Znalecký posudek č. 246-05/ 2019

na

určení hodnoty 5 ks akcií společnosti

WOODROL a.s.

APELEN CONSULTING

Obsah

1 Úvod **4**
1.1.Preambule *4*
1.2.Prohlášení znalce *4*
1.3. Vymezení účelu posouzení *4*
1.4. Metody oceňování podílů *4*
1.4.1.Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. 4
1.4.2. Metody určení hodnoty 5
1.4.3. Přehled metod pro finanční ocenění závodu (podniku) 7

2 Nález **9**
2.1. Základní údaje o Společnosti *9*
2.1.1. Finanční analýza *9*
2.1.2. Struktura aktiv a závazků k 30.9.2018 *15*

3 Ocenění podílu 100% ve Společnosti **16**
3.1. Ocenění metodou DCF entity *16*

4 Znalecký nález **21**

ZNALECKÁ DOLOŽKA **22**

Přílohy:

- Výpis z obchodního rejstříku Společnosti
- Účetní výkazy Společnosti ke dni 31.12.2018
- Účetní výkazy Společnosti ke dni 31.12.2017
- Účetní výkazy Společnosti ke dni 31.12.2016

Znalecký posudek č. 246-05/ 2019

zpracovaný v souladu se zákonem č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ze dne 6.dubna 1967, a s ustanovením §13 vyhlášky ministerstva spravedlnosti č.37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ze dne 17.dubna 1967, **na ocenění tržní hodnoty souboru 5 ks akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč každé, emitovaných společností WOODROL a.s.**, sídlem Nejdek, Karlovarská 49, IČO: 617 75 118, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 434, a to za účelem provedení veřejné nedobrovolné dražby, na základě údajů ke dni 31.12.2018.

Posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a listu obsahujícího znaleckou doložku a otisk znalecké pečeti znalce, a 22 stran příloh.

V Praze dne 13.3.2019

Zadavatel posudku:
CYRRUS CORPORATE FINANCE a.s., sídlem Veveří 111, 616 00 Brno, IČO: 277 584 19, dále i *zadavatel*

Zhotovitel posudku:
Ing. Lenka Tůmová, znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování podniků, jmenována rozhodnutím Krajského soudu v Praze, dne 29.6.2010, pod č. spr. 4117/2009, bytem Nad Okrouhlíkem 2372/14, Praha 8, dále jen *znalec.*

1 Úvod

1.1.Preambule

Zodpovězení výše uvedené otázky bylo vypracováno v souladu s *následujícími obecnými předpoklady* a dále v textu uvedenými omezujícími podmínkami:

1. Nebyla převzata žádná odpovědnost za úplnost a správnost používaných dat, podkladů a informací, ani za právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva.
2. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je řádné a zcizitelné. Dále se předpokládá, že dispozice se zde uvedenými podíly není omezena nad rámec údajů uvedených v tomto znaleckém posudku, a to zejména žádným zástavním či podzástavním právem, opčním právem, předkupním právem či jakýmkoli jiným obdobným způsobem, a že předmětný podíl nemá žádné právní vady.
3. Informace a data potřebná k vyhotovení tohoto znaleckého posudku byla čerpána z veřejných zdrojů a od zadavatele posudku.
4. Tento znalecký posudek smí být použit pouze pro daný účel. Posudek nesmí být ani jako celek ani jeho jednotlivé stránky kopírován nebo rozmnožován pro jiné účely bez písemného souhlasu *znalce*.
5. Zjištěná hodnota je relevantní pouze pro daný účel, a může se lišit od jakékoli v budoucnu dosažené ceny při transakci s daným obchodním podílem.

1.2.Prohlášení znalce

Jakožto soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování podniků, ***tímto osvědčuji***, že zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které mohly ovlivnit uvedené závěry nebo stanovené hodnoty. Rovněž ***osvědčuji***, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast ani prospěch z vlastnického práva k předmětným aktivům, kterých se tento znalecký posudek týká. Výkon znalecké činnosti, ani mé další aktivity, ani honorář za vypracování tohoto znaleckého posudku nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

1.3. Vymezení účelu posouzení

Jak již bylo uvedeno, úkolem znalkyně je zodpovězení otázky na ocenění **tržní hodnoty souboru 5 ks akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč každé, emitovaných společností WOODROL a.s.**, sídlem Nejdek, Karlovarská 49, IČO: 617 75 118, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 434, a to za účelem provedení veřejné nedobrovolné dražby.

1.4. Metody oceňování podílů

1.4.1.Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb.

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při

prodejích 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 věci a stanoví se porovnáním.

Jiným způsobem oceňování stanoveným zákonem o oceňování nebo na jeho základě je :

a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
d) **oceňování podle jmenovité hodnoty**, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
e) **oceňování podle účetní hodnoty**, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
f) **oceňování podle kurzové hodnoty**, kterou je cena předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
g) **oceňování sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Pro daný účel ocenění však není zmíněný zákon č.151/1997 relevantní. Podíl by se ve smyslu **tohoto zákona ocenil toliko jako účetní hodnota čistého obchodního majetku, připadajícího na daný podíl k rozhodnému dni.**

Nebyly by brány v potaz výnosové schopnosti společnosti, nehmotná aktiva a skryté rezervy v účetnictví. Proto jsou pro daný účel ocenění obecně vhodnější **standardní postupy pro oceňování majetku, používané v běžné oceňovací praxi.**

1.4.2. Metody určení hodnoty

Obecně lze ke stanovení znaleckého určení hodnoty obchodních podílů použít různé metody. Pro volbu správné metody je třeba vycházet zejména ze zadání posudku, tj. z **účelu, pro který je znalecký posudek vyžadován.**

Při oceňování lze **obecně** hledat odpověď na tyto otázky:

a) Kolik je ochoten za podnik zaplatit běžný zájemce, kolik bychom mohli dostat na trhu? Jaké je tedy tržní ocenění?

b) Jakou má závod hodnotu z hlediska konkrétního kupujícího?
c) Jakou **hodnotu** lze považovat za maximálně objektivní?

Z tohoto hlediska se postupně vyvinuly tři základní přístupy k oceňování podniku:
1. tržní hodnota,
2. subjektivní hodnota,
3. objektivní, či spíše objektivizovaná hodnota

První výše uvedená otázka spočívá na představě, že existuje trh s podniky, případně trh s podíly na vlastním kapitálu podniků. Na tomto trhu existuje více kupujících a více prodávajících. Vytváří se tak podmínky pro vznik tržní ceny.

Předmětem odhadu je pak potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování- International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC(Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997- překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží anebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží anebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti, spíše než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

U určování hodnoty závodu nebo podílu je nutno specifikovat, jakou hodnotu má vlastně znalec určit.

Obsah a použití **subjektivního ocenění** jsou zřejmé. Jedná se o hodnotu podniku pro konkrétní subjekt. Bude založeno převážně na budoucnost, do které se promítnou individuální očekávání daného subjektu. Pokud jde o vztah ke konkrétním podnětům k ocenění podniku, bude subjektivní přístup často vhodný zejména v těchto situacích:

- koupě a prodej podniku, kdy daný subjekt potřebuje zjistit, zda je pro něj transakce výhodná,
- rozhodování mezi sanací a likvidací podniku, kdy má stávající vlastník představu, co by byl ještě s podnikem schopen udělat, a zjišťuje, zda by měl podnik větší hodnotu, kdyby pokračoval v činnosti a vlastník uplatnil své představy jak jej řídit, nebo zda je větší momentální likvidační hodnota podniku.

