



Znalecký posudek č. 084960/2024

o ceně akcií společnosti Zevas Korouhev a.s.



statikum

Zhotovitel: STATIKUM s. r. o.
Purkyňova 125, Brno 612 00

Ing. et Ing. Libor Buček
+420 604 372 957



Znalecký posudek číslo: 084960/2024

Interní číslo Znalce: 8586/2024

Zadavatel: **Roklen 360 a.s.**
IČ: 607 32 075
Václavské náměstí 838/9
Nové Město
110 00 Praha 1

Předmět ocenění: 532/286/33 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 500/5000/50000 Kč obchodní společnosti Zevas Korouhev a.s., IČ: 647 89 403, se sídlem Trhonice 57, 592 42 Jimramov

Obor/odvětví: Ekonomika/oceňování cenných papírů

Účel posudku: Ocenění předmětu dražby

Oceněno k datu: 30.09.2024

Zhotovitel: STATIKUM s.r.o., znalecká kancelář zapsaná Ministerstvem spravedlnosti ČR

Zpracovatel: Ing. et Ing. Libor Buček

Počet stran bez příloh: 73 stran včetně příloh

Číslo vyhotovení: 1/3

V Brně dne 29. listopadu 2024

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	6
1.1	Odborná otázka zadavatele	6
1.2	Znalecký úkol.....	6
1.3	Dražba cenných papírů	6
1.4	Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku	6
1.5	Prohlášení znalce o nezávislosti	6
1.6	Předpoklady a omezující podmínky	6
1.7	Zvažované období	7
1.8	Kategorie hodnoty	7
2	Výčet podkladů	9
2.1	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis	9
2.1.1	Informace a dokumenty od společnosti.....	9
2.1.2	Informace získané od veřejných institucí.....	9
2.1.3	Podklady získané od komerčních institucí či osob	9
2.1.4	Odborné publikace	10
2.1.5	Zákony a jiné předpisy.....	10
3	NÁLEZ.....	11
3.1	Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat a jejich zpracování	11
3.2	Popis předmětu ocenění.....	11
3.3	Účetní kategorie společnosti	11
3.4	Ověření účetní závěrky auditorem.....	12
3.5	Majetek a dluhy společnosti.....	12
3.6	Výnosy a náklady společnosti.....	13
4	POSUDEK.....	14
4.1	Názvosloví	14
4.1.1	Cena (price)	14
4.1.2	Náklady (cost).....	14
4.1.3	Trh (market)	14
4.1.4	Hodnota (value).....	14
4.1.5	Datum ocenění	15

4.1.6	Inflace	15
4.1.7	Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná	15
4.2	Používané metody obecně	16
4.2.1	Výnosové metody.....	17
4.2.2	Tržní metody (srovnávací)	18
4.2.3	Majetkové ocenění.....	19
4.3	Zemědělství v ČR	20
4.4	Postavení zemědělství v rámci národního hospodářství	22
4.5	Charakteristika struktury zemědělských podniků	22
4.6	Rostlinná a živočišná výroba	27
4.6.1	Rostlinná výroba.....	27
4.6.2	Živočišná výroba	29
4.7	Finanční analýza	30
4.7.1	Analýza hlavních finančních ukazatelů.....	33
4.7.2	Závěry finanční analýzy	36
4.8	Popis postupu znalce při analýze dat	36
4.9	Ocenění likvidační metodou	37
4.9.1	Ocenění dlouhodobého hmotného majetku	38
4.9.2	Ocenění oběžných aktiv	41
4.9.3	Ocenění cizích zdrojů	43
4.9.4	Výpočet nákladů na likvidaci	44
4.9.5	Výpočet likvidační hodnoty	46
5	ODŮVODNĚNÍ	47
5.1	Interpretace výsledků analýzy	47
5.2	Kontrola postupu	47
6	ZÁVĚR.....	48
6.1	Citace odborné zadané otázky	48
6.2	Odpověď.....	48
6.3	Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost	48
7	ZNALECKÁ DOLOŽKA	49

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Vývoj zisků a ztrát, aktiv a pasiv v letech 2019 až 2023	30
Tabulka 2 – Ukazatele rentability	34
Tabulka 3 - Ukazatele likvidity	35
Tabulka 4 - Ukazatele aktivity	35
Tabulka 5 - Ukazatele zadluženosti	36
Tabulka 6 – Aktiva a pasiva ke dni 30.9.2024.....	37
Tabulka 7 – Tržní cena pozemků	38
Tabulka 8 – Ocenění movitého majetku	41
Tabulka 9 – Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku.....	41
Tabulka 10 – Ocenění zásob	41
Tabulka 11 – Ocenění krátkodobých pohledávek	42
Tabulka 12 – Ocenění peněžního majetku	42
Tabulka 13 – Rekapitulace ocenění majetku	43
Tabulka 14 – Ocenění dlouhodobých závazků	43
Tabulka 15 – Ocenění krátkodobých závazků	43
Tabulka 16 – Rekapitulace ocenění dluhů	44
Tabulka 17 – Rekapitulace ocenění majetkovou metodou.....	44
Tabulka 18 - Náklady na likvidaci	45
Tabulka 19 – Výpočet likvidační hodnoty	46
Tabulka 20 – Cena předmětu dražby	47

Seznam grafů

Graf 1 - Struktura aktiv	32
Graf 2 - Struktura pasiv	32
Graf 3: Výsledky hospodaření	33

1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena akcií na jméno v celkové jmenovité hodnotě 3 346 000 Kč vydaných obchodní společností Zevas Korouhev a.s., IČ: 647 89 403, se sídlem Trhonice 57, 592 42 Jimramov jako 532 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 500 Kč, 286 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč a 33 kusů akcií ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč pro účely veřejné nedobrovolné dražby ke dni 30.9.2024?

1.2 Znalecký úkol

Znaleckým úkolem 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.

1.3 Dražba cenných papírů

Ustanovení § 537 a násl. zák. č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních korporacích upravuje postup prodeje akcií, které byly vydány místo akcií prohlášených za neplatné. Za neplatné akcie byly prohlášeny akcie, které nebyly předloženy k vyznačení nižší nové jmenovité hodnoty po snížení základního kapitálu společnosti.

1.4 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Znalci nebyly žádné okolnosti sděleny.

1.5 Prohlášení znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „znalec“) dále prohlašuje, že k zadavateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.6 Předpoklady a omezující podmínky

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s následujícími předpoklady a obecnými omezujícími podmínkami:

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2. Není brána žádná odpovědnost za systémové změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou po tomto datu.
3. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
4. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi platnými zákony a předpisy v České republice.
5. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o údržbě, souhlasu - povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.
6. Zhotovitel prohlašuje, že nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku osob, kterých se posudek týká, a že neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k předmětu znaleckého posudku.
7. Analýzy, názory a závěry uvedené ve znaleckém posudku jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou v posudku uvedeny, a jsou nezaujatými profesionálními analýzami, názory a závěry zhotovitele znaleckého posudku.
8. Dle informací od zástupců společnosti k žádným zásadním skutečnostem, které by měly skutečně zásadní vliv na hodnotu společnosti do dne vyhotovení tohoto znaleckého posudku nedošlo a nám jako Znalci nejsou k datu vyhotovení taktéž známy žádné další informace, které by měly zpochybnit zjištěnou hodnotu uvedenou v závěru ocenění.
9. Tento znalecký posudek je dílem podle autorského práva. Žádná jeho část nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmkoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení zhotovitele. Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro účely v něm uvedené.
10. Výpočty jsou zpracovány pomocí programu MS Excel, přičemž dílčí výstupy nejsou průběžně zaokrouhlovány.

1.7 Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění jsou považovány rozvahové položky sebrané ke dni ocenění 30.09.2024. Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly sebrány dne 18.11.2024.

1.8 Kategorie hodnoty

Kategorií hodnoty v tomto posudku je cena obvyklá. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy

mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

2 Výčet podkladů

Při sběru dat pro zpracování znalec získal data následujícím způsobem:

- a) dodáním podkladů zástupci zadavatele či společnosti
- b) dodáním podkladů veřejnými institucemi (Obchodní rejstřík atd.)
- c) analýzou dostupných komerčních zpráv, které se věnují problematice oceňování obchodních závodů podnikajících v zemědělství
- d) vlastní analýzou dostupné literatury, vědeckých prací a článků, zákonů, vyhlášek a věstníků

2.1 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.1.1 Informace a dokumenty od společnosti

- [1] Rozvaha a výkaz zisku analyticky společnosti Zevas Korouhev a.s. k 30.9.2024
- [2] Účetní závěrky společnosti Zevas Korouhev a.s za roky 2020-2023
- [3] Soupis dlouhodobého majetku Zevas Korouhev a.s. k 30.9.2024
- [4] Soupis pohledávek a závazků Zevas Korouhev a.s. k 30.9.2024
- [5] Údaje o přijatých půjčkách Zevas Korouhev a.s. k 30.9.2024
- [6] Technické průkazy zvláštních vozidel
- [7] Osvědčení o registraci vozidel
- [8] Nájezdy mth techniky

V rámci své činnosti jsme nemohli z objektivních důvodů ve všech ohledech ověřit věrohodnost podkladů a informací poskytnutých od společnosti, omezili jsme verifikaci těchto dat na vzájemnou konzistenci a jejich případnou zjevnou nesprávnost.

2.1.2 Informace získané od veřejných institucí

- [1] ČSÚ: Index cen průmyslových výrobců, dostupné on-line na https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr
- [2] Český úřad zeměměřický a katastrální: Výpis z KN dostupný on-line <https://www.cuzk.cz>

Vzhledem k charakteru zdrojů předpokládáme pravost podkladů.

2.1.3 Podklady získané od komerčních institucí či osob

- [1] Patria Online, a.s.: <https://www.patria.cz/kurzy/historie/sazby.html>

Pro potřebu vypracování posudku byly použity data zpracované či získané věrohodnými subjekty, které se danou problematikou zabývají delší dobu a jsou obecně uznávanými.

2.1.4 Odborné publikace

- [1] MAŘÍK, Miloš. Metody oceňování podniku: proces ocenění, základní metody a postupy. Čtvrté upravené a rozšířené vydání. Praha: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-38-5.
- [2] DVOŘÁKOVÁ, Dana. Specifika účetnictví a oceňování v zemědělství. 2., aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017. ISBN 978-80-7552-907-7.
- [3] BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

2.1.5 Zákony a jiné předpisy

- [1] Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů
- [2] Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [4] Návrh českého standardu pro oceňování podniků (verze prosinec 2011), Institut oceňování majetku VŠE Praha, dostupný on-line https://iom.vse.cz/wp-content/uploads/page/440/S1_OP_%C4%8CR_V%C5%A0E_IOM.docx
- [5] Mezinárodní oceňovací standardy IVS, IVSC 2020
- [6] Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích

Taktéž v samotném textu posudku jsou uvedeny zdroje dat, z kterých jsme pro vypracování posudku vycházeli.

3 NÁLEZ

3.1 Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat a jejich zpracování

Pro ocenění Znalec shromáždil či vytvořil a zpracoval

- a) data o stavu širšího hospodářského celku, kde je obchodní závod činný,
- b) data týkající se odvětví a relevantního trhu včetně jeho výhledu
- c) data o činnosti obchodního závodu za minulá období a jeho výhledu pro budoucnost

3.2 Popis předmětu ocenění

Obchodní firma:	Zevas Korouhev a.s.
Datum vzniku:	12. března 1996
Spisová značka:	B 8558 vedená u Krajského soudu v Brně
Sídlo:	Trhonice 57, 592 42 Jimramov
Identifikační číslo:	647 89 403
Právní forma:	akciová společnost
Základní kapitál:	17 513 000 Kč
Akcie:	216 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč 1 048 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč 2 946 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500 Kč
Převoditelnost:	převod akcií podléhá schválení představenstvem

Společnost Zevas Korouhev a. s. je zemědělským podnikem zaměřeným na rostlinnou výrobu. Obhospodařované pozemky o výměře cca 150 ha se nachází v katastru obce Korouhev. Živočišná tvořená odchovem jalovic pro společnost AGROMERAN a.s. byla v průběhu roku 2024 ukončena.

3.3 Účetní kategorie společnosti

Společnost Zevas Korouhev a.s. je podle ust. § 1b zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, kategorizována jako **mikro účetní jednotka**. Mikro účetní jednotkou je ta, která k rozvahovému dni nepřekračuje alespoň 2 z uvedených hraničních hodnot

- a) aktiva netto celkem 9 000 000 Kč (42 314 000Kč),
- b) roční úhrn čistého obrátu 18 000 000 Kč (7 251 000 Kč),
- c) průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období 10 (1).

3.4 Ověření účetní závěrky auditorem

Mikro účetní jednotka nemá povinnost mít ověřenou účetní závěrku auditorem.

3.5 Majetek a dluhy společnosti

Ke dni 30. září 2024 společnost Zevas Korouhev a.s. vykazuje ve svém účetnictví majetek a závazky takto:

		<i>v tis. Kč</i>
Aktiva celkem	48 448	39 096
Stálá aktiva	36 905	27 553

Stálá aktiva tvoří pouze dlouhodobý hmotný majetek. Dlouhodobý majetek představuje 70 % z celkových aktiv. V účetnictví podniku je dlouhodobý majetek vykazován takto:

Pozemky	12 000	12 000
Stavby	8 890	6 824
Hmotné věci movité	15 376	8 090
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	639	639
Oběžná aktiva	11 541	11 541

Oběžná aktiva se sestávají ze zásob, krátkodobých pohledávek a peněžních prostředků. Podíl oběžných aktiv na aktivech celkových činí 28 %. V účetnictví podniku jsou oběžná aktiva vykazována takto:

Zásoby	413	413
Krátkodobé pohledávky	10 987	10 987
Peněžní prostředky	141	141
Ostatní aktiva	2	2

Pasiva celkem		39 096
Vlastní kapitál		20 156
Základní kapitál		17 513
Kapitálové fondy		0
Fondy ze zisku		1 000
Výsledek hospodaření minulých let		940
Výsledek hospodaření běžného účetního období		703

Vlastní kapitál představuje 51 % z celkových pasiv. Poměr základního kapitálu na pasivech činí 48 %.

Cizí zdroje		18 940
-------------	--	--------

Cizí zdroje tvoří dlouhodobé a krátkodobé závazky. Cizí zdroje představují 48 % z celkových pasiv. V účetnictví obchodního závodu jsou cizí zdroje vykazovány takto:

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím	15 911
Krátkodobé přijaté zálohy	108
Krátkodobé závazky z obchodních vztahů	278
Krátkodobé finanční výpomoci	130
Stát – daňové závazky	45
Dohadné účty pasivní	762
Jiné závazky	1 706

3.6 Výnosy a náklady společnosti

Ke dni 30. září 2024 společnost Zevas Korouhev a.s. vykazuje ve svém účetnictví výnosy a náklady takto:

	<i>v tis. Kč</i>
Tržby za prodej vlastních výrobků, služeb a zboží	1 227
Změna stavu zásob vlastní činnosti	496
Výkonová spotřeba	2 183
Osobní náklady	168
Daně a poplatky	38
Úpravy hodnot v provozní oblasti	1 742
Ostatní provozní výnosy	7 673
Ostatní provozní náklady	4 311
Provozní výsledek hospodaření	954
Výnosové úroky	0
Nákladové úroky	0
Ostatní finanční výnosy	0
Ostatní finanční náklady	251
Finanční výsledek hospodaření	0
Daň	0
Výsledek hospodaření za účetní období	703

Tržby za vlastní výrobky (senáž) činí 492 050 Kč, tržby z prodeje služeb 735 000 Kč a tržby z prodeje materiálu 2 356 640 Kč. Společnost přijala dotace je výši 2 807 392 Kč.

Náklady na služby činí 1 924 159 Kč (z toho RV: 905 310 Kč a ŽV: 623 700 Kč), spotřeba materiálu a energie 259 347 Kč, prodaný materiál 2 840 316 Kč a pachtovné 873 627 Kč.

Výsledek hospodaření za účetní období je ovlivněn prodejem dlouhodobého majetku za cenu 2 100 000 Kč v účetní zůstatkové ceně 300 000 Kč.

4 POSUDEK

4.1 Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty). Nejuznávanější autoritou v oblasti oceňování majetku v ČR je bezesporu Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze. Vzhledem k jeho metodické, vzdělávací i certifikační činnosti v oblasti oceňování, Znalec plně respektuje jím navržený Standard pro oceňování obchodního závodu, ze kterého přejímá i definice nejdůležitějších pojmů (toto názvosloví odpovídá i jejich vymezení v Mezinárodních oceňovacích standardech IVS).

4.1.1 Cena (price)

Je termín používaný pro částku požadovanou, nabízenou nebo zaplacenou za aktivum. Prodejní cena je historickou skutečností, ať je zveřejněna nebo držena jako důvěrná. V důsledku finančních možností, motivací nebo speciálních zájmů daného kupujícího nebo prodávajícího se cena zaplacená za určité aktivum může lišit od hodnoty, kterou by tomuto aktivu mohli přisoudit ostatní. Cena je obecně ukazatelem relativní hodnoty přisouzené aktivu konkrétním kupujícím nebo prodávajícím za určitých podmínek.

4.1.2 Náklady (cost)

Představují cenu zaplacenou za získání nebo vytvoření určitého aktiva. Když je toto aktivum získáno nebo vytvořeno, jeho náklady se stávají historickou skutečností. Cena má souvislost s náklady, protože cena zaplacená za aktivum se stává nákladem pro kupujícího.

4.1.3 Trh (market)

Je prostředí, ve kterém jsou zboží a služby obchodovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu předpokládá, že zboží a/nebo služba může být obchodována mezi kupujícími a prodávajícími bez omezení jejich činností. Každá strana bude reagovat na vztahy nabídky a poptávky a ostatní cenotvorné faktory, stejně jako na své vlastní chápání relativní užitečnosti zboží nebo služby a individuální potřeby a přání. Trh může být místní, regionální, národní nebo mezinárodní.

4.1.4 Hodnota (value)

není skutečnost, ale názor buď:

- na nejpravděpodobnější cenu, která by měla být zaplacena při směně,
- nebo na ekonomické užitky z držení aktiva.

Hodnota při směně je hypotetická cena a předpoklady, za kterých je hodnota odhadována, jsou určeny účelem ocenění. Hodnota pro vlastníka je odhad užiteků, které by vlastnictví přineslo konkrétní straně.

Hodnota obchodního závodu není jeho imanentní vlastností, kterou znalec změří vhodně zvolenými postupy. Hodnota je pouze názor (odhad) investora a jej zastupujícího znalce (odhadce) na pravděpodobnou cenu obchodního závodu, která by mohla být dosažena za podmínek stanovených definicí hledané hodnotové báze.

Hodnotou netto se rozumí ocenění na úrovni vlastního kapitálu obchodního závodu (tj. na úrovni equity).

Hodnotou brutto se rozumí ocenění na úrovni vlastního a úročeného kapitálu obchodního závodu (tj. na úrovni entity).

