

2014 Výroční zpráva

**geosan**  
GROUP







# Obsah

---

01. Profil společnosti
02. Ohlédnutí za rokem 2014
03. Zpráva představenstva
04. Zpráva dozorčí rady
05. Zpráva nezávislého auditora
06. Účetní závěrka rok 2014
07. Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou  
a mezi ovládanou osobou osobami ovládanými stejnou ovládající osobou



# 01. Profil společnosti

---

## 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 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.

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

Od 1. prosince 2014

Člen představenstva | **Luděk Kostka**

Od 1. ledna 2014 do 30. listopadu 2014

Předseda představenstva | **Luděk Kostka**

Člen představenstva | **Jiří Šalda**

Člen představenstva | **Ing. Ján Král'**

## Dozorčí rada

Od 1. prosince 2014

Člen dozorčí rady | **Ing. Ján Král'**

Od 1. ledna 2014 do 30. listopadu 2014

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

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

Člen dozorčí rady | **Jana Fuxová**

## Vrcholové vedení

Od 1. prosince 2014

Generální ředitel | **Luděk Kostka**

Finanční ředitel | **Ing. Ján Král'**

Obchodní ředitel | **Ing. Martin Fischer**

Od 1. ledna 2014 do 30. listopadu 2014

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 Prokúpek**

Ředitel Závodu ekologických a inženýrských staveb | **Ing. Pavel Růžička**



### **Systémy společnosti**

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.

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

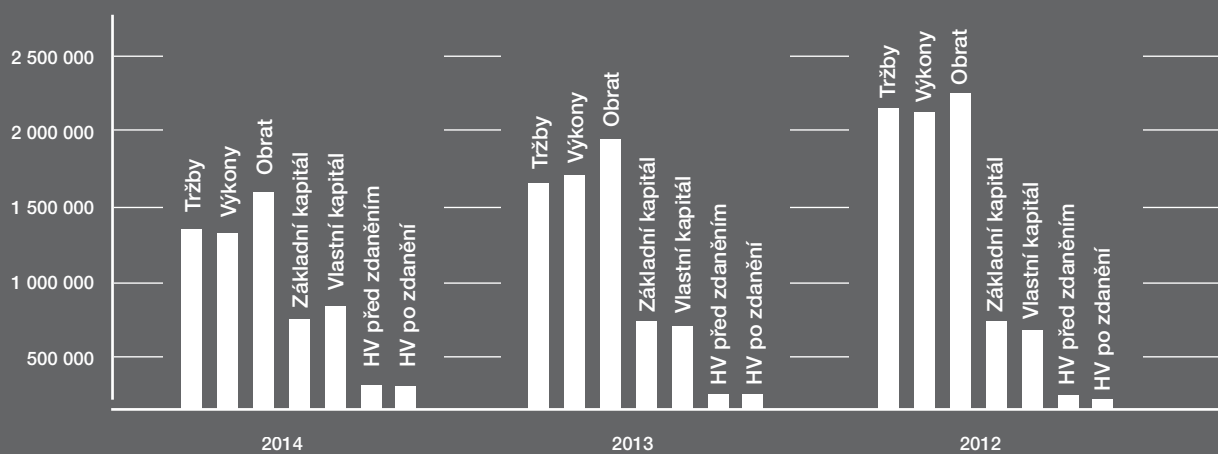
V roce 2005 se společnost GEOSAN GROUP a. s. přihlásila k programu EMAS. Pravidelně každý rok probíhá potvrzování platnosti environmentálního prohlášení. Na základě splnění všech podmínek programu EMAS byla společnost GEOSAN GROUP a. s. v roce 2006 zaregistrována v národním registru EMAS pod registračním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







## Základní ukazatelé v letech 2012 až 2014 v tis. Kč



## 02. Ohlédnutí za rokem 2014

---

### V roce 2014 byly dokončeny tyto významné zakázky:

**Uherskohradištská nemocnice Centrální objekty 1. etapa**

Investor: Uherskohradištská nemocnice a. s.

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

Investor: Městys Kolinec

**LIBERTY BUILDING - I. etapa**

Investor: GEOSAN LIBERTY s. r. o.

**Rekonstrukce Mateřské školy Velim**

Investor: Obec Velim

**Skládka odpadů Hrádek - Hořovice, rekultivace - 1. etapa**

Investor: AVE CZ odpadové hospodářství s. r. o.

**R7 MÚK Vysočany - MÚK Droužkovice**

Investor: Ředitelství silnic a dálnic ČR

Objednavatel: Metrostav a. s.

**Obec Záhornice - kanalizace II. etapa**

Investor: Obec Záhornice

**Rekonstrukce ČOV Kolín**

Investor: Město Kolín

**Plus minus padesát - volnočasová přírodní zóna Koloseum**

Investor: MCU Koloseum, o. p. s.

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

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

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

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

**Rekultivace odvalu dolu Tuchlovice**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

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

Investor: Město Kolín

**Rekultivace odvalů dolu Schoeller v Libušíně**

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

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

Investor: MINISTERSTVO FINANČÍ ČR

## 02. Ohlédnutí za rokem 2014

---

### V roce 2014 byly realizovány tyto významné zakázky:

#### **LIBERTY BUILDING - II. etapa**

Investor: GEOSAN THÉTA s. r. o.

#### **Společný objekt Chodovec II**

Investor: Hlavní město Praha

#### **Likvidace CHÚ Stráž pod Ralskem**

Investor: DIAMO, státní podnik

#### **Lůžkové pracoviště psychiatrického výzkumu a rehabilitace**

Investor: OSTROV ZDRAVÍ o. p. s.

#### **Rekonstrukce a dostavba regionálního muzea v Kolíně**

Investor: Středočeský kraj

#### **Kanalizace a ČOV Kudlovice**

Investor: Obec Kudlovice

#### **Modernizace silnice II/315 Krasíkov - Tatenice - hranice Pk**

Investor: Pardubický kraj

#### **Braníškov - kanalizace a ČOV**

Investor: Obec Braníškov

#### **Kanalizace a ČOV obce Bohdalice-Pavlovice, m. č. Pavlovice**

Investor: Obec Bohdalice - Pavlovice

#### **Jízdárna Pohořelec - zkapacitnění skladů**

Investor: Správa Pražského hradu

#### **2. etapa podtlakové kanalizace Velký Osek**

Investor: Obec Velký Osek

#### **Odkanalizování obcí Skalsko, Kovanec, Kovář a Krásná Ves**

Investor: Svazek obcí Podkováňsko

#### **Nová ZŠ Kbely - Albrechtická**

Investor: Městská část Praha 19

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

Investor: ŠKODA INVESTMENT a. s.

