</b>	<b>187 665</b>
C.	1. Mzdové náklady	13	80 734	160 485
C.	2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	780	780
C.	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	24 078	25 167
C.	4. Sociální náklady	16	1 108	1 233
D.	Daně a poplatky	17	12 448	2 419
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	29 155	42 765
III.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu</b>	<b>19</b>	<b>216</b>	<b>6 797</b>
III.	1. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	125	4 825
III.	2. Tržby z prodeje materiálu	21	91	1 972
F.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu</b>	<b>22</b>	<b>91</b>	<b>202 358</b>
F.	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		200 397
F.	2. Prodaný materiál	24	91	1 961
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (+/-)	25	-241 687	45 972
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	186 948	56 817
H.	Ostatní provozní náklady	27	546 675	118 159
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>30</b>	<b>100 408</b>	<b>84 748</b>
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
J.	<b>Prodané cenné papíry a podíly</b>	<b>32</b>		<b>8 402</b>
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33		
VII.	1. Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34		
VII.	2. Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35		
VII.	3. Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37		
K.	<b>Náklady z finančního majetku</b>	<b>38</b>		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39		
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (+/-)	41	-128 249	266
X.	Výnosové úroky	42	1 503	3 766
N.	Nákladové úroky	43	5 785	6 360
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	21 189	47 255
O.	Ostatní finanční náklady	45	190 877	70 362
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>48</b>	<b>-45 721</b>	<b>-34 359</b>
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost</b>	<b>49</b>	<b>3 230</b>	<b>26 459</b>
Q.	1. - splatná	50	10 387	20 625
Q.	2. - odložená	51	-7 157	5 834



	Číslo řádku	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	23 930
XIII.	Mimořádné výnosy	53	
R.	Mimořádné náklady	54	
S.	<b>Daň z příjmů z mimořádné činnosti</b>	<b>55</b>	
S. 1.	- splatná	56	
S. 2.	- odložená	57	
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	
T.	<b>Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)</b>	<b>59</b>	
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>60</b>	<b>23 930</b>
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>61</b>	<b>50 389</b>

Výkaz zisku a ztráty ke dni  
31. prosince 2013  
(v celých tisících Kč)

GEOSAN GROUP a. s.,  
se sídlem Kolín III,  
U Nemocnice 430,  
PSČ 280 02,  
identifikační číslo 256 71 464

Minimální závazný  
výčet informací podle  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.,  
ve znění pozdějších předpisů.

Účetní závěrka za rok 2013

Sestaveno dne: 5. března 2014

Právní forma účetní jednotky:  
Akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky:  
Provádění staveb, jejich změn  
a odstraňování

Podpisový záznam:  
Luděk Kostka  
předseda představenstva  
a generální ředitel



Ing. Pečková

## Příloha tvořící součást účetní závěrky

k 31. prosinci 2013 za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013



## 1. Obecné údaje

Příložená účetní závěrka za účetní období od 1. ledna 2013 do 31. prosince 2013 (dále jen rok 2013) byla sestavena podle zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, vyhlášky 500/2002 Sb. a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů. Účetní uzávěrka byla vypracována na principu historických cen a údaje jsou uváděny v tisících Kč.

### 1.1 Popis účetní jednotky

Obchodní firma / **GEOSAN GROUP a. s.**

Právní forma / **Akciová společnost**

Sídlo / **Kolín III, U Nemocnice 430, PSČ 280 02**

Společnost je zasána v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze, spisová značka / **oddíl B, vložka 5392**

Identifikační číslo / **256 71 464**

Datum zápisu do obchodního rejstříku / **3. června 1998**

### Ostatní skutečnosti:

GEOSAN GROUP a. s. je právním nástupcem obchodní společnosti Geosan spol. s r. o., identifikační číslo 446 72 063 se sídlem Velim, Zahradní 418, PSČ 281 01, která byla zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským obchodním soudem v Praze v oddíle C, vložce 5389 a v důsledku zrušení bez likvidace a přeměny na akciovou společnost z tohoto rejstříku byla vymazána ke dni 3. června 1998.

### Předmět podnikání:

- Projektová činnost ve výstavbě,
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování,
- Oprávnění k hornické činnosti a k činnosti prováděné hornickým způsobem v rozsahu zákona č. 15/1995 Sb.: v rozsahu § 2 písm. a), b), c), d), e) - povrchovým způsobem, f), g), v rozsahu § 3, písm. a), b), c), e), f), g), h),
- Podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady,
- Výkon zeměměřických činností,
- Montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení,
- Výroba, instalace, opravy elektrických strojů a přístrojů, elektronických a telekomunikačních zařízení,
- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence,
- Geologické práce v oblasti - inženýrské geologie - hydrogeologie - sanační geologie,
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

**Základní kapitál:** 755.040.000 Kč

429 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.760.000 Kč.

Převoditelnost akcií je omezena předchozím souhlasem valné hromady.

**Splaceno:** 755.040.000 Kč

### 1.2 Osoby podílející se více jak 20 procenty na základním kapitálu účetní jednotky

- DUPLESSA INVESTMENTS LIMITED, Kyperská republika, 214 ks akcií, 49,88 %,

- Luděk Kostka, 152 ks akcií, 35,43 %.

