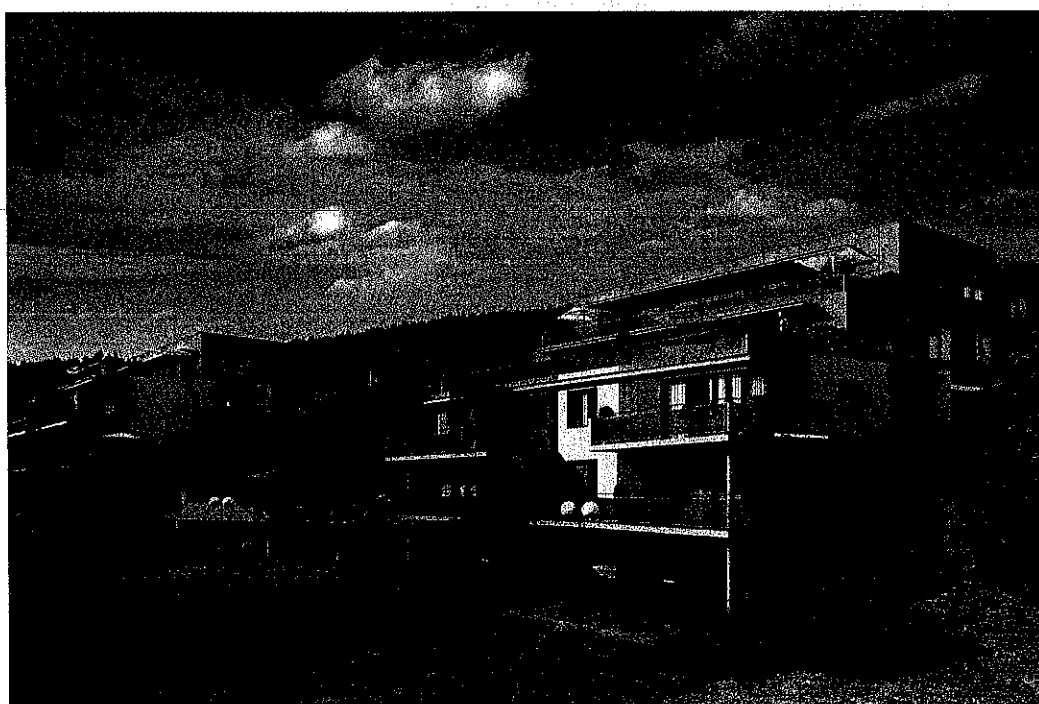


G geosan DEVELOPMENT

Výroční zpráva

za rok 2006

**společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2
IČ 25638866**

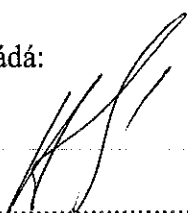


Obsah:

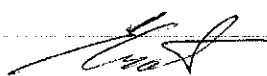
1. Zpráva představenstva společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s. o minulém vývoji společnosti, o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti a o návrhu na rozdělení výsledku hospodaření (strana 3).
2. Zpráva dozorčí rady s vyjádřením k výroční zprávě a zprávě o vztazích mezi ovládajícími a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (strana 13).
3. Řádná účetní závěrka k 31.12.2006 (strana 15):
 - a) Rozvaha (strana 16),
 - b) Výkaz zisku a ztráty (strana 18),
 - c) Příloha k účetní závěrce (strana 20).
4. Zpráva auditora o ověření účetní závěrky a výroční zprávy (strana 32).
5. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2006 (strana 35).

Datum sestavení: 28.3.2007

Zprávu předkládá:



.....
Ing. Roman Hrubý
člen představenstva



.....
Ing. Ján Král
člen představenstva

Zpráva představenstva

**společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2, IČ: 25638866
o minulém vývoji činnosti, o předpokládaném budoucím vývoji
činnosti společnosti a o návrhu na rozdělení VH**

Zpráva představenstva společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s.

se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2, IČ: 25638866

o minulém vývoji činnosti, o předpokládaném budoucím vývoji činnosti společnosti a o návrhu na rozdělení VH dle § 21 Zákona o účetnictví v platném znění a zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle § 192, odst. 2 Obchodního zákoníku v platném znění

Historie společnosti:

Akciová společnost GEOSAN DEVELOPMENT byla založena v roce 1998 s původním názvem HOMOLKA GROUP s cílem developersky připravit a následně realizovat výstavbu „Obytného souboru Homolka“ v Praze 5 – Motol (tzv. HOMOLKA I.).

V roce 2001 došlo ke změně původních vlastníků, a to vstupem společnosti GEOSAN GROUP a.s. Do vedení společnosti přišli pracovníci, kteří již měli potřebné zkušenosti z podobných projektů a kteří v posledních letech postupně připravili nebo realizovali podobné projekty.

Ve velmi krátké době byl projekt HOMOLKA I. projektově přeřešen, podstatně se zvýšila vytěžitelnost území a bylo požádáno o vydání stavebního povolení. Ihned bylo také započato s prodejem jednotlivých produktů projektu a vlastní průběh prodeje překonal očekávání, neboť ke dni dokončení bylo prodáno 95% bytů. V současnosti je celý projekt vyprodán, pouze jedna bytová jednotka je pronajímána.

Společnost si díky svým velmi dobrým výsledkům, které dosáhla při výstavbě HOMOLKY I. vytvořila podmínky pro přípravu i dalších projektů, mezi které patří významná a dominantní výstavba Polyfunkčního objektu TRIANGL v Praze 17 – Řepích s 271 byty. Společnost HOMOLKA GROUP v závěru roku 2002 jednala se zástupci Hlavního města Prahy a s ohledem na velmi tíživou situaci, která nastala po rozsáhlých povodních, přistoupila na odprodej celého tohoto rozestavěného objektu Magistrátu hlavního města Prahy. Hlavní město Praha použilo takto vybudované byty pro občany, kteří byli v roce 2002 zatopeni a bydleli v provizorních podmínkách. Tento odkup se uskutečnil podpisem smlouvy Magistrátem hlavního města Prahy dne 31.1.2003.

V roce 2004 proběhla kolaudace projektu Kondominium Hamr v Praze 10 - Záběhlicích, který HOMOLKA GROUP manažersky připravila pro svou dceřinou společnost HOMOLKA ALFA s.r.o. člen koncernu. V roce 2004 rovněž proběhla kolaudace Polyfunkčního domu v Praze 4 - Podolí. Tento projekt realizovala HOMOLKA GROUP pro svou dceřinou společnost HOMOLKA GAMA s.r.o. člen koncernu. Byla rovněž zahájena výstavba bytového domu Jemnická v Praze 4 – Michle, který realizovala HOMOLKA GROUP pro svou dceřinou společnost HOMOLKA GAMA s.r.o. člen koncernu a výstavba 33 luxusních bytů v Lublaňské ulici v Praze 2. Tento projekt realizovala HOMOLKA GROUP pro svou dceřinou společnost Lublaňská 6, k.s. Rovněž byla zahájena výstavba bytového domu v Nepomucké ulici v Praze 5. Tento projekt realizuje HOMOLKA GROUP (nyní GEOSAN DEVELOPMENT) pro společnost HOMOLKA ALFA (nyní GEOSAN ALFA).

V roce 2005 byl realizován a úspěšně kolaudován objekt HOMOLKA A. V roce 2005 rovněž probíhal prodej bytových jednotek v tomto objektu. V současné době zbývá k prodeji poslední bytová jednotka. Zároveň probíhala realizace developerského projektu „Pomerančový dům“ v Nepomucké ulici v Praze 5 pro svou dceřinou společnost GEOSAN ALFA s.r.o..

V roce 2005 zahájil GEOSAN DEVELOPMENT a.s. přípravné práce na projektu U Hamerského rybníka v Praze 4 – Záběhlicích, kde hodlá vystavět 5 nových vila domů.

Dále v roce 2005 byla pro svou dceřinou společnost GEOSAN TAU s.r.o. zahájena výstavba tří bytových bloků „U Motolské Hrušky“ s 115 bytovými jednotkami, pro svou dceřinou společnost GEOSAN BETA s.r.o. výstavba bytového domu v Poděbradech s 99 bytovými jednotkami a pro svou dceřinou společnost GEOSAN KAPPA s.r.o. výstavba obytného souboru „Videňský dvůr“ u Kunratického lesa v Praze 4 s 189 bytovými jednotkami. U těchto projektů úspěšně i prodej bytových jednotek.

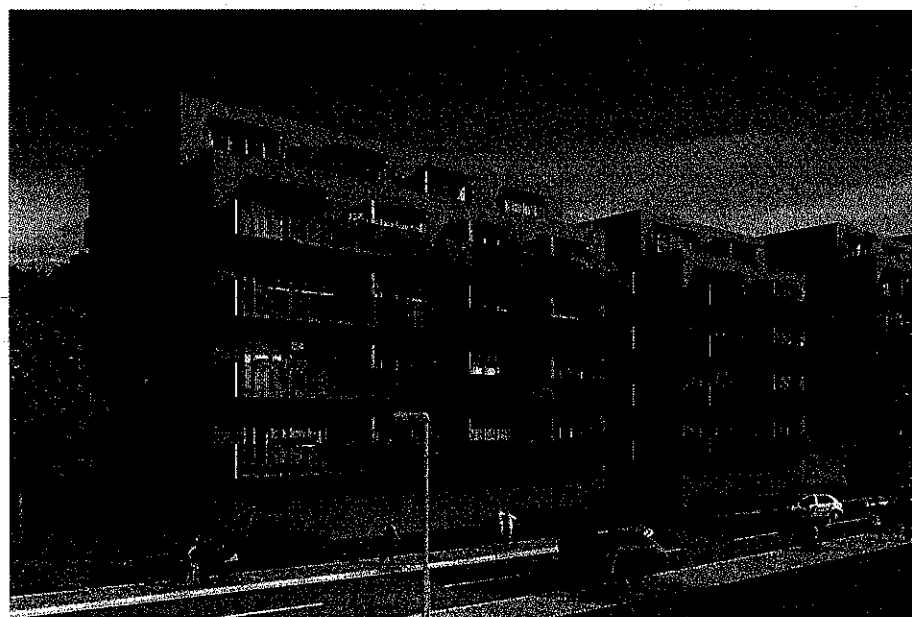
V roce 2005 byl pro svou dceřinou společnost GEOSAN GAMA s.r.o. úspěšně zkolaudován objekt v Jemnické ulici v Praze 4 Michli, kde v současné době zbývají k prodeji tři poslední bytové jednotky. Rovněž byl pro svou dceřinou společnost Lublaňská 6 k.s. úspěšně zkolaudován i objekt v Lublaňské ulici v Praze 2, kde v současné době zbývají k prodeji poslední dvě bytové jednotky. Dalším zkolaudovaným objektem v roce 2005 byl hotel Emmy pro společnost G-Reality s.r.o. Tento objekt je součástí polyfunkčního souboru „Videňský dvůr“.

