

**Odhad ceny předmětu dražby
akcií společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem**

ke dni 31.12.2016

Ve Zlíně dne 30. června 2017

1. Popis předmětu odhadu

1.1 ÚKOL ODHADU

Úkolem odhadu je odhadnout cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklou ve smyslu ustanovení §13 odst. 1 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění.

1.2 PODKLADY A ZDROJE DAT

Odhadci byly dostupné tyto podklady:

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem
- Účetní závěrka společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem za rok 2016
- Výroční zpráva společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem za rok 2016
- Účetní závěrka společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem za rok 2015
- Účetní závěrka společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem za rok 2014

1.3 PŘEDMĚT ODHADU

Předmětem posudku je ocenění 150 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1000 Kč všechny nekótované, emitované společností Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem, IČ: 48288284, K Pivovaru 45/23, 400 04 Trmice, spisová značka: B 423 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, které nebyly převzaty akcionáři navrhovatele po přeměně jejich podoby a formy ani v dodatečné lhůtě. Podíl akcií na základním kapitálu činí zaokrouhleně 0,72 %.

Obchodní firma:	Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem
IČ:	482 88 284
Sídlo:	K Pivovaru 45/23, 400 04 Trmice
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	20,776.000,- Kč
Datum vzniku:	1. května 1993
Zápis v obchodním rejstříku:	KS v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka č. 423

1.4 PŘEDMĚT ČINNOSTI

Předmět podnikání zahrnuje tyto činnosti:

- a) stavební výroba
- b) správa budov

1.5 AKCIE

- 20 776 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč v listinné podobě

1.6 ZAMĚSTNANCI

Společnost v roce 2016 zaměstnávala 21 průměrně osob.

1.7 VÝVOJ VÝNOSŮ A JEJICH STRUKTURA

Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem je malou regionální společností, jejichž tržby jsou vesměs realizovány ze stavební činnosti. Výše tržeb za vlastní výrobky a služby činila v roce 2016 cca 97% z celkových tržeb. Zisková marže realizovaná z prodeje služeb je spotřebována na osobní náklady, daně, poplatky, odpisy majetku a faktoring pohledávek. Výsledkem hospodaření je velmi nízká kladná bilance.

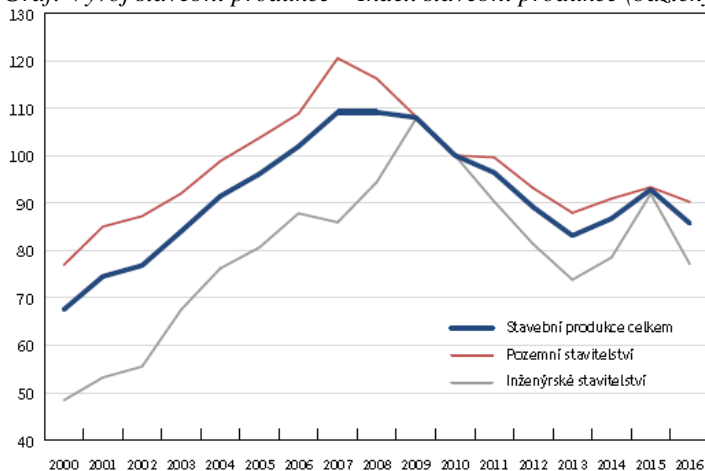
Struktura výnosů	2015	2016
- správa budov	867	963
- stavební výroba	31 360	33 323

V roce 2016 byl nosnou zakázkou práce na akci Lovochemie, Lovosice, prováděná jako subdodávka pro Syner s.r.o. Liberec, a to ve výši 21 408 tis. K, což je 64,24% stavebních prací. Ostatní práce byly prováděny pro společnosti Klement a.s., ČD Cargo a.s., Jotun Czech a.s. a další.