4.1.5 Datum ocenění

Je datum, ke kterému se vztahuje odhadnutá hodnota. Datum ocenění je nutné odlišovat od data, kdy je ocenění zpracováno. Do hodnoty obchodního závodu se nemohou promítat informace a vlivy, které nastaly až po datu ocenění.

Ocenění, jehož cílem je odhad nejpravděpodobnější ceny na trhu (tedy zejména tržní hodnota), musí odrážet podmínky na relevantním trhu k datu ocenění a nikoli upravenou nebo vyhlazenou cenu založenou na předpokladu obnovení rovnováhy na trhu.

4.1.6 Inflace

Údaje a kalkulace finančních toků u výnosových ocenění zahrnují účinky inflace.

4.1.7 Rozdělení aktiv na provozně potřebná a nepotřebná

Vycházíme z předpokladu, že obchodní závod má jedno základní podnikatelské zaměření, pro které byl zřízen. Pro toto zaměření potřebuje obchodní závod aktiva v určité velikosti a struktuře včetně přiměřených kapacitních rezerv. Tato aktiva nezbytná pro základní "podnikání" budeme označovat jako aktiva provozně nutná. Všechna ostatní aktiva označíme jako aktiva provozně nenutná nebo též neprovozní.

Důvodů pro toto rozčlenění majetku je několik:

- část majetku vůbec nemusí být využívána a neplynou z něj vůbec žádné, nebo jen malé příjmy. Příkladem mohou být nevyužité pozemky, peněžní prostředky ve větším než provozně potřebném rozsahu, dlouhodobě držené akcie nevyplácející dividendy atd. Potom se může stát, že ocenění tohoto majetku pomocí výnosových metod povede buď k jeho podcenění, nebo nebude tento majetek oceněn vůbec, ačkoliv svoji hodnotu má.
- vyčlenit by se měla aktiva nesouvisející s provozem i v případě, že určité příjmy přinášejí, protože rizika spojená s těmito příjmy mohou být odlišná od rizika hlavního provozu obchodního závodu.

- k ocenění obou skupin aktiv budeme často přistupovat pod jiným zorným úhlem a použijeme proto i jiné metody. Provozně potřebná aktiva zůstanou nadále součástí podniku a budeme je tedy oceňovat například výnosově na základě výnosů, které z využívání těchto aktiv obchodního závodu plynou, nebo z pohledu jejich znovupořízení.

U aktiv nesloužících k hlavnímu provozu podniku platí, že by měla být oceňována samostatně. Většinou předpokládáme, že by racionální vlastník mohl takováto aktiva prodat nebo zlikvidovat, případně pronajmout.

4.2 Používané metody obecně

Finanční ocenění si klade za cíl vyjádřit jejich hodnotu peněžním ekvivalentem. Při stanovování výsledné peněžité hodnoty se používají v zásadě tři skupiny oceňovacích metod: majetkové metody, metody výnosové, metody porovnávací a metody kombinované.

Konkrétní způsob ocenění pak plně závisí na třech základních východiscích:

- účelu ocenění,
- funkci, ve které bude Znalec ocenění provádět,
- bázi hodnoty, která má být vyčíslena.

Pro ocenění podniku jsou k dispozici tři skupiny oceňovacích metod:

- výnosové metody,
- metody tržní a tržně porovnávací,
- majetkové metody

Každá ze skupin metod je pak rozpracována do několika různých variant, což poskytuje Znalci široké spektrum možností, jak se ke konkrétnímu danému oceňovacímu úkolu postavit. Podrobnější popis jednotlivých metodologických variant není předmětem tohoto posudku, Znalec tak k bližším informacím odkazuje na odbornou literaturu (Mařík, M. a kolektiv: Metody oceňování podniku, Ekopress, Praha 2018). Níže bude uveden pouze základní popis postupů nejběžnějších a v praxi nejčastěji používaných.

Mařík ve výše zmíněné literatuře uvádí následující souhrn doporučení ke zvolení nejvhodnější metody ocenění:

1. Platí důležitá zásada, že pokud je výnosové ocenění nižší než likvidační hodnota, je třeba obchodní závod ocenit na úrovni likvidační hodnoty.

2. Pro perspektivní obchodní závod lze doporučit, aby byla zjištěna:

- výnosová hodnota, nejlépe DCF nebo EVA – pokud lze sestavit pro obchodní závod zdůvodněný finanční plán a z něho výnosové ocenění vyvodit, bude výnosová hodnota základním kamenem pro výsledné ocenění,
- substanční hodnota - poskytne doplňkovou informaci o hodnotě majetku obchodního závodu,
- likvidační hodnota – poskytne doplňkovou informaci o dolním limitu hodnoty podniku,

- v případech, kde je to možné (zejména pokud se zjišťuje tržní hodnota), doporučujeme použít i tržní porovnání – pomůže otestovat výsledky výnosového ocenění.

3. Pro obchodní závod, který je sice pravděpodobně perspektivní, ale u kterého je obtížné sestavit dlouhodobý plán (například malé nebo nové obchodní závody), je možno uvážit použití metody kapitalizovaných čistých výnosů. Máme na mysli paušální variantu této metody.

4. Výsledné ocenění by mělo být zvoleno na úrovni některé konkrétní metody podle situace a volby oceňovatele – zdůrazňujeme, že nikoliv jako průměr. Výsledky ostatních metod by pak měly určitým způsobem zarámovat hodnotu zvolenou jako základní.

4.2.1 Výnosové metody

Výnosové metody odhadují hodnotu obchodního závodu na principu současné hodnoty budoucích užitků, které poplynou po datu ocenění držiteli kapitálu investovaného do obchodního závodu. Současná hodnota užitků je pomocí diskontování nebo kapitalizace propočtena k datu ocenění.

Výnosový přístup je nejvíce používán především při oceňování celých obchodních závodů, jejich částí a průmyslových práv, příp. jiného duševního vlastnictví. Mezi základní varianty tohoto přístupu patří: metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF), metoda kapitalizace čistých zisků (přínosů, výnosů, metoda reflektující vývoj na burze cenných papírů apod.), metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA).

Výnosový přístup vždy předpokládá dostupnost určité časové řady ekonomických výsledků – buď budoucí prognózu (DCF), či výsledky dosahované v minulosti (metoda kapitalizovaných zisků).

4.2.1.1 Metoda diskontovaného salda cash-flow (DCF)

V tomto případě jde o ocenění budoucího „cash flow“ (při zakalkulování rizika jeho dosažení a jeho současné časové hodnoty). Pravděpodobnost dosažení určitých příjmů v budoucnosti je dána vnitřními i vnějšími faktory specifickými pro každou obchodní společnost, a to: 1. kapitálovými, komoditními, marketingovými, managementem, goodwill, know-how, prodejní sítí apod., 2. geografickými, místními, časovými, kupní silou obyvatelstva apod., přičemž lze nyní již vycházet v České republice z předpokladu stabilizovaného tržního prostředí. Podmnožinou této metody je metoda diskontovaného dividendového výnosu. Výhodou metody je orientace na budoucí příjmy a přesnější možnosti stanovení diskontní míry, nevýhodou je riziko nedosažení prognóz, z nichž ocenění touto metodou vychází.

Základním přístupem při výnosovém ocenění je za výnosy považovat peněžní tok, a to tzv. volný peněžní tok (free cash flow – FCF). Jedná se o provozní peněžní tok (tzn. peněžní tok před odpočtem placených úroků) snížený o investice do provozně nutného pracovního kapitálu a provozně nutného dlouhodobého majetku. Volný peněžní tok pak představuje peněžní tok, který mohou vlastníci a věřitelé z obchodního závodu odčerpat (např. použít jej na splátky úvěrů, vyplatit jej ve formě dividend), aniž by byl narušen očekávaný vývoj obchodního závodu.

Princip této metody tedy spočívá v následujících krocích:

- provedení důkladné analýzy oceňovaného obchodního závodu a jeho okolí,
- na základě analýzy sestavení více či méně podrobného finančního plánu,
- na základě finančního plánu výpočet volného peněžního toku, který je třeba zdiskontovat k datu ocenění.

4.2.1.2 Metoda kapitalizovaných čistých výnosů

Druhou často používanou výnosovou metodou je metoda kapitalizovaných čistých výnosů. Vyznačuje se větší snahou o objektivitu a opatrnost, než je tomu u jiných výnosových metod a vede k přímému zjištění hodnoty vlastního kapitálu obchodního závodu, přičemž jádrem ocenění je výnosový potenciál obchodního závodu k datu ocenění. Dlouhodobý rozvoj do úvah zahrnut buď vůbec není nebo jen na úrovni, která bude dosažena do konce dohlédnutelného časového horizontu.

Metoda vychází z tzv. trvale odnímatelného čistého výnosu, tj. velikosti prostředků, které je možné rozdělit vlastníkům. Tuto veličinu lze zjistit na základě řady hospodářských výsledků (ať už minulých či budoucích), upravených na srovnatelnou reálnou úroveň. Výpočet odnímatelného čistého výnosu provádíme buď metodou paušální (u jednodušších případů) nebo metodou analytickou. Samotnou hodnotu obchodního závodu pak počítáme podle vzorce:

Výnosová hodnota obchodního závodu = trvale odnímatelný zisk/míra kapitalizace.

4.2.1.3 Metoda ekonomické přidané hodnoty (EVA)

Metoda ekonomické přidané hodnoty vychází z výpočtu veličiny, o kterou čistý provozní zisk převyšuje náklady investovaného kapitálu (tzv. Economic Value Added – EVA). Hodnotu podniku tvoří součet hodnoty 1. fáze (souhrn diskontované ekonomické přidané hodnoty za plánovací období), hodnoty 2. fáze (diskontovaná perpetuita) a celkového investovaného kapitálu na počátku plánovacího období. Tato metoda vede primárně ke stanovení hodnoty vlastního kapitálu, takže hodnota obchodního závodu se stanoví následně jako součet zjištěné hodnoty vlastního kapitálu a cizího úročeného kapitálu na počátku plánovacího období.

4.2.2 Tržní metody (srovnávací)

4.2.2.1 Ocenění na základě srovnatelných obchodních závodů

Srovnávací přístup klade důraz na srovnávací charakteristiky oceňované společnosti či majetku a je použitelný pouze tam, kde je k dispozici dostatečné množství údajů o trhu srovnatelných statků, což předpokládá rozvinuté a dlouhodobé podmínky tržního hospodářství (údaje burzovní, o podobných transakcích, licenční analogie apod.). V současných podmínkách českého kapitálového trhu je proto možné používat srovnávací postup pouze u vybraných

titulů obchodovaných na burze, kde je k dispozici dostatečné množství relevantních údajů za dlouhý časový interval a je obchodováno s významnými objemy akcií.

Použití srovnávací metody je možné pouze u některých stanovovaných charakteristik a to za zachování konzistentních vnějších i vnitřních podmínek, což Znalec považuje v podmínkách České republiky pro menší společnosti prakticky za neuskutečnitelné a především nepoužitelné pro stanovení přesné hodnoty obchodního závodu nebo jiné jeho charakteristiky – např. očekávaného zisku. V těchto případech lze užít obchodované či jinak srovnatelné společnosti ze zahraničí, podnikající v příbuzném oboru.

Srovnávací metoda je podle Znalce použitelná především v případech stanovení rozpětí určité charakteristiky, kdy aplikujeme statistickou metodu na základě dostatečně velkého počtu zjištění. Ale i v těchto případech je třeba počítat s vysokým rozptylem vedoucím k širokému intervalu spolehlivosti.

4.2.2.2 Ocenění na základě srovnatelných transakcí

Prostřednictvím této metody jsou z transakčních dat a údajů o prodané společnosti z předmětného nebo blízkého odvětví získány poměrové ukazatele, které jsou dále spolu s údaji o oceňované společnosti uplatněny k získání indikace její tržní hodnoty. Metoda tržního srovnání s transakcemi s obdobnými společnostmi je nejvíce relevantní metodou ocenění, jestliže obsahuje údaje o prodaných společnostech, které jsou dostatečně podobné oceňované společnosti. V této metodě může být podobnost mimo jiné ovlivněna druhem vyráběného a prodáváného výrobku nebo nabízených služeb, geografickým položením cílových trhů, konkurenční pozicí, ziskovostí, perspektivami růstu, velikostí, vnímaným rizikem a kapitálovou strukturou.

4.2.3 Majetkové ocenění

Princip majetkového ocenění je jednoduchý a obecně srozumitelný. Majetková hodnota podniku je definována jako souhrn oceněných položek majetku. Od tohoto souhrnu je pak odpočtena suma oceněných závazků. Velikost majetkového ocenění je dána především množstvím a strukturou položek majetku a pravidly pro jeho ocenění. Majetkové ocenění lze dále členit. Pokud vycházíme z předpokladu zachování trvalé existence podniku (going concern princip) dostáváme se k ocenění na základě:

- reprodukčních cen – metoda substanční,
- účetních historických cen – účetní hodnota,
- metoda tržních cen.

Pokud vycházíme z předpokladu, že obchodní závod nebude dlouhodobě existovat zjišťujeme:

- likvidační hodnotu.

4.2.3.1 Substanční metoda na principu reprodukčních cen

Metoda nákladového přístupu považuje za hodnotu majetku náklady, které by investor zaplatil za získání náhradních statků, a to stejně užitečných. Tj. v případě ocenění obchodního závodu

odpovídá na otázku, kolik by stálo jeho znovuvybudování. Při této metodě se rovněž přihlíží k okolnosti, zda odhadované statky nejsou méně užitečné než nové, neboť pak by jejich hodnota byla nižší, než je hodnota náhradních statků. Reprodukční cena (cena opětného pořízení) vyjadřuje, za kolik by bylo možno předmět ocenění pořídit v den sestavení oceňovací bilance. Tím se snaží odstranit výše uvedený časový vliv na cenu. Metoda reprodukční pořizovací hodnoty spočívá tedy v určení hodnoty aktiv na bázi stanovení jejich reprodukční ceny, jinými slovy stanovení současné pořizovací ceny se zohledněním morálního a technického opotřebení. Z pohledu going concern principu "přehodnocuje" jednotlivé majetkové části.

Rozlišujeme substanční hodnotu brutto a netto. Substanční hodnotu brutto získáme, zjistíme-li aktuální reprodukční ceny stejného nebo obdobného majetku a ty snížíme o případné opotřebení. Je to tedy hodnota znovupořízení aktiv obchodního závodu. Pokud od této hodnoty odečteme dluhy, zjistíme substanční hodnotu netto, tedy hodnotu vlastního kapitálu.

4.2.3.2 Metoda účetní hodnoty na základě historických cen

Tento majetkový přístup je založen na ocenění majetku a závazků, kde je rozhodujícím podkladem účetní evidence a vybrané účetní a auditorské postupy. Ocenění tedy vychází z historických cen a účetních pravidel pro vykazování majetku, závazků, resp. jmění společnosti. Výsledek, tj. hodnota vlastního jmění, je dána rozdílem zjištěné hodnoty majetku a závazků.

4.2.3.3 Metoda likvidační hodnoty

Ve zvláštních případech se používá metoda likvidační hodnoty, kdy se nepředpokládá další podnikání, ale likvidace společnosti, tj. ukončení činnosti a prodej jednotlivých položek aktiv. Ke zjištění likvidační hodnoty se používá za základ účetní hodnota majetku resp. alespoň účetní evidence majetku. Pro zjištění hodnoty jednotlivých složek majetku jsou pak používány všechny opodstatněné metody v závislosti na účelu ocenění:

- reprodukční ceny,
- historické ceny,
- srovnávací přístup,
- výnosové ocenění.

Její použití má opodstatnění v případě, že není předpokládána další existence společnosti (obchodního závodu) – je zpochybněn či porušen going concern princip a tehdy se předpokládá, že likvidace přinese větší zisk, než další pokračování v podnikání společnosti, tedy likvidační hodnota > výnosová hodnota.

4.3 Zemědělství v ČR

Zemědělství představuje významnou část národního hospodářství, přestože ve vyspělých zemích podíl zemědělské prvovýroby na tvorbě HDP klesá. Produkce potravin i nepotravinářských výrobků je předpokladem rozvoje navazujících zpracovatelských odvětví v rámci agrárního sektoru. Zemědělství plní i významné mimoekonomické funkce. Specifické postavení zemědělství v rámci národního hospodářství, jeho produkční i mimoprodukční

funkce vyvolávají potřebu státní regulace tohoto odvětví a zároveň vedou k významnému rozsahu poskytování státních podpor a dotací v tomto odvětví. Po začlenění ČR do EU se české zemědělství stává předmětem regulace v rámci EU a rovněž příjemcem dotací a jiných podpor z tohoto zdroje.

Struktura zemědělských podniků z hlediska využívaných právních forem podnikání je pestrá. V ČR funguje okolo 30 000 zemědělských subjektů, z toho přibližně 3 000 subjektů podniká formou obchodních společností a družstev, tyto podniky mají v rámci zemědělské prvovýroby rozhodující vliv. Podniky fyzických osob obhospodařují pouze necelou jednu třetinu výměry zemědělské půdy. Ve srovnání s ostatními zeměmi EU jsou v ČR zemědělská hospodářství v průměru větší.

Postavení zemědělských prvovýrobců na trhu se zemědělskými komoditami charakterizuje na straně nabídky (u dodavatelů zemědělských komodit) trh volné konkurence. Odběratelé – tedy strana poptávky – mají však v ČR často monopolní postavení, které může deformovat tvorbu cen.

Za nejvýznamnější charakteristický rys zemědělské činnosti, který výrazným způsobem ovlivňuje ekonomiku i účetnictví zemědělského podniku, lze považovat zejména biologický charakter zemědělské výroby. Z biologického charakteru zemědělské výroby vyplývají relativně menší ovladatelnost výrobního procesu člověkem, vysoká závislost na přírodních podmínkách, specifická rizikovost zemědělské výroby (rizika klimatická, nakažová a genetická) a často obtížná určitelnost způsobu budoucího užití a jakosti produkce v průběhu výrobního procesu. Dalšími charakteristickými rysy zemědělské činnosti jsou častá dlouhodobost produkčního cyklu a nepřetržitý charakter zemědělské produkce, který způsobuje malou flexibilitu vůči požadavkům trhu. Sezónní charakter zemědělské výroby a časový nesoulad mezi průběhem výrobního a pracovního procesu způsobují výkyvy v potřebě pracovních sil a nerovnoměrnost peněžních toků. Zemědělská výroba má v řadě případů sdružený charakter.

Účetnictví musí zachytit zvláštní charakter zemědělské činnosti (biologickou podstatu výrobního procesu), který má vliv především na možné varianty oceňování a klasifikaci aktiv, ale i na vyčíslení výsledku hospodaření, které správně odráží výkonnost podniku.