Tržní hodnota a objektivizované ocenění jsou vhodné naopak v situacích, kdy by hodnota neměla být závislá na konkrétním subjektu. Zásadní odlišnost mezi těmito přístupy pak spočívá v tom, že objektivizované ocenění je založeno převážně na nesporných faktech a na současnosti, zatímco tržní hodnota vyjadřuje jakési průměrné očekávání trhu ohledně budoucnosti.

Tržní hodnota by tedy měla být výsledkem ocenění zejména při:

- uvádění závodu na burzu,
- prodeji závodu, kdy zatím není znám konkrétní kupující a stávající vlastník chce odhadnout, za kolik by mohl závodu pravděpodobně prodat.

1.4.3. Přehled metod pro finanční ocenění závodu (podniku)

Finanční ocenění závodu si klade za cíl vyjádřit jeho hodnotu pomocí určité peněžní částky. Potenciál závodu je oceněn peněžitým ekvivalentem. Výsledná hodnota, kterou hledáme, se většinou opírá o použití více oceňovacích metod. V zásadě existují tři okruhy oceňovacích metod:

- Metody opírající se o analýzu výnosů.
- Metody založené především na analýze aktuální situace na trhu.
- Metody založené na ocenění majetku podniku.

Volba metody závisí zejména na funkcích, které si ocenění klade.

1. **Ocenění na základě analýzy výnosů (výnosové metody)**

- Metoda diskontovaných peněžních toků
- Metoda kapitalizovaných zisků
- Kombinované (korigované) výnosové metody

2. **Ocenění na základě analýzy trhu (tržní metody)**

- Ocenění na základě srovnatelných podniků
- Ocenění na základě srovnatelných transakcí, resp. sjednané ceny

3. **Ocenění na základě analýzy majetku (majetkové ocenění)**

- Ocenění majetku a závazků metodou čistých aktiv
- Likvidační hodnota

Danému podnětu k oceňování a podle něj zvolnému základnímu přístupu k ocenění by pak měla odpovídat i jednotlivé metody (techniky) výpočtu hodnoty.

Je-li cílem subjektivní ocenění, považuje se obecně za vhodné sáhnout například po **metodě diskontovaných peněžních toků**, kterou založíme na peněžních tocích očekávaných konkrétním subjektem.

Chceme-li získat **tržní hodnotu**, můžeme také použít metodu diskontovaných peněžních toků, ale použijeme peněžní toky, očekávané trhem“, tj. jakýmsi průměrným potenciálním kupujícím. Dále můžeme pro tento účel použít některou metodu tržního porovnání. Principem této metody ocenění je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. U obchodních společností, jako specifického aktiva, je aplikace tohoto principu obtížná. Každá jednotlivá společnost je naprosto jedinečná, proto se i ceny jednotlivých společností zákonitě liší. Je důležité identifikovat všechny odlišnosti dané společnosti a tyto poté promítnout do ceny. Při aplikaci této metody můžeme vycházet ze:

- srovnání s podobnými společnostmi, jejichž hodnota je známa,
- srovnání s podobnými společnostmi, které byly v minulosti již předmětem obchodní transakce,
- srovnání s podobnými společnostmi, s jejichž akciemi či obchodními podíly se obchoduje na kapitálových trzích.

Danému podnětu k oceňování a podle něj zvolnému základnímu přístupu k ocenění by pak měly odpovídat i jednotlivé metody (techniky) výpočtu hodnoty.

Základem v současných metodách oceňování jsou výnosové metody, zejména metoda diskontovaných peněžních toků. Méně častá je pak aplikace metody kapitalizovaných čistých výnosů. Volba metody ocenění bude provedena dále v textu posudku.

2 Nález

2.1. Základní údaje o Společnosti

Obchodní firma:	**WOODROL a.s.**
Datum zápisu:	24.08.1994
Sídlo:	Nejdek, Karlovarská 49
Identifikační číslo:	617 75 118
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	vodoinstalatérství, topenářství projektová činnost ve výstavbě provádění staveb, jejich změn a odstraňování výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán- představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. Jitka Janečková, nar. 1.5.1973 Limnická 1317, 362 22 Nejdek
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Za společnost jedná předseda samostatně.
Dozorčí rada:	
předseda dozorčí rady:	Ing. Petr Hasal, nar. 18.4.1943 nám. Karla IV. 239, 362 21 Nejdek
Počet členů:	1
Akcie:	1 000 ks akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- tis. Kč. Akcie jsou převoditelné pouze se souhlasem představenstva.
Základní kapitál:	1 000 000,- Kč

Společnost byla založena v roce 1994. Od svého vzniku se zabývá údržbou a pronájmem vlastních nemovitostí v Nejdku a Ostrově. Druhou významnou činností firmy je pilařská výroba, dnes zaměřená především na produkci drobných dřevěných výrobků a paliva.

Areál PILY Vysoká Pec o ploše 17 825 m2 se nachází u Nejdku na břehu řeky Rolavy.
WOODROL a.s. pronajímá své byty a nebytové prostory v Nejdku a Ostrově.

2.1.1. Finanční analýza

Hlavním účelem finanční analýzy je vyjádření finanční situaci tj. zdraví podniku. Finanční analýza představuje ohodnocení minulosti, současnosti a předpokládané budoucnosti finančního hospodaření podniku. Výsledky analýz za minulé období, tj. analýzy ex post, slouží jako podklad pro vypracování prognózy na další období, tj. analýzy ex ante. Finanční analýza napomáhá zjišťovat pozitivní a negativní trendy ve vývoji firmy.

Rozvaha v tis. Kč upravena pro potřeby finanční analýzy

	2015	2016	2017	2018
AKTIVA				
AKTIVA CELKEM	**53 256**	**50 238**	**45 881**	**47 676**
KRÁTKODOBÁ-OBĚŽNÁ AKTIVA:				
Finanční majetek	1 895	706	5 120	17 822
Krátkodobé pohledávky	1 778	1 658	915	1 198
Časové rozlišení na straně aktiv	526	194	424	51
Zásoby	422	547	317	219
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
KRÁTKODOBÁ OBĚŽNÁ AKTIVA CELKEM	**4 095**	**2 911**	**6 352**	**19 239**
FIXNÍ- STÁLÁ AKTIVA:				
Dlouhodobý nehmotný majetek	51	30	9	0
Dlouhodobý hmotný majetek	48 584	47 103	39 096	28 386
Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
FIXNÍ-STÁLÁ AKTIVA CELKEM	**48 635**	**47 133**	**39 105**	**28 386**
PASIVA				
PASIVA CELKEM	**53 256**	**50 238**	**45 881**	**47 676**
CIZÍ ZDROJE:				
Krátkodobé závazky	12 958	5 488	5 671	6 542
Dlouhodobé závazky	767	6 969	1 872	851
Rezervy	0	0	0	0
Časové rozlišení na straně pasiv	199	164	166	271
CIZÍ ZDROJE CELKEM	**13 924**	**12 621**	**7 709**	**7 664**
VLASTNÍ KAPITÁL:				
Základní kapitál	1 000	1 000	1 000	1 000
Kapitálové fondy	-87	-87	-87	-87
Rezervní fond, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	526	526	526	526
Výsledek hospodaření minulých let	41 025	37 894	36 177	36 733
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-3 132	-1 716	556	1 842
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	**39 332**	**37 617**	**38 172**	**40 012**

Podíl dlouhodobého majetku na celkové bilanční sumě poklesl z 91% v roce 2015 na 60% k 31.12.2018. Nejvýznamnější položkou oběžných aktiv byly v roce 2018 peněžní prostředky. Aktiva jsou kryta převážně z vlastních zdrojů, vlastní kapitál k 31.12.2018 byl ve výši 40 012 tis. Kč.