Stručný přehled projektů realizovaných během roku 2006 jednotlivými společnostmi skupiny GEOSAN DEVELOPMENT a.s.:

GEOSAN DEVELOPMENT a.s.

U HAMERSKÉHO RYBNÍKA – II. etapa

Probíhalo projednávání projektové dokumentace k územnímu řízení a v prosinci proběhlo zahájení řízení v rámci místního šetření. Byl odkoupen zbývající pozemek p.č. 2682 od Českého Telecomu, který je součástí pozemků pro výstavbu projektu. Zároveň započala realizace projektové dokumentace ke stavebnímu povolení.



SOUHVĚZDÍ HOMOLKA

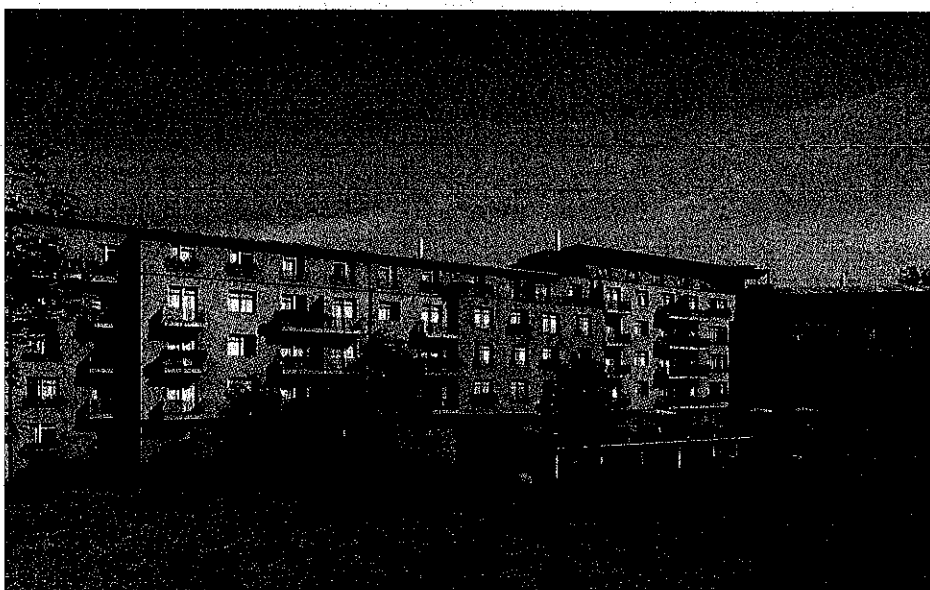
V prosinci bylo získáno pravomocné územní rozhodnutí a byla podána žádost o vydání stavebního povolení.



GEOSAN BETA s.r.o.

Rezidence v srdci Poděbrad

V průběhu roku 2006 pokračovala realizace bytového domu, zahájená na podzim 2005. Výstavba objektu měla být dokončena v prosinci 2006, v průběhu roku došlo ke zpoždění dle původního harmonogramu. Kolaudace byla posunuta do února 2007, kdy byl celý objekt úspěšně zkolaudován.



Bytový dům PIEROT Kolín

Probíhala jednání o prodeji celého projektu - pozemku s projektovou prováděcí dokumentací a platným Stavebním povolením na výstavbu bytového domu. K prodeji v roce 2006 nedošlo. Vzhledem ke konci platnosti (04/2007) vydaného stavebního povolení bylo v prosinci 2006 požádáno o prodloužení jeho platnosti do konce roku 2008.

Špindlerův Mlýn

Stav projektu v roce 2006 beze změny, v roce 2007 se předpokládá jeho prodej případnému zájemci.

GEOSAN SIGMA s.r.o.

Bytové domy NA PLÁNI

V říjnu 2006 byla podepsána Nájemní smlouva s Městskou částí Praha 5 na stavební pozemky mezi ulicemi Na Pláni a K Vodojemu za účelem realizace výstavby patnácti viladomů dle projektové dokumentace připravované Městskou částí Praha 5. Současně byla v říjnu 2006 podepsána s Městskou částí Praha 5 Smlouva o uzavření budoucích smluv kupních na pozemky a o převodu vlastnictví bytových jednotek.

GEOSAN ALFA s.r.o.

Bytový dům NEPOMUCKÁ (POMERANČOVÝ DŮM)

Byla provedena realizace bytového domu s 50-ti byty, 12-ti ateliéry, 3-mi sklady (nebytové prostory), a 20-ti sklady (sklepní komory) a dále byl v tomto objektu zhotoven parking pro 62 automobilů. Tento objekt byl v únoru 2006 pravomocně zkolaudován. V jednom nebytovém prostoru byly z důvodu umožnění lepšího prodeje vystavěny v dubnu 2006 sklepní komory v počtu 11 kusů. Do konce roku 2006 bylo prodáno nebo rezervováno 100 % všech prodávaných jednotek v objektu, včetně garážových stání a sklepních komor.



Bytová osada BUĎÁNKA

Ve veřejné soutěži pořádané městskou částí Praha 5 společnost GEOSAN ALFA s.r.o. zvítězila v projektu revitalizace osady Buďánka. Naše společnost s městskou částí uzavřela smlouvu o pronájmu pozemku a předložila k výherní studii další návrhové objemové studie, které zástupci společnosti průběžně projednávají s odborem památkové péče a zástupci městské části Prahy 5.



GEOSAN TAU s.r.o.

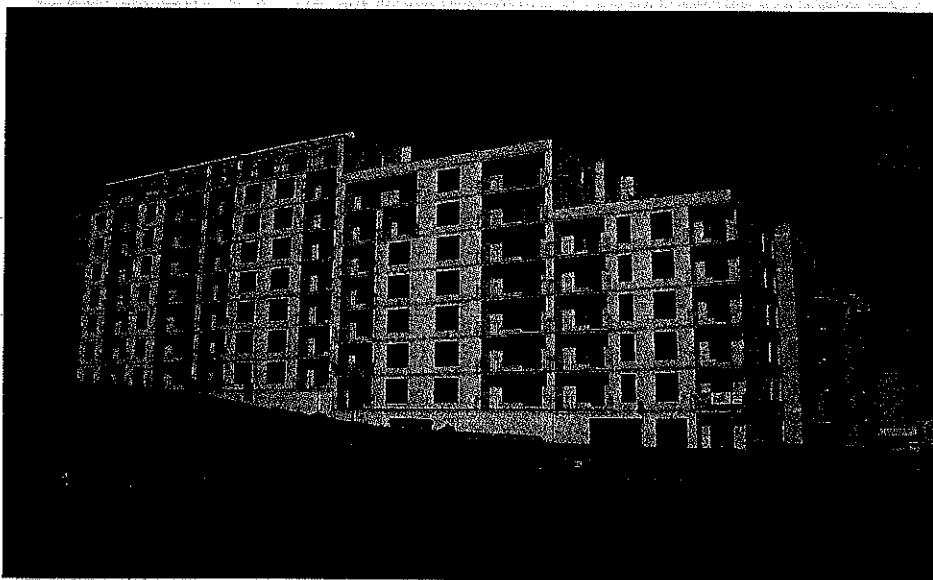
U MOTOLSKÉ HRUŠKY

Byla započata realizace bytového domu se 115-ti byty, 7-mi nebytovými komerčními prostory, s 89-ti krytými parkovacími stáními a 28 venkovními parkovacími stáními a 48 sklady (sklepní komory). Na konci roku 2006 byla zhotovena hrubá stavba objektů „A“, „B“ do úrovně 6.NP, poslední objekt „C“ byl zhotoven do úrovně 2.NP. Do konce roku 2006 bylo prodáno cca 70% bytů a všechny komerční prostory.



GEOSAN KAPPA s.r.o.**VÍDEŇSKÝ DVŮR**

Byla provedena realizace dvoupodlažního parkoviště v rámci areálu B1, včetně úspěšné kolaudace v prosinci 2006. Dále probíhala výstavba obytných objektů B, C, D s plánovanou kolaudací leden – březen roku 2007. Koncem roku 2006 bylo celkem prodáno 85% bytových jednotek.

**GEOSAN ETA s.r.o.****Obytný soubor Bohdalec**

V listopadu 2006 byl zakoupen projekt s názvem „Obytný soubor Bohdalec – 1.etapa“ na 3 bytové domy a „Obytný soubor Bohdalec – 2.etapa“ na 1 polyfunkční objekt, oba včetně pravomocného územního rozhodnutí a pozemků. Po zakoupení projektu byl vybrán projektant a ihned zahájeny práce na přípravě prodejní dokumentace a projektu DSP pro 1.etapu výstavby.



Bytové domy U Školky, Viladomy na Farkáně

V dubnu 2006 byla se společností LUMA s.r.o. uzavřena smlouva na zakoupení dvojice projektů, která byla vázána na získání územního rozhodnutí do konce roku 2006. V době od dubna do září se prováděla běžná příprava projektu (výběr projektanta pro DSP, příprava prodejních podkladů, úpravy dispozic apod.). Vzhledem k tomu, že se značně zkomplikovalo získání územního rozhodnutí, bylo rozhodnuto, že na zmíněných projektech nebudeme pokračovat s přípravou. Obě smlouvy o smlouvách budoucích kupních byly ukončeny v prosinci 2006.

