

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 46 - 04 / 15

ocenění hodnoty akcií společnosti

Priessnitzovy léčebné lázně a.s.,

se sídlem Jeseník, Priessnitzova č.p. 299, PSČ 79003

Objednavatel:	CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s. Veveří 111 616 00 Brno IČ: 277 58 419
Zpracovatel:	Ing. Petr Pelc, Ph.D. znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací akcie a deriváty kapitálového trhu, cenné papíry a obchodování s nimi, spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, vybavení a zařízení domácností, odvětví peněžnictví a pojišťovnictví se specializací kapitálový trh. Kontakt: Květinářská 405/2, 602 00 Brno; pelc@seznam.cz
Účel posudku:	tržní ocenění souboru akcií, tvořících předmět dražby, za účelem provedení veřejné nedobrovolné dražby cenných papírů dle § 33 zákona 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu
Rozhodné datum ocenění:	30. 03. 2015
Zpracováno dne:	28. 05. 2015
Posudek obsahuje:	27 stran textu + 13 stran příloh
Posudek se předává:	ve třech vyhotoveních
Výtisk číslo:	1

OBSAH

1. ÚVOD.....	3
1.1. ÚČEL OCENĚNÍ.....	3
1.2. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY OCENĚNÍ.....	3
1.3. PODKLADOVÉ MATERIÁLY.....	4
1.4. DEFINICE A POJMY	5
2. NÁLEZ.....	7
2.1. IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI	7
2.2. HISTORIE SPOLEČNOSTI.....	9
2.3.OBCHODOVÁNÍ S AKCIEMI NA VEŘEJNÉM TRHU	10
3. POSUDEK	11
3.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ	11
3.2. METODY OCENĚNÍ AKCIÍ.....	11
3.2.1. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY TRHU.....	12
3.2.2. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY MAJETKU.....	12
3.2.3. METODY OCENĚNÍ NA ZÁKLADĚ ANALÝZY VÝNOSŮ	13
3.3. POUŽITÉ PŘÍSTUPY A METODY OCENĚNÍ.....	15
3.4. OCENĚNÍ METODOU MAJETKOVOU - ÚČETNÍ.....	15
3.5. OCENĚNÍ METODOU MAJETKOVOU - PŘECENĚNÍ AKTIV	15
3.6. REKAPITULACE STANOVENÝCH CEN	22
4. ZÁVĚR	24
5. ZNALECKÁ DOLOŽKA	25
6. LITERATURA.....	26
7. SEZNAM PŘÍLOH	27

1. ÚVOD

1.1. Účel ocenění

Tento posudek je zpracován na základě objednávky společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.. Jeho účelem je stanovení tržní hodnoty akcií společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. se sídlem Jeseník, Priessnitzova č.p. 299, PSČ 79003, IČ: 451 93 452 pro účely provedení veřejné dražby cenných papírů. Akcie nejsou kótované na oficiálních trzích (nejsou veřejně obchodovatelné). Předmětem dražby je balík 5 612 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, tj. celkem 7,71 % podíl na celkovém objemu emise.

1.2. Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Informace a finanční data poskytnutá zadavatelem a představenstvem společnosti jsem považoval za věrohodné, pravdivé a správné. Předmětem mého posudku nebylo právní posouzení a tudíž se předpokládá, že vlastnická práva k oceňovanému majetku jsou účinná. Z tohoto titulu nepřebírám žádnou odpovědnost.
- Informace z ostatních zdrojů, které jsou použity ve znaleckém posudku, jsou považovány za věrohodné, avšak nebyly ověřovány ve všech případech. Pokud nebylo uvedeno jinak, při ocenění byly použity informační zdroje vymezené v rámci podkladových materiálů.
- Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy v době jeho vypracování, za případné změny v tržních podmínkách po předání znaleckého posudku nebude převzata žádná odpovědnost.
- Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné a účinné v době zpracování.
- Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu ocenění a nelze je použít za jiným účelem.
- Znalec nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem posudku.
- Znalec tímto prohlašuje, že závěry znaleckého posudku vycházely z podkladů předložených zadavatelem posudku a dokumentů, které mu předložilo představenstvo společnosti, a že tyto dokumenty použil jako celek, tj. zkoumal je jednotlivě a ve vzájemné souvislosti, přičemž žádný takový dokument neopomenul. V případě, že management společnosti nepředložil znalci dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