Upravená výsledovka pro finanční analýzu v tis. Kč

	2016	**2017**	**2018**
PROVOZNÍ VÝNOSY:			
Obchodní a výrobní tržby	8 412	8 424	6 808
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	70	8 344	16 294
Provozní výnosy celkem:	8 482	16 768	23 102
FINANČNÍ VÝNOSY:			

Tržby a výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0
Výnosové úroky	0	0	0
Ostatní finanční výnosy	3	3	0
Finanční výnosy celkem	3	3	0
MIMOŘÁDNÉ VÝNOSY	*0*	*0*	*0*
PROVOZNÍ NÁKLADY:			
Výrobní a prodejní náklady	3 845	3 597	3 650
Osobní náklady	2 738	3 672	4 310
Odpisy DHM a DNM	2 874	2 747	2 228
Ostatní provozní náklady	283	5 891	11 004
Provozní náklady celkem	9 740	15 907	21 192
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	-1 258	861	1 910
FINANČNÍ NÁKLADY:			
Nákladové úroky	269	190	10
Ostatní finanční náklady	23	53	60
Finanční náklady celkem	292	243	70
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	-289	-240	-70
MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY	0	0	0
Výsledek hospodaření za běžnou činnost před zdaněním	-1 547	621	1 840
Daň z příjmu z běžné činnosti	163	65	0
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST PO ZDANĚNÍ	-1 710	556	1 840
Mimořádný výsledek hospodaření před zdaněním	0	0	0
Daň z příjmu z mimořádné činnosti	0	0	0
Mimořádný výsledek hospodaření po zdanění	**0**	**0**	**0**
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ+/-	-1 710	556	1 840

Obchodní a výrobní tržby společnosti byly v roce 2016 a 2017 na vyrovnané úrovni, v letech 2017 a 2018 se na celkových provozních výnosech výrazně podílely tržby z prodeje dlouhodobého majetku. Rozdíl výnosů a nákladů byl v roce 2016 16%, v roce 2017 čtyři procenta a v roce 2018 osm procent.

Čistý pracovní kapitál

Čistý pracovní kapitál (označovaný jako provozní nebo provozovací kapitál) se vypočítá dvěma způsoby a to jako rozdíl mezi oběžnými aktivy a krátkodobými cizími zdroji, nebo jako rozdíl mezi dlouhodobými cizími zdroji a stálými aktivy. Jeho výše je významným indikátorem platební schopnosti podniku. Čím vyšší hodnoty nabývá, tím vyšší by měla být při dostatečné likvidnosti jeho složek schopnost podniku hradit své finanční závazky. V případě záporných hodnot se jedná o tzv. nekrytý dluh.

	2015	2016	2017	2018
Oběžná aktiva	4 095	2 911	6 352	19 239
Zásoby	422	547	317	219
Krátkodobé pohledávky	1 778	1 658	915	1 198
Krátkodobý finanční majetek	1 895	706	5 120	17 822
Krátkodobé závazky	12 897	5 427	5 671	6 542
Krátkodobé bankovní úvěry	61	61	0	0
Krátkodobé závazky celkem	12 958	5 488	5 671	6 542
Pracovní kapitál netto	*-8 863*	*-2 577*	*681*	*12 697*

Čistý pracovní kapitál společnosti měl rostoucí trend a v posledním období k 31.12.2018 byl ve výši 12 697 tis. Kč.

Poměrové ukazatele

Pomocí poměrové analýzy se zkoumá struktura podnikových aktiv, kvalita a intenzita jejich využívání, solventnost, likvidita a výše zadlužení. Jsou rozděleny do těchto skupin:

-ukazatele likvidity
-ukazatele rentability
-ukazatele aktivity- obratu
-ukazatele zadlužení

Ukazatele likvidity měří schopnost společnosti dostát svým finančním závazkům. Nízké hodnoty signalizují problémy ve finančních zdrojích, vysoké hodnoty těchto ukazatelů naopak špatné hospodaření s finančními prostředky popřípadě nepřiměřené výše zásob či výše pohledávek.
Rozlišují se tři úrovně ukazatelů krátkodobé likvidity

- Běžná likvidita poměřuje krátkodobé závazky s celými oběžnými aktivy
- Pohotová likvidita poměřuje krátkodobé závazky s finančním majetkem a pohledávky
- Peněžní likvidita poměřuje krátkodobé závazky pouze s finančním majetkem

Ukazatele rentability poměřují zisk vůči investovanému kapitálu, a tudíž patří k nejdůležitějším v oblasti hodnocení společnosti. Úroveň produkovaného zisku by měla být úměrná vloženému vlastnímu nebo celkovému kapitálu a měla by být vyšší než alternativní využití tohoto kapitálu. Ukazatele výnosnosti měří hrubý zisk, zatímco ukazatele rentability měří zisk po zdanění. Rentabilita vlastního kapitálu se počítá jak poměr zisku po zdanění k hodnotě vlastního kapitálu (v %). Jeho vysoké hodnoty jsou jedním z cílů úspěšného podnikání. Ukazatel rentability tržeb poměřuje zisk s tržbami a jeho hodnota ukazuje kolik haléřů z Kč tržeb zůstává společnosti v podobě čistého zisku.

Ukazatele aktivity zachycují relativní vázanost kapitálu v jednotlivých formách aktiv popř. vybraných položek pasiv, tj. měří schopnost podniku využívat svoje zdroje. Ukazatele obratu se používají buď ve tvaru „počet obrátek za rok“ (v tomto případě je vyšší hodnota lepší) nebo lze opačně dopočítat jaká doba (ve dnech) je potřebná na jednu obrátku (v tomto případě platí, že nižší hodnoty jsou lepší). V případě vyšší obrátky zásob vystačí společnost s nižšími zásobami, tím jsou nižší i náklady na skladování a je menší výše kapitálu vázaného v zásobách a materiálu. Zrychlování obratu pohledávek vede zase ke zkrácení průměrné doby splatnosti, a tím i ke snížení potřeby kapitálu. Doba obratu celkových aktiv vyjadřuje celkovou produkční efektivnost podniku.

Ukazatele zadluženosti jsou zaměřeny na dlouhodobé fungování podniku tj. na jeho dlouhodobou schopnost plnit své závazky a poskytovat míru jistoty svým dlouhodobým věřitelům a vlastníkům. Celková zadluženost ukazuje podíl cizích zdrojů v celkových podnikových zdrojích. Ukazatel zadluženosti vlastního kapitálu určuje zadluženost na jednu korunu vložených vlastních zdrojů. Ukazatel úrokového krytí se vypočítá jak podíl hrubého zisku s úroky a úroků. Jeho hodnota vyjadřuje, kolikrát vytvořený zisk převyšuje úrokové platby. Ukazatel finanční páky vyjadřuje jaká část celkových aktiv je kryta vlastním kapitálem.