GEOSAN OMEGA a.s.**Bytový dům Antal**

Příprava projektu na bytový dům Antal probíhá od roku 2004. V červnu 2005 byl podán návrh na vydání územního rozhodnutí. Po přerušení bylo řízení znovu v lednu 2006 obnoveno a v únoru bylo vydáno MČ Praha 4 územní rozhodnutí. K tomuto rozhodnutí bylo podáno odvolání, které se prověřovalo do listopadu 2006, kdy vydané územní rozhodnutí nabylo právní moci. Následně byla zahájena příprava DSP a prodejní dokumentace. V prosinci byla s prodávajícím dle SOSBK uzavřena a podepsána kupní smlouva na stávající nemovitost a pozemek. GEOSAN DELTA a.s.

Bytový dům Malvazinky

Příprava projektu výstavby bytového domu Malvazinky na Praze 5 probíhá od roku 2005. V roce 2006 bylo vydáno stavební povolení, které však dosud z důvodu odvolání účastníků nenabylo právní moci. Důvody odvolání jsou řešeny a nabytí právní moci se předpokládá v polovině roku 2007.



GEOSAN GAMA s.r.o.**Bytový dům Jemnická**

Na tomto projektu probíhal v roce 2006 doprodej volných bytů, vyřizování standardních reklamací, převody bytů na klienty apod.

LUBLAŇSKÁ 6 k.s. (od 15. 1. 2007 GEOSAN LAMBDA s.r.o.)**Bytový dům Lublaňská**

Na tomto projektu probíhal v roce 2006 doprodej volných bytů, vyřizování standardních reklamací, převody bytů na klienty apod. Před objektem byl realizován přístřešek na popelnice a uzavření vstupu vstupní brankou.

Předpokládaný vývoj v roce 2007 a letech následujících:

Pro rok 2007 a následující jsou připravovány k realizaci a prodeji další projekty. Jedná se o realizaci developerského projektu „Malvazinky“, který představuje výstavbu dvou obytných domů v Praze 5 – Košířích pro svou dceřinou společnost GEOSAN DELTA a.s. o celkovém počtu 133 bytových jednotek a s předpokládaným termínem kolaudace koncem roku 2008. Dále se jedná o realizaci developerského projektu „Antal“, který představuje výstavbu bytového domu v Praze 4 – Krčí, ulici Antala Staška se 108 bytovými jednotkami a obchodními prostory pro svou dceřinou společnost GEOSAN OMEGA a.s. s termínem kolaudace začátkem roku 2009.

V polovině roku 2007 se předpokládá zahájení výstavby bytového komplexu v atraktivní lokalitě Bohdalec na Praze 10, který v první a druhé etapě představuje 4 vysokopodlažní bytové domy s termínem dokončení koncem roku 2008 pro první etapu a polovina roku 2009 pro druhou etapu. Realizaci bude zajišťovat dceřiná společnost GEOSAN ETA s.r.o. Rovněž se připravuje developerský projekt „Souhvězdí Homolka“ v Praze 5 – Motole se 130 bytovými jednotkami, jehož realizace se předpokládá v letech 2007 a 2008 s kolaudací koncem roku 2008, který budou mít na starost dceřiná společnost GEOSAN LAMBDA s.r.o. Dalšími zamýšlenými projekty jsou druhá etapa výstavby 5 bytových domů v lokalitě u Hamerského rybníka v Praze 4, výstavba bytových domů v ulici Na Pláni na Praze 5 a výstavba bytových domů v lokalitě bývalé osady Bud'ánka na Praze 5.

Celková podnikatelská filozofie a dlouhodobé záměry akciové společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s. jsou zaměřeny na vyhledávání, přípravu a realizaci dalších developerských projektů na zajímavých a atraktivních místech v České republice.

Majetková struktura a ostatní informace:

Struktura majetku GEOSAN DEVELOPMENT a.s. odpovídá jejímu předmětu činnosti. Jde převážně o vlastnictví nemovitostí související s realizovanými a připravovanými projekty na výstavbu bytových domů na území hl.m. Prahy a o krátkodobé pohledávky související s realizací těchto projektů.

Akciová společnost GEOSAN DEVELOPMENT nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

GEOSAN DEVELOPMENT a.s. neprovádí činnost v oblasti výzkumu a vývoje, v oblasti životního prostředí společnost vybírá obchodní partnery tak, aby vyhověla všem legislativním nárokům.

Návrh na rozdělení výsledku hospodaření:

Společnost v roce 2006 vykázala výkonovou spotřebu v celkové výši 51 035 tis. Kč. Výkony jsou vykázány v celkové výši 74 446 tis. Kč, z toho Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb tvoří 83 833 tis. Kč a Změna stavu vnitropodnikových zásob tvoří -9 387 tis. Kč. Celkové výnosy činí 91 244 tis. Kč a celkové náklady 89 878 tis. Kč. Výsledek hospodaření za rok 2006 činil 1 366 tis. Kč. Ostatní údaje jsou blíže specifikovány v Rozvaze, ve Výkazu zisků a ztrát a v příloze k účetní závěrce k 31.12.2006. Účetní závěrka za rok 2006 byla zpracována dle platných zákonů. Její ověření provedla společnost AD auditoři a daňoví poradci, a.s. Po jejím prověření představenstvo nemá žádné výhrady a doporučujeme valné hromadě ji schválit.

Výsledek hospodaření navrhuje představenstvo rozdělit následovně:

1. tvorba rezervního fondu v zákonné výši 69 tis Kč
2. převod zbytku VH na nerozdělený zisk minulých let ve výši 1 297 tis Kč

V Praze, dne 27.3.2007



.....
Ing. Roman Hrubý
člen představenstva



.....
Ing. Ján Král
člen představenstva

Zpráva dozorčí rady

společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2, IČ: 25638866

Zpráva dozorčí rady

společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a. s.
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2 PSČ 120 00 IČ:25638866

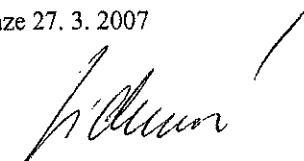
V roce 2006 dozorčí rada pracovala v nezměněném složení. Valnou hromadou jí nebyly stanoveny žádné speciální úkoly pro příští období. Rada plnila své úkoly v souladu s Obchodním zákoníkem. Dozorčí rada se v roce 2006 sešla na 4 jednáních, kde projednávala zejména hospodaření společnosti dle čtvrtletních uzávěrek a plnění plánů – rozpočtů developerských projektů.

Účetní závěrka akciové společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a. s. byla ověřena firmou AD auditoři a daňoví poradci, a. s., která potvrdila, že účetní závěrka ve všech podstatných aspektech řádně dokumentuje aktiva, pasiva, majetek a finanční postavení společnosti ke dni 31. 12. 2006 a že výsledky za ukončený rok jsou v souladu se zákonem o účetnictví. Dozorčí rada po vlastním šetření souhlasí se zjištěním auditorů.

Dozorčí rada přezkoumala i zprávu o vztazích mezi propojenými osobami sestavenou představenstvem akciové společnosti, a konstatuje, že v ní nezjistila nedostatky.

Dozorčí rada nemá připomínky k výroční zprávě za rok 2006, doporučuje valné hromadě schválit řádnou účetní závěrku za rok 2006 a souhlasí s návrhem představenstva na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2006, tj. s tvorbou rezervního fondu v zákonné výši a převodem zbytku hospodářského výsledku na účet nerozděleného zisku.

V Praze 27. 3. 2007



Ing. Romana Vidnerová
předseda dozorčí rady
GEOSAN DEVELOPMENT a. s.
Karlovo náměstí 559/28 Praha 2 PSČ 120 00
IČ: 25638866

Řádná účetní závěrka

k 31. 12. 2006

společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2, IČ: 25638866

Rozvaha v plném rozsahu

GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
 Karlovo náměstí 559/28
 120 00 Praha 2
 IČ 25638866

Označení řádku výkazu	Obsah položky	řád.	k 31.12.2006			k 31.12.2005	k 31.12.2004
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4	5
	AKTIVA CELKEM	001	827 120	-1 278	825 842	758 471	269 596
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002					
B.	Dlouhodobý majetek	003	257 419	-1 278	256 141	429 309	108 776
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	817	-290	527	402	415
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005					
	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006					
	3. Software	007	817	-290	527	402	415
	4. Ocenitelná práva	008					
	5. Goodwill	009					
	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010					
	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011					
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012					
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	73 128	-988	72 140	68 827	16 480
B. II. 1.	Pozemky	014	60 745		60 745	62 449	5 263
	2. Stavby	015	8 979	-558	8 421	6 120	6 335
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	1 904	-430	1 474	158	2 402
	4. Pěstičské celky trvalých porostů	017					
	5. Základní stádo a tažná zvířata	018					
	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019					
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020					1 980
	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	1 500		1 500	100	500
	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022					
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	183 474		183 474	360 080	91 881
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	98 296		98 296	88 454	73 381
	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025					
	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026					
	4. Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	85 178		85 178	271 626	18 500
	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek	028					
	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029					
	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030					
C.	Oběžná aktiva	031	564 117		564 117	326 689	160 633
C. I.	Zásoby	032	14 572		14 572	23 959	927
C. I. 1.	Materiál	033					
	2. Nedokončená výroba a polotovary	034	11 500		11 500	23 934	902
	3. Výrobky	035	3 072		3 072	25	25
	4. Zvířata	036					
	5. Zboží	037					
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	038					
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	039	42		42	72 950	89
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040					
	2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041				72 864	
	3. Pohledávky - podstatný vliv	042					
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043					
	5. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	42		42	86	89
	6. Dohadné účty aktivní	045					
	7. Jiné pohledávky	046					
	8. Odložená daňová pohledávka	047					
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	549 008		549 008	228 827	158 449
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	39 283		39 283	68 644	24 829
	2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	507 490		507 490	125 604	43 629
	3. Pohledávky - podstatný vliv	051					
	4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052					
	5. Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053					
	6. Stát - daňové pohledávky	054	365		365	19 415	4 497
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	994		994	14 240	327
	8. Dohadné účty aktivní	056					47 374
	9. Jiné pohledávky	057	876		876	924	37 793
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	495		495	953	1 168
C. IV. 1.	Peníze	059	51		51	62	138
	2. Účty v bankách	060	444		444	891	1 030
	3. Krátkodobé cenné papíry a podíly	061					
	4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062					
D. I.	Časové rozlišení	063	5 584		5 584	473	187
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	59		59	470	184
	2. Komplexní náklady příštích období	065					
	3. Příjmy příštích období	066	5 525		5 525	3	3