1.3. Podkladové materiály

Pro potřeby zpracování ocenění byly použity materiály poskytnuté zadavatelem posudku, dokumentace získaná od společnosti a veřejné informace. Jedná se zejména o následující materiály:

materiály poskytnuté zadavatelem posudku:

- výroční zpráva společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. 2013
- rozvaha účetní jednotky Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke 31.03.2015
- výkaz zisku a ztráty účetní jednotky Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke 31.03.2015
- rozvaha účetní jednotky G - berg, a.s. ke 31.03.2015
- výkaz zisku a ztráty účetní jednotky G - berg, a.s. ke 31.03.2015
- vyjádření ke stanovení ceny nemovitostí
- seznam objektů lázní s orientačními a popisnými čísly a pozemky
- seznam majoritních akcionářů společnosti

literatura a materiály opatřené znalcem:

- výpis z obchodního rejstříku (internetový zdroj: www.justice.cz)
- zákon č. 36/1967 Sb. v platném znění - zákon o znalcích a tlumočnících
- zákon č. 151/1997 Sb. - zákon o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb. a zákona č. 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb.
- zákon č. 83/1998 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Bradáč, A. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakl. CERM, s.r.o.
- Kislingerová, E. - Oceňování podniku, C.H.BECK
- Mařík, M. - Určování hodnoty firem, Praha, Ekopress
- Mařík, M. - Diskontní míra v oceňování, Praha: 1. vydání, VŠE v Praze, 2001
- Mařík, M. - Metody oceňování podniku, Praha, Ekopress
- Musílek, P. - Trhy cenných papírů, Praha, Ekopress

ostatní vybrané veřejné zdroje:

www.akcie-cz.kurzy.cz - Informační portál mapující kapitálový trh

www.justice.cz - Obchodní rejstřík

www.priessnitz.cz - společnost Priessnitzovy léčebné lázně, a.s.

1.4. Definice a pojmy

ČISTÝ OBCHODNÍ MAJETEK je vymezen jako obchodní majetek po odečtení závazků vzniklých podnikateli v souvislosti s podnikáním, je-li fyzickou osobou, nebo veškerých závazků, je-li právnickou osobou.

OBCHODNÍ MAJETEK je definován takto: Obchodním majetkem podnikatele, který je fyzickou osobou, se pro účely tohoto zákona rozumí majetek (věci, pohledávky a jiná práva a penězi ocenitelné jiné hodnoty), který patří podnikateli a slouží nebo je určen k jeho podnikání. Obchodním majetkem podnikatele, který je právnickou osobou, se rozumí veškerý jeho majetek.“

OBCHODNÍ JMĚNÍ („JMĚNÍ“) představuje souhrnný pohled na majetek a závazky podniku a je vymezen jako soubor obchodního majetku a závazků vzniklých podnikateli, který je fyzickou osobou, v souvislosti s podnikáním. Jměním podnikatele, který je právnickou osobou, je soubor jeho veškerého majetku a závazků.

VLASTNÍ KAPITÁL tvoří vlastní zdroje financování obchodního majetku podnikatele a v rozvaze se vykazuje na straně pasiv.

Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, rozeznáváme následující druhy cen: cenu sjednanou a cenu zjištěnou.

CENA SJEDNANÁ - Strany transakce mají svobodu při sjednávání cen (volné ceny), pokud právní, resp. cenové předpisy nestanoví jinak (regulované ceny).

Cenou sjednanou pro transakci se rozumí objektivní skutečnost, která vyjadřuje protihodnotu sjednanou stranami za převáděný majetek, práva či jiné majetkové hodnoty nebo poskytované služby v daném jedinečném případě.

CENA ZJIŠTĚNÁ (určená, administrativní) - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Majetek a služby se podle tohoto zákona oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku se stejnou užitnou hodnotou nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění.

V ostatních případech oceňování se majetek a služby oceňují hodnotou. Hodnota však není - na rozdíl od ceny - objektivní či vypočitatelnou skutečností, ale subjektivním (i když často objektivizovaným) odhadem hodnoty předmětu v daném čase, pro daný účel a podle konkrétní definice hodnoty.

HODNOTA AKCIE je v tomto znaleckém posudku stanovena jako alikvotní podíl na tržní hodnotě čistého obchodního majetku cílové společnosti, přičemž v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVS) pod pojmem tržní hodnota rozumíme odhadnutou částku, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

OBJEKTIVIZOVANÁ HODNOTA - Známe mnoho druhů objektivizovaných hodnot, např. tržní (obecnou, popř. obvyklou, reálnou), substanční (věcnou, reprodukční, popř. nákladovou), užitnou (popř. výnosovou), směnnou (popř. srovnávací), účetní, likvidační, hodnotu promptního prodeje a jiné. V praxi převládá pojem objektivizované hodnoty s přívlastkem tržní.