Poměrové ukazatele

Ukazatele likvidity	2015	2016	2017	2018
Běžná likvidita	0,32	0,53	1,12	2,94
Pohotová likvidita	0,28	0,43	1,06	2,91
Peněžní likvidita	0,15	0,13	0,90	2,72
Podíl prac. kapitálu na aktivech	-0,17	-0,05	0,01	0,27
Ukazatele rentability				
Rentabilita aktiv ROA	n.a	-3,40%	1,21%	3,86%
Rentabilita vl. kapitálu ROE	n.a	-4,55%	1,46%	4,60%
Rentabilita výnosů	n.a	-20,15%	3,32%	7,96%
Rentabilita tržeb	n.a	-20,27%	6,60%	26,98%
Marže EBITDA	n.a	19,16%	42,84%	60,67%
Marže EBIT	n.a	-14,91%	10,22%	28,01%
Ukazatele aktivity				
Obrat aktiv	n.a	0,17	0,18	0,14
Doba obratu aktiv	n.a	2144	1961	2517
Doba obratu zásob	n.a	84	58	35
Doba obratu pohledávek	n.a	71	39	63
Doba obratu závazků	n.a	84	51	91
Ukazatele zadluženosti				
Celková zadluženost	0,26	0,25	0,16	0,16
Úvěrová zadluženost	0,00	0,00	0,00	0,00
Zadluženost VK	0,35	0,33	0,20	0,18
Finanční páka	1,35	1,34	1,20	1,19
Doba návratnosti úvěrů	n.a.	0,16	0,04	0,01
Stav překapitalizování (VK/Stálá aktiva)	0,81	0,80	0,98	1,41

Běžná a pohotová likvidita byla v letech 2015-2016 na nižší úrovni, v roce 2018 se dostala naopak na velmi vysokou úroveň, peněžní likvidita je v posledních dvou sledovaných obdobích vysoká. Podíl pracovního kapitálu na celkových aktivech se pohyboval mezi -17% až 27%. Ukazatele rentability byly v roce 2016 záporné a v následujících letech již kladné s rostoucím trendem. Rentabilita výnosů v roce 2018 byla 8%, marže EBIT 28% a marže EBITDA 60%. Doba obratu aktiv byla velmi vysoká, doba obratu pohledávek a doba obratu závazků měla proměnlivý trend.

Celková zadluženost společnosti postupně klesla ze 26% v roce 2015 na 16% v posledním sledovaném období. Z finanční analýzy je zřejmé, že se jedná společnost se zlepšujícími se ukazateli a předpoklad tzv. going- concern a generováním kladných toků i v následujících letech.

Klíčovou činností Společnosti je pronájem nemovitostí, nicméně výnosy nejsou vysoké s ohledem na lokaci nemovitostí. Zámeček v Nejdku se nepodařilo prodat za částku adekvátní investici, nejvyšší nabídka činila 12,5 mil. Kč. Bude snaha o pronájem za roční výnos 1,4 mil. Kč, nicméně s ohledem na výše uvedenou nejvyšší nabídku na odkup může být i tato částka vysoká, v lokaci není výrazný trh.

Rovněž tak ostatní nemovitosti – byty v ulicích Roosveltova, Husova a Hroznětínská, jsou problematické k samostatnému ocenění. Roční výnos činí 1 187 tis. Kč. Celková hodnota dle posledních odhadů a vývoje na trhu může být okolo 10-12 mil. Kč, nicméně lokace je problémem. Z toho důvodu budou nemovité věci oceněny s ohledem na výnosový charakter činnosti společně s ostatními výnosy metodou diskontovaných peněžních toků. Pila bohužel nedosahuje kladné peněžní toky, je záměr dosáhnout v příštím období alespoň nulového výsledku hospodaření.

2.1.2. Struktura aktiv a závazků k 31.12.2018

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění vyhlášky č. 472/2003 Sb. a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Tab. Substanční hodnota účetní k 2018

Majetek v tis. Kč		**Závazky v tis. Kč**	
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	Rezervy	0
Dlouhodobý hmotný majetek	28 386	Dlouhodobé závazky	803
Dlouhodobý finanční majetek	0	Krátkodobé závazky	6 542
Zásoby	219	Bankovní úvěry a výpomoci	48
Dlouhodobé pohledávky	0	Časové rozlišení	271
Krátkodobé pohledávky	1 198		
Krátkodobý finanční majetek	17 822		
Časové rozlišení	51		
Celkem	**47 676**	**Celkem**	**7 664**

Rozdíl majetek - závazky **40 012** **tis. Kč**

Rozdíl majetku a závazků společnosti neboli výše vlastního kapitálu k 31.12.2018 je 40 012 tis. Kč.

Tato hodnota odpovídá substanční účetní hodnotě Společnosti, nicméně nemusí být plně relevantní pro tržní ocenění. S ohledem na generování kladných výnosů zejména z pronájmu nemovitostí považujeme za nejvhodnější výnosové ocenění na bázi metody diskontovaných peněžních toků.

3 Ocenění akcií Společnosti

3.1. Ocenění metodou DCF entity

K ocenění podílů lze tedy, jak již bylo řečeno, použít v podstatě dva základní přístupy. Jednak ocenění na výnosové bázi, vycházející z níže popsané metody diskontovaných peněžních toků na základě odhadu budoucího vývoje návazně na aktuální situaci, a jednak ocenění na bázi majetkové neboli substanční, které vychází z ocenění tržní hodnoty majetku a závazků.

Pro účel zjištění tržní hodnoty obchodního podílu byla zvolena metoda výnosová DCF entity.

Při použití metody DCF entity probíhá výpočet ve dvou krocích. Nejprve se vychází z peněžních toků, které by byly k dispozici jak pro vlastníky, tak pro věřitele, a jejich diskontováním získáme hodnotu podniku jako celku (hodnota brutto). Od ní pak v druhém kroku odečteme hodnotu cizího kapitálu ke dni ocenění a získáme tak hodnotu vlastního kapitálu (hodnota netto).

Při užití metody DCF se standardně používá tzv. dvoufázová metoda. Vychází z jednoduché představy, že budoucí období lze rozdělit na dvě fáze. První fáze zahrnuje období, pro které existuje nebo je zpracována *znalcem* prognóza volného peněžního toku pro jednotlivá léta.

Výpočet volného cash flow 1. fáze

	Výpočet FCF
+	Korigovaný provozní výsledek hospodaření před daněmi (KPVD)
-	Upravená daň z příjmů (= KPVD x daňová sazba)
=	Korigovaný provozní výsledek hospodaření po daních (KPV)
+	Odpisy
+	Ostatní náklady započtené v provozním VH, které nejsou výdaji v běžném období
=	Předběžný peněžní tok z provozu
-	Investice do upraveného pracovního kapitálu (provozně nutného)
-	Investice do pořízení dlouhodobého majetku (provozně nutného)
=	**Volný peněžní tok (FCF)**

Druhá fáze pak obsahuje období od konce první fáze do nekonečna. Hodnotu podniku za období druhé fáze lze označovat též jako pokračující hodnota, reziduální hodnota nebo terminální či konečná hodnota. Pokračující hodnotou tedy rozumíme současnou hodnotu očekávaných peněžních toků od konce první fáze až do nekonečna, přičemž tato současná hodnota je propočtena k datu ukončení první fáze.

Odhad pokračující hodnoty se následně zakládá na řadě předpokladů:

- základní parametry, o které se opírá výpočet pokračující hodnoty, se stabilizují, např. zisková marže, obrat kapitálu, rentabilita kapitálu
- růst podniku je konstantní, stabilní je i míra investic
- stabilní je i výnosnost nových investic

Pro její kvantifikaci je pak nejčastěji používán tzv. **Gordonův vzorec:**

Pokračující hodnota v čase T = FCF_{t+1} / WACC - g

T ..... poslední rok prognózy

WACC..... průměrné náklady kapitálu (diskontní míra)
g .....předpokládané tempo růstu
FCF..... ……volný peněžní tok

WACC neboli vážené průměrné náklady kapitálu (weight average capital costs) vyjadřují cenu, za jakou jsou financovány aktivity společnosti a vypočítá se dle dále uvedeného vzorce. V tomto vzorci veličina „t" představuje sazbu daně z příjmu a ve výpočtu koriguje skutečnost, že úroky z úvěru jsou daňově odečitatelnou položkou, což skutečnou cenu úvěrů snižuje oproti výnosům vlastního kapitálu, které jsou uvažovány již zdaněné daní z příjmů (nikoliv daní z kapitálového výnosu).

$$WACC=E/(D+E)* r_E+D/(D+E)*(1-t)* r_d$$

D - hodnota úvěrů
E – hodnota vlastního kapitálu
r_E – náklady vlastního kapitálu
r_d – náklady cizího kapitálu
t - daňová sazba

Náklady vlastního kapitálu

Stěžejní význam pro hodnotu mají **náklady vlastního kapitálu.** Náklady na vlastní kapitál vyjadřují očekávanou míru výnosu investorů s ohledem na míru rizika spojenou s touto investicí. Obecně se metodicky vychází z tohoto pojetí modelu **CAPM**:

$$K_e=r_f+ \beta (r_m -r_f)$$

Kde:
K_e- náklady vlastního kapitálu
r_f- výnosnost bezrizikové investice z dlouhodobých vládních dluhopisů
r_m- výnosová míra z celkového tržního portfolia
β- závislost výnosnosti dané akcie na průměrné výnosnosti kapitálového trhu, vyjádřená jako cov (r, r_m) / var (r_m)

Bezriziková výnosnost bývá stanovena na základě výnosu dlouhodobých státních dluhopisů a riziková prémie pak různým způsobem, velmi často na základě statistik prof. Damodarana, přičemž jsou aplikovány různé druhy rizikových přirážek. Obecně platí, že se tyto statistiky spíše týkají akcií veřejně obchodovatelných na kapitálových trzích.