#### **NÁPRAVNÁ OPATŘENÍ - LAGUNY OSTRAMO**

Investor: DIAMO, státní podnik

#### **„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 těsnící stěna a ekokontejment v lokalitě „Staré a Nové“ elektrolýzy**

Investor: MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

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

Investor: MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

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

Investor: MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

**Sanace ekologických škod v prostoru staré amalgámové elektrolýzy v areálu společnosti SPOLANA a. s.**

Investor: MINISTERSTVO FINANCÍ 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 FINANCÍ ČR

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

Investor: MINISTERSTVO FINANCÍ ČR

**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 FINANCÍ ČR



## 02. Ohlédnutí za rokem 2014

---

### V roce 2014 byly realizovány tyto významné zakázky:

**Pavilon interních oborů FNHK - zřízení nové lékárny a změna obchodní jednotky**

Investor: Fakultní nemocnice Hradec Králové

**Sanace bývalé prádelny a čistírny Přelouč**

Investor: Jiří Kubát

**Sanace bývalé prádelny Chrudim - Blehovsko**

Investor: Mgr. Bc. Tomáš Grubner

**Rekonstrukce bytového domu, Staropramenná 973/16, Praha 5**

Investor: SPIRIT PROPERTY, SE

**Rekonstrukce bytových domů v ulici Na Maninách 795/11, Praha 7**

Investor: SPIRIT PROPERTY, SE

**Rekonstrukce bytového domu v ulici Ke Krči 806/15, Praha 4**

Investor: SPIRIT PROPERTY, SE





**Stavební úpravy bytového domu, Bělohorská 1011/138, Praha 6**  
Investor: SPIRIT PROPERTY, SE

**Stavební úpravy bytového domu, Anglická 530/8, Praha 2 - I. etapa**  
Investor: SPIRIT PROPERTY, SE

**Stavební úpravy bytového domu, Erbenova 228/3, Praha 5**  
Investor: SPIRIT PROPERTY, SE

**Rekonstrukce bytového domu, Davídkova 591/35, Praha 8**  
Investor: SPIRIT PROPERTY, SE

**Rekonstrukce bytového domu, Roháčova 1666/94, Praha 3**  
Investor: SPIRIT PROPERTY, SE

**Rekonstrukce bytového domu, U Zeměpisného ústavu 918/8, Praha 6 (stavební úpravy 9 bytových jednotek)**  
Investor: SPIRIT PROPERTY, SE

**Stavební úpravy v 2. N. P (1. etapa) a v 1. N. P. (2. etapa) obnovy bývalého františkánského kláštera v Zásmukách č. p. 26**  
Investor: Římskokatolická farnost Uhlířské Janovice





## 03. Zpráva představenstva

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 § 436 odst. (2) zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění.

### a) Vývoj činnosti společnosti

Vážení obchodní partneři,

dostáváte do rukou výroční zprávu jedné z největších českých stavebních firem. Je za námi již sedmnáctý rok od vzniku akciové společnosti a jejího působení na stavebním trhu, respektive je za námi již dvacet čtyři 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 roce 2014. Byl to již šestý rok v řadě, kdy se v českém stavebnictví projevil krizové tendence, které způsobily recesi stavební produkce. Odklonili jsme se od masivnějšího tržního zacílení na soukromé developery a investory, zaměřili jsme se na sektor veřejných investic. Naší největší prioritou bylo stabilizovat a přizpůsobit vnitřní organizaci společnosti situaci, která nastala ve stavebnictví, nalézt vnitřní úspory a zefektivnit naši činnost. V závěru roku došlo k několika podstatným organizačním změnám. Jsem si jistý, že se tyto změny pozitivně projeví ve fungování společnosti a vrátí nás zpět mezi deset nejvýznamnějších stavebních firem v České republice.

Vývoj ekonomických ukazatelů byl poplatný důsledkům konkurenčního boje stavebních společností, který v mnoha případech znamená i vyrovnání se s dumpingovou úrovní cen konkurence. Přes tyto skutečnosti se nám i v loňském roce podařilo společně dosáhnout mnohých úspěchů. Ze získaných zakázek v roce 2014 bych chtěl vyzdvihnout zejména: Nová ZŠ Kbely - Albrechtická, 2. etapa podtlak. kanalizace Velký Osek, Modernizace silnice II/315 Krasikov - Tatenice - hranice Pk, Likvidace CHÚ Stráž pod Ralskem, Společný objekt Chodovec II. Naš základní cíl byl splněn a to naplnění výrobního programu.

I v roce 2015 budeme pozorně vybírat zakázky, kterým se budeme chtít věnovat a nebudeme usilovat za každou cenu o realizaci projektů nerentabilních či podhodnocených, kdy se právě jejich podhodnocení odráží v kvalitě provedení. Přes mírný pokles obrátu společnosti musíme udržet krok v dnešní nejisté době a úspěšně se vypořádat s měnícím se trhem, umět pružně reagovat a přitom pevně stát za našimi zásadami. Těmi jsou důslednost, korektnost, spolehlivost, vstřícnost a slušnost. Získání nových kontraktů nám poskytuje předpoklady k dalšímu rozvoji i v příštím období.

Přes komplikovanou tržní, finanční i ekonomickou situaci GEOSAN GROUP a. s., nepolevuje ve svém důrazu na řízení kvality, bezpečnost práce ani v péči o životní prostředí. Je třeba respektovat zájmy všech stran - zákazníků, akcionářů a zaměstnanců, stejně jako oblastí ekologie, etiky podnikání, sportovních i charitativních projektů, ve kterých naše společnost působí. Naším cílem pro rok 2015 bude proniknout do oblastí silničních a železničních staveb a udržet si zásobu práce ve stejném, ne-li vyšším objemu než je letos.

### b) Návrh na rozdělení výsledku hospodaření

Představenstvo navrhuje rozdělit výsledek hospodaření následujícím způsobem: Výsledek hospodaření roku 2014 použít na úhradu ztrát minulých let ve výši 40.513.392,14 Kč a na úhradu ztráty, evidovanou jako jiný výsledek hospodaření minulých let ve výši 17.842.990 Kč, zbývající část ve výši 123.104.770,22 Kč převést na nerozdělený zisk minulých let.

Použití výsledku hospodaření roku 2014 je popsáno v zahajovací rozvaze uvedené fúze.

Společnosti GEOSAN GROUP a. s., GEOSAN DEVELOPMENT a. s., GEOSAN ALFA s. r. o., GEOSAN BETA s. r. o., GEOSAN ETA s. r. o. a GEOSAN FÍ s. r. o. k 1. lednu 2015 fúzují sloučením se společností GEOSAN GROUP a. s. Společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a. s., GEOSAN ALFA s. r. o., GEOSAN BETA s. r. o., GEOSAN ETA s. r. o. a GEOSAN FÍ s. r. o. sloučením zanikají a společnost GEOSAN GROUP a. s. je nástupnickou společností.