### 1.3 Statutární orgán, představenstvo

Předseda představenstva / **Luděk Kostka**

Člen představenstva / **Jiří Šalda**

Člen představenstva / **Ing. Ján Král**

### 1.4 Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady / **Ing. Romana Vidnerová**

Člen dozorčí rady / **Jana Fuxová**

Člen dozorčí rady / **Ing. Lukáš Palič**

### 1.5 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

Ve vykazovaném období nenastaly žádné změny.

### 1.6 Popis organizační struktury společnosti

Společnost je řízena generálním ředitelem, kterému jsou podřízeny čtyři úseky (obchodní úsek, finanční úsek, výrobní úsek a úsek generálního ředitele).

Organizační struktura je na straně dvacet.

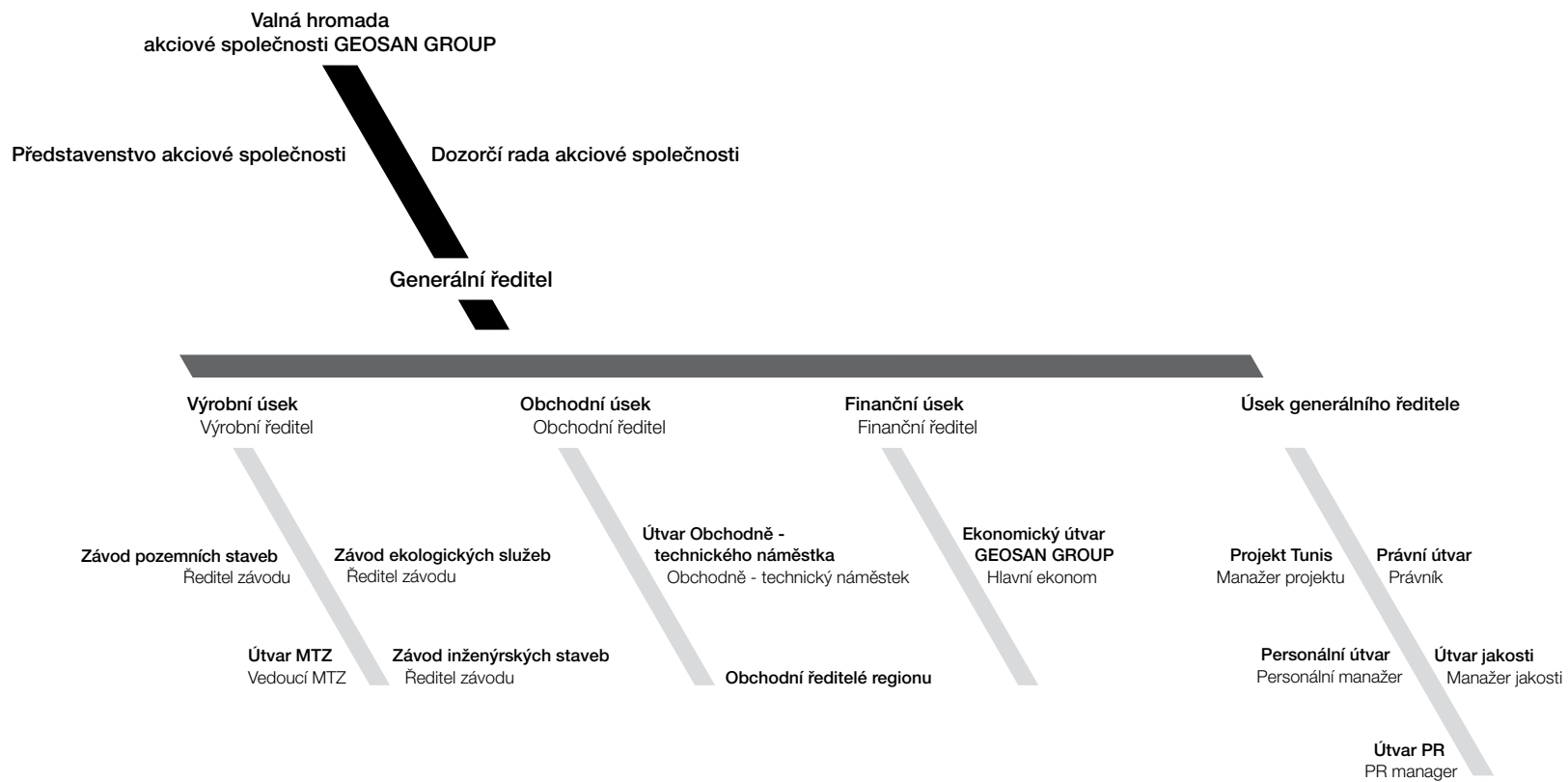
### 1.7 Organizační složky společnosti

GEOSAN GROUP a. s., **organizační složka na Slovensku**, založena v březnu 2004.

GEOSAN GROUP a. s., **organizační složky v Tunisu**, založena v březnu 2006.

Příloha tvořící součást  
účetní závěrky  
k 31. prosinci 2013  
za účetní období  
od 1. ledna 2013  
do 31. prosince 2013

## Organizační struktura



## 2. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

### 2.1 Použité účetní metody mající významný vliv pro posuzování situace společnosti a jejich změn

Společnost v této oblasti postupuje podle stanovených vnitřních předpisů.