Náklady na vlastní kapitál jsou v zásadě dány výnosovým očekáváním příslušných investorů. Výnosové očekávání se odvozuje z možného alternativního výnosu kapitálu s přihlédnutím k riziku. Obecně se náklady na vlastní kapitál pro podniky obchodované na trhu cenných papírů určují pomocí modelu oceňování kapitálových aktiv (CAPM – Capital Asset Pricing Model). Tato metoda vychází z mechanismu trhu s cennými papíry a vysvětluje vztah mezi úrovní kurzu daného cenného papíru a rizikem předmětného cenného papíru. Riziko je kvantifikováno pomocí směrodatné odchylky výnosnosti cenného papíru od jeho průměrných výnosů. Vyjádřením relativní úrovně tržního rizika jednotlivého cenného papíru je koeficient β (beta koeficient). Pokud je koeficient β = 1, je riziko a tedy

riziková přirážka daného cenného papíru stejná jako u tržního portfolia. Je-li β větší nebo menší než 1, je prémie za riziko větší nebo menší než tržní riziková prémie.

Pro výpočet lze aplikovat tento postup:

$$n_{VK} = R_{f(ČR)} + \beta_L \text{ x } (RPKT_{(USA)} + RPZ) + SCP$$

kde:

$\mathbf{R_{f(ČR)}}$	pro dlouhodobé prognózy byla aplikována dlouhodobá průměrná výnosnost dlouhodobých státních obligací ČR
$\boldsymbol{\beta_L}$	zadlužená beta
$\mathbf{RPKT_{(USA)}}$	riziková prémie kapitálového trhu
RPZ	riziková prémie země, aplikovatelná pro daný účel
SCP	přirážka za specifická rizika

Bezriziková úroková míra

Bezrizikovou úrokovou míru tedy stanovujeme na základě výnosu do doby splatnosti dluhopisů CZ0001004477 se splatností v roce 2028, která v poslední aukci před dnem ocenění činila **2,45%** (www.cnb.cz).

Prémie za tržní riziko

Za nejvhodnější přístup k tržní prémii za riziko považujeme konzistentně aplikaci implied risk premium (implikovaná tržní prémie), která vyjadřuje aktuální vnímání rizika a je tak nezávislá na historických výkyvech. Tato prémie činí ke dni ocenění aktuálně **5,69%** (www.damodaran.com).

Koeficient beta

Koeficient beta byl stanoven na úrovni 1,00 (www.damodaran.com).

Prémie za riziko země

Prof. Damodaran uvádí, že celková prémie je 1,5 násobek složky dluhopisové. Default spread České republiky je aktuálně na stránkách www.damodaran.com uváděn na úrovni 0,54%, tedy celková riziková prémie ČR činí 0,81% Složka dluhopisová je ale již jako tzv. default risk (riziko selhání země) principiálně zahrnuta v ceně dluhopisů, tedy RPZ akciového trhu ČR by činilo **0,27%** (0,81% - 0,54%).

Specifická rizika

Pokud jde o kvantifikaci specifických rizik, bývá mezi ně obecně zařazována přirážka za malou společnost, přirážka za nízkou likviditu, přirážka za nejistou budoucnost. Vždy i záleží na účelu ocenění. V tomto případě se domnívám, že s ohledem na převažující pronájem není specifické riziko třeba kalkulovat samostatně v diskontní míře.

Výše nákladů vlastního kapitálu

Na základě toho lze kvantifikovat náklady vlastního kapitálu Společnosti.

$$n_{VK} = R_{f(ČR)} + \beta_L \text{ x } (RPKT_{(USA)} + RPZ) + SCP$$

kde:

$R_{f(ČR)}$	pro dlouhodobé prognózy byla aplikována dlouhodobá průměrná výnosnost dlouhodobých státních obligací ČR 2,45%
β_L	zadlužená beta 1
$RPKT_{(USA)}$	riziková prémie kapitálového trhu 5,69
RPZ	riziková prémie země 0,27
SCP	přirážka za specifické riziko 0%

Náklady vlastního kapitálu	
Bezriziková úroková míra	2,45%
Beta nezadlužená	1
Beta zadlužená	1,00
Riziková prémie kapitálového trhu - implied risk premium	5,69%
Riziková prémie země - akciová složka	0,27%
Přirážka za specifická rizika	1%
Náklady na vlastní kapitál	**8,41%**

Náklady vlastního kapitálu tak činí 8,41 %, což lze považovat pro daný účel a strukturu majetku za přijatelnou hodnotu.

Další generátory hodnoty

Pokud jde o růst tržeb, nákladů a korigovaného provozního zisku EBIT – je kalkulován pro další roky s ohledem na dosavadní vývoj tržeb z pronájmu a provozní činnosti, s ohledem na vývoj nákladů, kdy je pro další rok uvažován růst na úrovni 2 % ročně s tím, že společnost by měla být trvale schopna dosahovat kladné ziskové marže a tedy i kladného hospodářského výsledku.

V období tzv. druhé fáze je predikován růst rovněž na úrovni 2%. Společnost by měla být schopná generovat kladné peněžní toky v budoucnu.

Investice jsou odhadovány v druhé fázi na úrovni odpisů, což lze s ohledem na obor podnikání považovat za adekvátní, v období první fáze pak ve výši 10% tržeb, což lze s ohledem na historické výše odpisů a investic považovat za adekvátní.

Společnost eviduje bankovní úvěry ve výši 68 tis. Kč, což je zanedbatelné. Neprovozní majetek Společnosti tvoří neprovozní peněžní prostředky a pohledávky za ovládající osobou v celkové odhadované výši 14 000 tis. Kč.

Na základě těchto generátorů hodnot lze již přistoupit k ocenění Společnosti a návazně akcií metodou diskontovaných peněžních toků.