1.8 STAVEBNICTVÍ ČR

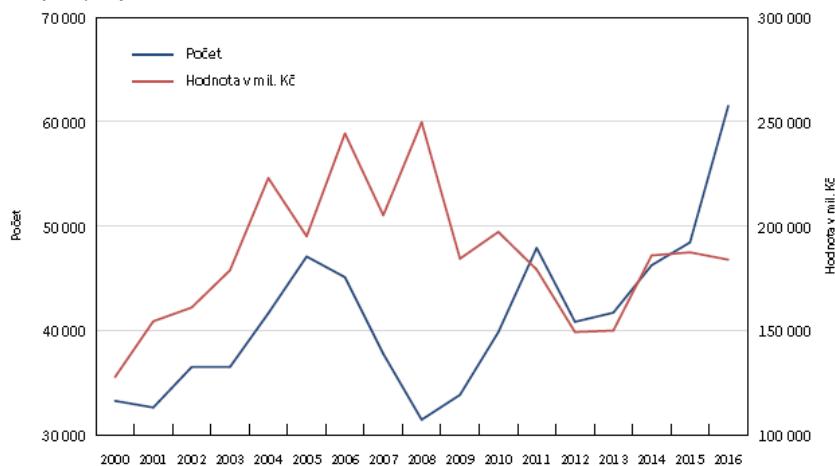
Stavebnictví v ČR dosáhlo vrcholu své konjunktury v letech 2007 a 2008, a od té doby jeho výkon klesal. Rok 2014 přinesl první zlepšení, když index stavební produkce vzrostl o 4,3 %. V roce 2015 pokračovala stavební produkce ve svém růstu a stavebnictví meziročně zvýšilo svůj výkon o dalších 5,5 %. Rozdíly mezi jednotlivými segmenty však byly výrazné. Zatímco produkce pozemního stavitelství spíše stagnovala (meziročně vzrostla o pouhých 0,6 %), inženýrské stavitelství zaznamenalo meziroční růst svých výkonů až o 16,4 % (tj. výrazně se zasloužilo o růst celého segmentu, jeho příspěvek činil +5,1 p. b.). Stavební produkce v roce 2016 klesla meziročně reálně o 7,6 procenta. Produkce pozemního stavitelství meziročně klesla o 3,3 procenta (příspěvek -2,2 procentního bodu) a inženýrské stavitelství znamenalo meziroční pokles stavební produkce o 16,0 % (příspěvek -5,4 p. b.). Stavební produkce se potýká s růstovými problémy již od roku 2008. V roce 2015 nebyly těžkosti ve stavebnictví tak zřetelné především díky dočerpávání evropských dotací z prvního programového období.

Graf: Vývoj stavební produkce – Index stavební produkce (bazický index ze stálých cen)



Počet stavebních zakázek stavebních podniků s 50 a více zaměstnanci vzrostl v roce 2016 meziročně o 27,0 procent, podniky jich v tuzemsku uzavřely 61 508. Celková hodnota těchto zakázek meziročně klesla o 1,9 procenta a činila 183,8 mld. Kč, v pozemním stavitelství 85,6 mld. Kč (růst o 21,0 procent) a v inženýrském stavitelství 98,2 mld. Kč (pokles o 15,7 procenta). Průměrná hodnota nově uzavřené stavební zakázky činila 3,0 mil. Kč a byla meziročně o 22,8 procenta nižší.

Graf: Vývoj stavebních zakázek



Ke konci druhého čtvrtletí 2016 měly stavební podniky s 50 a více zaměstnanci nasmlouвано 20,2 tisíc zakázek, což představuje téměř pětínový nárůst (o 18,7 %). Celková hodnota těchto dosud neprovedených stavebních prací byla 146,8 miliardy korun, tedy o jednu desetinu nižší, než ve srovnatelném období loňského roku (pokles o 9,5 %).

2. Ocenění akcií společnosti

2.1 VOLBA METODY OCENĚNÍ

Hodnota podniku je podle obchodního zákoníku platného v České republice obecně pojímána jako hodnota aktiv snižená o hodnotu dluhů. Při určování této hodnoty je třeba rozlišovat hodnotu tržní a hodnotu subjektivní. Subjektivní hodnotou je hodnota z pohledu konkrétního investora. Měla by odrážet jeho konkrétní možnosti, cíle i náklady příležitosti. Tržní hodnota by měla vyjadřovat názor trhu, resp. širšího okruhu investorů na perspektivu podniku a zároveň na alternativní výnosnost investic do běžně obchodovaných cenných papírů na kapitálovém trhu.