### c) Stav majetku

Informace o majetku společnosti GEOSAN GROUP a. s. naleznete v účetní závěrce za rok 2014 a v příloze tvořící součást účetní závěrky.

### d) Závěr

Můj dík patří všem zaměstnancům, spolupracovníkům a dalším, kteří s naší společností spolupracovali v roce 2014. 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 2014. 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 2015 i v letech následujících.

Praha dne 2. března 2015

Luděk Kostka, člen představenstva



## 04. Zpráva dozorčí rady

Dozorčí rada plnila své úkoly v souladu s obchodním zákoníkem. Od ledna 2014 do prosince 2014 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 2014 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 2014 a že výsledky za dané účetní období jsou v souladu se zákonem o účetnictví.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2014 a doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2014.

Praha dne 2. března 2015

Ing. Ján Král, člen dozorčí rady



# 05. Zpráva nezávislého auditora

AS auditoři a daňoví poradci, a. s. Hradec Králové, společnost zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1561, Identifikační číslo 252 66 292

akcionářům a představenstvu společnosti GEOSAN GROUP a. s., se sídlem Kolín III, U Nemocnice 430, PSČ 280 02, Identifikační číslo 25671464, k účetní závěrce, zprávě o vztazích a výroční zprávě.

## Zpráva o účetní závěrce

Na základě provedeného auditu jsme dne 16. února 2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy na stranách šestnáct až třicet devět, zprávu následujícího znění:

„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti GEOSAN GROUP a. s., která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2014, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2014 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 auditech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a 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 2014 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. prosince 2014 v souladu s českými účetními předpisy.

## Zdůraznění skutečnosti

Aniž bychom dávali výrok s výhradou, upozorňujeme na bod 3.23. přílohy přiložené účetní závěrky společnosti GEOSAN GROUP a. s., kde je mimo jiné uvedena informace o záměru provedení přeměny (fúze sloučením) dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev a realizace takového projektu přeměny k rozhodnému dni 1. ledna 2015. Na základě tohoto projektu budou společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a. s. (Identifikační číslo 256 38 866), GEOSAN ALFA s. r. o. (Identifikační číslo 170 49 300), GEOSAN BETA s. r. o. (Identifikační číslo 270 73 319), GEOSAN ETA s. r. o. (Identifikační číslo 272 27 642) a GEOSAN FÍ s. r. o. (Identifikační číslo 247 54 277) sloučeny do společnosti GEOSAN GROUP a. s. (Identifikační číslo 256 71 464).“

## Zpráva o zprávě o vztazích

Dále jsme ověřili věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou osobami ovládanými stejnou ovládající osobou společnosti GEOSAN GROUP a. s. za rok končící 31. prosince 2014 (dále „zpráva o vztazích“), uvedené na straně čtyřicet až čtyřicet dva této výroční zprávy. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán Společnosti. 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 2014 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.



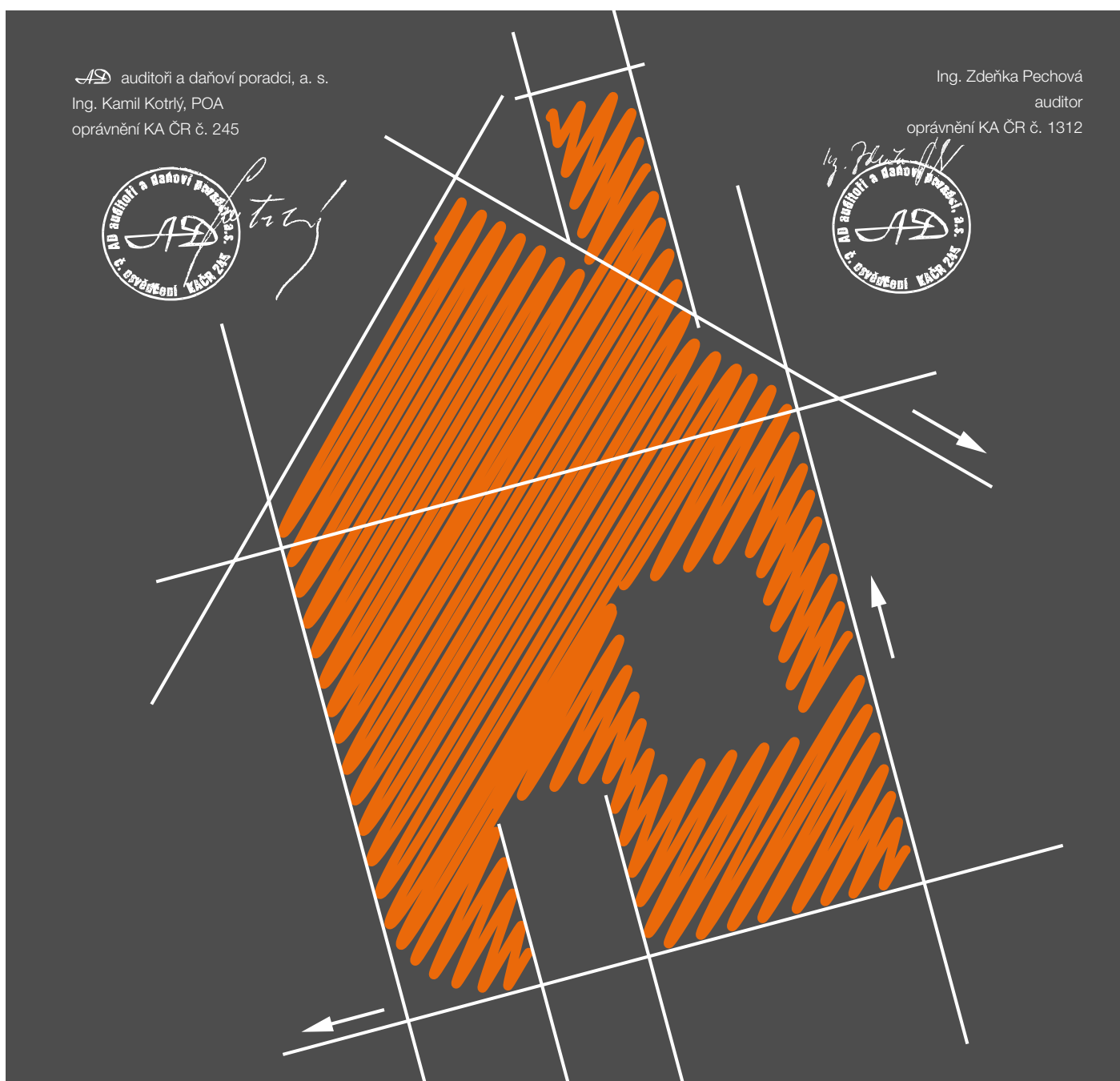
## Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti GEOSAN GROUP a. s. (dále „Společnost“) za rok končící 31. prosince 2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách šestnáct až třicet devět (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 2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Hradec Králové 7. března 2015