Z rozboru specifik zemědělské činnosti vplynuly tři vzájemně související základní linie problémů účetního zobrazení. Jedná se o problém klasifikace biologických aktiv specificky užívaných v zemědělské výrobě, o oceňování těchto aktiv – v rámci účetního systému a následně při jejich vykazání – a o problém zveřejnění informací o specifických rizicích souvisejících se zemědělskou výrobou. Jedině současné, konzistentní řešení těchto problémů může vést k poskytnutí kvalitních informací o zemědělském podniku v účetní závěrce.

Významným makroekonomickým ukazatelem je velikost hrubé zemědělské produkce, tento údaj je v ČR každoročně zveřejňován Českým statistickým úřadem. K výraznému poklesu hodnoty ukazatele došlo po roce 1990 v důsledku dramatického snížení rostlinné a především živočišné výroby. V dalších letech (po roce 2000) nastává postupný nárůst zemědělské produkce. Bohužel, právě období propadu zemědělské produkce po roce 1990 bylo zvoleno za referenční období pro určení výrobních kvót jednotlivých zemědělských komodit pro ČR v rámci EU.

4.4 Postavení zemědělství v rámci národního hospodářství

Postavení zemědělství v rámci národního hospodářství rozvinutých zemí se v průběhu dvacátého století významně změnilo. Prakticky po celou dosavadní kulturní historii lidstva představovalo zemědělství nejdůležitější ekonomickou aktivitu. V oblasti zemědělství byla zaměstnána většina populace. Tato situace se v následujícím období po druhé světové válce v rozvinutých zemích prakticky obrátila. Zemědělství již zdaleka nemá rozhodující podíl na tvorbě HDP, snižuje se počet pracovních sil zaměstnaných v této oblasti. V rozvíjejících se zemích ještě tato tendence není příliš silná a zemědělství zde představuje stále rozhodující obor národního hospodářství.

Klesající podíl zemědělství na HDP ve vyspělých zemích však neznamená snižování významu zemědělství v rámci národního hospodářství. Zemědělství má nezastupitelnou funkci při produkci potravin, stále vzrůstá i význam zemědělských produktů jako vstupních surovin v nepotravinářské výrobě. Zemědělství má však i další, celospolečensky důležité mimoprodukční funkce – ekologické, krajinnotvorné, sociálně-kulturní a další.

Zemědělství v ČR je zaměřeno především na produkci obilovin, okopanin, olejnin a chov skotu a prasat. Produkce mimopotravinářských surovin se významněji rozvíjí teprve od roku 1989.

Národohospodářský význam zemědělství je třeba hodnotit rovněž v souvislosti s velikostí celého agrárního sektoru, který je závislý na výstupech ze zemědělské prvovýroby. Podíl celého agrárního sektoru představuje přibližně 20 % HDP, což dodává odvětví zemědělské prvovýroby strategický význam. Pokud nebude dobře fungovat zemědělská prvovýroba, buď dojde k dramatickému nárůstu dovozu zemědělských surovin se všemi možnými negativními důsledky pro ekonomiku v ČR, nebo, nenahradí-li dovoz adekvátním způsobem domácí vstupy zemědělské produkce, může dojít k významným otřesům a problémům celého agrárního sektoru. Problémy agrárního sektoru mohou vzhledem k jeho důležitosti v rámci národního hospodářství způsobit vážné ekonomické a sociální problémy.

Významnou a perspektivní oblast představuje nepotravinářské zpracování zemědělské produkce. Zemědělská produkce představuje (na rozdíl od zdrojů nerostných surovin) obnovitelné zdroje, které mohou být vstupem do řady druhů výrob například v chemickém a energetickém průmyslu. Vzhledem k perspektivám uvedeného způsobu využití zemědělské produkce je třeba investovat do rozvoje nových technologií, které umožní stále širší mimopotravinářské využití zemědělské produkce

4.5 Charakteristika struktury zemědělských podniků

Zemědělská výroba má oproti ostatním sférám podnikatelské činnosti četná specifika, která se odrážejí v účetním zobrazení zemědělského podniku.

4.5.1 Biologický charakter zemědělské výroby

Biologický charakter výroby je nejdůležitějším specifikem zemědělské činnosti a většina dalších specifických rysů je od něj odvozena. Právě biologický charakter zemědělské výroby způsobuje, že se v mnoha rysech odlišuje od ostatních podnikatelských aktivit. V průmyslové

výrobě i v obchodě je hlavním činitelem, který přináší ekonomický prospěch, využití lidských schopností, které umožňují využívat aktiv podniku, vyrábět, prodávat a vytvářet zisk. Hodnototvornou podstatou zemědělského výrobního procesu jsou však přirozené biologické pochody, které se odehrávají v živých organismech – v rostlinách a živočíchách. Vlastností živé hmoty je schopnost růst, plodit, rozmnožovat se, a tím přinášet ekonomický prospěch. Člověk biologických procesů využívá a uvědoměle je usměrňuje. V zemědělské výrobě hraje rozhodující roli vedle lidské činnosti, která umožní využití aktiv, zejména přirozená vlastnost rostlin a živočichů prostřednictvím přirozených biologických procesů zvyšovat svou účetní hodnotu a přinášet užitek. Ekonomická reprodukce zde úzce souvisí s procesem reprodukce biologické.

4.5.2 Relativně menší ovladatelnost výrobního procesu člověkem

Usměrnování, řízení biologické přeměny organismů spočívá ve vytváření vhodných podmínek pro průběh biologických procesů. Ve srovnání s průmyslovou výrobou může zemědělský podnik daleko méně ovlivňovat výrobní proces (proces biologické přeměny).

4.5.3 Dlouhodobost produkčního cyklu

Doba reprodukce rostlin a zvířat je dána biologickými zákonitostmi a nelze ji ve většině případů podstatným způsobem měnit. Produkční cyklus je pro většinu rostlin a živočichů dlouhodobým procesem, který se odehrává v některých případech v rozmezí jednoho účetního období, ale často i v rozmezí několika let. Extrémním případem dlouhodobosti produkčního cyklu je lesnictví.

Délka výrobního cyklu je determinována délkou přirozeného produkčního cyklu. Ani využití moderních technologií v zemědělství nepřináší v této oblasti zásadní změny. Pěstitel může délku produkčního cyklu například u rostlin ovlivnit šlechtěním a optimalizací podmínek pěstování. Jedná se o zavlažování, o vytváření optimálních světelných a tepelných podmínek, o hnojení a v neposlední řadě i využití chemických preparátů, které stimulují rostlinu k rychlému růstu, kvetení, či rychlému dozrávání plodů. Tyto zásahy, které modifikují délku přirozeného vegetačního období, však mají své hranice. Každé urychlení přírodních procesů s sebou nese riziko ztráty kvality produkce (od nižší výživné hodnoty po ohrožení zdraví konzumentů z důvodu vysokého obsahu zdraví škodlivých látek – například dusičnanů). V současné době dochází ke vzniku nových odrůd prostřednictvím cílené genové mutace. Geneticky upravované potraviny jsou však často odmítány, protože se má za to, že nejsou dostatečně vědecky prozkoumány možné vlivy těchto potravin na lidský organismus – dá se říci, že ani vědecký svět není v této otázce jednotný. Vedle rizika ztráty kvality produkce jsou významným faktorem také vysoké náklady, které je nutno vynaložit na urychlení výrobního cyklu (náklady na výstavbu skleníku, otop, osvětlení, zavlažování atd.).

4.5.4 Problém intenzifikace výroby

Zemědělská činnost je silně spjata se životním prostředím a charakterem krajiny. Přílišná intenzifikace zemědělské výroby by mohla mít závažné důsledky pro životní prostředí. Zatímco

v průmyslu vedou změny technologie k přírůstku ekonomického efektu a náklady na modernizaci jsou obvykle kompenzovány zvýšením efektivity výroby, v zemědělství tomu tak být nemusí, účinek intenzifikace může být právě opačný.

4.5.5 Nepřetržitý charakter zemědělské produkce, malá flexibilita vůči požadavkům trhu

S dlouhou dobou produkčního cyklu a nemožností a neefektivností jeho přerušení v mnoha odvětvích zemědělské výroby je spojena menší schopnost zemědělského podniku reagovat na potřeby trhu zásadnějšími změnami sortimentu v krátkém časovém období. Zemědělské podniky musí často překlenout období, kdy je jejich produkce ztrátová, a doufat v příznivější vývoj tržních cen v budoucnosti, v závislosti na posílení poptávky. Likvidace provozu a jeho znovuoobnovení v příznivějších obdobích by byla v mnoha případech velice nákladná a neefektivní. Jako příklad je možno uvést zemědělský podnik, který je zaměřen na produkci mléka. Založení kvalitního základního stáda z vlastního chovu je otázkou řady let, pokud se změní poptávka po mléku a podnik základní stádo zlikviduje nebo výrazným způsobem omezí jeho rozsah, zbavuje se v podstatě možnosti pružně reagovat na opětovné zvýšení poptávky.

4.5.6 Časový nesoulad mezi průběhem výrobního a pracovního procesu, výkyvy v potřebě pracovních sil

Časový nesoulad mezi průběhem výrobního a pracovního procesu je typický zejména pro rostlinnou výrobu. Je spjat s tím, že v rostlinné výrobě je průběh biologických procesů daleko delší než pracovní proces, který připravuje vhodné podmínky pro průběh biologické transformace. Například vypěstování pšenice je zhruba desetiměsíční proces, avšak obdělání jednoho hektaru trvá přibližně sedmdesát hodin. V průběhu výrobního cyklu nastávají relativně krátkodobé pracovní špičky, kdy je třeba zajistit dostatek pracovních sil. V dalších obdobích cyklu je práce nedostatek. Tyto výkyvy vyrovnávají zemědělské podniky najímáním brigádních pracovních sil a často i přidruženou výrobou.

4.5.7 Sezónní charakter zemědělské výroby, nerovnoměrnost peněžních toků

Dlouhodobost výrobního cyklu je příčinou výrazně sezónního charakteru zejména rostlinné výroby. Sezónnost přináší z ekonomického hlediska problém s nerovnoměrným průběhem peněžních toků a nároky na finanční zdroje, které překlenou období, v nichž nedochází k prodeji produkce, ale pouze k výdajům.

4.5.8 Závislost na přírodních podmínkách

Život, zdraví a růst rostlin a zvířat využívaných v zemědělské výrobě jsou silně závislé na přírodních podmínkách. Druhy výrob, které provozuje zemědělský podnik, se odvíjejí od přírodních podmínek oblasti, ve které podniká. Limitujícími faktory jsou zejména klimatické podmínky, které závisí na zeměpisné poloze, nadmořské výšce apod., a kvalita půdy, na které podnik hospodaří. Na kvalitě půdy je závislá zejména rostlinná výroba. Živočišná výroba je na kvalitě půdy závislá zprostředkovaně prostřednictvím rostlinných krmiv, která si může podnik pěstovat pro vlastní potřebu.

4.5.9 Rizika klimatická, nakažová a genetická a omezené možnosti prevence těchto rizik

Zemědělská výroba je vysoce riziková. Vyskytují se zde rizikové faktory specifické pouze pro zemědělskou výrobu, které mohou snižovat či zcela ohrožovat výsledek zemědělské výroby. Rizika lze rozčlenit na rizika klimatická, nakažová a genetická.

Klimatická rizika jsou vyvolána nepříznivým vývojem počasí (například sucho, nadměrné srážky, teploty pod bodem mrazu v průběhu vegetačního období), který může vyústit až ke vzniku živelních pohrom (povodně, rozsáhlé požáry atd.). Zemědělský podnik se proti těmto rizikům v podstatě nemůže nijak bránit. Určitým řešením je pojištění. Kvalitní pojištění je však v současné době velice nákladnou záležitostí.

Rostliny a zvířata jsou ohroženy nejrůznějšími nákazami, nežádoucími genetickými mutacemi apod. Všechna tato rizika mohou rovněž vyústit do úplného zničení zemědělské produkce; může být například nevyhnutelné zlikvidovat trvalý porost či základní stádo, a tím se připravit o základní výrobní prostředky. Nakažová rizika se vzhledem ke stále větší globalizaci obchodu s krmivem, s dovozem a vývozem zvířat i potravin neustále zvyšují. Prevence těchto rizik a zajištění se proti těmto rizikům jsou nesmírně obtížné (mnohdy až nemožné) a mnohdy jsou rovněž velice nákladnou záležitostí.

4.5.10 Sdružený charakter výroby

Zemědělská výroba je velmi často výrobou sdruženou, to znamená, že v jejím průběhu vzniká nuceně více výrobků najednou. Někdy lze rozlišit výrobek, který je hlavním cílem tržní produkce – bývá označován jako výrobek hlavní. Další výrobek či výrobky, které nelze považovat za odpad, ale mají menší ekonomický význam, jsou označovány jako vedlejší. Příkladem může být produkce obilí, kde hlavním výrobkem je zrna a vedlejším výrobkem je sláma. Mnohdy je ovšem velice relativní, který výrobek (nebo které výrobky) jsou hlavní a které lze považovat za vedlejší, rozlišení závisí i na vývoji tržní poptávky apod. Tato vlastnost typická pro zemědělskou výrobu komplikuje zejména oceňování jednotlivých produktů na bázi vlastních výrobních nákladů.

4.5.11 Vzájemné vazby meziprojektu

Charakteristickým rysem zemědělské výroby je i přechod meziprojektů z rostlinné výroby do živočišné výroby (například krmivo) a naopak (například organická hnojiva vyprodukovaná chovanými zvířaty). Někdy je meziprojekt prodáván mimo podnik či nakupován. Tyto vazby dále ztěžují ocenění biologických aktiv.

4.5.12 Přerušovanost a územní rozptýlenost

Zemědělské podniky obhospodařují často velice rozsáhlá území. Zpravidla se jedná i o několik katastrů a užívané produkční bloky (dříve označované jako hony) jsou značně územně rozptýlené. Tato rozptýlenost klade zvýšené nároky na vnitropodnikovou dopravu materiálu, strojů i pracovních sil, navíc velice komplikuje ostrahu majetku. Pracovní proces bývá mnohdy

přerušován nepřízní počasí a pracovní činnost se v takových případech musí často opakovat na celé ošetřované ploše.

4.5.13 Náročnost na specializované strojní vybavení, často využívané pouze sezónně

Moderní zemědělská výroba používá širokou škálu zemědělské mechanizace, která zrychluje pracovní proces, zvyšuje efektivnost výroby a přináší výrazné úspory pracovních sil. Na druhé straně jsou však tyto stroje velice drahé, úzce specializované a mají často využití pouze ve velice krátkém období (například v období setí, sklizně apod.). Využití těchto aktiv je tedy málo intenzivní. Přesuny mechanizace v rámci určitého území s využitím například rozdílného tempa dozrávání plodin jsou rovněž omezené.

4.5.14 Malá trvanlivost výrobků, vysoké náklady na skladování a přepravu

Většina zemědělských produktů má velmi omezenou trvanlivost a je potřeba zajistit plynulý a stabilní odbyt, aby se zamezilo vysokým ztrátám. Některé typy produkce se skladovat dají (například obilí), ale pro jejich uskladnění bývá často nutno zabezpečit řadu podmínek (stabilní teplotu a vlhkost, hygienické podmínky apod.), aby nedošlo ke znehodnocení produkce. Zajištění těchto podmínek spočívá ve vybudování velkokapacitních skladů, jejichž výstavba je velice náročná. Na druhé straně podnik vybavený tímto zázemím není závislý na okamžitém prodeji produkce a může vyčkat období, kdy ceny produkce rostou (například zimní období). Rovněž náklady na přepravu mohou být vzhledem k charakteru produkce vysoké, a ztěžují tím možnost zemědělského podniku vyhledat odběratele.

4.5.15 Dlouhodobě obtížná rozlišitelnost způsobu budoucího užití a jakosti produkce v průběhu výrobního procesu a určení okamžiku zralosti produkce

Tento aspekt se týká jak rostlinné, tak živočišné výroby a má důležité dopady na možnosti účetního zachycení. Význam bude nejlépe ilustrován na příkladech. V momentě narození zvířete často není zřetelná kvalita narozeného kusu (jeho zdravotní stav, fyzické dispozice, odolnost apod.). Často nelze velice dlouhou dobu požadované vlastnosti rozpoznat, a nelze tedy rozhodnout, jak bude zvíře hospodářsky užito – zda pro chov (tedy jako perspektivní součást dlouhodobých aktiv) či jinak. V rostlinné oblasti můžeme uvést jako příklad situaci pěstitele sadby brambor. Sadba brambor, než je uznána jako vhodná a získá certifikaci, musí být otestována ve zkušebně, kde se na vybraných vzorcích zkoumá klíčivost, odolnost vůči chorobám apod. Tento proces trvá nějaký čas. Po tuto dobu pěstitel neví, zdali jeho produkce bude použitelná jako sadba (s poměrně vysokou cenou) či jako brambory nízké jakosti vhodné pouze ke zkrmení. Rovněž určení okamžiku zralosti (vhodnosti ke sklizni) může být v některých případech obtížné a svázané s požadavky odběratelů – jako příklad lze uvést lesní výrobu či produkci prasat na maso.

4.6 Rostlinná a živočišná výroba

4.6.1 Rostlinná výroba

Rostlinná výroba v České republice je zaměřena na produkci potravin, krmiv i surovin pro potravinářský, farmaceutický průmysl a řadu odvětví průmyslu lehkého. Nejdůležitější skupinou plodin jsou u nás obiloviny, které pokrývají více než polovinu osevních ploch. Do rostlinných komodit patří obiloviny, olejnin, luskoviny, pícniny a současně i oblast produkce osiv, výživa půdy a ochrana rostlin, jsou základní a z hlediska plochy a produkce nejdůležitější částí rostlinných komodit. Výměra zemědělské půdy v ČR aktuálně činí 4,2 mil. ha. Rozhodující část této plochy 3 mil. ha (71 %) představuje orná půda, na které jsou v rámci osevních postupů střídány jednotlivé plodiny podle pěstitelských oblastí a vlastního zaměření. Trvalé kultury tvoří trvalé travní porosty (978 tis. ha), zahrady a ovocné sady (209 tis. ha), vinice (19 tis. ha) a chmelnice (10 tis. ha). Klasická struktura osevních postupů v zemědělství s propojením rostlinné a živočišné výroby se stala v posledních 20 letech minulosti. Nejrozšířenější skupinou pěstovaných plodin zůstaly obiloviny, které v současnosti zaujímají zhruba 1,6 mil. ha, z čehož 1,3 mil. ha činí každoroční výměra pšenice a ječmene. Od začlenění ČR do EU v roce 2004 je zabezpečována regulace trhu s obilovinami prostřednictvím společné organizace trhu (SOT). V oblasti odrůd, osiva a sadby s výjimkou trvalých kultur se metodicky řídí a usměrňuje rozvoj šlechtitelské činnosti, odrůdového zkušebnictví a zkoušení osiva a sadby v součinnosti s Ústředním kontrolním a zkušebním ústavem zemědělským (ÚKZÚZ).