Cílem tohoto odhadu je stanovit tržní hodnotu akcií vydaných společností Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem za účelem stanovení ceny předmětu dražby.

Z účetních výkazů neplyne závěr o existenci ziskového potenciálu společností. Proto po prostudování předložených podkladů a dat z veřejně přístupných zdrojů byla pro ocenění použita metoda **zjišťování likvidační hodnoty**.

Výsledek ocenění zjištěný **substanční metodou** má velmi nízkou vypovídací schopnost, představuje hodnotu nákladů na znovupořízení podniku v jeho současném stavu. Metoda vyjadřuje statický pohled na hodnotu majetku a závazků, na který akcionáři nepřímo dosahují přes své akciové podíly. To ovšem neznamená, že vlastník může v kterémkoliv okamžiku svůj akciový podíl „proměnit“ v likvidní finanční prostředky, jejichž objem by odpovídal jeho substanční hodnotě akciového podílu. Proto je třeba podnik ocenit na úrovni její likvidační hodnoty, která vyjadřuje de facto zpeněženou substanci podniku.

Výnosového způsobu ocenění, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu, nešlo použít. Předpokladem aplikace výnosového způsobu ocenění je výnosový potenciál, kterým však podnik nedisponuje.

Porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem, nebylo možno aplikovat, neboť hodnoty srovnatelných podniků mezi nezávislými účastníky nejsou známé.

2.2 VÝPOČET LIKVIDAČNÍ HODNOTY

Likvidační hodnota společnosti spočívá ve zjištění hodnoty majetku k určitému časovému okamžiku, kdy se předpokládá, že společnost ukončí svoji činnost a z tohoto pohledu budou jednotlivá aktiva rozprodána a veškeré závazky společnosti splaceny. Likvidace podniku může probíhat různou rychlostí a intenzitou. Rychlost je dána časovým obdobím, které bude likvidátor pro rozprodej podniku potřebovat. Intenzitou se rozumí míra rozdělení podnikového majetku na části, které pak mohou být s největší výhodou rozprodány. Podstatné také je, zda likvidace podniku probíhá pod vnějším tlakem, především věřitelů nebo zda se jedná o likvidaci dobrovolnou. Lze předpokládat, že likvidační hodnota pod tlakem bude podstatně nižší než likvidační hodnota za podmínek řízeného rozprodeje z hlediska výhodnosti.

Vlastní likvidační hodnota plyne dle rychlosti likvidace z příjmů prodeje majetku ponížených o náklady na likvidaci:

+	Příjmy z prodeje majetku
<hr/>	
Pokud se očekává, že rozprodej potrvá určitou dobu, nebo se předpokládá postupný rozprodej majetku, je třeba počítat současnou hodnotu z prodeje majetku	
-	Výdaje
<hr/>	
	<ul style="list-style-type: none">• na vyrovnání dluhů• na úhradu nákladů na likvidaci
±	Pokud podnik pokračuje nějakou dobu v činnosti, je třeba kalkulovat ještě běžné podnikové příjmy a výdaje, případně i přechodně nezbytné investiční výdaje

U příjmů z prodeje jednotlivých složek majetku je uplatňována srážka z jeho hodnoty podle druhu majetku v závislosti na rychlosti a míře intenzity likvidace. Čím více by bylo nutné do hodnoty zakalkulovat rychlý prodej nebo určitý vnější tlak, tím více by byly prodejní ceny a následně hodnota podniku nižší.

Při kalkulaci nákladů na likvidaci je třeba vzít v úvahu i položky, které vznikají až v důsledku likvidace. Patří sem především závazky plynoucí ze sociálních nároků zaměstnanců podniku (odstupné při propouštění apod.) a náklady spojené s vlastním odprodejem, případně i fyzickou likvidací majetku. Rovněž je třeba pamatovat na již zmíněný faktor času a kalkulovat současnou hodnotu peněžních toků spojených s likvidací.