### 2.2 Oceňování

#### 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.). Ocenění dlouhodobého nehmotného majetku se zvyšuje o technické zhodnocení, pokud náklady na něj po ukončení u jednotlivého nehmotného majetku převýší částku 40 tis. 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.). Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se zvyšuje o technické zhodnocení, pokud náklady na něj v úhrnu za rok převýší částku 40 tis. 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. Majetek se odpisuje jen do výše jeho ocenění v účetnictví.

#### Průměrná doba odpisování, podle vnitřního předpisu v letech:

Skupina dlouhodobého majetku	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
Software	4	4
Opravná položka k nabytému majetku	15	15
Budovy	30	30
Stroje a jiná zařízení	5	5
Výpočetní technika	4	4
Automobily	4	4

Stavby, na které je vystaveno pravomocné kolaudační rozhodnutí na dobu určitou, účetní jednotka odpisuje po dobu stanovenou kolaudačním rozhodnutím.

**Drobný majetek** s dobou použitelnosti delší než jeden rok u nehmotného majetku v ceně nepřevyšující 60 tis. Kč a u hmotného majetku v ceně nepřevyšující 40 tis. Kč účetní jednotka nepovažuje za dlouhodobý majetek a je účtován podle druhu na účty ostatní služby a spotřeba materiálu.

Majetek je veden v podrozvahové evidenci, od hodnoty 1 tis. Kč je evidován na osobních kartách zaměstnanců a podléhá inventarizaci.

#### b) Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

**Oceňovací rozdíl k nabytému majetku** je odpisován na podkladě odpisového plánu. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku je odpisován 1/15 ročně v souladu s účetními předpisy.

#### c) Dlouhodobý finanční majetek

**DFM - 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. DFM je účtován na příslušné účty účtové skupiny 06.

#### d) Zásoby

Účtování pořízení a úbytku zásob se provádí podle vnitropodnikového účetního předpisu.

**Zásoby nakupované** se oceňují pořizovacími cenami. Pořizovací cenou se rozumí cena, za kterou byl majetek pořízen, 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, provozními náklady, poplatky za bankovní záruky, finančními poplatky a výrobní režii.

#### e) Peněžní prostředky a ceny

**Peněžní prostředky a ceny** se oceňují jejich jmenovitými hodnotami.

#### f) Pohledávky

**Pohledávky** se oceňují při vzniku jmenovitou hodnotou. Při nabytí za úplatou nebo vkladem pak pořizovací cenou.

#### Způsob stanovení opravných položek k pohledávkám dle splatnosti v účetním období za rok 2013:

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

Příloha tvořící součást  
účetní závěrky  
k 31. prosinci 2013  
za účetní období  
od 1. ledna 2013  
do 31. prosince 2013

Příloha tvořící součást  
účetní závěrky  
k 31. prosinci 2013  
za účetní období  
od 1. ledna 2013  
do 31. prosince 2013

#### g) 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 oceňují reprodukční pořizovací cenou (tj. cenou, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje). Závazky se oceňují jmenovitou hodnotou.

#### h) Přepočet cizí měny na českou měnu

Je používán měsíční směnný kurz České národní banky k poslednímu pracovnímu dni předcházejícího měsíce. Při přepočtu měny, která není obsažena v kurzech devizového trhu vyhlášeného Českou národní bankou, se pro přepočet použije oficiální střední kurz centrální banky příslušné země, případně 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.

#### i) Zajišťování měnových rizik

Společnost používá finanční deriváty pouze k zajištění očekávaných peněžních toků. O změně reálné hodnoty zajišťovacích derivátů účtuje společnost v účtové skupině 41.

### 3. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

#### 3.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

##### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

k 31. prosinci 2013	PC	oprávky	ZC
Software	10 394	10 173	221
Ocenitelná práva	290 451	-289 396	1 055
Goodwill	-9 288	9 288	

k 31. prosinci 2012	PC	oprávky	ZC
Software	10 354	10 146	208
Ocenitelná práva	290 451	282 571	7 880
Goodwill	-9 288	9 288	

##### b) Dlouhodobý hmotný majetek

k 31. prosinci 2013	PC	oprávky	ZC
Pozemky	65 701		65 701
Stavby	122 974	75 703	47 271
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	83 169	71 296	11 873
Jiný dlouhodobý majetek	166	77	89

k 31. prosinci 2012	PC	oprávky	ZC
Pozemky	65 701		65 701
Stavby	122 974	58 335	64 639
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	83 424	67 791	15 633
Jiný dlouhodobý majetek	215	93	122

Společnost nemá dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu.

#### Ve sledovaném období došlo k zařazení těchto významných položek:

- osobní automobily v hodnotě 899 tis. Kč,
- výpočetní technika v hodnotě 165 tis. Kč,
- software v hodnotě 115 tis. Kč.

#### Ve sledovaném období došlo k vyřazení těchto významných položek:

- software ve výši 75 tis. Kč,
- běžně opotřebovaný majetek ve výši 1.237 tis. Kč.

#### V minulém účetním období došlo k zařazení těchto významných položek:

- osobní automobily v hodnotě 7.140 tis. Kč,
- software v hodnotě 150 tis. Kč,
- technické zhodnocení budov v hodnotě 150 tis. Kč.

#### V minulém účetním období došlo k vyřazení těchto významných položek:

- běžně opotřebovaný majetku ve výši 6.446 tis. Kč,
- darovaný pozemek v hodnotě 313 tis. Kč.