# Účetní závěrka za rok 2014









# 06. Účetní závěrka za rok 2014

Rozvaha ke dni 31. prosince 2014 (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>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>2 886 451</b>	<b>-819 624</b>	<b>2 066 827</b>	<b>2 349 389</b>
<b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>	<b>002</b>				
<b>B. Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>1 137 844</b>	<b>-494 391</b>	<b>643 453</b>	<b>737 952</b>
<b>B. I. Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>290 340</b>	<b>-290 245</b>	<b>95</b>	<b>1 276</b>
B. I. 1. Zřizovací výdaje	005				
2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006				
3. Software	007	9 177	-9 082	95	221
4. Ocenitelná práva	008	290 451	-290 451		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>B. II. Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>013</b>	<b>463 804</b>	<b>-204 146</b>	<b>259 658</b>	<b>278 526</b>
B. II. 1. Pozemky	014	65 701		65 701	65 701
2. Stavby	015	122 974	-93 071	29 903	47 271
3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	77 210	-66 804	10 406	11 873
4. Pěstitelské celky trvalých porostů	017				
5. Dospělá zvířata a jejich skupiny	018				
6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	166	-110	56	89
7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	153 592		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>B. III. Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>023</b>	<b>383 700</b>		<b>383 700</b>	<b>458 150</b>
B. III. 1. Podíly - ovládaná osoba	024	383 700		383 700	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				
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>031</b>	<b>1 738 621</b>	<b>-325 233</b>	<b>1 413 388</b>	<b>1 606 364</b>
<b>C. I. Zásoby</b>	<b>032</b>	<b>16 099</b>		<b>16 099</b>	<b>28 559</b>
C. I. 1. Materiál	033	879		879	968
2. Nedokončená výroba a polotovary	034	15 220		15 220	27 591
3. Výrobky	035				
4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036				
5. Zboží	037				
6. Poskytnuté zálohy na zásoby	038				
<b>C. II. Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>039</b>	<b>176 036</b>	<b>-6 038</b>	<b>169 998</b>	<b>169 873</b>
C. II. 1. Pohledávky z obchodních vztahů	040	176 036	-6 038	169 998	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				

	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
8.	Odložená daňová pohledávka	047				
<b>C. III.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>048</b>	<b>1 297 265</b>	<b>-319 195</b>	<b>978 070</b>	<b>1 180 381</b>
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	788 705	-296 741	491 964	710 572
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	050	67 368		67 368	136 290
3.	Pohledávky - podstatný vliv	051				
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	24 757		24 757	13 498
5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053				
6.	Stát - daňové pohledávky	054	11 025		11 025	8 445
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	163 032	-3 727	159 305	130 057
8.	Dohadné účty aktivní	056	14 219		14 219	6 453
9.	Jiné pohledávky	057	228 159	-18 727	209 432	175 066
<b>C. IV.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>058</b>	<b>249 221</b>		<b>249 221</b>	<b>227 551</b>
C. IV. 1.	Peníze	059	198		198	1 104
2.	Účty v bankách	060	249 023		249 023	226 447
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061				
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062				
<b>D. I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>063</b>	<b>9 986</b>		<b>9 986</b>	<b>5 073</b>
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	4 330		4 330	2 499
2.	Komplexní náklady příštích období	065				
3.	Příjmy příštích období	066	5 656		5 656	2 574

	PASIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>067</b>	<b>2 066 827</b>	<b>2 349 389</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>068</b>	<b>857 873</b>	<b>712 780</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>-20 271</b>	<b>16 097</b>
A. II. 1.	Emisní ážio	074		
2.	Ostatní kapitálové fondy	075		
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	-20 271	16 097
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>
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	081		50 594
2.	Statutární a ostatní fondy	082		
<b>A. IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>083</b>	<b>-58 357</b>	<b>-142 565</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084		294 940
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	085	-40 514	-437 505
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	086	-17 843	
<b>A. V. 1.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>087</b>	<b>181 461</b>	<b>33 614</b>
<b>A. V. 2.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)</b>			
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>088</b>	<b>1 208 613</b>	<b>1 633 680</b>
<b>B. I.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>089</b>	<b>33 271</b>	<b>28 089</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		
4.	Ostatní rezervy	093	33 271	28 089
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>094</b>	<b>185 121</b>	<b>137 312</b>
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	095	181 494	131 509
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	3 627	5 803
10.	Odložený daňový závazek	104		
<b>B. III.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>105</b>	<b>866 291</b>	<b>1 393 241</b>
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	106	562 200	1 049 616
2.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	107		
3.	Závazky - podstatný vliv	108		
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	109	186 477	154 075
5.	Závazky k zaměstnancům	110	15 112	7 537
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	111	4 091	2 682
7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	3 961	26 292
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113		100 321
9.	Vydané dluhopisy	114		
10.	Dohadné účty pasivní	115	92 102	52 328
11.	Jiné závazky	116	2 348	390
<b>B. IV.</b>	<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>117</b>	<b>123 930</b>	<b>75 038</b>
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	34 060	
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	119	89 870	75 038
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	120		
<b>C. I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>121</b>	<b>341</b>	<b>2 929</b>
C. I. 1.	Výdaje příštích období	122	341	2 919
2.	Výnosy příštích období	123		10