Vlastní výpočet likvidační hodnoty je proveden v příloze č. 2 tohoto odhadu.

2.3 KOREKCE PŘEDBĚŽNÉHO OCENĚNÍ

Významným faktorem při ocenění balíku akcií je jeho velikost odrážející podíl na hlasovacích právech, a tím i podíl na řízení podniku. Mezinárodní účetní standardy rozlišují kontrolu nad podnikem a podstatný vliv v podniku.

Kontrolou nad podnikem se rozumí „moc řídit finanční a provozní politiku podniku tak, aby bylo dosaženo užitku z jeho činnosti“. Kontrolu lze zajistit buď držením více než jedné poloviny hlasovacích práv nebo držením podstatného podílu hlasovacích práv doplněného pravomocí řídit finanční a operační politiku podniku. Kontrola zahrnuje určovat strategii podniku, rozhodovat o personálním obsazení vedení podniku a jeho obměnách, rozhodovat o stálých aktivech podniku a dlouhodobém financování, rozhodovat o přeměnách podniku, změnách právní formy a likvidaci podniku a rozhodovat o dividendách.

Podstatným vlivem se rozumí „účast na rozhodnutích o finanční a provozní politice podniku“. Je možno jej dosáhnout vlastnictvím akcií (zpravidla 20 až 50 %), prostřednictvím stanov nebo pomocí dohod.

Obchodní podíl, který umožňuje kontrolu společnosti nebo podstatný vliv na společnost, má samozřejmě větší hodnotu než podíl minoritní. V případě ocenění minoritního podílu je zvyklostí uplatnit srážku z hodnoty akcie určené *výnosovou metodou*. Srážka za menší společnost byla již aplikována v nákladech na vlastní kapitál.

Tab. Výše srážky za vlastnický podíl

Podíl na celkovém počtu akcií	Srážka za základní hodnoty 1 akcie	
	neexistuje velkoakcionář	existuje velkoakcionář
0 - 9,9%	30%	50%
10 - 24,9%	25%	35%
25 - 49,9%	15%	-
50 - 74,5%	10%	-
75 - 94,5%	5%	-
95 - 100%	0%	-

U hodnoty akcie zjištěné likvidační metodou nebude odpočítávána žádná srážka za likviditu vlastnických podílů. Důvodem toho je skutečnost, že likvidací firmy obdrží každý vlastník akcií stejný likvidační zůstatek na akcii bez ohledu na množství vlastněných akcií.

2.4 SHRNU TÍ OCENĚNÍ

Pro účely ocenění akcií společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem byla použita metoda likvidační hodnoty s tímto výsledkem

Likvidační hodnota

160 Kč/akcie o NH=1 000 Kč

Hodnotu společnosti je třeba spatřovat v jeho likvidační hodnotě. Odráží tak pohled investora, který chce vystoupit ze své investice, aby proměnil svůj akciový podíl v likvidní prostředky. Tuto metodu považuji v tomto ocenění za jedinou přiměřenou a relevantní, poněvadž respektuje časovou hodnotu likvidačního zůstatku, který zpeněžením majetku v přiměřeném časovém horizontu akcionář obdrží za obvyklých nákladů na likvidaci.

Výslednou hodnotu akcie společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem stanovenou likvidační metodou jsem odhadl ve výši **160,-Kč na akcii o jmenovité hodnotě 1 000,-Kč.**

3. Závěr

Účelem tohoto posudku je odhadnout cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklé ve smyslu ustanovení §13 odst. 1 zák. č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách v platném znění. Předmětem odhadu je 150 ks kmenových listinných akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 1000 Kč všechny nekótované, emitované společností Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem, IČ: 48288284, K Pivovaru 45/23, 400 04 Trmice, spisová značka: B 423 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem. Ocenění předmětných akcií je provedeno ke dni 31. prosince 2016. Při zvážení všech předpokladů a skutečností v odhadu obsažených považuji za cenu obvyklou částku