**K 31. prosinci 2013** má účetní jednotka majetek neuvedený v rozvaze ve výši 20.829 tis. Kč brutto, tj. ve výši 0 Kč netto. Jedná se o drobný majetek evidovaný v operativní evidenci, který podléhá inventarizaci.

**K 31. prosinci 2012** měla účetní jednotka majetek neuvedený v rozvaze ve výši 24.688 tis. Kč brutto, tj. ve výši 0 Kč netto. Jedná se o drobný majetek evidovaný v operativní evidenci, který podléhá inventarizaci.

#### c) Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem

##### K 31. prosinci 2013 se jednalo o tyto nemovitosti:

- Rodinný dům Mánesova 743/49, Poděbrady II (stavby a pozemky), zástavní právo ve výši 500 tis. Kč ve prospěch České spořitelny, a. s.
- Nemovitosti a pozemky v obci Velký Osek, list vlastnictví 1039, zástavní právo ve výši globální úvěrové linky (úvěr, bankovní záruky, dokumentární akreditivy) 400.000 tis. Kč a závazků plynoucích z této smluvní dokumentace ve prospěch Komerční banky, a. s. K 31. prosinci 2013 čerpán pouze limit bankovní záruky ve výši 67.479 tis. Kč.
- Pozemky v obci Choťánky, list vlastnictví 1032, zástavní právo na budoucí závazky společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a. s. do výše 241.500 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank a. s. K 31. prosinci 2013 čerpán úvěr ve výši 25.000 tis. Kč.

### K 31. prosinci 2012 se jednalo o tyto nemovitosti:

- Rodinný dům Mánesova 743/49, Poděbrady II (stavba a pozemky), zástavní právo ve výši 500 tis. Kč ve prospěch České spořitelny, a. s.
- Nemovitosti a pozemky v obci Velký Osek, list vlastnictví 1039, zástavní právo ve výši globální úvěrové linky (úvěr, bankovní záruky, dokumentární akreditivy) 400.000 tis. Kč a závazků plynoucích z této smluvní dokumentace ve prospěch Komerční banky, a. s.
- Pozemky v obci Choťánky, list vlastnictví 1032, zástavní právo na budoucí závazky společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a. s. do výše 241.500 tis. Kč ve prospěch Raiffeisenbank a. s.

### 3.2 Dlouhodobý finanční majetek

Obchodní společnosti, v nichž má GEOSAN GROUP a. s. větší než 20 procentní podíl na základním kapitálu (ZK).

#### k 31. prosinci 2013

Obchodní firma	Výše podílu na ZK v %	Výše vlastního kapitálu	Výsledek hospodaření
<b>GEOSAN DEVELOPMENT a. s.</b> Praha 2, Karlovo náměstí 559/28, PSČ 120 00	100	458 155	-5 115
<b>GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s.</b> Bratislava, Vincenta Hložníka 2, PSČ 841 05	100	-201 102	1 410
<b>Stavoinvesta Bratislava, s. r. o.</b> Bratislava, Pluhová 2, PSČ 831 03	75	77	-611

#### k 31. prosinci 2012

Obchodní firma	Výše podílu na ZK v %	Výše vlastního kapitálu	Výsledek hospodaření
<b>GEOSAN DEVELOPMENT a. s.</b> Praha 2, Karlovo náměstí 559/28, PSČ 120 00	100	485 300	3 211
<b>GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s.</b> Bratislava, Vincenta Hložníka 2, PSČ 841 05	100	-185 723	4 739
<b>Stavoinvesta Bratislava, s. r. o.</b> Bratislava, Pluhová 2, PSČ 831 03	75	630	2

V minulém účetním období společnost prodala obchodní podíly ve společnosti GEOSAN SK a. s.

Společnost neeviduje k **31. prosinci 2013** ani k **31. prosinci 2012** dlouhodobé půjčky vůči společnostem v konsolidačním celku.

### 3.3 Zásoby

Společnost eviduje k **31. prosinci 2013** na zásobách v podobě materiálu hodnotu 968 tis. Kč a na zásobách v podobě nedokončené výroby hodnotu 27.591 tis. Kč.

Společnost evidovala k **31. prosinci 2012** na zásobách v podobě materiálu hodnotu 1.112 tis. Kč a na zásobách v podobě nedokončené výroby hodnotu 1.492 tis. Kč.

Z důvodů věrného zobrazení a s ohledem na nepředání stavby (staveb), byť právně dle smluvního vztahu je rozpracovaná stavba (stavby) ve vlastnictví kupujícího, zvolila účetní jednotka sledování rozpracovanosti a nedokončených staveb v účtové skupině 12.

### 3.4 Dlouhodobé pohledávky

Společnost eviduje k **31. prosinci 2013** dlouhodobé pohledávky ve výši 175.911 tis. Kč, z toho zádržné investorů ve výši 103.766 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 72.145 tis. Kč. K dlouhodobým pozastávkám je tvořena opravná položka k pohledávce - pozastávce za společností v konkurzu a to ve výši 6.038 tis. Kč. Pohledávky, jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let, společnost evidovala ve výši 66.970 tis. Kč.