Obiloviny prošly začátkem 90. let velmi složitým vývojem, kdy v důsledku společenských změn, transformace, privatizace a celé řady dalších příčin došlo ke značnému poklesu průměrných hektarových výnosů a produkce všech pěstovaných obilovin v porovnání s výsledky sklizní obilovin v EU. Za posledních dvacet let se toto odvětví rostlinné výroby začalo postupně stabilizovat. Přibližně do roku 2000 se celková výměra obilovin pohybovala v rozmezí 1 600 – 1 700 tis. ha. Od roku 2001 až do současnosti došlo k mírnému poklesu ve výměře celkových osevních ploch obilovin a jejich rozsah hodnoty v ČR představuje výměru cca 1 500 - 1 550 tis. ha. Osevní plochy obilovin představovaly ještě v roce 1991 51,8 % z celkové výměry orné půdy. V rámci koncepce soběstačnosti v obilovinách se uplatňovala strategie dosažení co nejvyššího zastoupení obilovin na orné půdě až na úroveň 60 %. V této době nastalo podstatně vyšší zornění ve výše položených oblastech na úkor TTP a část obilovin se dostala do méně vhodných pěstitelských oblastí. V průběhu dalších let docházelo k postupné změně ve struktuře výroby a zastoupení obilovin na orné půdě se snižovalo. V roce 2009 zaujímaly obiloviny z celkové výměry orné půdy 50,5 %. Celková produkce obilovin vykazuje výkyvy v závislosti na vývoji počasí v daném ročníku a její průměr za období 1989 - 2009 činí 7 150 tis. t, což dostatečně zabezpečuje kvantitativní pokrytí domácí spotřeby.

Nejvýznamnější pěstovanou obilovinou ČR je **ozimá pšenice**, na trhu s obilovinami má zcela dominantní postavení a tvoří cca 55 % nabídky všech obilovin. Produkce slouží k výrobě potravin, krmných směsí, je surovinou pro produkci bioetanolu a v neposlední řadě je velmi důležitou exportní plodinou. V druhové skladbě převažuje jarní ječmen sladovnický, který je typickou exportní komoditou ve všech formách (slad, pivo i zrna ke sladování). Jeho 5% podíl na celkovém světovém exportu sladu stále má pro ČR nezanedbatelný význam.

Kukuřice na zrno v České republice potvrzuje trend nebývalého zájmu a rozmachu o její pěstování. Výroba kukuřice je za posledních patnáct let více jak 8x vyšší než tomu bylo v roce 1994, kdy její produkce činila 91,4 tis. t. V rámci využívání **geneticky modifikovaných organismů** se v ČR pro produkční účely od roku 2005 pěstuje Bt kukuřice, jedná se tedy prozatím o limitované zkušenosti, a to jak z časového, tak i z kvantitativního pohledu, kdy Bt kukuřice prozatím představuje marginální podíl na celkové zemědělské produkci v ČR.

Hlavní olejninou pěstovanou na území České republiky je **řepka olejná**. Tato plodina je charakteristická dobrou rentabilitou, což v posledních letech vedlo k rozšiřování ploch. V marketingovém roce 1992/93 osevní plochy řepky dosahovaly 136,5 tis. ha, postupným zvyšováním ploch došlo v marketingovém roce 2015/16 k pěstování řepky olejně na ploše 366,2 tis. ha. S rozšiřováním osevních ploch došlo v marketingovém roce 2007/08 k pokoření hranice produkce řepkového semene 1 mil. t. V průběhu let rostl i výnos semene, rekordní sklizeň byla zaznamenána v marketingovém roce 2014/15. Tehdy průměrný výnos dosáhl 3,95 t/ha, v dalším roce došlo k prudkému propadu výnosu na 3,43 t/ha. Pokles výnosu o 0,52 t/ha dosahuje významných 13,2 %. Proto bylo v roce 2015/16 celkově sklizeno pouze 1 256 tis. t řepkového semene. I při těchto nižších výsledcích disponuje pěstování řepky olejně dobrou rentabilitou porostu. Pro marketingový rok 2016/17 bylo vyseto 393,0 tis. ha řepky olejně, předpokládaná produkce dosahuje 1 361 tis. t. Semeno je velmi dobře obchodovatelné na tuzemském i zahraničním trhu.

Se vznikem směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/30/ES o zavedení povinného přimíchávání biosložek do pohonných hmot došlo ke zvýšení zájmu po řepkovém semeni. K tomuto zvýšení poptávky došlo i v České republice, proto se osevní plochy řepky olejně začaly postupně zvyšovat. Pro výrobu metylesteru řepkového oleje se ročně v České republice zpracuje přibližně 550 tis. t řepkového semene. Růst poptávky se příznivě podílí na zvyšování ceny řepkového semene nejen na českém, ale i zahraničním trhu. To je každoročně dokládáno pozitivními výsledky zahraničního obchodu.

Česká republika dlouhodobě patří mezi hlavní světové pěstitele **máku** pro potravinářské využití. V nedávné minulosti došlo k významnému rozšíření osevních ploch. V marketingovém roce 1993/94 bylo oseto mákem pouze 9,9 tis. ha, k největšímu výsevu 69,8 tis. ha došlo v roce 2008/09, v posledních letech zaznamenaly plochy výrazný propad osevů. V letech 2012 až 2014 se pohybovaly kolem 20 tis. ha, pro rok 2015/16 bylo oseto celkem 32,7 tis. ha půdy. Dosahované výnosy nejsou zcela uspokojivé. V devadesátých letech se pohybovaly kolem 0,6 t/ha, dosahované výnosy se v průběhu let mírně zvýšily, ale stále se pohybují na nízkých úrovních. V marketingovém roce 2015/16 dosáhl průměrný výnos 0,82 t/ha při průměrné CZV 38 988 Kč/t. Cena makového semene je silně závislá na poptávce. V posledních letech je většina produkce máku v ČR předmětem vývozu. V některých obdobích byl významný i dovoz semen, který byl následně reexportován na světové trhy. Ceny makového semene zaznamenávají v posledních letech velmi významné změny.

Česká republika má dlouholetou tradici v pěstování **cukrové řepy** a ve výrobě cukru v rámci Evropy, a to již od doby vzniku řepářství a cukrovarnictví. Výroba cukru zde byla zahájena již před 230 lety. Svými dosahovanými výsledky se Česká republika řadí mezi nejvýkonnější členské státy Evropské unie, ve výrobě cukru je plně soběstačná a je čistým vývozcem cukru. Hospodářský rok 2017/2018 se stal pro sektor cukru historicky zlomovým, protože došlo po

49 letech k ukončení režimu produkčních kvót. Produkční kvóta České republiky činila 372 459,207 t a byla rozdělena mezi pět cukrovarnických podniků, a to od hospodářského roku 2008/2009, kdy proběhla reforma trhu s cukrem EU.

4.6.2 Živočišná výroba

Živočišná výroba je velmi významnou součástí zemědělské výroby, zejména kvůli efektivnímu využívání rostlinné výroby coby zdroje všech druhů krmiv a na druhé straně také velký podíl tohoto odvětví při údržbě krajiny. Jedná se především o podhorské a horské oblasti, kde převládá pastevní chov skotu a ovcí. Hlavním cílem živočišné výroby je vyrábět maso, mléko, vejce nejenom na tuzemský trh, ale i pro efektivní vývoz. V České republice jsou pro chov jednotlivých kategorií hospodářských zvířat používané technologie, které jsou srovnatelné s okolními zeměmi EU.

Chov skotu je ve srovnání s jinými odvětvími živočišné produkce ekonomicky náročný. Významným pozitivem chovu skotu je fakt, že je zdrojem celoročních příjmů. Z biologické podstaty skotu vyplývá jeho dlouhý reprodukční cyklus, což klade zvýšené nároky na investiční vybavenost chovů (základní stádo, ustájení, technologie chovu a produkce, zemědělská půda aj.) a na organizační stránku chovu. Spolu s bezprostřední vazbou na půdu se tím výrazně odlišuje od ostatních chovů. Od roku 1989 došlo k poměrně významné restrukturalizaci chovu skotu v České republice. K nejvýznamnějším změnám došlo v době před vstupem a následně po vstupu do Evropské unie, kdy došlo k poměrně výraznému poklesu stavů zejména dojeného skotu. V tomto období došlo rovněž k nárůstu stavů krav bez tržní produkce mléka (KBTPM). Stavby skotu v ČR v předchozích dvou desetiletích téměř pravidelně meziročně klesaly. Po vstupu ČR do EU se tento trend zpomaloval a v letech 2007 až 2008 dokonce zastavil. Od roku 2004 do roku 2008 došlo ve srovnání s průměrem let 2001 – 2003 ke snížení počtu chovaného skotu celkem v ČR o 8,1 %, tj. o 123,8 tis. ks. Stavby krav celkem se ve sledovaném období let 2004–2008 vyvíjely obdobně jako stavby skotu celkem. K jejich snižování docházelo především vlivem redukce stavů dojených krav, jejichž počty byly nepřímo limitovány rostoucí užitkovostí při respektování nepřekročení kvótového systému dodávaného mléka. V letech 2000 až 2012 se počty dojnic i skotu celkem dále snížily (o 142 tis. a 28 %, resp. o 220 tis. a 14 %), přičemž výraznější pokles stavů skotu celkem byl částečně kompenzován růstem počtu krav bez TPM (o 111 tis. kusů a 166 %). O dalších téměř 300 tis. hektarů a 40 % poklesla od roku 2000 výměra pícnin na orné půdě.

Trh s mlékem v ČR lze po roce 1989 charakterizovat poklesem spotřeby mléka na obyvatele a rok, k jejímuž růstu a postupnému přiblížení původní úrovni došlo až po roce 1995. Období po vstupu do EU lze charakterizovat přiblížením tuzemské ceny zemědělských výrobců mléka úrovni zemí EU 15 a výrazným růstem vývozu syrového mléka, ale i dovozů mlékárenských výrobků. Přes pokles domácí soběstačnosti v surovině, od vstupu do EU do roku 2008, bylo zachováno kladné saldo zahraničního obchodu. I po vstupu do EU si Česká republika udržela některé komparativní výhody, jako je vysoká koncentrace chovu skotu. V současnosti je výhodou ČR i vysoká úroveň užitkovosti, jakož i počet krav zapojených do kontroly užitkovosti. Přes snížení počtu dojnic o 28 procent v období 2000 až 2012 klesla výroba mléka jen o 2 % a prodej mléka se téměř nezměnil. Příčinou je v evropském měřítku nadprůměrný růst dojivosti krav.

4.7 Finanční analýza

Finanční analýza je metodou hodnocení finančního zdraví obchodního závodu na základě dobře dostupných a kvantifikovatelných údajů pocházejících z účetních výkazů sledovaného obchodního závodu. Výhodou finanční analýzy je bezproblémovost jejího použití u všech typů a velikostí obchodních závodů, a to v případě dobré dostupnosti dat potřebných pro její zpracování.

Výstupem finanční analýzy jsou vypočtené ukazatele, které dávají obraz o ekonomické situaci obchodního závodu. Mimořádně důležitá je ale interpretace těchto ukazatelů, zejména vzhledem k předmětu podnikání podniku, právní formě a dalším důležitým individuálním skutečnostem, charakteristickým pro zkoumaný obchodní závod.

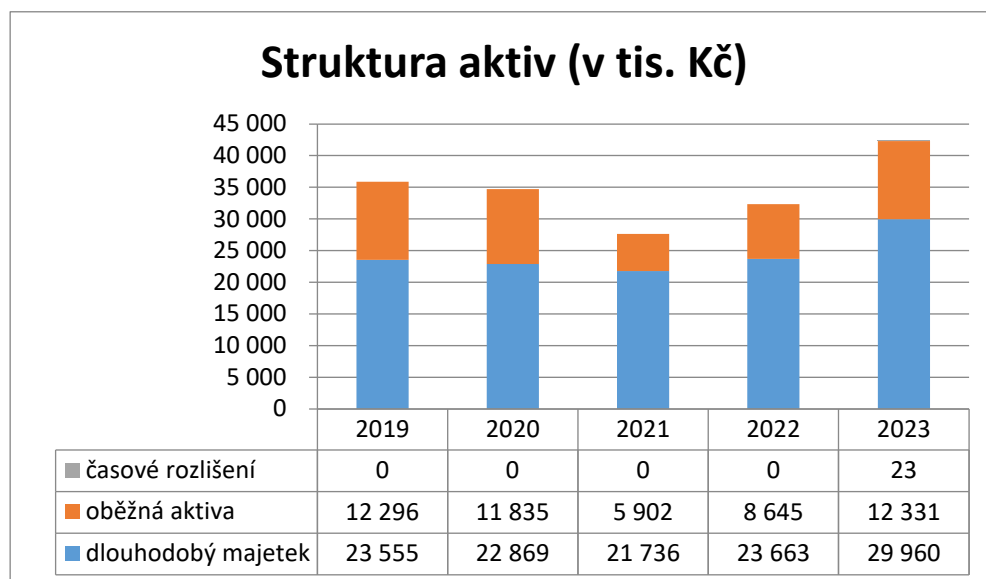
Tabulka 1 - Vývoj zisků a ztrát, aktiv a pasiv v letech 2019 až 2023

	2019	2020	2021	2022	2023
Tržby za prodej zboží	786	0	0	0	0
Náklady vynaložené na prodej zboží	0	0	0	0	0
Obchodní marže	786	0	0	0	0
Výkony	2 919	3 248	-3 614	2 631	1 802
Výkonová spotřeba	3 168	4 307	3 559	3 976	3 397
Přidaná hodnota	537	-1 059	-7 173	-1 345	-1 595
Osobní náklady	0	0	0	87	476
Daně a poplatky	13	223	22	4	19
Jiné provozní výnosy	4 244	2 873	4 251	9 965	5 986
Jiné provozní náklady	858	184	1 355	5 137	1 629
Odpisy dlouhodobého majetku	525	685	500	208	718
Zúčtování rezerv a čas. rozliš. prov. výnosů	0	0	0	0	0
Tvorba rezerv a čas. rozliš. prov. nákladů	0	0	0	0	0
Provozní hospodářský výsledek	3 385	722	-4 799	3 184	1 549
Finanční výnosy	0	0	0	0	31
Finanční náklady	74	291	358	288	640
Zúčtování oprav. položek do fin. výnosů	0	0	0	0	0
Zúčtování oprav. položek do fin. nákladů	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek z finan. operací	-74	-291	-358	-288	-609
Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek za běžnou činnost	3 311	431	-5 157	2 896	940
Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0
Mimořádné náklady	0	0	0	0	0
Daň z příjmů z mimořádné činnosti	0	0	0	0	0
Mimořádný hospodářský výsledek	0	0	0	0	0
Převod podílu na hosp. výs. společníkům	0	0	0	0	0
Hospodářský výsledek za účetní období	3 311	431	-5 157	2 896	940
Hospodářský výsledek před zdaněním	3 311	431	-5 157	2 896	940

	2019	2020	2021	2022	2023
AKTIVA CELKEM	35 851	34 704	27 638	32 308	42 314
Dlouhodobý majetek	1 794	1 881	1 620	1 533	1 445
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	23 555	22 869	21 736	23 663	29 960
Pozemky	12 015	12 015	12 015	12 015	12 000
Stavby	9 872	9 462	7 232	3 476	7 035
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 668	1 392	2 489	1 894	9 621
Nedokončený dlouh. hmotný majetek	0	0	0	6 278	1 304
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0	0
Oběžná aktiva	12 296	11 835	5 902	8 645	12 331
Zásoby	3 867	5 733	432	1 198	3 110
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0	0
Krátkodobé pohledávky	8 225	5 801	4 825	7 110	9 123
Pohledávky z obchodních vztahů	5 316	4 026		3 973	6 297
Stát – daňové pohledávky	1 957	1 095	1 389	1 359	1 678
Peněžní prostředky	204	301	645	337	98
Peníze	0	7		8	
Účty v bankách	204	294	645	329	98
Ostatní aktiva - přechod. účty aktiv	0	0	0	0	23

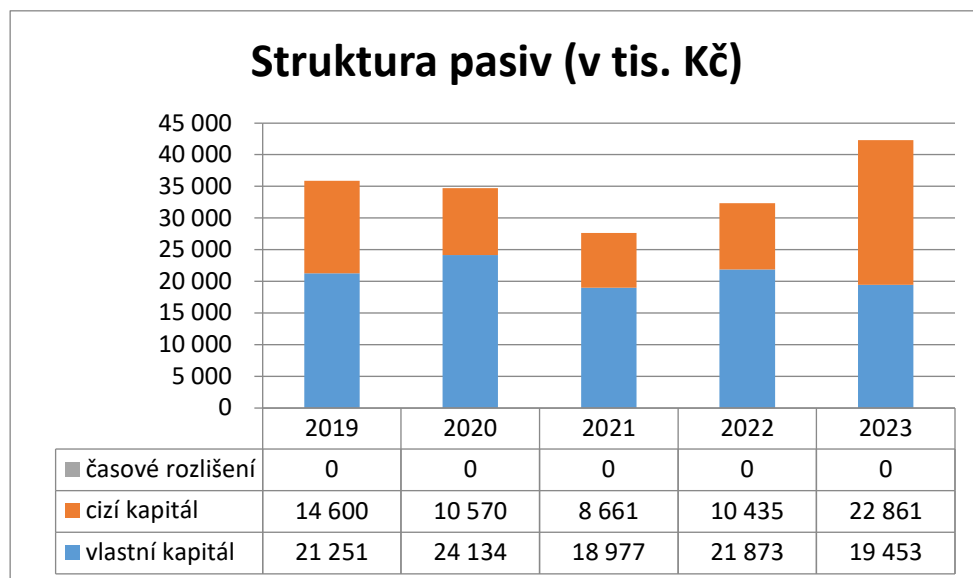
	2019	2020	2021	2022	2023
PASIVA CELKEM	35 851	34 704	27 638	32 308	42 314
Vlastní kapitál	21 251	24 134	18 977	21 873	19 453
Základní kapitál	35 804	35 804	35 026	35 026	17 513
Fondy ze zisku	169	169	169	169	1 464
Hospodářský výsledek minulých let	-18 033	-12 270	-11 061	-16 218	-464
Hospodářský výsledek běžného obd.(+)	3 311	431	-5 157	2 896	940
Cizí zdroje	14 600	10 570	8 661	10 435	22 861
Dlouhodobé závazky	0	0	-165	-165	0
Krátkodobé závazky	15 400	11 900	10 693	12 426	6 906
Závazky z obchodního styku	14 683	11 606	10 534	12 224	6 809
Závazky vůči společníkům	0	0	2 079	1 830	1 830
Závazky k zaměstnancům	0	0	0	18	62
Závazky ze sociálního zabezpečení	0	0	0	0	30
Stát - daňové závazky	22	238	160	160	5
Dohadné účty pasivní	495	56	-1	-1	0
Jiné závazky	0	0	0	25	0
Ostatní pasiva - přechod. účty pasív	0	0	0	0	0

Zdroj: účetní výkazy

Graf 1 - Struktura aktiv


Zdroj: vlastní zpracování

Bilanční suma v průběhu sledovaných let kolísá. Investice do dlouhodobého majetku jsou prováděny v minimální výši, v posledních letech probíhá prodej dlouhodobého majetku. Vývoj oběžných aktiv je závislý vývojem stádiu mladého dobytka a stavu pohledávek.