Tab. Výpočet hodnoty metodou DCF entity

Výpočet hodnoty metodou DCF entity v tis. CZK					
	2018	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
Tržby	8 620	8 792	8 968	9 148	9 331
Náklady	7 200	7 344	7 491	7 641	7 794
Korigovaný EBIT	1 420	1 448	1 477	1 507	1 537
Odpisy	2 830	2 689	2 554	2 426	2 305
EBITDA	**4 250**	**4 137**	**4 031**	**3 933**	**3 842**
Daňová sazba	19%	19%	19%	19%	19%
NOPLAT	**1 150**	**1 173**	**1 197**	**1 221**	**1 245**
Investice	431	440	448	457	2 305
Volné cash-flow	**3 549**	**3 422**	**3 302**	**3 190**	**1 245**
Podíl cizího kapitálu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WACC	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%	8,41%
Odúročitel	0,99	0,92	0,84	0,78	0,72
Diskontované FCFF	**3 522**	**3 133**	**2 789**	**2 484**	**895**

Hodnota 1. fáze	**12 822**
Náklady vlastního kapitálu	8,41%
Náklady cizího kapitálu	3,00%
2.fáze	
Růst	2,00%
WACC	8,41%
Cash flow v 1. roce perpetuity	1 270
Terminální hodnota	19 811
Hodnota 2.fáze	**14 234**
Hodnota provozu celkem	27 056
Úročené cizí zdroje	68
Neproduktivní aktiva	14 000
Hodnota v tis. Kč	**40 988**

Výnosová hodnota podílu 100% ve společnosti WOODROL a.s. tak činí 40 988 tis. Kč.
Hodnota 1 ks akcie o jmenovité hodnotě 1000 Kč pak činí 40 988 Kč.

Hodnota 5 ks akcií by pak činila 204 940 Kč. S ohledem na to ale, že jde o minoritní podíl, veřejně neobchodovatelný, je pro daný účel na místě srážka za minoritu a za omezenou obchodovatelnost.

Dle odborné literatury (například M. Mařík, Oceňování podniku) se srážka za minoritu a omezenou obchodovatelnost může pohybovat cca mezi 20-30 %. Pro daný účel považuji za relevantní srážku na úrovni 20%, tedy celková hodnota 5 ks akcií by činila po zaokrouhlení **163 950 Kč (hodnota 1 ks akcie by činila 32 790, 40 Kč).**

4 Znalecký nález

Hodnota 1 ks akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč emitované společností WOODROL a.s., sídlem Nejdek, Karlovarská 49, IČO: 617 75 118, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 434, dle názoru znalce činí ke dni zpracování posudku pro účel veřejné nedobrovolné dražby na základě údajů ke dni 31.12.2018 částku

32 790 Kč

(slovy třicet dva tisíc sedm set devadesát korun českých)

Hodnota 5 ks akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč emitované společností WOODROL a.s., sídlem Nejdek, Karlovarská 49, IČO: 617 75 118, zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 434, dle názoru znalce činí ke dni zpracování posudku pro účel veřejné nedobrovolné dražby na základě údajů ke dni 31.12.2018 částku

163 950 Kč

(slovy sto šedesát tři tisíce devět set padesát korun českých)

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze dne 29.6.2010, č.j. Spr. 4117/2009 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací podniku, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 246-05/2019.

Ing. Lenka Tůmová znalec z oboru ekonomika odvětví ceny a odhady oceňování podniků

Otisk znalecké pečeti

Podpis znalce

V Praze dne 13.3.2019

Přílohy:

- Výpis z obchodního rejstříku Společnosti
- Účetní výkazy Společnosti ke dni 31.12.2018
- Účetní výkazy Společnosti ke dni 31.12.2017
- Účetní výkazy Společnosti ke dni 31.12.2016

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "Krajský soud v Plzni [IČ 00215694]" dne 14.3.2019 v 08:32:03.
EPVid:IiktH6GiBIfJK8mARJfNIA

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Plzni
oddíl B, vložka 434

Datum vzniku a zápisu:	24. srpna 1994
Spisová značka:	B 434 vedená u Krajského soudu v Plzni
Obchodní firma:	WOODROL a.s.
Sídlo:	Nejdek, Karlovarská 49
Identifikační číslo:	617 75 118
Právní forma:	Akciová společnost
	založena bez ustavující valné hromady rozhodnutím 54 zakladatelů ve formě notářského zápisu pod sp. zn. NZ 85/94, N 87/94 ze dne 25. 7. 1994, přijetím zakladatelské smlouvy a schválením stanov.
Předmět podnikání:	
	vodoinstalatérství, topenářství
	projektová činnost ve výstavbě
	provádění staveb, jejich změn a odstraňování
	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Statutární orgán - představenstvo:	
Předseda představenstva:	
	Ing. JITKA JANEČKOVÁ, dat. nar. 1. května 1973 Limnická 1317, 362 22 Nejdek Den vzniku funkce: 22. dubna 2015 Den vzniku členství: 22. dubna 2015
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Za společnost jedná člen představenstva samostatně.
Dozorčí rada:	
Předseda dozorčí rady:	
	Ing. PETR HASAL, dat. nar. 18. dubna 1943 náměstí Karla IV. 239, 362 21 Nejdek Den vzniku funkce: 22. dubna 2015 Den vzniku členství: 22. dubna 2015
Počet členů:	1
Akcie:	
	1 000 ks akcie na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč
Základní kapitál:	1 000 000,- Kč představující peněžité vklady splacené každým zakladatelem v plné výši
Ostatní skutečnosti:	
	Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.
	Provozovny:
	Pila Vysoká Pec 523

Minimální závazný výčet informací

podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2018
(v Kč)

IČO
61775118

Obchodní firma nebo jiný název
WOODROL a.s.
Sídlo nebo bydliště účetní
jednotky a místo podnikání
liší-li se od bydliště
Karlovarská 49
Nejdek
362 21

označení	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	87105029.96	-39428258.27	47676771.69	0.00
B.	Stálá aktiva	003	67814321.67	-39428258.27	28386063.40	0.00
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	63000.00	-63000.00	0.00	0.00
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	63000.00	-63000.00	0.00	0.00
B.I.2.1.	Software	007	63000.00	-63000.00	0.00	0.00
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	67751321.67	-39365258.27	28386063.40	0.00
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	48515473.81	-28958660.47	19556813.34	0.00
B.II.1.1.	Pozemky	016	4548792.00	0.00	4548792.00	0.00
B.II.1.2.	Stavby	017	43966681.81	-28958660.47	15008021.34	0.00
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	13766393.25	-10406597.80	3359795.45	0.00
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl.hm.maj. a nedokončený dl.hm.maj.	024	5469454.61	0.00	5469454.61	0.00
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	5469454.61	0.00	5469454.61	0.00
C.	Oběžná aktiva	037	19239920.25	0.00	19239920.25	0.00
C.I.	Zásoby	038	219818.79	0.00	219818.79	0.00
C.I.1.	Materiál	039	115495.21	0.00	115495.21	0.00
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	104223.58	0.00	104223.58	0.00
C.I.3.1.	Výrobky	042	104223.58	0.00	104223.58	0.00
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	100.00	0.00	100.00	0.00
C.II.	Pohledávky	046	1197819.98	0.00	1197819.98	0.00
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	1197819.98	0.00	1197819.98	0.00
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	193225.36	0.00	193225.36	0.00
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	1004594.62	0.00	1004594.62	0.00
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	340773.41	0.00	340773.41	0.00
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	204821.21	0.00	204821.21	0.00
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	454000.00	0.00	454000.00	0.00

označení	AKTIVA	řád	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	5000.00	0.00	5000.00	0.00
C.IV.	Peněžní prostředky	071	17822281.48	0.00	17822281.48	0.00
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	14321.80	0.00	14321.80	0.00
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	17807959.68	0.00	17807959.68	0.00
D.	Časové rozlišení aktiv	074	50788.04	0.00	50788.04	0.00
D.1.	Náklady příštích období	075	50788.04	0.00	50788.04	0.00

označení	PASIVA	řád	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	078	47676771.69	0.00
A.	Vlastní kapitál	079	40012295.50	0.00
A.I.	Základní kapitál	080	1000000.00	0.00
A.I.1.	Základní kapitál	081	1000000.00	0.00
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	-86627.20	0.00
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	-86627.20	0.00
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	-86627.20	0.00
A.III.	Fondy ze zisku	092	525879.24	0.00
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	335858.00	0.00
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094	190021.24	0.00
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	36733287.49	0.00
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	096	36733287.49	0.00
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	098	1839755.97	0.00
B.+C.	Cizí zdroje	100	7392565.62	0.00
C.	Závazky	106	7392565.62	0.00
C.I.	Dlouhodobé závazky	107	850671.17	0.00
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	111	48137.00	0.00
C.I.8.	Odložený daňový závazek	117	802534.17	0.00
C.II.	Krátkodobé závazky	122	6541894.45	0.00
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	127	3581970.34	0.00
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	128	924838.69	0.00
C.II.8.	Závazky ostatní	132	2035085.42	0.00
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	135	189577.00	0.00
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdr. pojištění	136	68666.00	0.00
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	137	748250.56	0.00
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	138	350000.00	0.00
C.II.8.7.	Jiné závazky	139	678591.86	0.00
D.	Časové rozlišení pasiv	140	271910.57	0.00
D.2.	Výnosy příštích období	142	271910.57	0.00