Společnost evidovala k **31. prosinci 2012** dlouhodobé pohledávky ve výši 165.396 tis. Kč, z toho zádržné investorů ve výši 155.958 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 9.438 tis. Kč. K dlouhodobým pozastávkám je tvořena opravná položka k pohledávce - pozastávce za společností v konkurzu a to ve výši 6.038 tis. Kč. Pohledávky, jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let, společnost evidovala ve výši 44.767 tis. Kč.

### 3.5 Krátkodobé pohledávky

#### a) Pohledávky po lhůtě splatnosti

Z obchodního styku	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
Po lhůtě splatnosti	134 290	311 309
z toho:		
Od 180 do 360 dnů po splatnosti	6 077	5 255
Nad 360 dnů po splatnosti	52 735	259 569

#### b) Pohledávky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku z obchodního styku

U pohledávek vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku jsou průběžně prováděny vzájemné oboustranné zápočty.

Název společnosti	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
GEOSAN DEVELOPMENT a. s.	1 077	455
GEOSAN BETA s. r. o.	0	1
GEOSAN DELTA a. s.	0	205
GEOSAN IOTA s. r. o.	0	47
GEOSAN SIGMA s. r. o.	2 199	3 240
GEOSAN OMIKRON, a. s.	6 391	207
GEOSAN THÉTA s. r. o.	0	28 866
GEOSAN FÍ s. r. o.	1 747	17 759
GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s.	0	11 052

K pohledávkám za společností GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s. byly v roce 2012 vytvořeny 100 % opravné položky.

Příloha tvořící součást  
účetní závěrky  
k 31. prosinci 2013  
za účetní období  
od 1. ledna 2013  
do 31. prosince 2013

Příloha tvořící součást  
účetní závěrky  
k 31. prosinci 2013  
za účetní období  
od 1. ledna 2013  
do 31. prosince 2013

#### Společnost eviduje k 31. prosinci 2013 krátkodobou pohledávku z titulu půjčky a úroků z půjčky vůči společnosti v konsolidačním celku:

- GEOSAN DEVELOPMENT a. s. ve výši 136.290 tis. Kč,
- GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s. ve výši 5.101 tis. Kč.

K pohledávkám za společností GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s. byly vytvořeny 100 % opravné položky.

#### Společnost evidovala k 31. prosinci 2012 krátkodobou pohledávku z titulu půjčky a úroků z půjčky vůči společnosti v konsolidačním celku:

- GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s. ve výši 155.231 tis. Kč,
- GEOSAN ALFA s. r. o. (SK) ve výši 49.468 tis. Kč,
- GEOSAN BETA s. r. o. (SK) ve výši 18.586 tis. Kč,
- CONDOMINIUM RENAISSANCE s. r. o. ve výši 56 tis. Kč,
- GEPARK s. r. o. ve výši 3.378 tis. Kč.

Ke všem těmto pohledávkám byly vytvořeny 100 % opravné položky.

#### c) Pohledávky neevidované v účetnictví

Společnost eviduje k 31. prosinci 2013 potenciální pohledávky plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami subdodavatelů ve výši 120.488 tis. Kč.

Společnost evidovala k 31. prosinci 2012 potenciální pohledávky plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami subdodavatelů ve výši 140.341 tis. Kč.

#### d) Pohledávky společnosti zajištěné zástavním právem

Společnost má pohledávky za společností TechnoPark Pardubice k. s., identifikační číslo: 274 67 601, zajištěné zástavním právem k nemovitostem dlužníka a smlouvou o zřízení zástavního práva k pohledávkám dlužníka z titulu nájemních smluv.

#### e) Pohledávky určené k obchodování oceněné reálnou hodnotou

Společnost neeviduje.

#### 3.6 Krátkodobý finanční majetek

Účetní jednotka eviduje k 31. prosinci 2013 krátkodobý finanční majetek na účtech v bankách ve výši 226.447 tis. Kč, v pokladně ve výši 1.033 tis. Kč a ceniny ve výši 71 tis. Kč.

Účetní jednotka evidovala k 31. prosinci 2012 krátkodobý finanční majetek na účtech v bankách ve výši 148.408 tis. Kč, v pokladně ve výši 2.288 tis. Kč a ceniny ve výši 92 tis. Kč.

#### 3.7 Opravné položky

Opravné položky byly stanoveny na základě inventarizace, podle vnitřního předpisu.

#### Výše opravných položek:

Druh majetku	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
Dlouhodobý hmotný majetek	1 000	0
z toho k poskytnutým zálohám k dlouhodobému hmotnému majetku	1 000	
Materiál	0	0
<b>Pohledávky</b>	410 408	786 426
z toho k dlouhodobým pohledávkám z obchodního styku	6 038	6 038
z toho ke krátkodobým pohledávkám z obchodního styku	344 090	547 799
z toho ke krátkodobým pohledávkám za ovládanými osobami	5 101	226 719
z toho k zálohám	39 331	3 727
z toho k jiným pohledávkám	15 848	2 143