Sestaveno dne: 9. února 2015

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

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

Podpisový záznam: Luděk Kostka, člen představenstva






**Výkaz zisku a ztráty ke dni 31. prosince 2014 (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	Běžné účetní období	Minulé účetní období
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
<b>+</b>	<b>Obchodní marže</b>	<b>3</b>		
<b>II.</b>	<b>Výkony</b>	<b>4</b>	<b>1 373 094</b>	<b>1 736 377</b>
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	1 385 465	1 710 279
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	6	-12 371	26 098
3.	Aktivace	7		
<b>B.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>8</b>	<b>997 126</b>	<b>1 391 751</b>
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	9	37 379	23 787
B. 2.	Služby	10	959 747	1 367 964
<b>+</b>	<b>Přidaná hodnota</b>	<b>11</b>	<b>375 968</b>	<b>344 626</b>
<b>C.</b>	<b>Osobní náklady</b>	<b>12</b>	<b>126 296</b>	<b>106 700</b>
C. 1.	Mzdové náklady	13	97 375	80 734
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	2 695	780
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	25 178	24 078
C. 4.	Sociální náklady	16	1 048	1 108
D.	Daně a poplatky	17	6 579	12 448
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	22 443	29 155
<b>III.</b>	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu</b>	<b>19</b>	<b>692</b>	<b>216</b>
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	635	125
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21	57	91
<b>F.</b>	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu</b>	<b>22</b>	<b>1 207</b>	<b>91</b>
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	1 145	
F. 2.	Prodaný materiál	24	62	91
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (+/-)	25	-74 892	-241 687
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	146 004	186 948
H.	Ostatní provozní náklady	27	141 937	546 675
V.	Převod provozních výnosů	28		
I.	Převod provozních nákladů	29		
<b>*</b>	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>30</b>	<b>299 094</b>	<b>78 408</b>
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		
<b>J.</b>	<b>Prodané cenné papíry a podíly</b>	<b>32</b>		
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33	23 000	
VII. 1.	Výnosy z podílů v ovládaných osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	23 000	
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		
<b>K.</b>	<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	-5 101	-128 249
X.	Výnosové úroky	42	2 460	1 503
N.	Nákladové úroky	43	3 596	5 785
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	21 456	21 189
O.	Ostatní finanční náklady	45	42 169	190 877
XII.	Převod finančních výnosů	46		
P.	Převod finančních nákladů	47		

		Číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
*	Finanční výsledek hospodaření	48	6 252	-45 721
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	4 705	-927
Q. 1.	- splatná	50	4 705	6 230
Q. 2.	- odložená	51		-7 157
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	300 641	33 614
XIII.	Mimořádné výnosy	53	25	
R.	Mimořádné náklady	54	119 205	
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55		
S. 1.	- splatná	56		
S. 2.	- odložená	57		
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58	-119 180	
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	181 461	33 614
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	61	186 166	32 687

Sestaveno dne: 9. února 2015

Právní forma účetní jednotky: Akciová společnost

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

Podpisový záznam: Luděk Kostka, člen představenstva








# Příloha tvořící součást účetní závěrky k 31. prosinci 2014 za účetní období 1. ledna 2014 - 31. prosince 2014

## 1. Obecné údaje

Příložená účetní závěrka za účetní období od 1. ledna 2014 do 31. prosince 2014 (dále jen rok 2014) byla sestavena podle zákona č. 563/91 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, není-li uvedeno jinak.

### 1.1 Popis účetní jednotky

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**

### 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,
- 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, Kyprská republika, 214 ks akcií, 49,88 %,
- Luděk Kostka, 152 ks akcií, 35,43 %.

### 1.3 Statutární orgán, představenstvo

Od 1. prosince 2014

Člen představenstva | **Luděk Kostka, Zahradní 418, Velim, okres Kolín**

Počet členů | **1**

Od 1. ledna 2014 do 30. listopadu 2014

Předseda představenstva | **Luděk Kostka, Zahradní 418, Velim, okres Kolín**

Člen představenstva | **Jiří Šalda, Jungmannova 14, Liberec**

Člen představenstva | **Ing. Ján Král, Společná 2192/5, Praha 8**

#### 1.4 Dozorčí rada

Od 1. prosince 2014

Člen dozorčí rady | **Ing. Ján Král, Společná 2192/5, Praha 8**

Počet členů | **1**

Od 1. ledna 2014 do 30. listopadu 2014

Předseda dozorčí rady | **Ing. Romana Vidnerová, Světova 133/19, Praha 8**

Člen dozorčí rady | **Ing. Lukáš Palič, Osek 8**

Člen dozorčí rady | **Jana Fuxová, Hředle 89**

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

- změna statutárního orgánu,
- změna dozorčí rady,
- změna v zastupování společnosti, společnost zastupuje vždy člen představenstva samostatně,
- obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech,
- zápis prodeje části podniku (Na základě smlouvy o koupi části závodu, uzavřené dne 9. prosince 2014, byla část závodu společnosti, tj. samostatná organizační složka s označením Závod zahraničních aktivit nezapsaná v obchodním rejstříku, prodána společnosti GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o.).

#### 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 26.

#### 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.

# Organizační struktura společnosti

---



Valná hromada  
akciové společnosti  
GEOSAN GROUP

Dozorčí rada  
akciové společnosti

Představenstvo  
akciové společnosti

Generální ředitel

---

Výrobní úsek Výrobní ředitel	Obchodní úsek Obchodní ředitel	Finanční úsek Finanční ředitel	Úsek generálního ředitele
Závod pozemních staveb Ředitel závodu	Obchodní ředitelé regionu	Ekonomický útvar GEOSAN GROUP Hlavní ekonom	Personální útvar Personální manažer
Závod ekologických a inženýrských staveb Ředitel závodu			Útvar PR PR manager
Útvar MTZ Vedoucí MTZ			Právní útvar Právník
			Útvar jakosti Manažer jakosti





## 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 převyšují částku 60 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 převyšují 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 2014	k 31. prosinci 2013
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 materiálů.

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 účtových 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 ceniny

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

#### f) Pohledávky

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

#### Způsob stanovení opravných položek k pohledávkám dle splatnosti za rok 2014:

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

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

#### h) Přepočtení 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 přepočtení 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 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 2014	PC	oprávky	ZC
Software	9 177	9 082	95
Ocenitelná práva	290 451	290 451	
Goodwill	-9 288	9 288	
<b>K 31. prosinci 2013</b>	<b>PC</b>	<b>oprávky</b>	<b>ZC</b>
Software	10 394	10 173	221
Ocenitelná práva	290 451	-289 396	1 055
Goodwill	-9 288	9 288	



**b) Dlouhodobý hmotný majetek**

<b>K 31. prosinci 2014</b>	<b>PC</b>	<b>oprávky</b>	<b>ZC</b>
Pozemky	65 701		65 701
Stavby	122 974	93 071	29 903
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	77 210	66 804	10 406
Jiný dlouhodobý majetek	166	110	56

<b>K 31. prosinci 2013</b>	<b>PC</b>	<b>oprávky</b>	<b>ZC</b>
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

Společnost nemá dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního leasingu.

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

- osobní automobily v hodnotě 3.535 tis. Kč,
- ostatní zařízení v hodnotě 52 tis. Kč.

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

- software ve výši 1.217 tis. Kč,
- běžně opotřebovaný majetek ve výši 9.546 tis. Kč.