Graf 2 - Struktura pasiv


Zdroj: vlastní zpracování

Výše vlastního kapitálu je odvislá od výsledku hospodaření v běžném roce. Společnost vykazuje vysokou ztrátu z minulých let a v roce 2023 snižuje základní kapitál.

Graf 3: Výsledky hospodaření



Pramen: vlastní výpočet

Kladného výsledku hospodaření je dosahováno v letech 2022-2023 jen díky odprodejům majetku.

	2019	2020	2021	2022	2023
Tržby z prodeje DM	1 352	968	2 236	8 189	4 640
Zůstatková cena DM	785	0	1 259	4 818	775
Zisk	567	968	977	3 371	3 865

4.7.1 Analýza hlavních finančních ukazatelů

4.7.1.1 Ukazatele rentability

Ukazatele rentability poměří zisk s výší podnikových zdrojů a umožňují nám zjistit a porovnat, zda je pro nás výhodnější pracovat s vlastním nebo cizím kapitálem, porovnat výkonnost naší firmy ve srovnání s konkurencí a současně i naznačit slabá místa v efektivnosti hospodaření. Mohou být velice dobře využity při rozhodování o tom, jakou aktivitu z firmy vyloučit nebo na jakou aktivitu se v budoucnu zaměřit.

Ukazatel ROA – hodnotí výnosnost aktiv (ukazuje, do jaké míry se daří společnosti z dostupných aktiv generovat zisk).

Ukazatel ROS – hodnotí výnosnost tržeb (říká, kolik korun zisku připadne na jednu korunu tržeb).

Ukazatel ROE - Rentabilita vlastního kapitálu (Return on Equity), obvykle se používá zkratka ROE, je pojem, který označuje kolik čistého zisku připadá na jednu korunu investovaného kapitálu.

Tabulka 2 – Ukazatele rentability

	2020	2021	2022	2023
Rentabilita tržeb	22,11%	-238,31%	117,34%	76,18%
Rentabilita vlastního kapitálu	1,90%	-23,92%	14,18%	4,55%
Rentabilita aktiv	1,84%	-15,67%	10,35%	3,89%

Zdroj: vlastní výpočet

Ukazatel ROA patří mezi nejdůležitější ukazatele finanční analýzy, hodnota by měla být alespoň 8% (záleží, ale na odvětví).

Ukazatel ROS je třeba hodnotit vždy ve vzájemných souvislostech. Je to proto, že nízká hodnota tohoto ukazatele, v případě, kdy je dosahováno rychlého obratu zásob a vysokého absolutního objemu tržeb, může být příznivější, než jeho vysoká hodnota provázená pomalým obratem zásob a nízkou absolutní částkou tržeb. Obecně se udává, že by požadovaná hodnota měla být nad 10%.

Ukazatel ROE je ukazatel klíčový především pro akcionáře, společníky a další investory. Ukazatel má však nízkou vypovídací schopnost u společností, kde majitelé odčerpávají významnou část zisku přes vlastní mzdové náklady a další výhody. Pokud je ukazatel dlouhodobě příliš nízký, je to známkou toho, že investorům by se více vyplatilo investovat někde jinde.

Hodnoty ukazatelů rentabilit veškerých vykazují do roku 2021 růstovou tendenci. V roce 2021 společnost vykazuje záporné hodnoty rentabilit. Rentabilita je kalkulována z účetní hodnoty aktiv, pokud bychom rentabilitu počítali z tržních cen aktiv, dospěli bychom k velmi nízkým hodnotám rentabilit.

4.7.1.2 Ukazatele likvidity

Ukazatele likvidity signalizují, jaká je schopnost společnosti dostát svým závazkům. Podle toho, jaká míra jistoty je požadována, jsou dosazovány do čitatele ukazatele různé majetkové složky podniku. Výsledná hodnota ukazatele pak dává poměrně jasný obraz o tom, jak je společnost schopna splácet své závazky, což může hrát roli například v rozhodování jiných subjektů o poskytnutí úvěru společnosti.

Běžná likvidita – udává, kolikrát je ekonomický subjekt schopen uspokojit pohledávky věřitelů v případě, kdy promění všechna svá oběžná aktiva v peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 1,5 a 2,5, přičemž hodnota pod 1 je velice problematická.

Pohotová likvidita – z výše uvedeného výpočtu vylučuje zásoby, jakožto položku nezbytnou pro zachování chodu firmy a zároveň položku, kterou často není možné pohotově přeměnit na peněžní prostředky. Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,7 a 1,2.

Okamžitá likvidita – vyjadřuje okamžitou schopnost společnosti uhradit své krátkodobé závazky, tedy pomocí ihned dostupného finančního majetku (hotovost v pokladnách, na běžných účtech společnosti a hotovost uložená v krátkodobě obchodovatelných cenných papírech). Doporučená hodnota se pohybuje mezi 0,2 a 0,5.

Tabulka 3 - Ukazatele likvidity

	2020	2021	2022	2023
Okamžitá likvidita	0,03	0,06	0,03	0,01
Pohotová likvidita	0,51	0,50	0,60	1,22
Běžná likvidita	0,99	0,54	0,70	1,63

Zdroj: Vlastní výpočet

Okamžitá likvidita překračuje obecně stanové pásmo doporučených hodnot. Hodnoty pohotovosti likvidity se pohybují na spodní hranici doporučeného pásma. Běžná likvidita je nižší než 1.

4.7.1.3 Ukazatele aktivity

Ukazatele aktivity hodnotí schopnost společnosti efektivně hospodařit se svými aktivy, přičemž lze sledovat aktiva jako celek i jednotlivé konkrétní typy aktiv. Má-li společnost aktiv více, než je účelné, vznikají zbytečné náklady, a tím nízký zisk. Má-li jich nedostatek, pak se musí vzdát některých podnikatelských příležitostí a přichází o výnosy. Sleduje se jednak obrat (kolikrát za rok se různé typy aktiv otočí) a jednak doba obratu (jak dlouho držíte peníze v podobě konkrétních aktiv). Obrat by měl být obecně co nejvyšší a doba obratu co nejnižší. U ukazatelů aktivity je mimořádně důležité sledovat, jakým způsobem jsou konstruovány.

Obrat aktiv – vztahuje celkový obrat k celkovým aktivům, které společnost má. Tento ukazatel tak říká, kolik prostředků je firma ročně schopna vygenerovat ze zdrojů, které má k dispozici.

Doba obratu pohledávek – uvádí, jak dlouho jsou vázány finance společnosti v pohledávkách, v podstatě vyjadřuje i vyjednávací sílu společnosti vůči zákazníkům. Doba splatnosti krátkodobých závazků – vyjadřuje platební morálku společnosti vůči věřitelům.

Tabulka 4 - Ukazatele aktivity

	2020	2021	2022	2023
Obrat zásob	0,41	0,70	3,03	0,57
Obrat pohledávek	0,28	0,41	0,41	0,15
Obrat vlastního kapitálu	0,09	0,10	0,12	0,06
Obrat celkového kapitálu	0,06	0,07	0,08	0,03

Zdroj: Vlastní výpočet

Hodnoty obratu vlastního kapitálu, celkového kapitálu a pohledávek poukazují na zhoršený stav společnosti z hlediska aktivity.

4.7.1.4 Ukazatele zadluženosti

Ukazatel zadluženosti měří podíl cizích zdrojů na krytí celkových aktiv.

Poměr mezi vlastním a cizím kapitálem určuje míru rizika ze strany věřitelů, kteří vyžadují dostatečnou hodnotu vlastního jmění zaručující splacení jejich pohledávek v případě likvidace společnosti.

Ukazatele zadluženosti jsou zkráceny z důvodu vykazování bankovních úvěrů se záporným znaménkem

Tabulka 5 - Ukazatele zadluženosti

	2020	2021	2022	2023
Stupeň finanční nezávislosti	69,54%	68,66%	67,70%	45,97%
Stupeň zadlužení	30,46%	31,34%	32,30%	54,03%
Úrokové krytí	256,16%	-1394,78%	1231,25%	249,21%
Stupeň samofinancování	-33,80%	-31,10%	-45,82%	5,71%

Zdroj: Vlastní výpočet

4.7.2 Závěry finanční analýzy

Po analýze jednotlivých ukazatelů lze konstatovat, že finanční zdraví a stabilita společnosti je ohrožena. Kladného výsledku hospodaření je dosahováno odprodejem dlouhodobého majetku. Jako problematická se taktéž jeví likvidita a nízká tvorba cash-flow. Rentabilita hospodaření z provozování předmětu podnikání je záporná, společnost nedisponuje výnosovým potenciálem z hlavní činnosti.

4.8 Popis postupu znalce při analýze dat

Po prostudování dat z veřejně přístupných zdrojů, předložených podkladů a provedení strategické analýzy bylo použito pro ocenění akcií vydaných společností Zevas Korouhev a.s. ocenění, které vychází z majetkové podstaty, a to metodou **simulované likvidační hodnoty** obchodního závodu.

Výnosový způsob ocenění je teoreticky nejsprávnější metodou, poněvadž představuje pro akcionáře hodnoty určené očekávanými příjmy. Avšak pro aplikaci výnosových metod nebyly splněny předpoklady pro jejich užití.

Tudíž v této situaci použijeme majetkové ocenění, kdy zpeněžení aktiv společnosti a splacení závazků vede k relativně vyšší hodnotě. Je třeba zohlednit náklady na uvedení aktiva do stavu potřebného na prodej a náklady na samotný prodej. Vzhledem ke struktuře aktiv předpokládáme řádný prodej s typickým marketingovým obdobím.

Použití prostých nákladových metod v souhrnném ocenění, vyjádřených souhrnem ocenění relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek snížený o ocenění všech závazků, je omezené, neboť reflektují současnou prodejní cenu na trhu s velkým časovým odstupem. Substanční metoda na principu reprodukčních cen je účelným doplňkovým údajem pro výnosové ocenění. Uplatňuje se především pro stanovení rozsahu zastavitelného majetku podniku, ocenění dílčích podílů na kapitálových společnostech, ulehčuje odhad potřebných investic a odpisů pro finanční plán.

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.

4.9 Ocenění likvidační metodou

Základem výpočtu majetkového ocenění je obchodní majetek společnosti. Pro účely ocenění jsme vycházeli z účetní rozvahy sestavené ke dni ocenění 30. září 2024.

Tabulka 6 – Aktiva a pasiva ke dni 30.9.2024

Aktiva celkem v tis. Kč	48 448	39 096
Stálá aktiva	36 905	27 553
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	36 905	36 905
- pozemky	12 000	12 000
- stavby	8 890	6 824
- hmotné movité věci	15 376	8 090
Dlouhodobý finanční majetek	0	0
Oběžná aktiva	11 541	11 541
Zásoby	413	413
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	10 987	10 987
Peněžní prostředky	141	141
Časové rozlišení aktiv	2	2

Pasiva celkem v tis. Kč	39 096
Vlastní kapitál	20 156
Cizí zdroje	18 940
Dlouhodobé závazky	15 911
Krátkodobé závazky	3 029
Časové rozlišení pasiv	0

Propočet simulované hodnoty likvidace společnosti vychází z rozvahy ke dni 30.9.2024 a v jednotlivých druzích majetku se opírá o detailní informace o struktuře majetkových složek poskytnuté zadavatelem.

Vzhledem k rozsahu majetku, odhadujeme dobu trvání likvidace na 1 rok. Tento odhad je subjektivním odhadem znalce a vychází z délky trvání likvidačních období společností.

Následující podkapitoly obsahují stanovení hodnoty jednotlivých rozvahových položek v pořadí, v jakém byly vykázány v rozvaze společnosti k datu ocenění. Při zjištění hodnoty znalec vychází z reprodukčních pořizovacích a účetních hodnot, které dále upravuje, výnosového přecenění položek, případně porovnání obdobného majetku. Souhrn užitečných hodnot jednotlivých složek aktiv pak tvoří substanční hodnotu majetku společnosti brutto, po odečtení aktuální hodnoty všech závazků a dluhů získáme substanční hodnotu netto. Pro stanovení likvidační hodnoty je třeba vyčíslit náklady na likvidaci a převést budoucí likvidační zůstatek na současnou hodnotu.

4.9.1 Ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek zahrnuje pozemky, stavby a hmotné movité věci a jejich soubory.

4.9.1.1 Pozemky a stavby

Pozemky zahrnují pozemky zapsané na LV č. 252 pro obec Borovnice, k.ú. Borovnice u Jimramova.

Tržní cena zemědělské půdy v katastrálním území Borovnice u Jimramova se pohybuje dle údajů z katastru nemovitostí v rozmezí 25-32 Kč/m². Pro potřebu ocenění ornou půdu započítáváme v průměrné ceně 28,50 Kč/m², trvalý travní porost 22 Kč/m² (s diskontem 23 % oproti orné půdě), jinou plochu a les 20 Kč/m² a neplodnou půdu 10 Kč/m².

Tabulka 7 – Tržní cena pozemků

p.č.	výměra	podíl	druh pozemku	využití	Cena Kč/m ²	Cena celkem v Kč
94/1	2204	1	TTP		22,00	48 488
123/2	536	1	TTP		22,00	11 792
126	887	1	TTP		22,00	19 514
127	212	1	TTP		22,00	4 664
128	7686	1	TTP		22,00	169 092
129	1485	1	ostatní plocha	jiná plocha	20,00	29 700
130/1	412	1	lesní pozemek		20,00	8 240
131	430	1	TTP		22,00	9 460
132	1272	1	TTP		22,00	27 984
133	676	1	TTP		22,00	14 872
134	1834	1	TTP		22,00	40 348
136/1	3133	1	TTP		22,00	68 926
136/2	1239	1	TTP		22,00	27 258
147	49698	1	TTP		22,00	1 093 356
148	20395	1	TTP		22,00	448 690
158	11736	1	TTP		22,00	258 192
175/5	6	1	zahrada		20,00	120
175/6	53	1	zahrada		20,00	1 060
199/1	967	1	orná půda		28,50	27 560
199/2	162	1	ostatní plocha	neplodná půda	10,00	1 620
199/3	346	1	ostatní plocha	neplodná půda	10,00	3 460
199/4	110	1	ostatní plocha	neplodná půda	10,00	1 100
199/5	18	1	ostatní plocha	neplodná půda	10,00	180
199/8	249	1	orná půda		28,50	7 097
204	97	1	TTP		22,00	2 134
207/1	816	1	ostatní plocha	jiná plocha	10,00	8 160
207/2	979	1	TTP		22,00	21 538
207/6	640	1	TTP		22,00	14 080
207/8	815	1	ostatní plocha	jiná plocha	10,00	8 150
213/1	237225	1	orná půda		28,50	6 760 913
213/5	28380	1	TTP		22,00	624 360

213/7	42	1	TTP		22,00	924
557/1	16609	1	orná půda		28,50	473 357
565	5546	1	orná půda		28,50	158 061
566	198	1	ostatní plocha	jiná plocha	10,00	1 980
567	8657	1	orná půda		28,50	246 725
570	3572	1	orná půda		28,50	101 802
571	1597	1	orná půda		28,50	45 515
572	158	1	orná půda		28,50	4 503
573	15548	1	orná půda		28,50	443 118
574	65	1	orná půda		28,50	1 853
1073/3	166	1	ostatní plocha	ostatní komunikace	10,00	1 660
CELKEM						11 241 603

Tržní cena pozemků činí **11 241 603 Kč.**

Stavby představují objekty evidované na LV č. 629 pro obec a k.ú. Korouhev a LV č. 126 pro obec a k.ú. Nový Jimramov. Na předmětných LV nejsou zapsány žádné pozemky, jen stavby. Stavby jsou na pozemcích jiných vlastníků.

<u>k.ú. Korouhev</u>	<u>ZP</u>
bez čp / č. ev., zemědělská stavba na pozemku p. č. st. 379	408
bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 355/1, st. 355/2	1540
bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 359/1, st. 359/2, st. 359/3	588
bez čp / č. ev., jiná stavba, na pozemku p. č. st. 435	21
bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 356/1	848
bez čp / č. ev., jiná stavba, na pozemku p. č. st. 436	183

<u>k.ú. Nový Jimramov</u>	
bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 134	945

Jako hlavní stavby byly identifikovány kravín Korouhev (1. NP) na pozemku p. č. st. 355/1, st. 355/2 o užitné ploše 1491 m², objekt přidružené výroby na pozemku p. č. st. 359/1, st. 359/2, st. 359/3 o užitné ploše 487 m² a kravín Nový Jimramov (2.NP) o užitné ploše 1722 m².

Vedlejší stavby zahrnují technickou stavbu na pozemku p. č. st. 435 a sociální zařízení na pozemku p. č. st. 436.

Na pozemku p. č. st. 379 je zbořeniště (nesouhlas se zápisem).

Celková užitná plocha staveb je 3700 m².

Chov skotu bez tržní produkce mléka nepatří k nejziskovějším oborům podnikání. Rentabilita chovu KBTPM propadla i po započtení všech přímých a nepřímých podpor v roce 2022 na 3,8 %. Snižující poptávka po hovězím mase a růst nákladů vedl k ukončení chovu krav a tím k převisu nabídky zemědělských staveb (kravínů) na poptávku. Tržní cenu kravínů s ohledem na jejich stav a skutečnost, že stojí na pozemcích jiného vlastníka, odhadujeme v ceně 300 Kč/m² užitné plochy, tedy v celkové částce 963 900 Kč. Tato částka odpovídá realizovaným prodejům kravínů v dražbách i nabídkové ceně na odkup, kterou má společnost k dispozici.



Kravín Korouhev

Kravín Nový Jimramov

Objekt přidružené výroby je pronajímán za částku 300 000 Kč/rok. Do ocenění ho zahrneme v jeho výnosové hodnotě, přičemž náklady na amortizaci stanovíme ve výši 40 % z ročních tržeb při obsazenosti 80 % a kapitalizační míře 7,5 %. Takto zjištěnou hodnotu ponížíme o nájemné pozemků ve výši 10 % z ceny užitné plochy stavby $(300\,000\text{ Kč} \times 0,6 \times 0,8)/0,075 - (487 \times 0,1 \times 1\,000) = 1\,871\,300\text{ Kč}$.

Stavby oceňujeme částkou **2 835 200 Kč**.

4.9.1.2 Movitý majetek

Movitý majetek představují zemědělské stroje, zařízení a drobný odepisovaný majetek v celkové pořizovací ceně 15 376 000 Kč. Ke dni ocenění je movitý majetek účetně z 47 % odepsán. Zůstatková cena movitého majetku je 8 090 000 Kč.