Minimální závazný výčet informací

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2018
(v Kč)

IČO
61775118

Obchodní firma nebo jiný název
WOODROL a.s.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
Karlovarská 49
Nejdek
362 21

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	6.807.396,28	0,00
II.	Tržby za prodej zboží	002	13.369,42	0,00
A.	Výkonová spotřeba	003	3.650.600,62	0,00
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	8.810,32	0,00
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2.247.291,65	0,00
A.3.	Služby	006	1.394.498,65	0,00
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	12.579,44	0,00
D.	Osobní náklady	009	4.310.077,00	0,00
D.1.	Mzdové náklady	010	3.256.188,00	0,00
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdr. poj.	011	1.053.889,00	0,00
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdr. poj.	012	1.021.743,00	0,00
D.2.2.	Ostatní náklady	013	32.146,00	0,00
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	2.228.431,41	0,00
E.1.	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného maj.	015	2.228.431,41	0,00
E.1.1.	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného maj. - trvalé	016	2.228.431,41	0,00
III.	Ostatní provozní výnosy	020	16.294.521,83	0,00
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	16.200.000,83	0,00
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022	6.611,57	0,00
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	87.909,43	0,00
F.	Ostatní provozní náklady	024	11.003.629,03	0,00
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	10.966.094,12	0,00
F.5.	Jiné provozní náklady	029	37.534,91	0,00
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	1.909.970,03	0,00
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	10.669,78	0,00

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
a	b	c	sledovaném 1	minulém 2
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	10.669,78	0,00
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	360,36	0,00
K.	Ostatní finanční náklady	047	59.904,64	0,00
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-70.214,06	0,00
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	1.839.755,97	0,00
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	1.839.755,97	0,00
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	1.839.755,97	0,00
*	Čistý obrat za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	23.115.647,89	0,00

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

Upozornění: Opis pouze pro potřebu poplatníka ke kontrole elektronicky odeslaných údajů, nelze jej použít jako součást účetní závěrky, bude-li přiznání podáváno v listinné podobě.

Daňový subjekt:	Woodrol a.s., a.s.
IČ / DIČ:	61775118 / CZ61775118
Sídlo účetní jednotky:	Karlovarská 49, 36221 NEJDEK

Vybrané údaje z Rozvahy pro podnikatele, v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

	AKTIVA	brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	88115	42234	45881	50238
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	81339	42234	39105	47133
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	63	54	9	30
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0
B.I.2.	Ocenitelná práva	63	54	9	30
B.I.2.1.	Software	63	54	9	30
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0
B.I.3.	Goodwill	0	0	0	0
B.I.4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	81276	42180	39096	47103
B.II.1.	Pozemky a stavby	64516	32566	31950	39473
B.II.1.1.	Pozemky	4637	0	4637	4707
B.II.1.2.	Stavby	59879	32566	27313	34766
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	12082	9614	2468	3022
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4678	0	4678	4608
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4678	0	4678	4608
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
B.III.3	Podíly - podstatný vliv	0	0	0	0
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0	0	0	0
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	0	0	0	0
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	0	0	0	0
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	6352	0	6352	2911
C.I.	Zásoby	317	0	317	547
C.I.1.	Materiál	200	0	200	432
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	0	0	0	0

	AKTIVA	brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
C.I.3	Výrobky a zboží	117	0	117	115
C.I.3.1.	Výrobky	117	0	117	115
C.I.3.2.	Zboží	0	0	0	0
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0	0	0	0
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	915	0	915	1658
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	0	0	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	0	0	0	0
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	0	0	0	0
C.II.1.5. 1.	Pohledávky za společníky	0	0	0	0
C.II.1.5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0	0	0	0
C.II.1.5. 3.	Dohadné účty aktivní	0	0	0	0
C.II.1.5. 4.	Jiné pohledávky	0	0	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	915	0	915	1658
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	52	0	52	502
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	0	0	0	0
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	863	0	863	1156
C.II.2.4. 1.	Pohledávky za společníky	0	0	0	0
C.II.2.4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	0	0	0
C.II.2.4. 3.	Stát - daňové pohledávky	0	0	0	2
C.II.2.4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	404	0	404	337
C.II.2.4. 5.	Dohadné účty aktivní	454	0	454	812
C.II.2.4. 6.	Jiné pohledávky	5	0	5	5
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	5120	0	5120	706
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	15	0	15	19
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	5105	0	5105	687
D.	Časové rozlišení aktiv	424	0	424	194
D.1.	Náklady příštích období	8	0	8	194
D.2.	Komplexní náklady příštích období	0	0	0	0
D.3.	Příjmy příštích období	416	0	416	0

	PASIVA	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	45881	50238
A.	Vlastní kapitál	38172	37617
A.I.	Základní kapitál	1000	1000
A.I.1.	Základní kapitál	1000	1000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	-87	-87
A.II.1.	Ážio	0	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	-87	-87
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	0	0
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	-87	-87
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	0	0
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	526	526
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	336	336
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	190	190
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	36177	37894
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	36177	37894
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	0	0
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	0	0
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	556	-1716
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	7543	12457
B.	Rezervy	0	0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	0	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	0	0
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0	0
B.4.	Ostatní rezervy	0	0
C.	Závazky	7543	12457
C.I.	Dlouhodobé závazky	1872	6969
C.I.1.	Vydané dluhopisy	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	0	0
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	124	131
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	0	0
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	0	0
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	0	0
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	945	6100
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	0	0
C.I.8.	Odložený daňový závazek	803	738
C.I.9.	Závazky - ostatní	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	0	0
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	0	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	5671	5488
C.II.1.	Vydané dluhopisy	0	0
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	0	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	0	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	0	61
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	2042	1866
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	508	894

	PASIVA	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	0	0
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	0	0
C.II.8.	Závazky ostatní	3121	2667
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	0	0
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	0
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	270	138
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	167	79
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	97	86
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	350	300
C.II.8.7.	Jiné závazky	2237	2064
D.	Časové rozlišení pasiv	166	164
D.1.	Výdaje příštích období	3	0
D.2.	Výnosy příštích období	163	164

Člen statutárního orgánu, jehož podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce:	

Minimální závazný výčet informací

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2017
(v celých tisících Kč)

IČO
61775118

Obchodní firma nebo jiný název
WOODROL a.s.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
Karlovarská 49
Nejdek
362 21

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	8.413	8.436
II.	Tržby za prodej zboží	002	9	0
A.	Výkonová spotřeba	003	3.597	3.850
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	9	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	1.975	2.352
A.3.	Služby	006	1.613	1.499
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	-2	25
D.	Osobní náklady	009	3.672	2.739
D.1.	Mzdové náklady	010	2.735	2.041
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdr. poj.	011	937	698
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdr. poj.	012	925	677
D.2.2.	Ostatní náklady	013	12	21
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	2.747	2.874
E.1.	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného maj.	015	2.747	2.874
E.1.1.	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného maj. - trvalé	016	2.747	2.874
III.	Ostatní provozní výnosy	020	8.344	70
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	8.308	10
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	36	60
F.	Ostatní provozní náklady	024	5.891	282
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	5.565	0
F.3.	Daně a poplatky	027	240	238
F.5.	Jiné provozní náklady	029	86	44
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	861	-1.264
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	190	269

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období sledovaném 1	minulém 2
a	b	c		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	190	269
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	3	4
K.	Ostatní finanční náklady	047	53	24
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-240	-289
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	621	-1.553
L.	Daň z příjmů	050	65	163
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	65	163
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	556	-1.716
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	556	-1.716
*	Čistý obrat za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	16.769	8.509

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

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2016

(v celých tisících Kč)

IČO
61775118

Název a sídlo účetní jednotky

Woodrol a.s. a.s.