**V minulém účetním 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.

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

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

K 31. prosinci 2014 má účetní jednotka majetek neuvedený v rozvaze ve výši 18.053 tis. Kč brutto, tj. ve výši 0 Kč netto. Jedná se o drobný majetek evidovaný v operativní evidenci, který podléhá inventarizaci.

K 31. prosinci 2013 měla 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.

**c) Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem****K 31. prosinci 2014 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 2014 čerpán pouze limit bankovní záruky ve výši 67.775 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 2014 čerpán úvěr ve výši 25.000 tis. Kč.
- Pozemky v obci Choťánky, list vlastnictví 1032, zástavní právo do výše 3.000 tis. eur ve prospěch Raiffeisenbank a. s. K 31. prosinci 2014 čerpán úvěr ve výši 2.452 tis. eur.

**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.

### 3.2 Dlouhodobý finanční majetek

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

#### K 31. prosinci 2014

Obchodní firma	Výše podílu na ZK v %	Výše vlastního kapitálu	Výsledek hospodaření
GEOSAN DEVELOPMENT a. s. Praha 2, Karlovo náměstí 559/28, PSČ 120 00	100	383 701	-115 110

V průběhu účetního období účetní jednotka pořídila a prodala obchodní podíl ve společnosti GEPARK s. r. o.

V průběhu účetního období prodala účetní jednotka obchodní podíly ve společnostech GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s. a Stavoinvesta Bratislava, s. r. o.

#### K 31. prosinci 2013

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

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

Společnost k 31. prosinci 2014 ani k 31. prosinci 2013 neeviduje dlouhodobé půjčky vůči společnostem v konsolidačním celku.

### 3.3 Zásoby

Společnost k 31. prosinci 2014 eviduje na zásobách v podobě materiálu hodnotu 879 tis. Kč a na zásobách v podobě nedokončené výroby hodnotu 15.220 tis. Kč.

Společnost k 31. prosinci 2013 evidovala na zásobách v podobě materiálu hodnotu 968 tis. Kč a na zásobách v podobě nedokončené výroby hodnotu 27.591 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 k 31. prosinci 2014 eviduje dlouhodobé pohledávky ve výši 176.036 tis. Kč, z toho zádržné investorů ve výši 124.420 tis. Kč a pohledávky z obchodních vztahů ve výši 51.616 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 11.152 tis. Kč.

Společnost k 31. prosinci 2013 evidovala 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.

### 3.5 Krátkodobé pohledávky

#### a) Pohledávky po lhůtě splatnosti

Z obchodního styku	k 31. prosinci 2014	k 31. prosinci 2013
Celkem po lhůtě splatnosti	73 126	134 290
z toho:		
Od 180 do 360 dnů po splatnosti	2 359	6 077
Nad 360 dnů po splatnosti	24 394	52 735

#### 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 2014	k 31. prosinci 2013
GEOSAN DEVELOPMENT a. s.	23 263	1 007
GEOSAN SIGMA s. r. o.	0	2 199
GEOSAN OMIKRON, a. s.	0	6 391
GEOSAN THÉTA s. r. o.	14 471	0
GEOSAN FÍ s. r. o.	0	1 747

#### Společnost eviduje k 31. prosinci 2014 krátkodobou pohledávku z titulu půjčky a úroků z půjčky vůči společnosti v konsolidačním celku:

- GEOSAN DEVELOPMENT a. s. ve výši 67.368 tis. Kč.

#### Společnost evidovala 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.

#### c) Pohledávky neevidované v účetnictví

Společnost k 31. prosinci 2014 eviduje potenciální pohledávky plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami subdodavatelů ve výši 152.389 tis. Kč.

Společnost k 31. prosinci 2013 evidovala potenciální pohledávky plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami subdodavatelů ve výši 120.488 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 2014 krátkodobý finanční majetek na účtech v bankách ve výši 249.023 tis. Kč, v pokladně ve výši 159 tis. Kč a ceniny ve výši 39 tis. Kč.

Účetní jednotka evidovala 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.



### 3.7 Opravné položky

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

#### Výše opravných položek:

<b>Druh majetku</b>	<b>k 31. prosinci 2014</b>	<b>k 31. prosinci 2013</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	1 000	1 000
z toho k poskytnutým zálohám k dlouhodobému hmotnému majetku	1 000	1 000
Materiál	0	0
<b>Pohledávky</b>	<b>325 233</b>	<b>410 408</b>
z toho k dlouhodobým pohledávkám z obchodního styku	6 038	6 038
z toho ke krátkodobým pohledávkám z obchodního styku	296 741	344 090
z toho ke krátkodobým pohledávkám za ovládanými osobami	0	5 101
z toho k zálohám	3 727	39 331
z toho k jiným pohledávkám	18 727	15 848

### 3.8 Vlastní kapitál (VK)

#### a) Popis změn vlastního kapitálu k 31. prosinci 2014 a k 31. prosinci 2013

	Základní kapitál	Vlastní akcie
<b>Zůstatek k 1. lednu 2013</b>	755 040	
Přecenění podílů v ovládaných a řízených osobách k 31. prosinci 2013		
Rozdělení výsledku hospodaření za období 1. ledna 2012 - 31. prosince 2012		
Výsledek hospodaření běžného období		
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2013</b>	755 040	
Přecenění podílů v ovládaných a řízených osobách k 31. prosinci 2014		
Rozdělení výsledku hospodaření za období 1. ledna 2013 - 31. prosince 2013		
Použití rezervního fondu na úhradu ztát minulých let		
Výsledek hospodaření běžného období		
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	755 040	





Kapitálové fondy	Fondy ze zisku	VH minulých let	Výplat dividend	VH běžného období	Vlastní kapitál
43 247	49 397	-165 298		23 930	706 316
-27 150	1 197	22 733		-23 930	-27 150
<b>16 097</b>	<b>50 594</b>	<b>-142 565</b>		33 614	33 614
-36 368	2 573	31 041		<b>33 614</b>	<b>712 780</b>
	-53 167	53 167		-33 614	-36 368
				181 461	181 461
<b>-20 271</b>		<b>-58 357</b>		<b>181 461</b>	<b>857 873</b>



## b) Rozdělení zisku za období 1. ledna 2013 - 31. prosince 2013 v roce 2014

Příděl do rezervního fondu	2 573
Úhrada ztráty minulých let	31 041

Výsledek hospodaření za období 1. ledna 2014 - 31. prosince 2014 je ve výši 181.461 tis. Kč.

## c) Základní kapitál

Základní kapitál je k 31. prosinci 2014 ve výši 755.040 tis. Kč, ve formě 429 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1.760 tis. Kč, splaceno 755.040 tis. Kč.

Základní kapitál byl k 31. prosinci 2013 ve výši 755.040 tis. Kč, ve formě 429 ks kmenových akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1.760 tis. Kč, splaceno 755.040 tis. Kč.