Pro ocenění zemědělských strojů, zařízení (SaZ) byly použity obecné platná kritéria, užívaná pro metodu věcné hodnoty (reprodukční ceny). Soubor SaZ je oceněn nákladovou metodou, která zohledňuje technickou hodnotu (TH), dobu provozu (DP) a jeho zbytkovou životnost. Výchozí cena (VCS) byla stanovena jako prodejní cena věci, pokud byla tato jako nová k datu ocenění na trhu nebo z historické pořizovací ceny (pokud nelze zjistit prodejní cenu na trhu či daná věc jako nová se na trhu již neobchoduje), která je korigována na cenovou hladinu ke dni ocenění indexem cen průmyslových výrobců (CI) dle Českého statistického úřadu (soubor ipccr111824_21.xlsx). Amortizace vyjadřuje opotřebení majetku dle amortizačních stupnic majetku (AS) ke dni ocenění (5-25 let). Maximální amortizace dosahuje hodnoty zbytkové hodnoty stroje, která vyjadřuje skutečnost jeho funkčnosti nad dobu jeho předpokládané životnosti. Koeficient prodejnosti (KP) zohledňuje prodejnost movitého majetku. Ocenění strojů a zařízení je uvedeno v příloze č. 6 tohoto znaleckého posudku.

Drobný odepisovaný majetek v celkové pořizovací ceně 98 253 Kč zahrnuje majetek s dobou spotřeby delší než 1 rok, tedy dlouhodobější povahy. Jeho hodnotu odhadujeme ve výši 20 % jeho pořizovací ceny.

Tabulka 8 – Ocenění movitého majetku

Položka	Pořizovací cena (tis. Kč)	Zůstatková cena (%)	Ocenění (tis. Kč)
Stroje a zařízení	15 278	8 090	9 080
Drobný odepisovaný majetek	98	0	20
Movitý majetek			9 100

Hodnota hmotných movitých věcí činí **9 100 000 Kč**.

4.9.1.3 Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek nezvyšuje hodnotu dlouhodobého majetku, a proto se do ocenění přejímá v nulové ceně.

Tabulka 9 – Rekapitulace ocenění dlouhodobého hmotného majetku

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Nemovitý majetek	20 890	18 824	14 077
Movitý majetek	15 376	8 090	9 100
Nedokončený DHM	639	639	0
DHM celkem	36 905	27 553	23 176

Dlouhodobý hmotný majetek oceňuji částkou **23 176 000 Kč**.

4.9.2 Ocenění oběžných aktiv

Oběžná aktiva představují zásoby, krátkodobé pohledávky a peněžní prostředky.

4.9.2.1 Ocenění zásob

Zásoby představují zásoby výrobků (senáž), které so ocenění přejímáme v nákladových cenách.

Tabulka 10 – Ocenění zásob

Zásoby (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Výrobky	413	413	413
Zásoby celkem	413	413	413

Výše zásob představuje částku **413 000,- Kč**.

4.9.2.2 Ocenění krátkodobých pohledávek

Nominální hodnota krátkodobých pohledávek z obchodního styku byla snižována v závislosti na intervalu přesahujícím dobu splatnosti, a to podle kritérií všeobecně používanými bankovními ústavy k tvorbě rezerv na své pohledávky.

Krátkodobé poskytnuté zálohy, dohadné účty aktivní jsou oceněny v jejich nominální hodnotě.

Jiné pohledávky představují zejména půjčku spřízněné společnosti AGROMERAN a.s. ve výši 7 109 tis. Kč úročenou sazbou 4 % p.a. Tyto pohledávky rovněž oceňujeme její jmenovitou hodnotou.

Faktor času není u krátkodobých pohledávek aplikován, poněvadž se jedná o pohledávky, jejichž doba splatnosti je do jednoho roku.

Tabulka 11 – Ocenění krátkodobých pohledávek

Krátkodobé pohledávky (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Pohledávky z obchodních vztahů	1 523	1 523	1 448
- do splatnosti	278	278	278
- po splatnosti do 30 dnů	128	128	128
- po splatnosti do 90 dnů	989	989	940
- po splatnosti do 180 dnů	128	128	102
- po splatnosti do 360 dnů	0	0	0
- po splatnosti více než 360 dnů	0	0	0
Poskytnuté zálohy	68	68	68
Dohadné účty aktivní	1 453	1 453	1 453
Jiné pohledávky	7 943	7 943	7 943
Krátkodobé pohledávky celkem	10 987	10 987	10 912

Výše krátkodobých pohledávek představuje částku **10 912 000,- Kč**.

4.9.2.3 Ocenění peněžního majetku

Peněžní majetek představuje peněžní prostředky uložené na bankovních účtech, které se přejímají do ocenění v plné výši.

Tabulka 12 – Ocenění peněžního majetku

Peněžní majetek (v tis. Kč)	Účetní hodnota		Oceněná hodnota
	Brutto	Netto	
Peníze v pokladně	0	0	0
Peníze na účtech	141	141	141
Peněžní majetek celkem	141	141	141

Výše peněžního majetku představuje částku **141 000,- Kč**.

4.9.2.4 Ocenění časového rozlišení aktiv

Časové rozlišení aktiv představují náklady příštích období ve výši 2 tis. Kč, které představují platby uhrazené v běžném časovém období, avšak věcně a časově související s následujícím obdobím. Jedná se tedy o výdaj v běžném období a náklad v následujícím období. Z hlediska účetnictví se jedná de facto o pohledávku, kterou přebíráme do ocenění v její jmenovité hodnotě.

Tabulka 13 – Rekapitulace ocenění majetku

MAJETEK	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
	39 096	34 644
Stálá aktiva	27 553	23 176
Dlouhodobý hmotný majetek	27 553	23 176
- nemovitý majetek	18 824	14 077
- movitý majetek	8 090	9 100
Oběžná aktiva	11 541	11 466
Zásoby	413	413
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	10 987	10 912
Peněžní prostředky	141	141
Časové rozlišení aktiv	2	2

4.9.3 Ocenění cizích zdrojů

Cizí zdroje zahrnují dlouhodobé a krátkodobé závazky.

4.9.3.1 Ocenění dlouhodobých závazků

Dlouhodobé závazky ve výši 15 911 000 Kč představují závazky k úvěrovým institucím z šesti úvěrových smluv. Vzhledem k tomu, že se jedná o úročené závazky, přebíráme tyto závazky do ocenění ve výši jmenovité hodnoty.

Tabulka 14 – Ocenění dlouhodobých závazků

Dlouhodobé závazky (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky k úvěrovým institucím	15 911	15 911
Dlouhodobé závazky celkem	15 911	15 911

Celková výše dlouhodobých závazků představuje částku **15 911 000 Kč**.

4.9.3.2 Ocenění krátkodobých závazků

Krátkodobé závazky ve výši 3 029 000 Kč představují krátkodobě přijaté zálohy ve výši 108 000 Kč, závazky z obchodních vztahů ve výši 278 000 Kč, finanční výpomoci ve výši 130 000 Kč, daňové závazky ve výši 45 000 Kč, dohadné účty pasivní ve výši 762 000 Kč a jiné závazky ve výši 1 706 000 Kč. Krátkodobé závazky se do ocenění zahrnují v plné výši, tj. v částce **3 029 000 Kč**.

Tabulka 15 – Ocenění krátkodobých závazků

Krátkodobé závazky (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Krátkodobě přijaté zálohy	108	108
Závazky z obchodních vztahů	278	278

Finanční výpomoci	130	130
Závazky daňové a dotace	45	45
Dohadné účty pasivní	762	762
Jiné závazky	1 706	1 706
Krátkodobé závazky celkem	3 029	3 029

Celková výše krátkodobých závazků představuje částku **3 029 000 Kč**.

Tabulka 16 – Rekapitulace ocenění dluhů

Cizí zdroje a časové rozlišení pasiv (v tis. Kč)	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
Závazky dlouhodobé	15 911	15 911
Závazky krátkodobé	3 029	3 029
Časové rozlišení pasiv	0	0
Celkem	18 940	18 940

Celková výše dluhů představuje částku **18 940 000 Kč**.

Tabulka 17 – Rekapitulace ocenění majetkovou metodou

MAJETEK	Účetní hodnota	Oceněná hodnota
	39 096	34 644
Dlouhodobý majetek	27 553	23 176
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
Dlouhodobý hmotný majetek	27 553	23 176
- pozemky a stavby	18 824	14 077
- movitý majetek	8 090	9 100
Oběžná aktiva	11 541	11 466
Zásoby	413	413
Dlouhodobé pohledávky	0	0
Krátkodobé pohledávky	10 912	10 912
Peněžní prostředky	141	141
Časové rozlišení aktiv	2	2
VLASTNÍ KAPITÁL	20 156	15 704
Závazky dlouhodobé	15 911	15 911
Závazky krátkodobé	3 029	3 029
Časové rozlišení pasiv	0	0

Hodnotu společnosti Zevas Korouhev a.s. stanovenou majetkovou metodou na úrovni substanční hodnoty netto jsme odhadli ve výši **15 704 000 Kč**.

4.9.4 Výpočet nákladů na likvidaci

Zjištěnou substanční hodnotu je dále nutné upravit o náklady spojené s likvidací. Doba likvidace je odhadována na 1 rok.

4.9.4.1 Odstupné zaměstnanci společnosti

Odstupné zaměstnancům, propuštěným v důsledku likvidace, znalec kalkuloval na úrovni tříměsíční náhrady mzdy, a to v souladu s ust. § 67 odst.1 zákona č.262/2006 Sb., zákoníku práce. Dále byla kalkulována výpovědní doba 3 měsíců odstupného (soc. a zdrav. pojištění je pouze za výpovědní dobu). Vycházeli jsme přitom z celkového objemu mezd vyplacených do září 2024 dle obrátové předvahy, kde na účtu 521000 jsou vykazovány mzdové náklady ve výši 144 767 Kč. Tj. $(6 \cdot 144\,767/9) + (3 \cdot 2269/9) = 104$ tis. Kč pro propočítání nákladů za výpovědní dobu.

4.9.4.2 Náklady na služby spojené s likvidací

Náklady na služby po dobu likvidace představují náklady na účetní a nezbytnou údržbu. Celkové náklady na služby po dobu likvidace jsou odhadovány ve výši 600 tis. Kč. Dále je nutné uvažovat s tím, že pravděpodobně nemovitosti do doby prodeje budou alespoň částečně pronajímány. S tím však budou spojeny provozní náklady a náklady na uvedení aktiv do stavu potřebného na prodej přibližně ve stejné výši.

4.9.4.3 Náklady na prodej dlouhodobého majetku

Za náklady na prodej dlouhodobého majetku jsou považovány náklady na ocenění, inzerci, provize za zprostředkování prodeje apod. Náklady na prodej dlouhodobého majetku jsou odhadovány vzhledem k jeho struktuře ve výši 5 % z jeho tržní ceny.

4.9.4.4 Placené a přijaté úroky

Přijaté úroky představují úroky ve výši 4 % p. a. z poskytnuté půjčky společnosti AGROMERAN a.s. Placené úroky zahrnují úroky z přijatých půjček od Dalmine Investment s.r.o. (500 tis. Kč za 6 % p. a. a 700 tis. Kč za 4 % p.a.) a úroky z přijatých 6 bankovních úvěrů s průměrnou úrokovou sazbou 3,75 % p. a.

Předpokládá se, že půjčky přijaté i poskytnuté budou splaceny do 1 roku.

Tabulka 18 - Náklady na likvidaci

Náklady na likvidaci v tis. Kč	2 233
Odstupné a mzda po dobu likvidace	104
Náklady na služby	600
Náklady na prodej DM	1 159
Přijaté úroky	284
Placené úroky	655

4.9.4.5 Daň z příjmu

Zůstatková daňová cena majetku je vyšší než jeho likvidační hodnota, daň z příjmu nebude společnosti vyměřena.

4.9.5 Výpočet likvidační hodnoty

Likvidační hodnota je stanovena jako čisté jmění (tj. zpeněžená aktiva – uhrazené závazky) ponížené o náklady na likvidaci, daň z příjmu a odměnu likvidátora. Odměna likvidátora byla stanovena dle vyhlášky č. 351/2013 Sb., o odměně a náhradě hotových výdajů likvidátora.

Vypočtený likvidační zůstatek nebude vyplacen ihned, ale až po ukončení likvidace, jedná se tedy o budoucí příjem, který je nutno převést na současnou hodnotu k datu ocenění. Pro diskontování budoucích příjmů z likvidace použijeme bezrizikovou diskontní sazbu na úrovni 1Y IRS střed ve výši 3,555 % (zdroj dat <https://www.patria.cz/kurzy/historie/sazby.html>). Dále aplikujeme přírážku k bezrizikové sazbě, představující riziko prodejnosti aktiv. Diskontní míra pro zohlednění doby likvidace je tak stanovena na úrovni 6,555 %.

V rámci ocenění uvažujeme likvidaci podniku v horizontu 1 roku od začátku likvidace. Proto vypočtená likvidační hodnota byla diskontována diskontní sazbou ve výši 6,555 % po předpokládanou dobu 12 měsíců trvání likvidace.

Likvidací akcionáři obdrží za své akcie alikvotní podíl na likvidační hodnotě bez ohledu na velikost vlastněného podílu, proto srážku za velikost podílu nepožijeme.

Tabulka 19 – Výpočet likvidační hodnoty

(v tis. Kč)

Majetek - Dluhy	15 704
Náklady na likvidaci	2 233
Likvidační hodnota pro výpočet odměny likvidátora	13 471
Odměna likvidátora	714
Likvidační hodnota po úhradě odměny likvidátorovi	12 758
Daň z příjmu	0
Likvidační zůstatek	12 758
Délka trvání likvidace v měsících	12
Diskontní sazba v p.a. %	6,555
Současná hodnota likvidační hodnoty	11 973
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 500 Kč	342
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 5 000 Kč	3 420
Současná hodnota likvidační hodnoty v Kč na 1 akcii o NH = 50 000 Kč	34 200

5 ODŮVODNĚNÍ

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem ke struktuře majetku a vývoji hospodaření je třeba spatřovat hodnotu společnosti Zevas Korouhev a.s. 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 vlastník obdrží za obvyklých nákladů na likvidaci.

Při výpočtu likvidační hodnoty Znalec nejprve určil substanční hodnotu obchodního závodu společnosti. Následně vyčíslil náklady na likvidaci, odměnu likvidátorovi a poté vypočetl likvidační zůstatek a jeho současnou hodnotu.

Při výpočtu hodnoty akcií znalec neuplatnil diskont na minoritu ani diskont za likviditu.

Výsledné ocenění vychází z principu nejlepšího a nejvyššího využití, které je definováno takto: „Nejpravděpodobnější využití majetku, jež je fyzicky možné, náležitě ospravedlnitelné, právně přípustné, finančně přijatelné a které se projevuje v nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku.“

Obvyklá cena předmětu dražby se určí jako násobek počtu akcií a současné hodnoty likvidační hodnoty připadající na jednotlivé nominální hodnoty akcií:

Tabulka 20 – Cena předmětu dražby

	počet	cena v Kč	cena celkem v Kč
akcie o NH = 500 Kč	532	342	181 944
akcie o NH = 5 000 Kč	286	3 420	978 120
akcie o NH = 50 000 Kč	33	34 200	1 128 600
CELKEM			2 288 664

Cena předmětu dražby v peněžním vyjádření představuje částku ve výši **2 288 664 Kč**.

5.2 Kontrola postupu

Znalec opětovně provedl kontrolu jednotlivých dílčích výpočtů.

6 ZÁVĚR

6.1 Citace odborné zadané otázky

Jaká je obvyklá cena akcií na jméno v celkové jmenovité hodnotě 3 346 000 Kč vydaných obchodní společnosti Zevas Korouhev a.s., IČ: 647 89 403, se sídlem Trhonice 57, 592 42 Jimramov jako 532 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 500 Kč, 286 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč a 33 kusů akcií ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč pro účely veřejné nedobrovolné dražby ke dni 30.9.2024?

6.2 Odpověď

Obvyklá cena akcií na jméno v celkové jmenovité hodnotě 3 346 000 Kč vydaných obchodní společnosti Zevas Korouhev a.s., IČ: 647 89 403, se sídlem Trhonice 57, 592 42 Jimramov jako 532 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 500 Kč, 286 kusů akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 5 000 Kč a 33 kusů akcií ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč pro účely veřejné nedobrovolné dražby ke dni 30.9.2024 činí

2 288 664 Kč

Slovy: dva miliony dvě stě osmdesát osm tisíc šest set šedesát čtyři korun českých

6.3 Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

Tento znalecký posudek je zpracován v souladu s obecnými a omezujícími podmínkami, uvedenými v kapitole 1.6.

7 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala kancelář (ústav) zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu § 47(2) ve spojení s § 48 zákona 254/2019 ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znaleckou činnost vykonáváme na základě § 47 odst. 2 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Znalecký posudek za znaleckou kancelář zpracoval Ing. et Ing. Libor Buček, znalec v oboru ekonomika a odvětví ceny a odhady se specializací obchodní závod, cenné papíry, nehmotný majetek, motorová vozidla, stroje a zařízení, spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, služby a v odvětví různá se specializací finance a finanční řízení. Na posudku se nepodílela žádná jiná osoba. Ke znaleckému posudku nebyl přibrán konzultant.

Znalecký posudek je veden pod číslem 084960/2024, interní číslo znalce 8586/2024.

Smluvní odměna a náhrada nákladů byla sjednána odchylně od zákona.

V Brně dne 29. listopadu 2024



Ing. et Ing. Libor Buček, znalec

STATIKUM s.r.o.

Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1:	Výpis z obchodního rejstříku	3 listy
Příloha č. 2:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty ke dni 30.9.2024	5 listů
Příloha č. 3:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty za rok 2023	7 listů
Příloha č. 4:	Rozvaha a výkaz zisku a ztráty za rok 2021	4 listy
Příloha č. 5:	Přehled vlastnictví a jiných věcných práv.....	2 listy
Příloha č. 6:	Ocenění strojů a zařízení	2 listy

Příloha č.1

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Brně
oddíl B, vložka 8558

Datum vzniku a zápisu:	12. března 1996
Spisová značka:	B 8558 vedená u Krajského soudu v Brně
Obchodní firma:	Zevas Korouhev a.s.
Sídlo:	Trhonice 57, 592 42 Jimramov
Identifikační číslo:	647 89 403
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	zemědělská výroba provozování čerpacích stanic s palivy a mazivy zámečnictví silniční motorová doprava nákladní koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej truhlářství výroba a opravy zemědělských strojů opravy motorových vozidel nakládací a zemní práce, práce autojeřábem

Statutární orgán - představenstvo:

předseda

představenstva:

Ing. VLASTISLAV MUDRÁK, dat. nar. 13. září 1973
Komenského 1273, 763 12 Vizovice
Den vzniku funkce: 14. května 2021
Den vzniku členství: 14. května 2021

člen představenstva:

BOHUSLAV BAXANT, dat. nar. 12. září 1974
č.p. 188, 592 52 Rožná
Den vzniku členství: 26. listopadu 2021

Počet členů:

3

Způsob jednání:

Společnost zastupuje vůči třetím osobám, před soudem a před jinými orgány v celém rozsahu představenstvo. Za představenstvo jedná navenek jménem společnosti předseda nebo místopředseda představenstva samostatně.