### 3.8 Vlastní kapitál (VK)

#### a) Popis změn vlastního kapitálu k 31. prosinci 2013 a k 31. prosinci 2012

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Kapitálové fondy	Fondy ze zisku	VH minulých let	Výplata dividend	VH běžného období	Vlastní kapitál
<b>Zůstatek k 1. lednu 2012</b>	<b>755 040</b>		<b>164 705</b>	<b>47 400</b>	<b>234 266</b>		<b>39 938</b>	<b>1 241 349</b>
Přecenění podílů v ovládaných a řízených osobách k 31. prosinci 2012			-121 458					-121 458
Rozdělení výsledku hospodaření za období 1. ledna 2011 - 31. prosince 2011				1 997	37 941		-39 938	
Opravy nesprávností minulých období					-437 505			-437 505
Výsledek hospodaření běžného období							23 930	23 930
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2012</b>	<b>755 040</b>		<b>43 247</b>	<b>49 397</b>	<b>-165 298</b>		<b>23 930</b>	<b>706 316</b>
Přecenění podílů v ovládaných a řízených osobách k 31. prosinci 2013			-27 150					-27 150
Rozdělení výsledku hospodaření za období 1. ledna 2012 - 31. prosince 2012				1 197	22 733		-23 930	
Výsledek hospodaření běžného období							51 457	51 457
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2013</b>	<b>755 040</b>		<b>16 097</b>	<b>50 594</b>	<b>-142 565</b>		<b>51 457</b>	<b>730 623</b>

#### b) Rozdělení zisku za období 1. ledna 2012 - 31. prosince 2012 v roce 2013

Příděl do rezervního fondu	1 197
Výplata dividend	
Navýšení základního kapitálu	
Převod na nerozdělený zisk	22 733

#### c) Výsledek hospodaření za rok 2013 je ve výši 51.457 tis. Kč.

#### d) Základní kapitál

Základní kapitál je k **31. prosinci 2013** ve výši 755.040 tis. Kč, ve formě 429 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1.760.000 Kč, splaceno 755.040 tis. Kč.

Základní kapitál byl k **31. prosinci 2012** ve výši 755.040 tis. Kč, ve formě 429 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1.760.000 Kč, splaceno 755.040 tis. Kč.

Příloha tvořící součást  
účetní závěrky  
k 31. prosinci 2013  
za účetní období  
od 1. ledna 2013  
do 31. prosince 2013

Příloha tvořící součást  
účetní závěrky  
k 31. prosinci 2013  
za účetní období  
od 1. ledna 2013  
do 31. prosince 2013

### 3.9 Zákonné a účetní rezervy

Účetní rezervy	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
Rezerva na výsledek soudních sporů	19 613	14 628
Rezerva na záruční opravy	8 476	8 380
Rezerva na daň z příjmů	11 444	7 667

Společnost ve výkazech vzájemně započítala zaplacené zálohy na daň z příjmů s účtovanou rezervou na daň z příjmů.

Společnost netvořila k 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 zákonné rezervy na opravy hmotného majetku.

### 3.10 Dlouhodobé závazky

Společnost eviduje k 31. prosinci 2013 dlouhodobé závazky z obchodního styku ve výši 137.312 tis. Kč, z toho zádržné subdodavatelům ve výši 131.509 tis. Kč. Jiné dlouhodobé závazky ve výši 5.803 tis. Kč. Závazky, jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let, společnost eviduje ve výši 50.810 tis. Kč.

Společnost evidovala k 31. prosinci 2012 dlouhodobé závazky z obchodního styku ve výši 229.108 tis. Kč, z toho zádržné subdodavatelům ve výši 220.108 tis. Kč a závazky z obchodního styku ve výši 9.000 tis. Kč. Jiné dlouhodobé závazky ve výši 5.803 tis. Kč a odložený daňový závazek ve výši 7.157 tis. Kč. Závazky, jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let, společnost eviduje ve výši 36.399 tis. Kč.

### 3.11 Krátkodobé závazky

#### a) Závazky po lhůtě splatnosti

Z obchodního styku	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
Po lhůtě splatnosti	179 293	116 278
z toho:		
Od 180 do 360 dnů po splatnosti	470	1 566
Nad 360 dnů po splatnosti	7 600	32 684

#### b) Závazky z obchodního styku vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku

U závazků a pohledávek z obchodního styku vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku jsou průběžně prováděny vzájemné zápočty.

Společnost	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
GEOSAN BETA s. r. o.	0	8 000
GEOSAN ETA s. r. o.	8 784	24
GEOSAN OMEGA a. s.	0	2
GEOSAN OMIKRON, a. s.	0	7
GEOSAN THÉTA s. r. o.	958	54
GEOSAN EPSILON s. r. o.	1 958	6
GEOSAN TAU s. r. o.	0	270
GEOSAN LIBERTY s. r. o.	5 701	0

Společnost neevidovala k 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 krátkodobý závazek vůči společnostem v konsolidačním celku z titulu půjček.

#### c) Závazky společnosti kryté podle zástavního práva či jinak jištěné

Zástavní právo užívané bankami na zajištění závazků z bankovních úvěrů a bankovních záruk je uplatněno na hmotném majetku společnosti viz bod 3.1 c) a na pohledávkách společnosti.

#### Dále jsou závazky z bankovních úvěrů a bankovních záruk zajištěny:

- Budovou č. p. 110, v části obce Hradec Králové, na pozemku parc. č. st. 251, zapsanou v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, pro katastrální území Hradec Králové, list vlastnictví 9277 ve prospěch České spořitelny, a. s.
- 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, list vlastnictví 971 ve prospěch České spořitelny, a. s.
- Pozemkem parc. č. 621, 623, 624/1, 625/1 a 3664/15, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální území Břevnov, list vlastnictví 8711.
- Zástavou akcií společnosti ve prospěch České spořitelny, a. s.
- Vystavenou blankosměnkou.