Výroční zpráva za rok 2006

Označení řádku výkazu	Obsah položky	řád.	k 31.12.2006	k 31.12.2005	k 31.12.2004
a	b	c	6	7	8
	PASIVA CELKEM	067	825 842	756 471	269 596
A.	Vlastní kapitál	068	199 246	188 038	172 984
A. I.	Základní kapitál	069	33 800	33 800	33 800
A. I. 1.	Základní kapitál	070	33 800	33 800	33 800
	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071			
	3. Změny základního kapitálu	072			
A. II.	Kapitálové fondy	073	51 094	41 252	26 681
A. II. 1.	Emisní ážio	074	100	100	100
	2. Ostatní kapitálové fondy	075			
	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	50 994	41 152	26 581
	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077			
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	5 808	5 784	3 512
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	5 808	5 784	3 512
	2. Statutární a ostatní fondy	080			
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	107 178	106 729	63 559
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	107 178	106 729	63 559
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	083			
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+ -)	084	1 366	473	45 442
B.	Cizí zdroje	085	624 900	567 900	95 964
B. I.	Rezervy	086	1 998	2 198	6 574
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087			
	2. Rezerva na důchody a podobné závazky	088			
	3. Rezerva na daň z příjmu	089			2 926
	4. Ostatní rezervy	090	1 998	2 198	2 648
B. II.	Dlouhodobé závazky	091		45 585	
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092			
	2. Závazky - ovládací a řídicí osoba	093		45 585	
	3. Závazky - podstatný vliv	094			
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva	095			
	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	096			
	6. Vydané dluhopisy	097			
	7. Dlouhodobé směnky k úhradě	098			
	8. Dohadné účty pasivní	099			
	9. Jiné závazky	100			
	10. Odložený daňový závazek	101			
B. III.	Krátkodobé závazky	102	622 902	303 021	90 390
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	13 310	19 041	1 142
	2. Závazky - ovládací a řídicí osoba	104	606 762	241 180	79 733
	3. Závazky - podstatný vliv	105			
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva	106			
	5. Závazky k zaměstnancům	107	482	280	199
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení	108	422	235	167
	7. Stát - daňové závazky a dotace	109	210	2 724	82
	8. Krátkodobé přijaté zálohy	110	1 473	23 832	37
	9. Vydané dluhopisy	111			
	10. Dohadné účty pasivní	112		15 523	5 091
	11. Jiné závazky	113	243	206	3 939
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	114		217 096	
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115			
	2. Krátkodobé bankovní úvěry	116		17 096	
	3. Krátkodobé finanční výpomoci	117		200 000	
C. I.	Časové rozlišení	118	1 696	533	638
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	1 666	503	608
	2. Výnosy příštích období	120	30	30	30

Sestaveno dne: 28.2.2007

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky

 GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
 Praha 2, Karlovo náměstí 559/28
 PSČ 120 00 IČ 25638866
 Ing. Roman Hrubý Ing. Ján Král

 Právní forma účetní jednotky:
 akciová společnost

Předmět podnikání: realitní kancelář, inženýrská činnost v investiční výstavbě, zprostředkování služeb pro investiční výstavbu, provádění staveb, jejich změn a odstraňování



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

GEOSAN DEVELOPMENT a.s.

Karlovo náměstí 559/28

120 00 Praha 2

IČ 25638866

Označení řádku výkazu	Obsah položky	Číslo řádku	k 31.12.2006	k 31.12.2005	k 31.12.2004
a	b	c	1	2	3
I.	Tržby za prodej zboží	01			
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02			
+	Obchodní marže	03			
II.	Výkony	04	74 446	45 661	87 020
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	83 833	22 629	86 204
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	-9 387	23 032	816
3.	Aktivace	07			
B.	Výkonová spotřeba	08	51 035	45 581	11 093
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	1 943	725	678
2.	Služby	10	49 092	44 856	10 415
+	Přidaná hodnota	11	23 411	80	75 927
C.	Osobní náklady	12	10 011	10 199	10 279
C. 1.	Mzdové náklady	13	6 837	6 964	7 042
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	720	698	720
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 323	2 435	2 461
4.	Sociální náklady	16	131	102	56
D.	Daně a poplatky	17	6 511	765	448
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	702	819	606
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	1 717	1 458	342
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	1 717	1 458	342
2.	Tržby z prodeje materiálu	21			
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	22	1 870	1 807	449
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	1 870	1 807	449
2.	Prodaný materiál	24			
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti	25	-200	-450	-688
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	4 209	89 113	4 939
H.	Ostatní provozní náklady	27	7 937	74 509	5 019
V.	Převod provozních výnosů	28			
I.	Převod provozních nákladů	29			
*	Provozní výsledek hospodaření	30	2 506	3 002	65 095
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		58 620	
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		58 245	
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	33			
VII. 1.	jednotkách pod podstatným vlivem	34			
2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35			
3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36			
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37			
K.	Náklady z finančního majetku	38			
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			
X.	Výnosové úroky	42	10 871	5 437	486
N.	Nákladové úroky	43	10 824	7 925	372
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1	3	5
O.	Ostatní finanční náklady	45	192	188	35
XII.	Převod finančních výnosů	46			
P.	Převod finančních nákladů	47			
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-144	-2 298	84

Označení řádku výkazu	Obsah položky	Číslo řádku	k 31.12.2006	k 31.12.2005	k 31.12.2004
a	b	c	1	2	3
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	996	231	19 737
Q. 1.	- splatná	50	996	231	19 737
2.	- odložená	51			
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	1 366	473	45 442
XIII.	Mimořádné výnosy	53			
R.	Mimořádní náklady	54			
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	55			
1.	- splatná	56			
2.	- odložená	57			
*	Mimořádný výsledek hospodaření	58			
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59			
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	1 366	473	45 442
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	2 362	704	65 179

Sestaveno dne: 28.2.2007	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky GEOSAN DEVELOPMENT a.s. Praha 2, Karlovo náměstí 559/28 PSČ 120 00 IČ 25638866 Ing. Roman Hrubý Ing. Ján Král'
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: realitní kancelář, inženýrská činnost v investiční výstavbě, zprostředkování služeb pro investiční výstavbu, provádění staveb, jejich změn a odstraňování

PŘÍLOHA TVOŘÍCÍ SOUČÁST ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2006

1. Obecné údaje

Příložená účetní závěrka byla sestavena dle zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů. Účetní uzávěrka byla vypracována na principu historických cen. Číselné údaje, pokud není uvedeno jinak, jsou vykázány

v tis. Kč.

1.1 Popis účetní jednotky

Obchodní firma: **GEOSAN DEVELOPMENT a.s.**

Sídlo: Praha 2, Karlovo náměstí 559/28

Právní forma: akciová společnost

IČ: 25638866

Vznik: 16.1.1998

Zápis do OR: u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 5154

Základní kapitál: 33 800 000 Kč
336 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč
18 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč
20 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč
splaceno 100 %

Předmět podnikání: - realitní kancelář
- inženýrská činnost v investiční výstavbě
- zprostředkování služeb pro investiční výstavbu
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování

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

GEOSAN GROUP a.s, Kolín III, U Nemocnice 430 99,99%

Představenstvo: předseda: Kostka Luděk
člen: Ing. Hrubý Roman
člen: Ing. Král Ján

Dozorčí rada: předseda: Ing. Vidnerová Romana
člen: Mgr. Šaldová Petra
člen: Ing. Palič Lukáš

Změny v OR v r. 2006: Nenastaly.

Organizační struktura společnosti

V uplynulém účetním období nedošlo ke změně v organizační struktuře společnosti.

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

Nebyly poskytnuty.

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

a) Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek s výjimkou nehmotného a hmotného majetku vytvořeného vlastní činností se oceňuje **pořizovacími cenami** (tj. cenou pořízení a náklady spojenými s pořízením – dle § 47 vyhl.č. 500/2002 Sb.). Do ocenění se zahrnuje i provedené technické zhodnocení, pokud náklady na něj u hmotného majetku v úhrnu za rok převýší částku 40 000,- Kč resp. u nehmotného majetku 40 000,- Kč za jednotlivou akci a technické zhodnocení je v tomto roce uvedeno do užívání.

Odpisování majetku v průběhu jeho používání se provádí na podkladě odpisového plánu. Majetek se odpisuje jen do výše jeho ocenění v účetnictví.

DNM i DHM vytvořený vlastní činností se oceňuje **vlastními náklady**, tj. veškerými přímými náklady a nepřímými náklady bezprostředně souvisejícími s vytvořením majetku (výrobní režie, popř. správní režie, pokud vytvoření majetku přesáhne dobu jednoho roku).

Drobný nehmotný a hmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a s cenou pořízení u nehmotného majetku nepřevyšující 60 000 Kč a u hmotného majetku nepřevyšující 40 000 Kč účetní jednotka nepovažuje za dlouhodobý majetek a účtuje o něm takto:

- nehmotný majetek v okamžiku pořízení do nákladů na účet 518 - ostatní služby,
- hmotný majetek považuje za složku zásob, které po vydání do užívání účtuje na účet 501 - spotřeba materiálu.