Karlovarská 49
Nejdek 1
36221

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**001**	92 145	41 907	50 238	53 256
A.	**Pohledávky za upsaný základní kapitál**	**002**	0	0	0	0
B.	**Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)**	**003**	89 040	41 907	47 133	48 635
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)**	**004**	63	33	30	51
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005	0	0	0	0
2.	**Ocenitelná práva**	**006**	63	33	30	51
2.1.	Software	007	63	33	30	51
2.2.	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.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek**	**011**	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)**	**014**	88 977	41 874	47 103	48 584
1.	**Pozemky a stavby**	**015**	72 501	33 028	39 473	41 694
1.1.	Pozemky	016	4 707	0	4 707	4 707
1.2.	Stavby	017	67 794	33 028	34 766	36 987
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	11 868	8 846	3 022	2 643
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4.	**Ostatní dlouhodobý hmotný majetek**	**020**	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5.	**Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek**	**024**	4 608	0	4 608	4 247
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	4 608	0	4 608	4 247

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)**	**027**	0	0	0	0
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**	**034**	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	**Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)**	**037**	2 911	0	2 911	4 095
C.I.	**Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)**	**038**	547	0	547	422
1.	Materiál	039	432	0	432	283
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3.	**Výrobky a zboží**	**041**	115	0	115	139
3.1.	Výrobky	042	115	0	115	139
3.2.	Zboží	043	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C.II	**Pohledávky (C.II.1 + C.II.2)**	**046**	1 658	0	1 658	1 778
1.	**Dlouhodobé pohledávky**	**047**	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5.	**Pohledávky - ostatní**	**052**	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
A	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	**Krátkodobé pohledávky**	**057**	1 658	0	1 658	1 778
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	502	0	502	18
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	**Pohledávky - ostatní**	**061**	1 156	0	1 156	1 760
4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	2	0	2	81
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	337	0	337	875
4.5.	Dohadné účty aktivní	066	812	0	812	800
4.6.	Jiné pohledávky	067	5	0	5	4
C.III.	**Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)**	**068**	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	069	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070	0	0	0	0
C.IV.	**Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)**	**071**	706	0	706	1 895
1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	19	0	19	23
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	687	0	687	1 872
D.	**Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)**	**074**	194	0	194	526
1.	Náklady příštích období	075	194	0	194	24
2.	Komplexní náklady příštích období	076	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	077	0	0	0	502

IČ: 61775118

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**078**	50 238	53 256
A.	**Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)**	**079**	37 617	39 332
A.I.	**Základní kapitál (A.I.1. +A.I.2. +A.I.3.)**	**080**	1 000	1 000
1.	Základní kapitál	081	1 000	1 000
2.	Vlastní podíly (-)	082	0	0
3.	Změny základního kapitálu	083	0	0
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)**	**084**	-87	-87
1.	Ážio	085	0	0
2.	**Kapitálové fondy**	**086**	-87	-87
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	0	0
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	-87	-87
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091	0	0
A.III.	**Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)**	**092**	526	526
1.	Ostatní rezervní fondy	093	336	336
2.	Statutární a ostatní fondy	094	190	190
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.+ A.IV.3.)**	**095**	37 894	41 025
1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	37 894	41 025
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	098	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	-1 716	-3 132
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100	0	0
B. + C.	**Cizí zdroje (součet B. + C.)**	**101**	12 457	13 725
B.	**Rezervy (součet B.1. až B.4.)**	**102**	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	104	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105	0	0
4.	Ostatní rezervy	106	0	0

IČ: 61775118

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném úč. období 5	Stav v minulém úč. období 6
C.	**Závazky (C.I. + C.II.)**	**107**	12 457	13 725
C.I.	**Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)**	**108**	6 969	767
1.	**Vydané dluhopisy**	**109**	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	111	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	131	192
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	114	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	6 100	0
7.	Závazky - podstatný vliv	117	0	0
8.	Odložený daňový závazek	118	738	575
9.	**Závazky - ostatní**	**119**	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	120	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	121	0	0
9.3.	Jiné závazky	122	0	0
C.II.	**Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)**	**123**	5 488	12 958
1.	**Vydané dluhopisy**	**124**	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	126	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	127	61	61
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	1 866	2 426
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	894	1 113
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	132	0	0
8.	**Závazky ostatní**	**133**	2 667	9 358
8.1.	Závazky ke společníkům	134	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	138	140
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	137	79	83
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	86	19
8.6	Dohadné účty pasivní	139	300	800
8.7.	Jiné závazky	140	2 064	8 316
D.	**Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)**	**141**	164	199
1.	Výdaje příštích období	142	0	0
2.	Výnosy příštích období	143	164	199

Sestaveno dne: 29.5.2017
Právní forma účetní jednotky: AKCIOVÁ SPOLEČNOST
Předmět podnikání účetní jednotky: pronájem nemovitostí
Podpisový záznam:

Minimální závazný výčet informací

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

v plném rozsahu
ke dni 31.12.2016
(v Kč)

IČO
61775118

Obchodní firma nebo jiný název
WOODROL a.s.
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště
Karlovarská 49
Nejdek
362 21

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období sledovaném 1	minulém 2
a	b	c		
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	8.435.913,79	0,00
A.	Výkonová spotřeba	003	3.844.466,18	0,00
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2.351.515,04	0,00
A.3.	Služby	006	1.492.951,14	0,00
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	24.683,67	0,00
D.	Osobní náklady	009	2.738.865,00	0,00
D.1.	Mzdové náklady	010	2.040.960,00	0,00
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení a zdr. poj.	011	697.905,00	0,00
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdr. poj.	012	676.840,00	0,00
D.2.2.	Ostatní náklady	013	21.065,00	0,00
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	2.873.630,00	0,00
E.1.	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného maj.	015	2.873.630,00	0,00
E.1.1.	Úpravy hodnot dl. nehmotného a hmotného maj. - trvalé	016	2.873.630,00	0,00
III.	Ostatní provozní výnosy	020	69.699,00	0,00
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	10.000,00	0,00
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	59.699,00	0,00
F.	Ostatní provozní náklady	024	282.459,58	0,00
F.3.	Daně a poplatky	027	238.383,70	0,00
F.5.	Jiné provozní náklady	029	44.075,88	0,00
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-1.258.491,64	0,00
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	268.887,49	0,00
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	268.887,49	0,00
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	3.582,16	0,00
K.	Ostatní finanční náklady	047	23.687,61	0,00

Označení	TEXT	Číslo řádku	Skutečnost v účetním období sledovaném 1	minulém 2
a	b	c		
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-288.992,94	0,00
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-1.547.484,58	0,00
L.	Daň z příjmů	050	163.254,62	0,00
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052	163.254,62	0,00
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-1.710.739,20	0,00
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-1.710.739,20	0,00
*	Čistý obrat za účetní období = I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	8.509.194,95	0,00

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