## 3.9 Zákonné a účetní rezervy

### a) Účetní rezervy

	k 31. prosinci 2014	k 31. prosinci 2013
Rezerva na výsledek soudních sporů	23 983	19 613
Rezerva na záruční opravy	9 288	8 476
Rezerva na daň z příjmů	4 800	11 444

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

### b) Zákonné rezervy

Společnost netvořila k 31. prosinci 2014 a ani k 31. prosinci 2013 zákonné rezervy.

## 3.10 Dlouhodobé závazky

Společnost k 31. prosinci 2014 eviduje dlouhodobé závazky z obchodního styku ve výši 185.121 tis. Kč, z toho zádržné subdodatelům ve výši 171.161 tis. Kč. Jiné dlouhodobé závazky ve výši 10.333 tis. Kč. Závazky, jejichž splatnost byla k rozvahovému dni delší než 5 let, společnost eviduje ve výši 18.368 tis. Kč.

Společnost k 31. prosinci 2013 evidovala dlouhodobé závazky z obchodního styku ve výši 137.312 tis. Kč, z toho zádržné subdodatelům 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.

## 3.11 Krátkodobé závazky

### a) Závazky po lhůtě splatnosti

Z obchodního styku	k 31. prosinci 2014	k 31. prosinci 2013
Po lhůtě splatnosti	75 054	179 293
z toho:		
Od 180 do 360 dnů po splatnosti	10 138	470
Nad 360 dnů po splatnosti		7 600

### 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 2014	k 31. prosinci 2013
GEOSAN ETA s. r. o.	0	8 784
GEOSAN THÉTA s. r. o.	0	958
GEOSAN EPSILON s. r. o.	0	1 958
GEOSAN LIBERTY s. r. o.	7 861	5 701

Společnost k 31. prosinci 2014 ani k 31. prosinci 2013 neevidovala 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:

- 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 ve prospěch České spořitelny, a. s.
- Zástavou akcií společnosti ve prospěch České spořitelny, a. s.
- Vystavenou blankosměnkou.

### d) Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost eviduje k 31. prosinci 2014 potenciální závazky ve své většině plynoucí z povinnosti provést řádně dílo a záruční opravy, které jsou kryty bankovními zárukami ve výši 1.094.260 tis. Kč a dále směnkami v celkové výši 7.500 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.

Společnost evidovala 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 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

<b>K 31. prosinci 2014</b>	<b>Základ</b>	<b>Daňová sazba %</b>	<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>Odložený daňový závazek</b>
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	6 169	19	1 172	
<b>Ostatní dočasné rozdíly:</b>				
OP k pohledávkám	103 149	19	19 598	
Smluvní pokuty a penále	-65 879	19		-12 517
Rezervy	33 271	19	6 322	
Celkem			27 092	-12 517
Netto				14 575

<b>K 31. prosinci 2013</b>	<b>Základ</b>	<b>Daňová sazba %</b>	<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>Odložený daňový závazek</b>
Rozdíl mezi daňovou a účetní zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	9 398	19	1 786	
<b>Ostatní dočasné rozdíly:</b>				
OP 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.

### 3.13 Dlouhodobé bankovní úvěry

#### K 31. prosinci 2014

Věřitel	Stav	Zajištění úvěru
Raiffeisenbank a. s.	34 060	zástava pozemků

Společnost 31. prosinci 2013 nevidovala žádný dlouhodobý bankovní úvěr.

### 3.14 Výnosy

	k 31. prosinci 2014	k 31. prosinci 2013
Výnosy z hlavní činnosti (stavební činnost)	1 373 094	1 736 377
z toho výnosy ze zahraničí	0	0

### 3.15 Zaměstnanci společnosti

Osobní náklady	k 31. prosinci 2014	k 31. prosinci 2013
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	129	122
z toho řídicích pracovníků	12	12
Osobní náklady	126 296	106 700
z toho řídicích pracovníků	12 350	9 840
Odměny ostatních členů a statutárních a dozorčích orgánů	2 695	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.

### 3.18 Dotace na investiční a provozní účely

Účetní jednotka nemá.

### 3.19 Výdaje na výzkum a vývoj

Účetní jednotka nemá.

### 3.20 Splatné závazky

Společnost nemá 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

V běžném účetním období byl ve vlastním kapitálu vykázán jiný výsledek hospodaření minulých let z důvodu opravy nákladů roku 2013. Z tohoto titulu bylo podáno dodatečné daňové přiznání k dani z příjmů na snížení daňové povinnosti. V rozvaze a výkazu zisku a ztráty k 31. prosinci 2014 byly ve sloupci stav v minulém účetním období upraveny řádky: C. III. 6 Stát - daňové pohledávky, A. V. 1 Výsledek hospodaření běžného účetního období, B. III. 1 Závazky z obchodního styku, B. 2 Služby, Q. 1 - Daň z příjmů za běžnou činností - splatná a příslušné součtové řádky.

Z tohoto důvodu byl také v příloze upraven v bodě 3. 8 a) popis změn vlastního kapitálu za rok 2013.

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

Tyto informace jsou uvedeny v konsolidované účetní závěrce účetní jednotky.

### 3.23 Další skutečnosti

Představenstvo účetní jednotky schválilo záměr provedení přeměny (fúze sloučením) dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, realizace takového projektu přeměny k rozhodnému dni 1. lednu 2015. Na základě tohoto projektu budou společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a. s. (Identifikační číslo 256 38 866), GEOSAN ALFA s. r. o. (Identifikační číslo 170 49 300), GEOSAN BETA s. r. o. (Identifikační číslo 270 73 319), GEOSAN ETA s. r. o. (Identifikační číslo 272 27 642) a GEOSAN FÍ s. r. o. (Identifikační číslo 247 54 277) sloučeny do společnosti GEOSAN GROUP a. s. (Identifikační číslo 256 71 464).

Na základě smlouvy o koupi části závodu uzavřené dne 9. prosince 2014 byla část závodu společnosti, tj. samostatná organizační složka s označením Závod zahraničních aktivit nezapsaná v obchodním rejstříku prodána společnosti GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o.

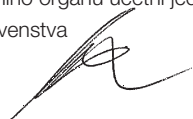
## 4. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

K 1. lednu 2015 byla zřízena funkce výkonného ředitele společnosti, do které byl jmenován pan Ivan Havel.