Drobný nehmotný a hmotný majetek účetní jednotka eviduje v operativní evidenci. Celková hodnota tohoto majetku je proúčtována na podrozvahových účtech.

b) Opravné položky k nabytému majetku

Účetní jednotka nemá pro opravné položky k nabytému majetku náplň.

c) Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek (cenné papíry, majetkové účasti, podíly, apod.) se oceňuje **pořizovacími cenami**. Výjimku tvoří nabytí cenných papírů a majetkových účastí protihodnotou za nepeněžitý vklad do obchodní společnosti, kdy oceněním u vkladatele je zůstatková účetní cena vkladu.

d) Zásoby

Účtování pořízení a úbytku zásob se provádí podle **způsobu A**.

Výroční zpráva za rok 2006

Zásoby s výjimkou zásob vytvořených vlastní činností, se oceňují **pořizovacími cenami**. Pořizovací cenou se rozumí cena, za kterou byl majetek pořízen, včetně nákladů s jejich pořízením souvisejících dle § 49 vyhl. č. 500/2002 Sb. (např. přeprava, clo, pojistné).

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují **vlastními náklady**, které tvoří přímé materiálové náklady, externí subdodávky a přímé mzdy.

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

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

Způsob stanovení opravných položek k pohledávkám podle splatnosti v roce 2005 a 2006:

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. cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje).

h) **Přepočtení cizí měny na českou měnu**

Účetní jednotka využívá pro přepočtení cizí měny na českou měnu pevný měsíční kurz stanovený dle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB k poslednímu pracovnímu dni předcházejícího měsíce.

i) **Změny proti předchozímu účetnímu období** ve způsobu oceňování a odpisování majetku nenastaly.

Obecné postupy účtování, oceňování a odpisování pro oblast devizových operací, výzkumu a vývoje nejsou stanoveny, protože se u účetní jednotky tyto účetní případy nevyskytují.

3. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

3.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

a) **dlouhodobý nehmotný majetek**

k 31. 12. 2005

	PC	Oprávk	ZC
Dlouhodobý nehmotný majetek	530	128	402

k 31. 12. 2006

	PC	Oprávky	ZC
Dlouhodobý nehmotný majetek – software	817	-290	527

b) dlouhodobý hmotný majetek

k 31. 12. 2005

	PC	Oprávky	ZC
Pozemky	62 449		62 449
Stavby	6 463	343	6 120
Stroje a zařízení	263	105	158
Z toho dopravní prostředky	0	0	0

k 31. 12. 2006

	PC	Oprávky	ZC
Pozemky	60 745		60 745
Stavby	8 979	-558	8 421
Stroje a zařízení	1 904	-430	1 474
Z toho dopravní prostředky	1 277	-206	1 071

c) finanční pronájem – leasing

Společnost nevládní dlouhodobý majetek pořízený formou finančního leasingu.

d) přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku v PC

k 31. 12. 2005 za období roku 2005

	PS k 1. 1. 2005	Přírůstky	Úbytky	KS k 31.12. 2005
Pozemky	5 263	57 186		62 449
Software	433	97		530
Stavby	6 463			6 463
Samostatné movité věci	3 034	56	2 827	263

k 31. 12. 2006 za období roku 2006

	PS k 1. 1. 2006	Přírůstky	Úbytky	KS k 31.12.2006
Pozemky	62 449	165	1 869	60 745
Software	530	287		817
Stavby	6 463	2 516		8 979
Samostatné movité věci	263	1 641		1 904

e) majetek nevykázaný v rozvaze

Drobný nehmotný a hmotný majetek 100% proučtováný do nákladů při pořízení, který je proučtován na podrozvahových účtech a evidován v operativní evidenci ve výši 2 653 tis. Kč.

f) metoda účetních odpisů dlouhodobého majetku

Interním předpisem má účetní jednotka stanoveno rovnoměrné odepisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku. Drobný hmotný a nehmotný majetek do výše 40 000 Kč, resp. 60 000 Kč není považován za dlouhodobý majetek a je účtován dle druhu na účty spotřeba materiálu, resp. ostatní služby.

Průměrná doba odpisování dle vnitřního předpisu:

Skupina dlouhodobého majetku	K 31. 12. 2005	K 31. 12. 2006
Software	4	4
Opravná položka k nabytému majetku	15	15
Stavby	30	30
Stroje a jiná zařízení	4,6,12	4,6,12
Výpočetní technika	4	4
Automobily	4	4

g) hmotný majetek zatížený zástavním právem

V roce 2005 vázlo zástavní právo ve prospěch České spořitelny a.s. k pozemku parcele č. 544/47 a k budově na pozemku parcele č. 544/47, k.ú. Motol na listu vlastnictví 300 pro zajištění bankovního úvěru v celkové výši 22,3 mil. Kč se splatností do 30.11.2006.

K 31.12.2006 byl bankovní úvěr poskytnutý ČS a.s. v plné výši splacen.

3.2 Dlouhodobý finanční majetek
a) Obchodní společnosti, v nichž má GEOSAN DEVELOPMENT, a. s. větší než 20% podíl na základním kapitálu

k 31. 12. 2005

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu na ZK v %	Výše vlastního kapitálu	Výsledek hospodaření
GEOSAN ALFA s.r.o.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	26 999	-2 211
GEOSAN BETA s.r.o.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	117	-941
GEOSAN DELTA a.s.	Praha 2 Karlovo náměstí 559/28	100	879	-1 040
GEOSAN ETA s.r.o.	Praha 2 Karlovo náměstí 28/559	100	67	-133
GEOSAN GAMA s.r.o.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	22 042	360
GEOSAN KAPPA s.r.o.	Praha 2 Karlovo náměstí 28/559	100	-20 490	-20 164
GEOSAN OMEGA a.s.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	20 182	18 398
GEOSAN SIGMA s.r.o.	Praha 2 Karlovo náměstí 28/559	100	-133	-139
GEOSAN TAU s.r.o.	Praha 2 Karlovo náměstí 28/559	100	61	-139
GEOSAN LAMBDA s.r.o.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	18 107	7

Výroční zpráva za rok 2006

Účetní jednotka měla k 31.12.2005 zastavené ve prospěch České spořitelny a.s. obchodní podíly na dceřiných společnostech GEOSAN ALFA s.r.o., GEOSAN GAMA s.r.o. a Lublaňská 6, k.s. v celkové výši 67,1 mil. Kč. a ve prospěch ČSOB a.s. byl zastaven obchodní podíl na společnosti GEOSAN KAPPA s.r.o. ve výši nominále 200 tis. Kč.

k 31. 12. 2006

Obchodní firma	Sídlo	Výše podílu na ZK v %	Výše vlastního kapitálu	Výsledek hospodaření
GEOSAN ALFA s.r.o.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	36 110	9 111
GEOSAN BETA s.r.o.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	- 3 263	- 3 380
GEOSAN DELTA a.s.	Praha 2 Karlovo náměstí 559/28	100	- 2 123	- 3 002
GEOSAN ETA s.r.o.	Praha 2 Karlovo náměstí 28/559	100	-192	- 259
GEOSAN GAMA s.r.o.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	23 869	1 827
GEOSAN KAPPA s.r.o.	Praha 2 Karlovo náměstí 28/559	100	- 73729	- 53 239
GEOSAN OMEGA a.s.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	20 203	20
GEOSAN SIGMA s.r.o.	Praha 2 Karlovo náměstí 28/559	100	- 403	- 271
GEOSAN TAU s.r.o.	Praha 2 Karlovo náměstí 28/559	100	- 6 198	- 6 259
GEOSAN LAMBDA s.r.o.	Praha 2 Karlovo nám. 28/559	100	18 108	8

Účetní jednotka měla k 31.12.2006 zastavené ve prospěch HVB BANK a.s. obchodní podíly na dceřiných společnostech GEOSAN BETA s.r.o., GEOSAN TAU s.r.o. v celkové výši 400 tis. Kč a cenné papíry společnosti GEOSAN DELTA a.s. v celkové jmenovité hodnotě 2 mil. Kč. a ve prospěch ČSOB a.s. byl zastaven obchodní podíl na společnosti GEOSAN KAPPA s.r.o. ve výši nominále 200 tis. Kč.

3.3 Zásoby

K 31.12.2005 byla vykázána nedokončená výroba ve výši 23 934 tis. Kč na projektech HOMOLKA II. 19 492 tis. Kč, HOMOLKA III. 792 tis. Kč a U Hamerského rybníka 3 650 tis. Kč.

K 31.12.2005 měla společnost na zásobách výrobky ve výši 25 tis. Kč - neprodaný sklep na Praze 5 – Motol.

K 31.12.2006 představovala zásoby nedokončené výroby rozpracovanost na projektech U Hamerského rybníka 7 790 tis. Kč a Souhvězdí HOMOLKA 3 710 tis. Kč.

Na výrobcích byl evidován neprodaný sklep na projektu HOMOLKA I. 25 tis. Kč a neprodaný byt na projektu HOMOLKA A 3 047 tis. Kč.

3.4 Dlouhodobé pohledávky

	K 31.12. 2005	K 31.12. 2006
Pohledávky se splatností delší než 5 let	0	0

K 31.12.2005 byly vykázány dlouhodobé pohledávky za ovládanou osobou ve výši 72 864 tis. Kč a dlouhodobé poskytnuté zálohy v částce 86 tis. Kč.

K 31.12.2006 představovaly dlouhodobé pohledávky poskytnuté dlouhodobé zálohy ve výši 42 tis. Kč.

3.5 Krátkodobé pohledávky

a) pohledávky po lhůtě splatnosti

Z obchodních vztahů	K 31.12. 2005	K 31.12. 2006
Celkem po lhůtě splatnosti	37 332	32 032
do 30 dnů	3 726	7 780
do 60 dnů	362	3 319
do 90 dnů	1 171	582
do 180 dnů	3 433	3 991
do 360 dnů	10 184	9 594
nad 360 dnů	18 456	6 766
opravné položky	0	0

b) pohledávky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku, vč. půjček

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

Název společnosti	K 31. 12. 2005	K 31. 12. 2006
GEOSAN GROUP a. s.	13 652	237
GEOSAN ALFA s. r. o.	6 479	1 009
GEOSAN BETA s. r. o.	33 136	39 908
GEOSAN DELTA a.s.	80 430	60 271
GEOSAN ETA s.r.o.	100	153 905
GEOSAN GAMA s. r. o.	21 610	197
GEOSAN KAPPA s.r.o.	117 636	140 722
GEOSAN OMEGA a. s.	2 087	15 283
GEOSAN SIGMA s.r.o.	77	12 625
GEOSAN TAU s.r.o.	74 064	50 335
GEOSAN LAMBDA s.r.o.	9 733	234
GEOSAN DEVELOPMENT Sk	26 793	43 509
GEOSAN ALFA Sk	166 036	113 489
Celkem	551 833	631 724

c) Pohledávky nevyúčtované v účetnictví k 31.12.2005 a k 31.12.2006 společnost neměla.