24 000,-Kč

(slovy:--- jedno sto devatenáct tisíc pět set korun českých---)

za 150 akcií v nominální hodnotě 150.000,-Kč

Ve Zlíně dne 30. června 2017

za Roklen360 a.s.
Ing. Libor Buček

Soupis příloh

1. Výpis z obchodního rejstříku společnosti Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem
2. Ocenění akcií metodou likvidační hodnoty
3. Výkazy zisku a ztráty, rozvahy za roky 2015 až 2016

Příloha č.1

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ústí nad Labem
oddíl B, vložka 423

Datum vzniku a zápisu:	1. května 1993
Spisová značka:	B 423 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem
Obchodní firma:	Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem
Sídlo:	K Pivovaru 45/23, 400 04 Trmice
Identifikační číslo:	482 88 284
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	opravy silničních vozidel zámečnictví, nástrojářství provádění staveb, jejich změn a odstraňování Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona
Statutární ředitel:	
Statutární ředitel:	EMIL POLÁK, dat. nar. 9. srpna 1942 Na Čihadle 1339/2, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem Den vzniku funkce: 28. května 2015
Způsob jednání:	Jménem společnosti jedná statutární ředitel samostatně.
Správní rada:	
Předseda správní rady:	EMIL POLÁK, dat. nar. 9. srpna 1942 Na Čihadle 1339/2, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem Den vzniku funkce: 28. května 2015 Den vzniku členství: 28. května 2015
Člen správní rady:	TOMÁŠ POLÁK, dat. nar. 9. května 1970 Vítězná 264, Svádov, 403 22 Ústí nad Labem Den vzniku členství: 28. května 2015
Člen správní rady:	RADKA POLÁKOVÁ, dat. nar. 16. března 1972 Vítězná 264, Svádov, 403 22 Ústí nad Labem Den vzniku členství: 28. května 2015
Počet členů:	3
Prokura:	TOMÁŠ POLÁK, dat. nar. 9. května 1970 Vítězná 264, Svádov, 403 22 Ústí nad Labem
Akcie:	20 776 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč v listinné podobě
Základní kapitál:	20 776 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Založení společnosti : Akciová společnost byla založena podle § 172 obchodního zákoníku. Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1. Senovážné nám. 32., na který

přešel majetek státního podniku ve smyslu § 11 odst. 3 zák. č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. V zakladatelské listině učiněné ve formě notářského zápisu ze dne 14.4.1993 bylo rozhodnuto o schválení jejich stanov a jmenování členů představenstva a dozorčí rady.

Valná hromada a.s. dne 12.8.1993 rozhodla o snížení základního jmění společnosti z částky 21.757.000,--Kč na částku 20.776.000,--Kč.

Příloha č.2

Závazky			Účetní ocenění 5	Znalecké ocenění 6	
	ZÁVAZKY CELKEM	066	9 477	9 477	9 477
B. I.	Rezervy	067	0	0	
B. I. 1.	Rezerva podle zvláštních předpisů	068	0	0	
B. I. 2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	069	0	0	
B. I. 3.	Rezerva na daň z příjmu	070	0	0	
B. I. 4.	Ostatní rezervy	071	0	0	
B. II.	Dlouhodobé závazky	072	344	344	
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	073	0	0	
2.	Závazky k ovládaným a řízeným osobám	074	0	0	
3.	Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	075			
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	076			
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	077	0	0	
6.	Vydané dluhopisy	078			
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	079			
8.	Dohadné účty pasivní	080	0	0	
9.	Jiné závazky	081	344	344	
B. III.	Krátkodobé závazky	082	5 197	5 197	
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	083	4 380	4 380	
2.	Závazky k ovládaným a řízeným osobám	084		0	
3.	Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	085			
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	086	10	10	
5.	Závazky k zaměstnancům	087	257	257	
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	088	159	159	
7.	Stát - daňové závazky a dotace	089	30	30	
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	090	341	341	
9.	Vydané dluhopisy	091		0	
10.	Dohadné účty pasivní	092	0	0	
11.	Jiné závazky	093	20	20	
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	094	3 723	3 723	
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	095	337	337	
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	096	2 574	2 574	
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	097	812	812	
C. I.	Časové rozlišení	098	213	213	
C. I. 1.	Výdaje příštích období	099	154	154	
C. I. 2.	Výnosy příštích období	100	59	59	
	VLASTNÍ KAPITÁL				
	Čistý obchodní majetek		7 312	9 021	6 343
	Podíl na základním kapitálu				
	Srážka za podíl			0,00	
	Srážka za obchodovatelnost			0,00	
	VÝSLEDNÁ SUBSTANČNÍ HODNOTA			0,434	0,305