Sestaveno dne 9. února 2015

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Luděk Kostka, člen představenstva





# 07. Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

dále jen „Zpráva o vztazích“ podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“)

Účetní období: 1. ledna 2014 - 31. prosince 2014

## ČÁST A

### Osoby:

Ovládaná osoba:

**GEOSAN GROUP a. s.**

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

(dále jen „GEOSAN GROUP“)

Ovládající osoby:

**DUPLESSA INVESTMENTS LIMITED**

Sídlo: Nicosia, Diagorou, 4 Kermia Building, 6th floor, Flat/Office 601, PSČ 1097, Kyperská republika

Identifikační číslo: 224 144

Podíl na základním kapitálu ovládané osoby 49,88 %.

(dále jen „DUPLESSA“)

**Luděk Kostka**

Adresa: Velim, Zahradní 418

Datum narození: 11. května 1965

Podíl na základním kapitálu ovládané osoby 35,43 %.

**Britten Developments Limited**

Sídlo: 4th Floor, Lawford House, Albert Place, London N3 1RL, Spojené království Velké Británie a Severního Irsku

Identifikační číslo: 042 47 336

Podíl na základním kapitálu ovládané osoby 14,69 %.

(dále jen „Britten Developments“)

### Ostatní osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

Název společnosti	Místo výkonu	Identifikační číslo	Období
G-NEMOVITOSTI s. r. o.	Kolín III	274 34 311	1. leden 2014 - 31. prosince 2014
Vladislavova č.p. 1477 s. r. o.	Praha 1	284 83 103	1. leden 2014 - 31. prosince 2014
GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o.	Kolín III	248 11 866	1. leden 2014 - 31. prosince 2014

### Dceřiné společnosti GEOSAN INTERNATIONAL s. r. o.:

Název společnosti	Místo výkonu	Identifikační číslo	Období
GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s.	Bratislava	359 29 073	12. prosince 2014 - 31. prosince 2014
Stavoinvesta Bratislava, s. r. o.	Bratislava	313 53 886	12. prosince 2014 - 31. prosince 2014
GEPARK, s. r. o.	Bratislava	364 90 881	12. prosince 2014 - 31. prosince 2014

### Dceřiné společnosti GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s.:

Název společnosti	Místo výkonu	Identifikační číslo	Období
GEOSAN ALFA s. r. o.	Bratislava	359 47 420	1. leden 2014 - 31. prosinec 2014
GEOSAN BETA s. r. o.	Bratislava	359 47 535	1. leden 2014 - 31. prosinec 2014
GEOSAN DELTA s. r. o.	Bratislava	359 45 729	1. leden 2014 - 31. prosinec 2014
CONDOMINIUM RENAISSANCE s. r. o.	Bratislava	359 47 331	1. leden 2014 - 31. prosinec 2014
GEPARK s. r. o.	Bratislava	364 90 881	1. leden 2014 - 26. října 2014

## ČÁST B

### I. Struktura vztahů mezi výše uvedenými osobami (§ 82, odst. 2, písm. a) ZOK):

Ovládaná osoba je ovládána ovládajícími osobami. Ovládající osoby nakládají s podílem na hlasovacích právech 100 % všech hlasů v ovládané osobě.

#### Ovládající osoba DUPLESSA ovládá vyjma ovládané osoby tyto osoby:

- G-NEMOVITOSTI s. r. o., kde nakládá s podílem na hlasovacích právech ve výši 99,95 %,
- Vladislavova č.p. 1477 s. r. o., kde nakládá s podílem na hlasovacích právech ve výši 100 %.

#### Ovládající osoba Luděk Kostka ovládá vyjma ovládané osoby, osobu:

- GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o., kde nakládá s podílem na hlasovacích právech ve výši 100 %.

### II. Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů (§ 82, odst. 2, písm. b) ZOK):

Ovládaná osoba GEOSAN GROUP a. s. plní úlohu výrobní jednotky, která zajišťuje technickou, organizační, právní a jinou podporu společností sesterským a dceřiným.

### III. Způsob a prostředky ovládaní (§ 82, odst. 2, písm. c) ZOK):

#### V koncernu se uplatňuje jednotné řízení, a to zejména následujícími prostředky:

- společné porady top managementu všech společností,
- koordinační porady představenstev a dozorčích rad všech společností,
- obchodní smlouvy sjednané za obvyklých podmínek a s obvyklými cenami.

### IV. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky (§ 82, odst. 2, písm. d) ZOK):

Ve vykazovaném období nenastalo.

### V. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající a mezi osobami ovládanými (§ 82, odst. 2, písm. e) ZOK):

#### Pracovně právní vztahy, odměny statutárních orgánů:

Na výkon funkce člena představenstva byla ve vykazovaném období uzavřena smlouva s panem Ludkem Kostkou.

Poskytované odměny jsou vypláceny v obvyklé výši.

Společnosti GEOSAN GROUP a. s. tím nevznikla v roce 2014 žádná majetková újma.

#### Další smluvní vztahy:

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 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 mandatářem a GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o. jako mandantem ze dne 22. prosince 2011.

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

Smlouva o koupi části závodu uzavřená mezi GEOSAN GROUP a. s. jako prodávajícím a GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o. jako kupujícím na základě, které byla část závodu společnosti GEOSAN GROU P a. s., tj. samostatná organizační složka s označením Závod zahraničních aktivit nezapsaná v obchodním rejstříku prodána společnosti GEOSAN INTERNATIONAL, s. r. o.

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, na listu vlastnictví 9277, ve prospěch České spořitelny, a. s. bylo zrušeno k 23. července 2014.

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, na listu 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.

GEOSAN GROUP a. s. nevníkla ve vykazovaném období žádná majetková újma.

**VI. Posouzení skutečnosti, zda vznikla ovládané osobě újma a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82, odst. 2, písm. f) ZOK):**

Ze strany ovládající osoby a ostatních osob ovládaných ovládající osobou nedošlo za účetní období roku 2014 ke vzniku újmy ovládané osobě.

Protiplnění poskytovaných plnění bylo prováděno výhradně finančním vypořádáním bez zvýhodnění či znevýhodnění jakékoliv strany.

**ČÁST C**

Zhodnocení výhod a nevýhod vyplývajících ze vztahů mezi osobami uvedenými v části A) této Zprávy o vztazích a uvedení, zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro ovládanou osobu plynou rizika (§ 84 ZOK):

Statutární orgán ovládané osoby konstatuje, že ve vztazích převládají pro ovládanou osobu výhody, neplynou z nich žádná relevantní rizika. Ke vzniku újmy k tíži ovládané osoby v účetním období nedošlo, proto nebude aplikován § 71, případně § 72 ZOK, o vyrovnání újmy.

Praha dne 2. března 2015

Luděk Kostka, člen představenstva







GEOSAN GROUP a. s.  
U Nemocnice 430  
280 02 KOLÍN III

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