Objektivizovaná hodnota je používána zejména tam, kde je nutno vyloučit jakýkoliv subjektivní vliv, včetně subjektivního vlivu znalce. Objektivizace se zpravidla dosahuje použitím údajů, které jsou nesporné (tj. historických údajů) nebo metod ocenění, které jsou invariantní (viz přísl. ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů – dále jen „zákon o oceňování majetku“). Objektivizované hodnoty je využíváno zejména při ocenění pro daňové účely nebo pro ocenění, které musí být zcela nesporné.

Hodnota při ocenění pro účely přechodu účastnických cenných papírů na hlavního akcionáře však nemusí být hodnotou nespornou, resp. nemusí mít rozhodující funkci, má především zajistit možnost akcionářům dotčeným rozhodnutím většinového akcionáře vystoupit ze společnosti za spravedlivých podmínek.

SUBJEKTIVNÍ HODNOTA - Před transakcí dochází nejprve k ryze subjektivním ocenění majetku, práv či jiných majetkových hodnot nebo služeb, které je provedeno stranami transakce.

Subjektivní hodnota vyjadřuje vztah konkrétního subjektu (či skupiny subjektů) k danému majetku. Někdy je tato hodnota nazývána také hodnotou investiční. Subjektivní hodnota je hodnotou z hlediska konkrétní jednotlivé osoby, při zohlednění jejích představ a názorů. Z tohoto důvodu se subjektivní hodnota samozřejmě může odchýlovat a často také velmi odchyluje jak od tržní, tak od objektivizované hodnoty. I když pro účely ocenění nejsou primárně určena ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), lze za pomoci ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku formulovat jeden z rozdílů mezi tržní hodnotou, resp. objektivizovanou hodnotou a subjektivní hodnotou. Rozdíl spočívá mimo jiné v tom, že subjektivní hodnota zohledňuje vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ale i vliv zvláštní obliby předmětu ocenění. Z hlediska účelu tohoto ocenění lze subjektivní hodnotu jako adekvátní kategorii hodnoty zcela vyloučit, neboť by její použití zejména mohlo vést k nerovnému zacházení s akcionáři.

TRŽNÍ HODNOTA (Fair value) je účetní pojem obsažený v Mezinárodním účetním standardu č. 16 (IAS 16). Je definován jako "částka, za kterou by mohlo být směřeno aktivum mezi informovanými, ochotnými stranami v arm's lenght transaction".

Tržní hodnotou (Market Value) se rozumí v souladu s definicí v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS 2003) odhadnutá částka, za kterou by byl předmět ocenění směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím. Podle definice přijaté IVSC a TEGOVA je tržní hodnota odhadovaná částka, za kterou by aktivum mělo být směněno k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při arm's length transakci po náležitém marketingu, přičemž obě strany jednaly informovaně, uvážlivě a bez nátlaku. Je třeba interpretace v souvislosti s detailním komentářem v EVS 4.3.

Tržní hodnota obsahuje také předpoklad tzv., nejlepšího využití. Dle IVS 2003 se jedná o nejpravděpodobnější využití předmětu ocenění, které je fyzicky možné, právně přípustné, patřičně odůvodněné, finančně přijatelné a ústící v nejvyšší hodnotu.

2. NÁLEZ

2.1. Identifikace společnosti

Základní identifikační údaje o emitentovi, jehož akcie jsou předmětem ocenění, byly převzaty z výpisu z obchodního rejstříku, který je uveden v příloze č.1. Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 323.

Datum zápisu: 27. dubna 1992

Obchodní firma: Priessnitzovy léčebné lázně a.s.