3.6 Časové rozlišení – aktiva

V rámci časového rozlišení společnost k 31.12.2005 vykázala náklady příštích období ve výši 470 tis. Kč a příjmy příštích období v částce 3 tis. Kč.

K 31.12.2006 činily náklady příštích období 59 tis. Kč a příjmy příštích období 5 525 tis. Kč.

3.7 Opravné položky - nebyly v roce 2005 a 2006 tvořeny.

3.8 Vlastní kapitál

Výroční zpráva za rok 2006

a) popis změn VK k 31. 12. 2005 a k 31. 12. 2006

	Základní kapitál	Kapitálové Fondy	Fondy ze zisku	VH minulých let	VH běžného období	Vlastní kapitál
Zůstatek k 1. 1. 2005	33 800	26 681	3 512	63 559	45 442	172 994
Přecenění podílů v ovládaných a řízených osobách k 31.12.2005		14 571				14 571
Rozdělení výsledku hospodaření za rok 2004			2 272	43 170	- 45 442	0
Výsledek hospodaření běžného období					473	473
Zůstatek k 31. 12. 2005	33 800	41 252	5 784	106 729	473	188 038
Přecenění podílů v ovládaných a řízených osobách k 31.12.2006		9 842				9 842
Vypořádání účetní ztráty za rok 2005			24	449	- 473	0
Výsledek hospodaření běžného období					1 366	1 366
Zůstatek k 31. 12. 2006	33 800	51 094	5 808	107 178	1 366	199 246

b) rozdělení zisku za rok 2005

	V roce 2006
Příděl do rezervního fondu	24
Úhrada ztráty minulých let	0
Výplata dividend	0
Převod na nerozdělený zisk	449

c) rozdělení zisku za rok 2004

	V roce 2005
Příděl do rezervního fondu	2 272
Úhrada ztráty minulých let	0
Výplata dividend	0
Převod na nerozdělený zisk	43 170

d) základní kapitál

Základní kapitál ve výši 33 800 tis. Kč je ve formě 336 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč, 18 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč a 20 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1000 Kč, je 100% splaceno. Akcie v hodnotě 37 999 tis. Kč (99,99%) jsou v držení společnosti GEOSAN GROUP a.s.

3.9 Zákonné a účetní rezervy

Účetní rezervy

	K 31.12. 2005	K 31.12. 2006
Rezerva na provozní rizika	1 898	1 898
	300	100
Rezerva na daň z převodu nemovitostí		
Rezerva na daň z příjmů*	150	1 000
Celkem	2 348	2 998

*V rozvaze je vykázána hodnota snížená o zaplacené zálohy na daň z příjmu PO.

Zákonné rezervy nebyly v roce 2005 a 2006 tvořeny.

3.10 Dlouhodobé závazky

	K 31.12. 2005	K 31.12. 2006
Závazky se splatností delší než 5 let	0	0

3.11 Krátkodobé závazky

a) závazky po lhůtě splatnosti

Z obchodního styku	K 31.12. 2005	K 31.12. 2006
Po lhůtě splatnosti	11 941	9 476
do 30 dnů	6 289	3 623
do 60 dnů	3 184	3
do 90 dnů	1 597	3 538
do 180 dnů	740	
do 360 dnů	131	2 312
nad 360 dnů		

b) závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku, vč. půjček

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

	K 31.12. 2005	K 31.12. 2006
GEOSAN GROUP, a. s.	246 631	519 804
GEOSAN ALFA s.r.o.	2 568	33 774
GEOSAN GAMA s.r.o.	262	7 523
GEOSAN KAPPA s.r.o.	179	
GEOSAN OMEGA a.s.	2	
GEOSAN LAMBDA s.r.o.	43 504	16 206
Celkem	293 146	577 307

c) závazky společnosti kryté dle zástavního práva či jinak jištěné

K 31.12.2005 byly zástavním právem zajištěny závazky ze Smlouvy o úvěru s Českou spořitelnou a.s. ze dne 11.7.2004 ve výši 22,3 mil. Kč s konečnou splatností 30.11.2006.

Aktuální výše závazku k České spořitelně z této smlouvy k 31.12.2005 činila 17 096 tis. Kč.

Řádná a včasná úhrada těchto závazků k České spořitelně a.s. byla zajištěna takto:

- zástavním právem k nemovitostem společnosti zapsaným v katastrálním území Motol na listu vlastnictví č. 300 – parcela č. 544/47
- zástavním právem k Objektu
- zástavním právem ke všem pohledávkám z prodeje Objektu
- zástavním právem k pohledávkám společnosti za Českou spořitelnou a.s. z titulu všech smluv o účtech uzavřených s Českou spořitelnou a.s.

Výroční zpráva za rok 2006

- zástavním právem k pohledávkám z pojištění Objektu.

K 31.12.2006 měla společnost tento úvěr v plné výši splacený.

K 31.12.2005 dále společnost kryla zástavním právem k obchodním podílům na dceřiných společnostech GEOSAN ALFA s.r.o., GEOSAN GAMA s.r.o. a Lublaňská 6, k.s. závazky těchto společností k ČS a.s. ve výši 314 mil. Kč a zástavním právem k obchodnímu podílu na dceřiné společnosti GEOSAN KAPPA s.r.o. zajišťovala závazek této společnosti z bankovního úvěru k ČSOB a.s. ve výši 339 mil. Kč.

K 31.12.2006 dále společnost kryla zástavním právem k obchodním podílům na dceřiných společnostech GEOSAN BETA s.r.o., GEOSAN TAU s.r.o. a k cenným papírům společnosti GEOSAN DELTA a.s. závazky těchto společností k HVB BANK a.s. ve výši 693 mil. Kč a zástavním právem k obchodnímu podílu na dceřiné společnosti GEOSAN KAPPA s.r.o. zajišťovala závazek této společnosti z bankovního úvěru k ČSOB a.s. ve výši 339 mil. Kč.

d) závazky nevykázané v rozvaze

Společnost k 31.12.2005 ručila za závazky dceřiných společností:

- GEOSAN GAMA s.r.o. k ČS a.s. ve výši 94 mil. Kč se splatností 31.5.2006
- Lublaňská 6, k.s. k ČS a.s. ve výši 108 mil. Kč se splatností 30.6.2006
- GEOSAN ALFA s.r.o. k ČS a.s. ve výši 112 mil. Kč se splatností 31.8.2006
- GEOSAN KAPPA s.r.o. k ČSOB a.s. ve výši 339 mil. Kč se splatností 30.11.2006.

Společnost k 31.12.2006 ručila za závazky dceřiných společností:

- GEOSAN BETA s.r.o. k HVB BANK a.s. ve výši 153 mil. Kč se splatností 27.2.2009
- GEOSAN DELTA a.s. k HVB BANK a.s. ve výši 270 mil. Kč se splatností 31.3.2009
- GEOSAN TAU s.r.o. k HVB BANK a.s. ve výši 270 mil. Kč se splatností 31.12.2008
- GEOSAN KAPPA s.r.o. k ČSOB a.s. ve výši 339 mil. Kč se splatností 30.11.2006.

3.12 Rozpis odložené daňové pohledávky v Kč

k 31. 12. 2005

	Základ	Daňová sazba	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	-168 374	24%		- 40 410
Ostatní dočasné rozdíly:				
Rezervy	2 198 248	24%	527 580	
Celkem			527 580	- 40 410
Netto			487 170	

Z důvodu opatrnosti společnost o odložené daňové pohledávce ve výši 487 tis. Kč neúčtovala.

k 31. 12. 2006

	Základ	Daňová sazba	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	- 288 518	24%		- 69 244
Ostatní dočasné rozdíly:				
Rezervy	1 998 248	24%	479 580	
Celkem			479 580	- 69 244
Netto			410 336	

Z důvodu opatrnosti společnost o odložené daňové pohledávce ve výši 410 tis. Kč neúčtovala.

3.13 Dlouhodobé bankovní úvěry - k 31.12.2005 a k 31.12.2006 společnost neevidovala.
3.14 Časové rozlišení – pasivní

Časové rozlišení pasivní k 31.12.2005 představovaly výdaje příštích období ve výši 503 tis. Kč a výnosy příštích období ve výši 30 tis. Kč.

Časové rozlišení pasivní k 31.12.2006 zahrnovalo výdaje příštích období ve výši 1 666 tis. Kč a ve výnosech příštích období je vykázán nájem přijatý předem ve výši 30 tis. Kč.

3.15 Výnosy
a) Zeměpisná struktura obrátu v tis. Kč

	K 31. 12. 2005	K 31. 12. 2006
Česká republika	200 292	91 244

b) Rozpis obrátu

	K 31. 12. 2005	K 31. 12. 2006
Tržby z prodeje výrobků		29 150
Tržby ze služeb	22 629	54 683
Změna stavu NV a výrobků	23 032	- 9 387
Tržby z prodeje DHM	1 458	1 717
Smluvní pokuty	50	
Tržby z postoupení pohledávek	72 864	
Ostatní provozní výnosy	16 199	4 209
Tržby z prodeje cenných papírů	58 620	
Výnosové úroky	5 437	10 871
Kurzové zisky	3	1
Celkem	200 292	91 244

3.16 Zaměstnanci společnosti a osobní náklady

	K 31.12. 2005	K 31.12. 2006
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	12	12
Z toho řídicích pracovníků	1	1
Osobní náklady	9 501	9 291
Z toho řídicích pracovníků	3 098	1 157
Odměny členů statutárních a dozorčích orgánů	698	720
Osobní náklady celkem	10 199	10 011
Výše sjednaných nebo vzniklých penzijních závazků bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů	0	0

3.17 Doměrky na splatnou daň nebyly účetní jednotce v roce 2005 a 2006 vyměřeny.



3.18 Dotace na investiční a provozní účely nebyly účetní jednotce v roce 2005 a 2006 poskytnuty.

3.19 Výdaje na výzkum a vývoj nebyly v roce 2005 a 2006 vynaloženy.

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

V rozvaze v minulém období byla na základě dodatku ke smlouvě o půjčce překlasifikována krátkodobá půjčka poskytnutá dceřině společnosti (ř.050) ve výši 46 470 tis. Kč na dlouhodobou půjčku (ř. 027).