Dozorčí rada:

předseda dozorčí

rady:

Ing. PAVEL NOVOTNÝ, dat. nar. 14. března 1971
č.p. 87, 675 52 Lipník
Den vzniku funkce: 14. května 2021
Den vzniku členství: 14. května 2021

člen dozorčí rady:

ONDŘEJ BUREŠ, dat. nar. 11. března 1983
Dolní 109, 592 42 Jimramov
Den vzniku členství: 4. května 2023

člen dozorčí rady:

Ing. FRANTIŠEK ŠTURSA, dat. nar. 19. prosince 1964
Trhonice 24, 592 42 Jimramov
Den vzniku členství: 4. května 2023

Počet členů:	3
Akcie:	
	216 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 50 000,- Kč Akcie jsou převoditelné se souhlasem představenstva.
	1 048 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 5 000,- Kč Akcie jsou převoditelné se souhlasem představenstva.
	2 946 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 500,- Kč Akcie jsou převoditelné se souhlasem představenstva.
Základní kapitál:	17 513 000,- Kč Splaceno: 100%
Ostatní skutečnosti:	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Příloha č.2

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Aktiva						
021	Budovy a stavby	8 889 796,01	0,00	0,00	0,00	8 889 796,01
021000	Budovy a stavby	8 889 796,01	0,00	0,00	0,00	8 889 796,01
022	Hmotné movité věci a jejich soubor	15 278 353,26	300 000,00	300 000,00	0,00	15 278 353,26
022000	Hmotné movité věci a jejich soubor	15 278 353,26	300 000,00	300 000,00	0,00	15 278 353,26
028	Drobný hmotný majetek odepsaný	98 252,80	0,00	0,00	0,00	98 252,80
028000	Drobný hmotný majetek odepsaný	98 252,80	0,00	0,00	0,00	98 252,80
02x	Dlouhodobý hmotný majetek odpis	24 266 402,07	300 000,00	300 000,00	0,00	24 266 402,07
031	Pozemky	12 000 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000 000,00
031000	Pozemky	12 000 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000 000,00
03x	Dlouhodobý hmotný majetek neodp	12 000 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000 000,00
042	Nedokončený dlouhodobý hmotný	1 304 018,45	300 000,00	965 000,00	-665 000,00	639 018,45
042000	Nedokončený dlouhodobý hmotný	1 304 018,45	300 000,00	965 000,00	-665 000,00	639 018,45
04x	Nedokončený dlouhodobý nehmotr	1 304 018,45	300 000,00	965 000,00	-665 000,00	639 018,45
081	Oprávky k budovám a stavbám	-1 855 176,05	0,00	210 582,00	-210 582,00	-2 065 758,05
081000	Oprávky k budovám a stavbám	-1 855 176,05	0,00	210 582,00	-210 582,00	-2 065 758,05
082	Oprávky k hmotným movitým věcer	-5 656 436,26	300 000,00	1 831 809,00	-1 531 809,00	-7 188 245,26
082000	Oprávky k hmotným movitým věce	-5 656 436,26	300 000,00	1 831 809,00	-1 531 809,00	-7 188 245,26
088	Oprávky k drob.hmotnému majetku	-98 252,80	0,00	0,00	0,00	-98 252,80
088000	Oprávky k drob.hmotnému majetku	-98 252,80	0,00	0,00	0,00	-98 252,80
08x	Oprávky k dlouhodobému hmotnémr	-7 609 865,11	300 000,00	2 042 391,00	-1 742 391,00	-9 352 256,11
112	Materiál na skladě	51 988,30	0,00	51 988,30	-51 988,30	0,00
112100	Materiál na skladě - pohonné hmo	32 363,30	0,00	32 363,30	-32 363,30	0,00
112200	Materiál na skladě - krmiva	19 625,00	0,00	19 625,00	-19 625,00	0,00
11x	Materiál	51 988,30	0,00	51 988,30	-51 988,30	0,00
123	Výrobky RV	217 693,00	2 325 660,00	2 130 093,00	195 567,00	413 260,00
123000	Výrobky RV	217 693,00	2 325 660,00	2 130 093,00	195 567,00	413 260,00
124	Mladá a ostatní zvířata a jejich skup	2 840 316,10	0,00	2 840 316,10	-2 840 316,10	0,00
124000	Mladá a ostatní zvířata a jejich sku	2 840 316,10	0,00	2 840 316,10	-2 840 316,10	0,00
12x	Zásoby vlastní činnosti	3 058 009,10	2 325 660,00	4 970 409,10	-2 644 749,10	413 260,00
211	Peněžní prostředky v pokladně	273,00	0,00	273,00	-273,00	0,00
211000	Peněžní prostředky v pokladně	273,00	0,00	273,00	-273,00	0,00
21x	Peněžní prostředky v pokladně	273,00	0,00	273,00	-273,00	0,00
221	Peněžní prostředky na účtech	97 311,07	11 925 863,40	11 882 449,73	43 413,67	140 724,74
221100	Peněžní prostředky na účtech - ČS	61 807,29	5 588 107,02	5 627 646,53	-39 539,51	22 267,78
221200	Peněžní prostředky na účtech - ČS	1 578,67	6 337 756,38	6 220 878,09	116 878,29	118 456,96
221300	Peněžní prostředky na účtech - Mc	33 925,11	0,00	33 925,11	-33 925,11	0,00
22x	Peněžní prostředky na účtech	97 311,07	11 925 863,40	11 882 449,73	43 413,67	140 724,74
261	Peníze na cestě	0,00	850 142,00	850 142,00	0,00	0,00
261000	Peníze na cestě	0,00	850 142,00	850 142,00	0,00	0,00
26x	Převody mezi finančními účty	0,00	850 142,00	850 142,00	0,00	0,00
311	Pohledávky z obchodních vztahů	788 348,76	8 104 147,47	7 369 955,18	734 192,29	1 522 541,05
311000	Pohledávky z obchodních vztahů	788 348,76	8 104 147,47	7 369 955,18	734 192,29	1 522 541,05

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
314	Poskytnuté zálohy - dlouhodobé a k	160 140,48	381 092,87	472 671,36	-91 578,49	68 561,99
314000	Poskytnuté zálohy - dlouhodobé a	160 140,48	381 092,87	472 671,36	-91 578,49	68 561,99
315	Ostatní pohledávky - platby	5 509 000,00	1 600 000,00	0,00	1 600 000,00	7 109 000,00
315100	Ostatní pohledávky - Agromeran	5 509 000,00	1 600 000,00	0,00	1 600 000,00	7 109 000,00
31x	Pohledávky (krátkodobé a dlouhod	6 457 489,24	10 085 240,34	7 842 626,54	2 242 613,80	8 700 103,04
378	Jiné pohledávky	933 512,91	0,00	100 084,91	-100 084,91	833 428,00
378000	Jiné pohledávky	933 512,91	0,00	100 084,91	-100 084,91	833 428,00
37x	Jiné pohledávky a závazky	933 512,91	0,00	100 084,91	-100 084,91	833 428,00
381	Náklady příštích období	0,00	2 340,00	0,00	2 340,00	2 340,00
381000	Náklady příštích období	0,00	2 340,00	0,00	2 340,00	2 340,00
385	Příjmy příštích období	22 923,07	35 625,00	58 548,27	-22 923,27	-0,20
385000	Příjmy příštích období	22 923,07	35 625,00	58 548,27	-22 923,27	-0,20
388	Dohadné účty aktivní	54 025,00	1 453 131,00	54 025,00	1 399 106,00	1 453 131,00
388000	Dohadné účty aktivní	54 025,00	1 453 131,00	54 025,00	1 399 106,00	1 453 131,00
38x	Přechodné účty aktiv a pasiv	76 948,07	1 491 096,00	112 573,27	1 378 522,73	1 455 470,80
395	Vnitřní zúčtování	0,00	4 608 791,58	4 608 791,58	0,00	0,00
395000	Vnitřní zúčtování	0,00	4 608 791,58	4 608 791,58	0,00	0,00
39x	Opravná položka k zúčtovacím vzta	0,00	4 608 791,58	4 608 791,58	0,00	0,00
	Aktiva celkem	40 636 087,10	32 186 793,32	33 726 729,43	-1 539 936,11	39 096 150,99

Pasiva

249	Ostatní krátkodobé finanční výpom	680 000,00	680 000,00	130 000,00	-550 000,00	130 000,00
249100	Ost.krát.fin.výp. - Novotný	680 000,00	680 000,00	0,00	-680 000,00	0,00
249200	Ost.krát.fin.výp. - Agromeran	0,00	0,00	130 000,00	130 000,00	130 000,00
24x	Krátkodobé finanční výpomoci	680 000,00	680 000,00	130 000,00	-550 000,00	130 000,00
321	Závazky z obchodních vztahů	6 009 909,76	8 375 350,12	2 643 607,26	-5 731 742,86	278 166,90
321000	Závazky z obchodních vztahů	6 009 909,76	8 375 350,12	2 643 607,26	-5 731 742,86	278 166,90
324	Přijaté zálohy	0,00	36 100,00	143 834,71	107 734,71	107 734,71
324000	Přijaté zálohy	0,00	36 100,00	143 834,71	107 734,71	107 734,71
325	Ostatní závazky - pachtovné 23	799 484,00	845 460,00	552 049,00	-293 411,00	506 073,00
325000	Ostatní závazky - pachtovné 23	799 484,00	318 879,00	27 348,00	-291 531,00	507 953,00
325100	Ostatní závazky - pachtovné 24	0,00	1 880,00	0,00	-1 880,00	-1 880,00
325999	Ostatní závazky - ostatní	0,00	524 701,00	524 701,00	0,00	0,00
32x	Závazky (krátkodobé)	6 809 393,76	9 256 910,12	3 339 490,97	-5 917 419,15	891 974,61
331	Zaměstnanci	61 907,00	331 144,00	269 237,00	-61 907,00	0,00
331000	Zaměstnanci	61 907,00	331 144,00	269 237,00	-61 907,00	0,00
336	Zúčtování s institucemi sociál. zabe	30 009,00	59 654,00	29 645,00	-30 009,00	0,00
336000	Zúčtování s institucemi sociál. zab	30 009,00	59 654,00	29 645,00	-30 009,00	0,00
33x	Zúčtování se zaměstnanci a instituc	91 916,00	390 798,00	298 882,00	-91 916,00	0,00
342	Ostatní přímé daně	4 910,00	21 505,00	16 595,00	-4 910,00	0,00
342000	Ostatní přímé daně	4 910,00	21 505,00	16 595,00	-4 910,00	0,00
343	Daň z přidané hodnoty	-459 180,00	901 933,77	1 379 881,00	477 947,23	18 767,23
343000	Daň z přidané hodnoty	-459 180,00	413 354,00	563 889,00	150 535,00	-308 645,00
343100	DPH vstup - 21%	0,00	482 588,02	34 634,41	-447 953,61	-447 953,61
343110	DPH vstup - 12%	0,00	5 991,75	0,00	-5 991,75	-5 991,75

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
343200	DPH výstup - 21%	0,00	0,00	781 357,59	781 357,59	781 357,59
345	Ostatní daně a poplatky	0,00	6 919,00	33 905,00	26 986,00	26 986,00
345000	Ostatní daně a poplatky	0,00	6 919,00	33 905,00	26 986,00	26 986,00
346	Dotace ze státního rozpočtu	-1 219 120,81	0,00	1 219 120,81	1 219 120,81	0,00
346100	Dotace SZIF - ANC	-213 702,10	0,00	213 702,10	213 702,10	0,00
346200	Dotace SZIF - BISS	-241 180,26	0,00	241 180,26	241 180,26	0,00
346300	Dotace SZIF - DRP	-484 496,39	0,00	484 496,39	484 496,39	0,00
346400	Dotace SZIF - EKCZ	-250 492,06	0,00	250 492,06	250 492,06	0,00
346500	Dotace PGRLF	-29 250,00	0,00	29 250,00	29 250,00	0,00
34x	Zúčtování daní a dotací	-1 673 390,81	930 357,77	2 649 501,81	1 719 144,04	45 753,23
379	Jiné závazky	0,00	2 061 840,00	3 261 840,00	1 200 000,00	1 200 000,00
379100	Jiné závazky - půjčka BPS	0,00	2 061 840,00	2 061 840,00	0,00	0,00
379200	Jiné závazky - půjčka Dalmine	0,00	0,00	1 200 000,00	1 200 000,00	1 200 000,00
37x	Jiné pohledávky a závazky	0,00	2 061 840,00	3 261 840,00	1 200 000,00	1 200 000,00
389	Dohadné účty pasivní	0,00	0,00	761 922,00	761 922,00	761 922,00
389000	Dohadné účty pasivní	0,00	0,00	761 922,00	761 922,00	761 922,00
38x	Přechodné účty aktiv a pasiv	0,00	0,00	761 922,00	761 922,00	761 922,00
411	Základní kapitál	17 513 000,03	0,00	0,00	0,00	17 513 000,03
411000	Základní kapitál	17 513 000,03	0,00	0,00	0,00	17 513 000,03
41x	Základní kapitál a kapitálové fondy	17 513 000,03	0,00	0,00	0,00	17 513 000,03
421	Ostatní rezervní fondy	1 463 979,58	0,00	0,00	0,00	1 463 979,58
421000	Ostatní rezervní fondy	1 463 979,58	0,00	0,00	0,00	1 463 979,58
426	Jiný výsledek hospodaření minulých let	-3 359 763,30	0,00	0,00	0,00	-3 359 763,30
426000	Jiný výsledek hospodaření minulých let	-3 359 763,30	0,00	0,00	0,00	-3 359 763,30
428	Nerozdělený zisk minulých let	2 895 727,95	0,00	0,00	0,00	2 895 727,95
428000	Nerozdělený zisk minulých let	2 895 727,95	0,00	0,00	0,00	2 895 727,95
42x	Fondy ze zisku a převedené výsledky	999 944,23	0,00	0,00	0,00	999 944,23
431	Výsledek hospodaření ve schvalování	940 004,75	0,00	0,00	0,00	940 004,75
431000	Výsledek hospodaření ve schvalování	940 004,75	0,00	0,00	0,00	940 004,75
43x	Výsledek hospodaření	940 004,75	0,00	0,00	0,00	940 004,75
461	Závazky k úvěrovým institucím	15 275 219,14	1 344 471,02	1 980 000,00	635 528,98	15 910 748,12
461100	Závazky k úvěrovým institucím - pr	7 821 900,00	0,00	0,00	0,00	7 821 900,00
461200	Závazky k úvěrovým institucím - C	1 407 813,12	190 197,00	0,00	-190 197,00	1 217 616,12
461300	Závazky k úvěrovým institucím - Zt	2 307 032,22	315 189,00	0,00	-315 189,00	1 991 843,22
461400	Závazky k úvěrovým institucím - M	2 145 374,40	368 381,70	0,00	-368 381,70	1 776 992,70
461500	Závazky k úvěrovým institucím - Tt	1 593 099,40	393 587,82	0,00	-393 587,82	1 199 511,58
461600	Závazky k úvěrovým institucím - M	0,00	77 115,50	1 980 000,00	1 902 884,50	1 902 884,50
46x	Dlouhodobé závazky k úvěrovým in	15 275 219,14	1 344 471,02	1 980 000,00	635 528,98	15 910 748,12
Pasiva celkem		40 636 087,10	14 664 376,91	12 421 636,78	-2 242 740,13	38 393 346,97
Hospodářský zisk za období					702 804,02	
Hospodářský zisk celkem						702 804,02

Číslo účtu	Název účtu	Počáteční stav	Obraty za období MD	Obraty za období D	Obraty rozdíl	Koncový stav
Náklady						
501000	Spotřeba materiálu	0,00	77 388,30	0,00	77 388,30	77 388,30
501200	Spotřeba materiálu - údržbový mat	0,00	2 709,90	0,00	2 709,90	2 709,90
502000	Spotřeba energie	0,00	179 249,24	0,00	179 249,24	179 249,24
50x	Spotřebované nákupy	0,00	259 347,44	0,00	259 347,44	259 347,44
511000	Opravy a udržování	0,00	69 464,41	0,00	69 464,41	69 464,41
513000	Náklady na reprezentaci	0,00	273,00	0,00	273,00	273,00
518000	Ostatní služby	0,00	292 267,82	0,00	292 267,82	292 267,82
518100	Ostatní služby - pronájem	0,00	33 143,50	0,00	33 143,50	33 143,50
518200	Ostatní služby - živočišná výroba	0,00	623 700,00	0,00	623 700,00	623 700,00
518300	Ostatní služby - rostlinná výroba	0,00	905 310,00	0,00	905 310,00	905 310,00
51x	Služby	0,00	1 924 158,73	0,00	1 924 158,73	1 924 158,73
521000	Mzdové náklady	0,00	144 767,00	0,00	144 767,00	144 767,00
524000	Zákonné sociální a zdravotní pojišť	0,00	22 069,00	0,00	22 069,00	22 069,00
527000	Zákonné sociální náklady	0,00	2 672,00	1 470,00	1 202,00	1 202,00
52x	Osobní náklady	0,00	169 508,00	1 470,00	168 038,00	168 038,00
532000	Daň z nemovitých věcí	0,00	37 652,00	0,00	37 652,00	37 652,00
53x	Daně a poplatky	0,00	37 652,00	0,00	37 652,00	37 652,00
541001	Zůstatková cena prodaného dlouh	0,00	300 000,00	0,00	300 000,00	300 000,00
542000	Prodaný materiál	0,00	2 840 316,10	0,00	2 840 316,10	2 840 316,10
544000	Smluvní pokuty a úroky z prodlení	0,00	809,50	0,00	809,50	809,50
548000	Ostatní provozní náklady - pachtov	0,00	873 626,58	0,00	873 626,58	873 626,58
548999	Ostatní provozní náklady - pojištěn	0,00	295 887,43	0,00	295 887,43	295 887,43
54x	Jiné provozní náklady	0,00	4 310 639,61	0,00	4 310 639,61	4 310 639,61
551001	Odpisy dlouhodobého nehmotného	0,00	1 929 825,00	0,00	1 929 825,00	1 929 825,00
551002	Odpisy dlouhodobého nehmotného	0,00	-187 434,00	0,00	-187 434,00	-187 434,00
55x	Odpisy, rezervy, komplexní náklady	0,00	1 742 391,00	0,00	1 742 391,00	1 742 391,00
562000	Úroky	0,00	242 124,75	0,00	242 124,75	242 124,75
568000	Ostatní a mimořádné finanční nákl	0,00	8 542,41	0,00	8 542,41	8 542,41
56x	Finanční náklady	0,00	250 667,16	0,00	250 667,16	250 667,16
583000	Změna stavu výrobků	0,00	2 130 093,00	2 325 660,00	-195 567,00	-195 567,00
588000	Aktivace dlouhodobého hmotného	0,00	0,00	300 000,00	-300 000,00	-300 000,00
58x	Změna stavu zásob vlastní činnosti	0,00	2 130 093,00	2 625 660,00	-495 567,00	-495 567,00
Náklady celkem		0,00	10 824 456,94	2 627 130,00	8 197 326,94	8 197 326,94
Výnosy						
601100	Tržby za vlastní výroby- senáž	0,00	0,00	492 050,00	492 050,00	492 050,00
602000	Tržby z prodeje služeb	0,00	0,00	735 000,00	735 000,00	735 000,00
60x	Tržby za vlastní výkony a zboží	0,00	0,00	1 227 050,00	1 227 050,00	1 227 050,00
641000	Tržby z prodeje dlouhodobého neř	0,00	0,00	2 100 000,00	2 100 000,00	2 100 000,00
642000	Tržby z prodeje materiálu	0,00	0,00	2 356 640,00	2 356 640,00	2 356 640,00
648000	Ostatní provozní výnosy - dotace	0,00	0,00	2 807 392,04	2 807 392,04	2 807 392,04
648100	Ostatní provozní výnosy - Optics	0,00	0,00	365 199,00	365 199,00	365 199,00
648999	Ostatní provozní výnosy - pojistné	0,00	0,00	43 849,92	43 849,92	43 849,92
64x	Jiné provozní výnosy	0,00	0,00	7 673 080,96	7 673 080,96	7 673 080,96
Výnosy celkem		0,00	0,00	8 900 130,96	8 900 130,96	8 900 130,96
Hospodářský zisk za období					702 804,02	
Hospodářský zisk celkem						702 804,02

Tisk vybraných záznamů: Datum >= 01.01.2024, Datum <= 30.09.2024

Příloha č.3

ROZVAHA v plném rozsahu

**Obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky**

Zevras Korouhev a.s.