NÁKLADY NA LIKVIDACI	
Odstupné	1 164
Odměna likvidátora	360
Právní služby	50
Vedení účetnictví	180
Ostatní	50

Čistý obchodní majetek	6 343
Náklady na likvidaci	1 804
Likvidační hodnota	4 539
Délka trvání likvidace v letech	1
Diskont	16,93%
Současná hodnota likvidační hodnoty	3 320
Základní kapitál - vlastní akcie	20 776
Současná hodnota likvidační hodnoty na 1 akcii o NH = 1 000 Kč	160
Hodnota 150ks akcií o NH = 1 000 Kč/akcie v Kč	24 000

Příloha č.3

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2015 (v celých tisících Kč)

IČ: 48288284

Název a sídlo účetní jednotky

Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem

K Pivovaru 45

TRMICE

40004

Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

výstavba budov

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 11.3.2016



Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem

K Pivovaru 45 400 04 TRMICE

IČO: 482 88 284

DIČ: CZ48288284

☎ 475 620 399

Podpisový záznam

Označ.	AKTIVA	Brutto	Korekce	Netto	Minulé
	AKTIVA CELKEM (A.+B.+C.+D.I.)	33 139	14 692	18 447	18 957
B.	Dlouhodobý majetek (B.I.+B.II.+B.III.)	19 833	13 335	6 498	6 708
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.9.)	19 833	13 335	6 498	6 708
B. II.1.	Pozemky	2 064	0	2 064	2 064
	2.Stavby	8 860	6 252	2 608	2 832
	3.Samostatné hmot. mov. věci a soubory hmot. mov. věci	8 909	7 083	1 826	1 812
C.	Oběžná aktiva (C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.)	13 255	1 357	11 898	12 197
C. I.	Zásoby (součet C.I.1. až C.I.6.)	1 987	0	1 987	2 471
C. I. 1.	Materiál	1 787	0	1 787	1 679
	2.Nedokončená výroba a polotovary	200	0	200	721
	5.Zboží	0	0	0	71
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (součet C.II.1. až C.II.8.)	2 109	0	2 109	0
C. II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	820	0	820	0
	7.Jiné pohledávky	1 289	0	1 289	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky (součet C.III.1 až C.III.9.)	8 568	1 357	7 211	9 615
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	7 951	1 357	6 594	7 919
	6.Stát - daňové pohledávky	390	0	390	120
	7.Krátkodobé poskytnuté zálohy	227	0	227	270
	9.Jiné pohledávky	0	0	0	1 306
C. IV.	Krátkodobý finanční maj. (součet C.IV.1. až C.IV.4.)	591	0	591	111
C. IV.1.	Peníze	7	0	7	7
	2.Účty v bankách	584	0	584	104
D. I.	Časové rozlišení (D.I.1. + D.I.3.)	51	0	51	52
D. I. 1.	Náklady příštích období	51	0	51	52
Označ.	PASIVA			Běžné obd.	Minulé obd.
	PASIVA CELKEM (A.+B.+C.I.)			18 447	18 957
A.	Vlastní kapitál (A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.1+A.V.2.)			7 245	8 545
A. I.	Základní kapitál (A.I.1+A.I.2.+A.I.3.)			20 776	20 776
A. I. 1.	Základní kapitál			20 776	20 776
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1.+A.III.2.)			5	301
A.III.1.	Rezervní fond			0	296
	2.Statutární a ostatní fondy			5	5
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (A.IV.1. až A.IV.3.)			-12 235	-6 203
	2.Neuhrazená ztráta minulých let			-12 235	-6 203
A.V.1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-			-1 301	-6 329
B	Cizí zdroje (B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.)			11 091	10 284
B.II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II.1. až B.II.10.)			742	1 124
	9.Jiné závazky			742	1 124
B.III.	Krátkodobé závazky (součet B.III.1 až B.III.11.)			6 150	3 472
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů			5 146	2 600
	5.Závazky k zaměstnancům			245	265
	6.Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění			276	173
	7.Stát - daňové závazky a dotace			77	39
	8.Krátkodobé přijaté zálohy			374	362
	10.Dohadné účty pasivní			0	15
	11.Jiné závazky			32	18
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.1. až B.IV.3.)			4 199	5 688
B. IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé			847	1 229
	2.Krátkodobé bankovní úvěry			2 280	2 588
	3.Krátkodobé finanční výpomoci			1 072	1 871
C. I.	Časové rozlišení (C.I.1. + C.I.2.)			111	128
C. I. 1.	Výdaje příštích období			64	66
	2.Výnosy příštích období			47	62