4.1 Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky, které by měly dopad na účetní závěrku k 31.12.2006, se nevyskytly.

Sestaveno dne: 28.2.2007	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky GEOSAN DEVELOPMENT a.s. Praha 2, Karlovo náměstí 559/28 PSČ 120 00 IČ 25638866  Ing. Roman Hrubý člen představenstva  Ing. Ján Král člen představenstva
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost	Předmět podnikání: realitní kancelář, inženýrská činnost v investiční výstavbě, zprostředkování služeb pro investiční výstavbu, provádění staveb, jejich změn a odstraňování

**Zpráva auditora
o ověření účetní závěrky
a výroční zprávy
za rok 2006**

**společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2, IČ: 25638866**

Zpráva nezávislého auditora

**akcionářům a představenstvu společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s.,
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2, IČ 25638866 k výroční zprávě a zprávě o vztazích**

Na základě provedeného auditu jsme dne 26. března 2007 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy na stranách 15 až 31, zprávu následujícího znění:

„Ověřili jsme příloženou účetní závěrku společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s., tj. rozvahu k 31. prosinci 2006, výkaz zisku a ztráty za období od 1. ledna 2006 do 31. prosince 2006 a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s. jsou uvedeny v bodě „1. Obecné údaje“ přílohy této účetní závěrky.

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s. k 31. prosinci 2006 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2006 v souladu s českými účetními předpisy.“

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s. (dále „Společnost“) k 31. prosinci 2006 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě na stranách 15 až 31 (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 ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

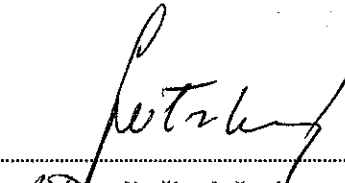
Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě Společnosti k 31. prosinci 2006 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Dále jsme prověřili věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s. k 31. prosinci 2006 (dále „Zpráva o vztazích“), uvedené na straně 35 této výroční zprávy. Za sestavení této zprávy o vztazích je zodpovědný statutární orgán Společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedené prověrky stanovisko k této zprávě o vztazích.

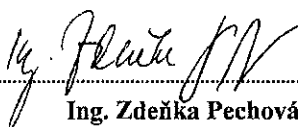
Prověrku jsme provedli v souladu s Mezinárodním standardem pro prověrky a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, abychom plánovali a provedli prověrku s cílem získat střední míru jistoty, že zpráva o vztazích neobsahuje významné nesprávnosti. Prověrka je omezena především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto prověrka poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě naší prověrky jsme nezjistili žádné významné věcné nesprávnosti údajů uvedených ve Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami Společnosti k 31. prosinci 2006.

V Hradci Králové dne 26. dubna 2006


AD auditoři a daňoví poradci, a.s.
Ing. Kamil Kotrlý, POA
Veverkova 1343, Hradec Králové
osvědčení KA ČR č. 245




Ing. Zdeňka Pechová
auditor
osvědčení KA ČR č. 1312



**Zpráva o vztazích mezi
propojenými osobami**
dle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku
za účetní období od 1.1.2006 do 31.12.2006

společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
se sídlem Karlovo náměstí 559/28, Praha 2, IČ: 25638866

**Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
dle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku
zpracovaná statutárním orgánem společnosti
za účetní období 1.1.2006 – 31.12.2006**

I. Zpracovatel : **GEOSAN DEVELOPMENT a.s. jako osoba ovládaná**
se sídlem v Praze 2, Nové Město, Karlovo náměstí 559/28
IČ : 25638866
registrovaná Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5154

II. Ovládající osoba : **GEOSAN GROUP a.s.,**
se sídlem v Kolíně 999, U Nemocnice 430
IČ : 25671464
registrovaná Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 5392
podíl na základním kapitálu ovládané osoby 99,99%

III. Nepřímo ovládající osoby: Luděk Kostka, Zahradní 418, Velim
(prostřednictvím GEOSAN GROUP, a.s.)

IV. Ostatní osoby ovládané ovládající osobou :

Obchodní firma	Sídlo	IČ	Interval propojení společnosti
1. přímo ovládané společnosti			
GEOINDUSTRIE s. r. o.	Praha 4	62242911	1.1. – 31.12.2006
GEOSAN DOPRAVNÍ STAVBY a. s.	Zásmuky	26701294	1.1. – 31.12.2006
GEOSAN DEVELOPMENT SK a.s.	Bratislava, SR	35929073	1. 1. – 31.12.2006
GEOSAN SK a. s.	Bratislava, SR	35961686	9. 3. – 31. 12. 2006
OTKRYTOJE AKCIONĚRNOJE OBŠESTVO „GEOSAN“	Kurgan, Ruská federace	1064501150340	29.3.– 31. 12. 2006

2. nepřímo ovládané společnosti

dceřiné společnosti společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a s.:			
GEOSAN ALFA s. r. o.	Praha 2	17049300	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve HOMOLKA ALFA s. r. o. člen koncernu)			
GEOSAN BETA s. r. o.	Praha 2	27073319	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve HOMOLKA BETA s. r. o. člen koncernu)			
GEOSAN GAMA s. r. o.	Praha 2	48535915	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve HOMOLKA GAMA s. r. o. člen koncernu)			
GEOSAN DELTA a. s.	Praha 2	27463621	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve HOMOLKA DELTA a. s. člen koncernu)			
GEOSAN OMEGA a. s.	Praha 2	25998757	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve HOMOLKA OMEGA a. s. člen koncernu)			
GEOSAN LAMBDA s. r. o.	Praha 2	25681222	1. 1. – 31. 12. 2006
(do 15. 1. 2007 Lublaňská 6, k. s.)			
GEOSAN KAPPA s.r.o.	Praha 2	26707365	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve HOMOLKA KAPPA s. r. o. člen koncernu)			
GEOSAN SIGMA s.r.o.	Praha 2	62414704	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve AZ PLUS, spol. s r. o.)			
GEOSAN ETA s.r.o.	Praha 2	27227642	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve HOMOLKA ETA s. r. o. člen koncernu)			

GEOSAN TAU s.r.o.	Praha 2	27227260	1. 1. – 31. 12. 2006
(dříve HOMOLKA TAU s. r. o. člen koncernu)			
dceřiné společnosti společnosti GEOSAN DEVELOPMENT SK a. s.:			
GEOSAN ALFA s.r.o.	Bratislava, SR	35947420	1. 1. – 31.12. 2006
GEOSAN BETA s.r.o.	Bratislava, SR	35947535	1. 1. – 31.12. 2006
GEOSAN GAMA s.r.o.	Bratislava, SR	35947101	1. 1. – 31.12. 2006
GEOSAN DELTA s.r.o.	Bratislava, SR	35945729	1. 1. – 31.12. 2006
GEOSAN KAPPA s. r. o.	Bratislava, SR	36685241	11.10.–31. 12. 2006
CONDOMINIUM RENAISSANCE s.r.o.	Bratislava, SR	35947331	1. 1. – 31.12. 2006
Dceřiné společnosti společnosti GEOSAN DOPRAVNÍ STAVBY:			
Sílnice Horšovský Týn a. s.	Horšovský Týn	45359164	24. 2.– 31. 12. 2006

3. Ostatní propojené osoby

Ing. Pavel Kabát	Zásmuky	11295317	1. 1. – 31.12.2006
ZEBRA, s. r. o.	Zásmuky	61682543	1. 1. – 31.12.2006
G – NEMOVITOSTI s. r. o.	Kolín	27434311	13. 3. – 31.12.2006

V. Smlouvy s propojenými osobami

1. Pracovně právní vztahy, odměny statutárních orgánů

V pracovně právním vztahu se společností byl v roce 2006 :

- p. Ing. Roman Hrubý ve funkci člena představenstva a ředitele společnosti od 1.10.2005

Od 29.5.2003 s p. Luděkem Kostkou, Ing. Jánom Kráľom jsou uzavřeny smlouvy na funkce předsedy a člena představenstva. Od 1.10.2005 je uzavřena smlouva na funkci člena představenstva s Ing. Romanem Hrubým. Poskytované odměny jsou vypláceny v obvyklé výši. Společnosti GEOSAN DEVELOPMENT a.s. tím v roce 2006 nevznikla žádná majetková újma.

2. Smlouvy s propojenými osobami

- jako dodavatelem :

Smlouva o dílo na výstavbu projektu „Obytný soubor Homolka I – objekt A“ se společností GEOSAN GROUP a.s. jako zhotovitelem ze dne 1.4.2005. Cena díla ve výši obvyklé.