#### d) Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost eviduje k 31. prosinci 2013 potenciální závazky ve své většině plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami ve výši 1.391.152 tis. Kč a dále směnkami v celkové výši 100.000 tis. Kč.

Aval společnosti GEOSAN GROUP a. s. na blankosměnce vlastní na řad České spořitelny, a. s. vystavené společností GEOSAN DEVELOPMENT a. s. na kontokorentní úvěr ve výši 10.000 tis. Kč.

Ručitelské prohlášení společnosti GEOSAN GROUP a. s. ve prospěch Tatra Banka, a. s. za společnost GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s. za úvěr ve výši 2.821 tis. eur.

Společnost evidovala k 31. prosinci 2012 potenciální závazky ve své většině plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami ve výši 1.027.481 tis. Kč a dále směnkami v celkové výši 100.000 tis. Kč.

Aval společnosti GEOSAN GROUP a. s. na blankosměnce vlastní na řad České spořitelny, a. s. vystavené společností GEOSAN DEVELOPMENT a. s. na kontokorentní úvěr ve výši 10.000 tis. Kč.

Ručitelské prohlášení společnosti GEOSAN GROUP a. s. ve prospěch Tatra Banka, a. s. za společnost GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s. za úvěr ve výši 2.821 tis. eur.

Společnost je členem několika sdružení dle § 829 a násl. Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. v platném znění. Nejvýznamnější je „Sdružení ČISTÁ OSTRAVA“ s těmito účastníky: GEOSAN GROUP a. s., OHL ŽS, a. s. a AQUATEST a. s.

### 3.12 Rozpis odloženého daňového závazku, pohledávky

k 31. prosinci 2013	Základ	Daňová sazba %	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	9 398	19	1 786			
<b>Ostatní dočasné rozdílly:</b>						
Opravná položka k pohledávkám	168 447	19	32 005			
Smluvní pokuty a penále	-77 294	19		-14 686		
Rezervy	28 089	19	5 337			
Dodaněné závazky	68	19	13			
Celkem			39 141	-14 686		
Netto				24 455		

Z důvodu opatrnosti účetní jednotka o odložené daňové pohledávce neúčtuje.

k 31. prosinci 2012	Základ	Daňová sazba %	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek		
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	12 218	19	2 321			
<b>Ostatní dočasné rozdílly:</b>						
Opravná položka k pohledávkám	8 181	19	1 555			
Smluvní pokuty a penále	-81 151	19		-15 419		
Rezervy	23 008	19	4 372			
Dodaněné závazky	75	19	14			
Celkem			8 262	-15 419		
Netto				-7 157		

### 3.13 Dlouhodobé bankovní úvěry

Společnost neevidovala k 31. prosinci 2013 ani k 31. prosinci 2012 žádný dlouhodobý bankovní úvěr.

### 3.14 Výnosy

	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
Výnosy z hlavní činnosti (stavební činnost)	1 736 377	2 124 669
z toho výnosy ze zahraničí	0	0

### 3.15 Zaměstnanci společnosti

#### Osobní náklady

	k 31. prosinci 2013	k 31. prosinci 2012
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	122	133
z toho řídicích pracovníků	12	14
Osobní náklady	106 700	187 665
z toho řídicích pracovníků	9 840	10 625
Odměny ostatních členů a statutárních a dozorčích orgánů	780	780
Výše sjednaných nebo vzniklých penzijních závazků bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů	0	0

### 3.16 Půjčky, úvěry, záruky a ostatní plnění poskytnutá akcionářům, členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů

Vedoucím pracovníkům a členům představenstva byla ve sledovaných obdobích k dispozici služební vozidla pro soukromé účely, tento prospěch je jim zdaňován v souladu s platnou daňovou legislativou. Zajištění ani jiná další plnění nebyla vedoucím pracovníkům a členům statutárních orgánů poskytnuta.

### 3.17 Doměrky na splatnou daň

Účetní jednotka nemá a neměla.

### 3.18 Dotace na investiční a provozní účely

Účetní jednotka nemá a neměla.

### 3.19 Výdaje na výzkum a vývoj

Účetní jednotka nemá a neměla.

### 3.20 Splatné závazky

Společnost nemá a neměla splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti, veřejného zdravotního pojištění a daňové nedoplatky u místně příslušných daňových orgánů.

### 3.21 Úpravy informací v rozvaze a výkazu zisku a ztráty za minulé účetní období

Žádné úpravy nebyly provedeny.

### 3.22 Informace o celkových nákladech na odměnu statutárnímu auditorovi

Tyto informace jsou uvedeny v konsolidované účetní závěrce účetní jednotky.