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2015 (v celých tisících Kč)

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

IČ: 48288284

Sestaveno dne: 11.3.2016

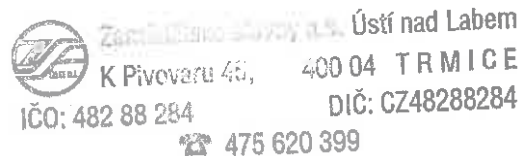
Název a sídlo účetní jednotky

Zemědělské stavby a.s Ústí nad Labem

K Pivovaru 45

TRMICE

40004



Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky

výstavba budov

Podpisový záznam

Označení	Text	Běžné obd.	Minulé obd.
II.	Výkony (II.1. až II.3.)	31 706	22 132
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	32 227	24 132
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	-521	-2 000
B.	Výkonová spotřeba (B.1. + B.2.)	24 997	15 473
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	5 108	3 781
2.	Služby	19 889	11 692
+	Přidaná hodnota (I. - A + II. - B.)	6 709	6 659
C.	Osobní náklady (součet C.1. až C.4.)	5 539	4 858
C. 1.	Mzdové náklady	4 141	3 622
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 389	1 227
4.	Sociální náklady	9	9
D.	Daně a poplatky	177	240
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	377	781
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (III.1. + III.2.)	19	2
2.	Tržby z prodeje materiálu	19	2
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (F.1. + F.2.)	17	0
2.	Prodaný materiál	17	0
G.	Změna st. rezerv a opr. pol. v prov. obl. a komplex nákl. příštích obd.	1 327	0
IV.	Ostatní provozní výnosy	8 578	6 075
H.	Ostatní provozní náklady	8 664	11 831
*	Provozní výsledek hospodaření (zohlednění položek + až V.)	-795	-4 974
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	26
J.	Prodané cenné papíry a podíly	0	1 276
N.	Nákladové úroky	463	450
XI.	Ostatní finanční výnosy	0	326
O.	Ostatní finanční náklady	43	55
*	Finanční výsledek hospodaření (zohlednění položek VI. až P.)	-506	-1 429
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (PVH+FVH-Q)	-1 301	-6 403
XIII.	Mimořádné výnosy	0	74
*	Mimořádný výsledek hospodaření (XIII. - R. - S.)	0	74
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (VH + MVH - T)	-1 301	-6 329
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (PVH + FVH + MVH - R)	-1 301	-6 329

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhláškou č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za deň z příjmů

ke dni 31.12.2016
(v celých tisících Kč)