Ke dni 31.12.2023

(v tisících Kč)

Minimální závazný výčet informací podle vyhlášky č.
500/2002 Sb., 469/2008 Sb., 413/2011 Sb., 293/2014
Sb., 250/2015 Sb., 441/2017 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s
doručením daňového přiznání za daň z příjmu 1×
příslušnému finančnímu úřadu

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

Trhonice 57
59242 Jimramov

Rok	Měsíc	IČO
2023	12	64789403

Označení řádku	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
a	b	c				
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	001.	49 924	-7 610	42 314	32 308
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002.	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003.	37 570	-7 610	29 960	23 663
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 + 010 + 011)	004.	0	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005.	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006.	0	0	0	0
1.	Software	007.	0	0	0	0
2.	Ostatní ocenitelná práva	008.	0	0	0	0
3.	Goodwill	009.	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010.	0	0	0	0
5.	Poskyt. zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011.	0	0	0	0
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012.	0	0	0	0
2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013.	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 + 19 + 20 + 24)	014.	37 570	-7 610	29 960	23 663
B. II. 1.	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015.	20 890	-1 855	19 035	15 491
1.	Pozemky	016.	12 000	0	12 000	12 015
2.	Stavby	017.	8 890	-1 855	7 035	3 476
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018.	15 376	-5 755	9 621	1 894
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019.	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020.	0	0	0	0
1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021.	0	0	0	0
2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022.	0	0	0	0
3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023.	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024.	1 304	0	1 304	6 278
1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025.	0	0	0	0
2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026.	1 304	0	1 304	6 278
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027.	0	0	0	0
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028.	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029.	0	0	0	0
3.	Podíly- podstatný vliv	030.	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031.	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032.	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033.	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034.	0	0	0	0
1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035.	0	0	0	0
2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036.	0	0	0	0

Označení řádku a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037.	12 331	0	12 331	8 645
C. I.	Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038.	3 110	0	3 110	1 198
C. I. 1.	Materiál	039.	52	0	52	392
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040.	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží (ř. 42 + 43)	041.	218	0	218	187
1.	Výrobky	042.	218	0	218	187
2.	Zboží	043.	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044.	2 840	0	2 840	619
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045.	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046.	9 123	0	9 123	7 110
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047.	0	0	0	0
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048.	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049.	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	050.	0	0	0	0
4.	Odložená daňová pohledávka	051.	0	0	0	0
5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052.	0	0	0	0
1.	Pohledávky za společníky	053.	0	0	0	0
2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054.	0	0	0	0
3.	Dohadné účty aktivní	055.	0	0	0	0
4.	Jiné pohledávky	056.	0	0	0	0
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057.	9 123	0	9 123	7 110
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058.	6 297	0	6 297	3 973
2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059.	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv	060.	0	0	0	0
4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061.	2 826	0	2 826	3 137
1.	Pohledávky za společníky	062.	0	0	0	0
2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063.	0	0	0	0
3.	Stát - daňové pohledávky	064.	1 678	0	1 678	1 359
4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065.	160	0	160	61
5.	Dohadné účty aktivní	066.	54	0	54	0
6.	Jiné pohledávky	067.	934	0	934	1 717
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068.	0	0	0	0
1.	Náklady příštích období	069.	0	0	0	0
2.	Komplexní náklady příštích období	070.	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	071.	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 + 74)	072.	0	0	0	0
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073.	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074.	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)	075.	98	0	98	337
C. IV. 1.	Peněžní prostředky na pokladně	076.	0	0	0	8
2.	Peněžní prostředky na účtech	077.	98	0	98	329
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078.	23	0	23	0
D. 1.	Náklady příštích období	079.	0	0	0	0
2.	Komplexní náklady příštích období	080.	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	081.	23	0	23	0

Označení řádku	PASIVA	Číslo řádku	Běžném účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	1	2
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147) = ř. 001	082.	42 314	32 308
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 + 103)	083.	19 453	21 873
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084.	17 513	35 026
A. I. 1.	Základní kapitál	085.	17 513	35 026
2.	Vlastní podíly	086.	0	0
3.	Změny základního kapitálu	087.	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89 + 90)	088.	0	0
A. II. 1.	Ážio	089.	0	0
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090.	0	0
1.	Ostatní kapitálové fondy	091.	0	0
2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	092.	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	093.	0	0
4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	094.	0	0
5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	095.	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)	096.	1 464	169
A. III. 1.	Ostatní rezervní fond	097.	1 464	169
2.	Statutární a ostatní fondy	098.	0	0
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 100 + 101)	099.	-464	-16 218
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100.	-464	-16 218
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	101.	0	0
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (ř. 01 - 84 - 88 - 96 - 99 - 103 - 104 - 147)	102.	940	2 896
A.VI.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	103.	0	0
B.+ C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104.	22 861	10 435
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105.	0	0
B. I. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106.	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	107.	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108.	0	0
4.	Ostatní rezervy	109.	0	0
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110.	22 861	10 435
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111.	15 275	-1 991
C.I. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112.	0	0
1.	Vyměnitelné dluhopisy	113.	0	0
2.	Ostatní dluhopisy	114.	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115.	15 275	-1 826
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116.	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	117.	0	-165
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118.	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119.	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	120.	0	0
8.	Odložený daňový závazek	121.	0	0
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122.	0	0
1.	Závazky ke společníkům	123.	0	0
2.	Dohadné účty pasivní	124.	0	0
3.	Jiné závazky	125.	0	0

Označení řádku a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžném účetní období 1	Minulé účetní období 2
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126.	7 586	12 426
C. II. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127.	0	0
1.	Vyměnitelné dluhopisy	128.	0	0
2.	Ostatní dluhopisy	129.	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130.	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131.	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	132.	6 809	12 224
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133.	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134.	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135.	0	0
8.	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136.	777	202
1.	Závazky ke společníkům	137.	0	0
2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138.	680	0
3.	Závazky k zaměstnancům	139.	62	18
4.	Závazky za sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	140.	30	0
5.	Stát - daňové závazky a dotace	141.	5	160
6.	Dohadné účty pasivní	142.	0	-1
7.	Jiné závazky	143.	0	25
C. III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145 + 146)	144.	0	0
C. III. 1.	Výdaje příštích období	145.	0	0
2.	Výnosy příštích období	146.	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148 + 149)	147.	0	0
D. 1.	Výdaje příštích období	148.	0	0
2.	Výnosy příštích období	149.	0	0

Sestaveno dne 28.4.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické os., která je účet. jednotkou
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání

Vyplněno programem WinFAS

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Minimální závazný výčet
informací podle vyhlášky č.
500/2002 Sb., 469/2008 Sb.,
413/2011 Sb., 293/2014 Sb.,
250/2015 Sb., 441/2017 Sb.

**Obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky**
Zevas Korouhev a.s.

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

Trhonice 57
59242 Jimramov

Ke dni 31.12.2023
(v tisících Kč)

Účetní jednotka doručí účetní
závěrku současně s doručení
daňového přiznání za daň z
příjmu 1× příslušnému fin. Úřadu

Rok	Měsíc	IČO
2023	12	64789403

Označení řádků a	Text b	Číslo řádku c	Běžné účetní období		Minulé účetní období
			1	2	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001.	1 234	2 468	
II.	Tržby za prodej zboží	002.	0	0	
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	003.	3 397	3 976	
A.	1. Náklady vynaložené na prodej zboží	004.	0	0	
	2. Spotřeba materiálu a energie	005.	273	869	
	3. Služby	006.	3 124	3 107	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007.	-568	-163	
C.	Aktivace	008.	0	0	
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	009.	476	87	
D.	1. Mzdové náklady	010.	404	87	
	2. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	011.	72	0	
	1. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012.	78	0	
	2. Ostatní náklady	013.	-6	0	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)	014.	718	208	
E.	1. Úpravy hodnot dlouh.nehmot.a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	015.	718	208	
	1. Úpravy hodnot dlouh.nehmot.a hmotného majetku - trvalé	016.	718	208	
	2. Úpravy hodnot dlouh.nehmot.a hmotného majetku - dočasné	017.	0	0	
	2. Úpravy hodnot zásob	018.	0	0	
	3. Úpravy hodnot pohledávek	019.	0	0	
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	020.	5 986	9 965	
III.	1. Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021.	4 640	8 189	
	2. Tržby z prodaného materiálu	022.	0	0	
	3. Jiné provozní výnosy	023.	1 346	1 776	
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	024.	1 648	5 141	
F.	1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025.	775	4 818	
	2. Prodaný materiál	026.	0	0	
	3. Daně a poplatky	027.	19	4	
	4. Rezervy v provozní oblasti a kompletní náklady příštích období	028.	0	0	
	5. Jiné provozní náklady	029.	854	319	
*	Provozní výsledek hospodaření (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	030.	1 549	3 184	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	031.	0	0	
IV.	1. Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032.	0	0	
	2. Ostatní výnosy z podílů	033.	0	0	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034.	0	0	

Označení řádků a		Text b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 1	Minulé účetní období 2
V.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	035.	0	0
V.	1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036.	0	0
	2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037.	0	0
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038.	0	0
VI.		Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	039.	0	0
VI.	1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040.	0	0
	2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041.	0	0
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042.	0	0
J.		Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	043.	630	256
J.	1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044.	0	0
	2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045.	630	256
VII.		Ostatní finanční výnosy	046.	31	0
K.		Ostatní finanční náklady	047.	10	32
*		Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 +46 - 47)	048.	-609	-288
**		Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48)	049.	940	2 896
L.		Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	050.	0	0
L.	1.	Daň z příjmů splatná	051.	0	0
	2.	Daň z příjmů odložená	052.	0	0
**		Výsledek hospodaření po zdanění (ř. 49 - 50)	053.	940	2 896
M.		Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	054.	0	0
***		Výsledek hospodaření za účetní období (ř. 53 - 54)	055.	940	2 896
*		Čistý obrat za období (ř. I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII)	056.	7 251	12 433

Sestaveno dne 28.4.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky Akciová společnost	Předmět podnikání

Vyplněno programem WinFAS

Příloha č.4

Daňový subjekt:	Zevas Korouhev a.s.
IČ / DIČ:	CZ64789403
Sídlo účetní jednotky:	Trhonice 57, 59242 Jimramov

Rozvaha pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2021

(v celých tisících Kč)

A K T I V A		brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	48052	20414	27638	34704
B.	Stálá aktiva	42150	20414	21736	22869
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	42150	20414	21736	22869
B.II.1.	Pozemky a stavby	27240	7993	19247	21477
B.II.1.1.	Pozemky	12015		12015	12015
B.II.1.2.	Stavby	15225	7993	7232	9462
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	14910	12421	2489	1392
C.	Oběžná aktiva	5902		5902	11835
C.I.	Zásoby	432		432	5733
C.I.1.	Materiál	207		207	318
C.I.3	Výrobky a zboží	24		24	
C.I.3.1.	Výrobky	24		24	
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	201		201	5415
C.II.	Pohledávky	4825		4825	5801
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	4825		4825	5801
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů				4026
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	4825		4825	1775
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	1996		1996	
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	1389		1389	1095
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	57		57	43
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	1383		1383	637
C.IV.	Peněžní prostředky	645		645	301
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně				7
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	645		645	294

P A S I V A		běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	27638	34704
A.	Vlastní kapitál	18977	24134
A.I.	Základní kapitál	35026	35804
A.I.1.	Základní kapitál	35026	35804
A.III.	Fondy ze zisku	169	169
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	169	169
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-11061	-12270
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-11061	-12270
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-5157	431
B.+C.	Cizí zdroje	8661	10570
C.	Závazky	8661	10570
C.I.	Dlouhodobé závazky	-2232	-1330
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	-2067	-1330
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	-165	
C.II.	Krátkodobé závazky	10893	11900
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	10534	11606
C.II.8.	Závazky ostatní	359	294
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	200	
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	160	238
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	-1	56

Daňový subjekt:	Zevas Korouhev a.s.
IČ / DIČ:	CZ64789403
Sídlo účetní jednotky:	Trhonice 57, 59242 Jimramov

Výkaz zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu
ke dni 31.12.2021
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2164	1949
A.	Výkonová spotřeba	3559	4307
A.2	Spotřeba materiálu a energie	1908	1540
A.3	Služby	1651	2767
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	5778	-1260
C.	Aktivace (-)		-39
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	500	685
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	500	685
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	500	685
III.	Ostatní provozní výnosy	4251	2873
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	2236	968
III.3.	Jiné provozní výnosy	2015	1905
F.	Ostatní provozní náklady	1377	407
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	1259	
F.3.	Daně a poplatky	22	223
F.5.	Jiné provozní náklady	96	184
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-4799	722
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	345	276
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	345	276
K.	Ostatní finanční náklady	13	15
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-358	-291
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-5157	431
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-5157	431
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-5157	431
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	6415	4822

Příloha č.5

Přehled vlastnictví a jiných věcných práv

Údaje katastru nemovitostí

Platnost k: 30.09.2024 00:00

<i>Oprávněný subjekt</i> Zevas Korouhev a.s. Trhonice 57, 59242 Jimramov	<i>RČ/ČO</i> 64789403	<i>Charakteristika</i>
<i>Právní vztah</i> nezadán		
<i>Vyhotoveno v územní jednotce:</i> Česká republika		
<i>Pracoviště:</i> Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD		
<i>Okres:</i> CZ0533 Svitavy		
<i>Obec:</i> 578258 Korouhev		
<i>Katastrální území:</i> 669555 Korouhev		
<i>Právní vztah:</i> Vlastnické právo		
<i>Vlastnictví</i> LV <i>Přidatné spoluvlastnictví</i> 629	<i>Spoluhl. podíl</i>	<i>Jiná práva vztah k LV</i> <i>Řízení</i> Z-7200549/1996-609
<i>Okres:</i> CZ0635 Žďár nad Sázavou		
<i>Obec:</i> 595322 Borovnice		
<i>Katastrální území:</i> 607886 Borovnice u Jimramova		
<i>Právní vztah:</i> Vlastnické právo		
<i>Vlastnictví</i> LV <i>Přidatné spoluvlastnictví</i> 252	<i>Spoluhl. podíl</i>	<i>Jiná práva vztah k LV</i> <i>Řízení</i> V-6476/2019-714
<i>Obec:</i> 596264 Nový Jimramov		
<i>Katastrální území:</i> 707597 Nový Jimramov		
<i>Právní vztah:</i> Vlastnické právo		
<i>Vlastnictví</i> LV <i>Přidatné spoluvlastnictví</i> 126	<i>Spoluhl. podíl</i>	<i>Jiná práva vztah k LV</i> <i>Řízení</i> V-3778/2022-714

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Příloha č.6

Číslo	Datum	Název	mth	PC	DP	ICPP	TH	CČ	k	COB	COBZ
022IM000042	01.05.1996	Pluh Regent		368 698	28,4			30 000	1	30 000	30 000
022IM001106	30.06.2005	Traktor JOHN DEERE 6520	19 746	1 580 000	19,3	1,7194	10%	271 661	1	271 661	270 000
022IM003003	31.05.2006	Sběrací vůz Pottinger		1 172 788	18,3	1,7158	10%	201 224	1	201 224	200 000
022IM010001	07.09.2010	Chladicí nádrž na mléko		139 709	14,1	1,6721	10%	23 361	1	23 361	20 000
022IM000462	25.11.2011	Obraceč Pottinger		218 000	12,9	1,6420	10%	35 796	1	35 796	40 000
022IM000668	27.06.2012	Gagliani GAV 6 - lis na balíky		674 960	12,3	1,6387	10%	110 607	1	110 607	110 000
022IM000533	04.12.2013	Rozmetadlo Kirchner M3120		755 000	10,8	1,6586	20%	250 446	1	250 446	250 000
022IM000463	16.05.2014	Přívěs Panav E013103		156 199	10,4	1,6619	20%	51 919	1	51 919	50 000
022IM03009	01.01.2015	Krmný vůz SEKOSAM5		1 000	9,8			0	1	100 000	100 000
022IM220123	01.01.2023	Secí stroj Pottinger Terrasem		1 993 000	1,7	1,0459	70%	1 459 079	1	1 459 079	1 460 000
022IM023001	30.05.2023	McCormick X7.690	3 215	2 250 000	1,3	0,9832	80%	1 769 820	1	1 769 820	1 770 000
022IM023002	14.08.2023	Traktor Zetor Crystal HD 170	1 871	2 539 000	1,1	0,9982	80%	2 027 496	1	2 027 496	2 030 000
022IM023003	11.09.2023	Case Farmall 100 C	2 145	1 450 000	1,1	0,9964	80%	1 155 777	1	1 155 777	1 160 000
022IM230123	02.11.2023	Merlo TF 42,7		1 980 000	0,9	1,0055	80%	1 592 730	1	1 592 730	1 590 000
Celkem											9 080 000

Poznámky:

1/ Cena pluhu Regent je stanovena odhadem

2/ Cena krmného vozu SEKOSAMS je stanovena porovnáním

<https://www.truck1.cz/zemedelska-technika/krmne-michaci-vozy/seko-sam-5-a7195444.html>