### 4. Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

Příloha tvořící součást  
účetní závěrky  
k 31. prosinci 2013  
za účetní období  
od 1. ledna 2013  
do 31. prosince 2013

Účetní závěrka za rok 2013

Sestaveno dne 5. března 2014

Podpisový záznam statutárního orgánu  
účetní jednotky:  
Luděk Kostka  
předseda představenstva  
a generální ředitel

**1. Ovládaná společnost**

Obchodní firma / **GEOSAN GROUP a. s.**  
 Sídlo / **Kolín III, U Nemocnice 430, PSČ 280 02**  
 Datum zápisu do obchodního rejstříku / **3. června 1998**  
 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném  
 Městským soudem v Praze, spisová značka / **oddíl B, vložka 5392**  
 Identifikační číslo / **256 71 464**

**2. Ovládající osoby**

**GEOSAN GROUP a. s. měla v roce 2013 tyto akcionáře:**

- **DUPLESA INVESTMENTS LIMITED**, sídlo: Diagorou 4, Kermia Building, 6th floor, Flat/Office 601, 1097, Nicosia, Kyperská republika, registrační číslo 224 144, (49,88 %).
- **Luděk Kostka**, r. č.: 650511/0161, adresa: Velim, Zahradní 418, PSČ 281 01, (35,43 %).
- **Britten Developments Limited**, sídlo: 5 Kings Road, Benfleet, Essex, England, SS7 1JP, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku, identifikační číslo 042 47 336, (14,69 %).

Akcionáři jednají ve shodě a společnost ovládají.

**3. Ostatní osoby ovládané ovládající osobou**

G-NEMOVITOSTI s. r. o.	Kolín	Identifikační číslo 274 34 311
Vladislavova č.p. 1477 s. r. o.	Praha 1	Identifikační číslo 284 83 103
GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o.	Kolín	Identifikační číslo 248 11 866

**4. Smlouvy mezi propojenými osobami****Smlouvy s akcionáři****a) Pracovní právní vztahy**

V pracovním právním vztahu se společností byl ve vykazovaném období:

- Luděk Kostka - ve funkci generálního ředitele.

**b) Odměny statutárních orgánů**

Ve vykazovaném období zastával akcionář současně i funkci člena představenstva:

- Luděk Kostka - ve funkci předsedy představenstva.

Poskytované odměny za výkon v řídicí funkci ve společnosti a jako člena představenstva jsou v obvyklé výši.

**Smlouvy s ostatními propojenými osobami**

Smlouva o vedení účetnictví mezi společnostmi GEOSAN GROUP a. s. jako zhotovitelem a G-NEMOVITOSTI s. r. o. jako objednatel z dne 2. května 2006.

Smlouva o dílo na akci Rekonstrukce Vladislavova č. p. 1477, Praha 1 ze dne 27. listopadu 2006.

Smlouva o vedení účetnictví mezi společnostmi GEOSAN GROUP a. s. jako zhotovitelem a Vladislavova č.p. 1477 s. r. o. jako objednatel z dne 30. dubna 2009.

Mandátní smlouva, jejímž předmětem je vedení účetnictví pro mandanta mezi společnostmi GEOSAN GROUP a. s. jako mandataršem a GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o. jako mandantem ze dne 22. prosince 2011.

Mandátní smlouva, jejímž předmětem je zastupování zájmů mandanta při vyjednávání s Ministerstvem pro výstavbu, bydlení a územní plánování (Tunisko) o dokončení zakázky mandanta mezi společnostmi GEOSAN GROUP a. s. jako mandantem a GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o. jako mandataršem ze dne 10. listopadu 2013.

Ručení nemovitostí pana Ludka Kostky, budova č. p. 110, v části obce Hradec Králové, na pozemku parc. č. st. 251, zapsaná v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové, pro katastrální území Hradec Králové, list vlastnictví 9277 ve prospěch České spořitelny, a. s.

Ručení nemovitostí společnosti G-NEMOVITOSTI s. r. o., 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, list vlastnictví 971 ve prospěch České spořitelny, a. s.

Zástava akcií společnosti ve vlastnictví všech akcionářů ve prospěch jedné z financujících bank.

Všechny smlouvy byly uzavřeny za ceny obvyklé.

**5. Právní úkony učiněné v zájmu propojených osob a ostatní opatření, která byla v zájmu nebo na popud propojených osob přijata nebo uskutečněna ovládanou osobou**

V průběhu vykazovaného období nebyly provedeny žádné další úkony, učiněné v zájmu propojených osob, ani žádná další opatření, která by byla v zájmu nebo na popud propojených osob uskutečněna ovládanou osobou.

**6. Další opatření přijatá v zájmu nebo na popud propojených osob**

V průběhu vykazovaného období byla poskytnuta ovládanou osobou plnění vůči ostatním propojeným osobám dle smluv jak shora uvedeno vždy úplatně za ceny obvyklé.

Ovládané osobě z těchto vztahů žádná újma nevznikla.


**7. Prohlášení statutárního orgánu**

Prohlašuji, že jsme do zprávy o vztazích mezi propojenými osobami, vyhotovené podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku za rok 2013, uvedli veškeré v tomto účetním období uzavřené či uskutečněné a nám k datu podpisu této zprávy známé:

- smlouvy mezi propojenými osobami,
- jiné právní úkony učiněné v zájmu těchto osob,
- veškerá opatření přijatá nebo uskutečněná společností GEOSAN GROUP a. s. v zájmu nebo na popud těchto osob.

Prohlašuji, že si nejsme vědomi skutečnosti, že by uzavřením výše uvedených smluv nebo přijetím výše uvedených opatření vznikla společnosti majetková újma.

Praha 6. března 2014

  
 Luděk Kostka  
 předseda představenstva  
 a generální ředitel

GEOSAN GROUP a. s.  
Kolín III, U Nemocnice 430,  
PSC 280 02

[www.geosan-group.cz](http://www.geosan-group.cz)