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání (IČ) se od bydliště

K Pivovaru 45/23
Tmice


1 x příslušnému finančnímu
úřadu

400 04

Rok	Měsíc	IČ
2016		48288284

Označení a	AKTIVA b	čís. říd. c	Běžné účetní období			Mínulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	31 844	-15 055	16 789	16 447
A.	Pohledávky za upevný základní kapitál	2				
B.	Dlouhodobý majetek Součet B.I. až B.III.	3	20 627	-13 699	6 928	6 498
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	20 627	-13 699	6 928	6 498
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	10 924	-6 468	4 456	4 672
B.II.1.1.	Pozemky	16	2 064		2 064	2 064
B.II.1.2.	Stavby	17	8 860	-6 468	2 392	2 608
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	9 603	-7 231	2 372	1 826
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	11 274	-1 356	9 918	11 698
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.6.	38	1 389		1 389	1 987
C.I.1.	Materiál	39	1 239		1 239	1 787
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	150		150	200
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.2.	48	9 444	-1 356	8 088	9 320
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	1 533		1 533	2 109
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	255		255	820
C.II.1.6.	Pohledávky - ostatní	52	1 278		1 278	1 289
C.II.1.6.4.	Jiné pohledávky	56	1 278		1 278	1 289
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	7 911	-1 356	6 555	7 211
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	7 381	-1 356	6 025	6 694
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	530		530	617
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	318		318	390
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	66	142		142	227
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	72		72	
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	441		441	591
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	17		17	7
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	424		424	584
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	43		43	61
D.1.	Náklady příštích období	75	43		43	61

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	76	16 789	18 447
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	7 312	7 245
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	20 776	20 776
A.I.1.	Základní kapitál		81	20 776	20 776
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	5	5
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		94	5	5
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	Součet IV.1. až IV.3.	95	-13 537	-12 235
A.IV.2.	Neuhrazené ztráty minulých let (-)		97	-13 537	-12 235
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	68	-1 301
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	9 264	11 091
C.	Závazky	Součet C.I. až C.II.	107	9 264	11 091
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	881	1 599
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	337	847
C.I.9.	Závazky - ostatní		119	344	742
C.I.9.3.	Jiné závazky		122	344	742
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	8 583	9 502
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	2 574	2 280
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	341	374
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	4 390	5 146
C.II.6.	Závazky ostatní		133	1 268	1 702
C.II.6.1.	Závazky ke společníkům		134	10	
C.II.6.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135	812	1 072
C.II.6.3.	Závazky k zaměstnancům		136	267	245
C.II.6.4.	Závazky za sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	159	276
C.II.6.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	30	77
C.II.6.7.	Jiné závazky		140	20	32
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	213	111
D.1.	Výdaje příštích období		142	184	84
D.2.	Výnosy příštích období		143	59	47

Sešaveno dne: 20.03.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky s.s.	Předmět podnikání Výstavba budov		

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2016		48288284

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

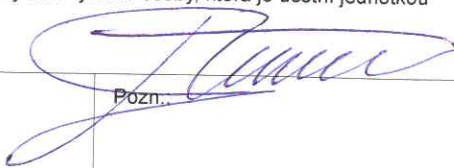
Zemědělské stavby a.s. Ústí nad Labem

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

K Pivovaru 45/23
Trmice
400 04

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	33 323	32 227
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	25 853	24 997
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	6 774	5 108
A. 3.	Služby	6	19 079	19 889
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	50	521
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	6 236	5 539
D. 1.	Mzdové náklady	10	4 656	4 141
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	1 580	1 398
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 571	1 389
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	9	9
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	364	377
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	364	377
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	364	377
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	17 672	8 597
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		19
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	17 672	8 578
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	18 115	10 185
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26		17
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	178	177
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		1 327
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	17 937	8 664
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	377	-795

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	Součet IV.1. až IV.2.	31	
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů		33	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	Součet V.1. až V.2.	35	
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		36	
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	Součet VI.1. až VI.2.	39	
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		40	
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	Součet J.1. až J.2.	43	296
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		44	296
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	21
K.	Ostatní finanční náklady		47	34
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-309
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	* (ř. 30) + * (ř. 48)	49	68
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	68
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	-1 301
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	68
*	Čistý obrát za účetní období	I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	51 016

Sestaveno dne: 20.03.2017		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Výstavba budov	 Pozn.	