Smlouva o vedení účetnictví se společností GEOSAN GROUP a.s. ze dne 1.10.2003, výše odměny v ceně obvyklé – ukončeno k 31.12.2006

- jako odběratelem :

Rámcová mandátní smlouva ze dne 30.12.2004 na developerskou činnost spojenou s přípravou a realizací projektů se společnostmi HOMOLKA ALFA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN ALFA s.r.o.), HOMOLKA BETA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN BETA s.r.o.), HOMOLKA GAMA s.r.o., člen koncernu (nyní GEOSAN GAMA s.r.o.), HOMOLKA DELTA a.s. člen koncernu (nyní GEOSAN DELTA s.r.o.), HOMOLKA OMEGA a.s. člen koncernu (nyní GEOSAN OMEGA a.s.), HOMOLKA KAPPA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN KAPPA s.r.o.) a Lublaňská 6, k.s.,(nyní GEOSAN LAMBDA s.r.o.) včetně dodatků. Cena plnění ve výši obvyklé – ukončeno k 31.5.2006.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 30.5.2006 se společností GEOSAN BETA s.r.o., včetně dodatku č.1 ze dne 1.8.2006, na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 30.5.2006 se společností GEOSAN DELTA a.s., včetně dodatku č.1 ze dne 1.8.2006, na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 30.5.2006 se společností GEOSAN KAPPA s.r.o., včetně dodatku č.1 ze dne 1.8.2006, na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 30.5.2006 se společností GEOSAN TAU s.r.o., včetně dodatku č.1 ze dne 1.8.2006, na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 1.8.2006 se společností GEOSAN ALFA s.r.o. na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 1.8.2006 se společností GEOSAN GAMA s.r.o. na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 1.8.2006 se společností GEOSAN OMEGA a.s. na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 1.8.2006 se společností Lublaňská 6 k.s. na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 1.8.2006 se společností GEOSAN SIGMA s.r.o. na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Smlouva o zajištění reklamy ze dne 1.8.2006 se společností GEOSAN ETA s.r.o. na poskytování reklamních služeb. Cena služeb ve výši obvyklé.

Mandátní smlouvy se všemi dceřinými společnostmi GEOSAN DEVELOPMENT a.s. ze dne 30.5.2006 s účinností od 1.6.2006 na poskytování služeb spočívající v přípravě a realizaci projektu a zajištění běžného provozu a administrativních potřeb. Výše odměny v ceně obvyklé.

Smlouvy o obchodním zastoupení ze dne 30.5.2006 s účinností od 1.6.2006 se všemi dceřinými společnostmi GEOSAN DEVELOPMENT a.s. na zajištění prodeje bytových a nebytových jednotek. Úplata v ceně obvyklé.

Podnájemní smlouva ze dne 30.3.2004 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností HOMOLKA ALFA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN ALFA s.r.o.).

Podnájemní smlouva ze dne 1.4.2004 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností HOMOLKA BETA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN BETA s.r.o.).

Podnájemní smlouva ze dne 30.3.2004 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností HOMOLKA GAMA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN GAMA s.r.o.).

Podnájemní smlouva ze dne 11.3.2004 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností Lublaňská 6,k.s. nyní GEOSAN LAMBDA s.r.o.)

Podnájemní smlouva ze dne 29.1.2004 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností HOMOLKA OMEGA a.s. člen koncernu. (nyní GEOSAN OMEGA a.s.)

Podnájemní smlouva ze dne 19.4.2004 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností HOMOLKA KAPPA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN KAPPA s.r.o.).

Podnájemní smlouva ze dne 5.11.2004 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností HOMOLKA DELTA a.s. člen koncernu (nyní GEOSAN DELTA a.s.).

Podnájemní smlouva ze dne 7.3.2005 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností AZ Plus s.r.o. (nyní GEOSAN SIGMA s.r.o.)

Podnájemní smlouva ze dne 27.1.2005 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností HOMOLKA TAU s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN TAU s.r.o.).

Podnájemní smlouva ze dne 27.1.2005 na nebytové prostory Karlovo náměstí 559, Praha 2 se společností HOMOLKA ETA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN ETA s.r.o.).

Dodatky k podnájemním smlouvám ze dne 1.12.2004 a 29.12.2006 se společnostmi HOMOLKA ALFA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN ALFA s.r.o.), HOMOLKA BETA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN BETA s.r.o.), HOMOLKA GAMA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN GAMA s.r.o.), HOMOLKA OMEGA a.s. člen koncernu (nyní GEOSAN OMEGA a.s.), HOMOLKA DELTA a.s. člen koncernu (nyní GEOSAN DELTA a.s.), HOMOLKA KAPPA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN KAPPA s.r.o.) a Lublaňská 6, k.s. nyní GEOSAN LAMBDA s.r.o.)

Výše nájemného je ve všech výše uvedených podnájemních smlouvách v ceně obvyklé.

Smlouva o podnájmu uzavřená se společností GEOSAN GROUP a.s. ze dne 1. 2. 2004 na podnájem kanceláře na Karlově náměstí, Praha 2. Podnájem za cenu obvyklou – *ukončeno k 31.3.2006.*

Smlouva o poskytování poradenství a o spolupráci v oblasti klientských změn se společností GEOSAN GROUP a.s. ze dne 22.3.2006 s účinností od 1.4.2006 na poskytování poradenství v rámci prodeje bytových a nebytových jednotek. Cena plnění ve výši obvyklé.

- ostatní smlouvy :

Smlouva o úvěru č. 003/PU/2004 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 1. 3. 2004 se společností GEOSAN GROUP a.s. jako věřitelem, včetně dodatků, za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 001/GG/2006 na financování developerského projektu ze dne 18.10.2006 se společností GEOSAN GROUP a.s. jako věřitelem za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 001/PU/2005 na krytí výdajů spojených s nákupem pozemků, nemovitostí a práv ze dne 11.4.2005 se společností GEOSAN DEVELOPMENT SK a.s. jako dlužníkem za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 002/PU/2005 na krytí výdajů spojených s nákupem pozemků, nemovitostí a práv ze dne 6.6.2005 se společností GEOSAN DEVELOPMENT SK a.s. jako dlužníkem za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 003/PU/2005 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 1. 12. 2005 se společností GEOSAN DEVELOPMENT SK a.s. jako dlužníkem za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 004/PU/2005 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 31. 12. 2005 se společností GEOSAN ALFA s.r.o. (Bratislava) jako dlužníkem za obvyklých podmínek.

Smlouva o půjčce č. GD/001/2006 ze dne 20.3.2006 s panem Lud'kem Kostkou jako věřitelem, včetně dodatku, za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 001/PU/2004 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 13. 12. 2004 se společností Lublaňská 6,k.s (nyní GEOSAN LAMBDA s.r.o) jako věřitelem, včetně dodatků, za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. GGa/001/2006 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 2. 1. 2006 se společností GEOSAN GAMA s.r.o. jako věřitelem za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 001/PU/2004 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 15.11.2004 se společností HOMOLKA DELTA a.s. člen koncernu (nyní GEOSAN DELTA a.s.) jako dlužníkem, včetně dodatků, za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 001/2004 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 22. 3. 2004 se společností HOMOLKA KAPPA s.r.o. (nyní GEOSAN KAPPA s.r.o.) jako dlužníkem, včetně dodatků, za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. 001/PU/2004 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 1.7.2004 se společností HOMOLKA ALFA s.r.o. člen koncernu (nyní GEOSAN ALFA s.r.o.) jako věřitelem, včetně dodatků, za obvyklých podmínek.

Smlouva o půjčce č. 005/KU/2003 ze dne 18.9.2003 uzavřená s. HOMOLKA BETA s.r.o (nyní GEOSAN BETA s.r.o) jako dlužníkem, včetně dodatků, za obvyklých podmínek.

Smlouva o půjčce č. HT/001/2005 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 8.11.2005 se společností GEOSAN TAU s.r.o. jako dlužníkem, včetně dodatku, za obvyklých podmínek.

Smlouva o úvěru č. HO/002/2005 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 1.10.2005 se společností GEOSAN OMEGA a.s. jako dlužníkem, včetně dodatku, za obvyklých podmínek.

Výroční zpráva za rok 2006

Smlouva o úvěru č. HE/001/2005 na krytí nákladů potřebných k předmětu činnosti ze dne 1.12.2005 se společností GEOSAN ETA s.r.o. jako dlužníkem, včetně dodatku, za obvyklých podmínek.

Smlouva o půjčce č. GDV/002/2006 se společností GEOSAN SIGMA s.r.o. jako dlužníkem ze dne 1.3.2006 za obvyklých podmínek.

Smlouva o půjčce č. 001/KU/2003 se společností GEOSAN GAMA s.r.o. jako dlužníkem ze dne 20.6.2003 za obvyklých podmínek.

Smlouva o postoupení práv a převzetí závazků objednatele ze smlouvy o dílo ze dne 16.1.2006 se společností GEOSAN GROUP a.s. jako zhotovitelem a GEOSAN ETA s.r.o. jako původním objednatelem.

Smlouva o postoupení práv a převzetí závazků mandanta z mandátní smlouvy ze dne 16.1.2006 se společností GEOSAN ETA s.r.o. jako původním mandantem.

VI. 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 roku 2006 nebyly provedeny žádné úkony učiněné v zájmu propojených osob ani žádná opatření, která by byla v zájmu nebo na popud propojených osob uskutečněna ovládanou osobou.

VII. Další opatření přijatá v zájmu nebo na popud propojených osob

V průběhu roku 2006 byla poskytnuta ovládanou osobou plnění vůči ostatním propojeným osobám dle smluv, jak shora uvedeno, vždy úplatně a za ceny obvyklé.

VIII. Prohlášení statutárního orgánu

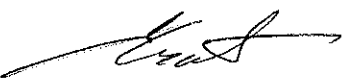
Prohlašujeme, že jsme do zprávy o vztazích mezi propojenými osobami vyhotovené podle § 66a odst. 9 obchodního zákoníku pro účetní období končící 31.12.2006 uvedli veškeré, v tomto účetním období uzavřené či uskutečněné a nám k datu podpisu této zprávy známé:

- smlouvy mezi propojenými osobami
- jiné právní úkony učiněné v zájmu těchto osob
- veškerá opatření přijatá nebo uskutečněná v zájmu nebo na popud těchto osob


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

V Praze dne 15.března 2007

Předkládá :



Ing. Ján Král, člen představenstva
GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
Praha 2, Nové Město, Karlovo náměstí 559/28
PSČ 120 00 IČ 25638866



Ing. Roman Hrubý, člen představenstva
GEOSAN DEVELOPMENT a.s.
Praha 2, Nové Město, Karlovo náměstí 559/28
PSČ 120 00 IČ 25638866