Sídlo: Jeseník, Priessnitzova č.p. 299, PSČ 79003

Identifikační číslo: 451 93 452

Právní forma: Akciová společnost

Předmět podnikání:

- a) poskytování komplexní ústavní a ambulantní lázeňské péče /preventivní, kurativní a rehabilitační/ za využití místních přírodních léčivých zdrojů
- b) poskytování doplňkových služeb,
hostinská činnost,
směnárenská činnost
- c) správa a využití přírodních léčivých zdrojů v součinnosti s Českým inspektorátem lázní a zřídel, včetně jejich ochrany,
rostlinná výroba zahrnující: pěstování okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin,
poskytování elektronických telekomunikačních služeb:
 - a) ostatní hlasové služby - neveřejné
 - b) služby přístupu k síti Internet - neveřejné
- pedikúra, manikúra
- kosmetické služby
- uskutečňování vzdělávacího programu pro obor specializačního vzdělávání "rehabilitační a fyzikální medicína"
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- silniční motorová doprava - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu více než 9 osob včetně řidiče, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče
- poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti letních a zimních sportů, tenis, plavání, lyžování, golf, fitness a kondiční cvičení s dětmi a dospělými
- prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Statutární orgán - představenstvo:

předseda představenstva:

Ing. VLADIMÍR ODEHNAL, dat. nar. 7. září 1964

č.p. 77, 679 72 Zbraslavce

Den vzniku funkce: 1. července 2014

Den vzniku členství: 1. července 2014

Místopředseda představenstva:

Ing. ROMAN ILLEK, dat. nar. 15. května 1963
č.p. 164, 679 76 Drnovice
Den vzniku funkce: 1. července 2014
Den vzniku členství: 1. července 2014

člen představenstva:

MONIKA GAUBOVÁ, dat. nar. 24. února 1968
Zaječická 837/2, Čimice, 184 00 Praha 8
Den vzniku členství: 1. července 2014

Počet členů: 3

Způsob jednání: Za společnost jednají buď předseda představenstva samostatně, nebo místopředseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně.

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady:

Ing. MICHAL GAUBE, dat. nar. 17. března 1968
Jankovcova 1587/8, Holešovice, 170 00 Praha 7
Den vzniku funkce: 1. července 2014
Den vzniku členství: 1. července 2014

Místopředseda dozorčí rady:

Mgr. PETR PROCHÁZKA, dat. nar. 1. května 1963
Zeyerova 658/6, 790 01 Jeseník
Den vzniku funkce: 1. července 2014
Den vzniku členství: 1. července 2014

člen dozorčí rady:

IVANA ODEHNALOVÁ, dat. nar. 13. prosince 1966
č.p. 77, 679 72 Zbraslavce
Den vzniku členství: 1. července 2014

Počet členů: 3

Akcie:

72 766 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Základní kapitál: 72 766 000,- 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.

Způsob založení:

Akciová společnost byla založena podle § 172 z.č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku. Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého náměstí 32.

2.2. Historie společnosti

Priessnitzovy léčebné lázně za svou existenci a proslulost vděčí geniálnímu rodákovi Vincenzi Priessnitzovi (1799 – 1851). Ten v roce 1822 založil na Gräfenbergu nejprve skromný vodoléčebný ústav a položil tak základ nové léčebné metodě – vodoléčbě. Vincenz Priessnitz dokázal ve své době nemožné, přesvědčil o své pravdě císařskou komisi, získal v roce 1837 povolení k provozování vodoléčebného ústavu a zavedl novou formu léčení ve zcela jiném vztahu k nemocnému. Vyvedl jej z ponurého prostředí do přírody, přiměl k pravidelnému dennímu režimu, ukázal mu sílu vody, a vzduchu, vyloučil škodlivé vlivy, oprostil ho od všedních starostí a dal mu novou naději a radost ze života. Vincenz Priessnitz léčil člověka v souladu se zákony přírody a navrácel mu ztracené zdraví.

zdroj: www.priessnitz.cz

Akciová společnost Priessnitzovy léčebné lázně Jeseník byla založena ke dni 1. května 1992. Zapsána byla do obchodního rejstříku u Krajského obchodního soudu v Ostravě dne 27.4.1992, spisová značka B 323, sídlo Jeseník, Priessnitzova 299, 790 03 Jeseník.

Jejím předchůdcem byl státní podnik Státní léčebné lázně Jeseník, který ukončil svou činnost dnem 30. dubna 1992 ve smyslu privatizačního projektu, schváleného rozhodnutím ministra pro správu národního majetku a jeho privatizaci ze dne 20.března 1992.

Priessnitzovy léčebné lázně a.s. Jeseník jsou ze Zákona č. 372/2011 Sb. o zdravotních službách poskytovatelem zdravotní péče, a to lázeňské léčebné rehabilitační péče, při jejímž poskytování jsou využívány klimatické podmínky příznivé k léčení v souladu s lázeňským zákonem č. 164/2001 Sb.

Ministerstvo zdravotnictví v roce 2009 udělilo PLL a.s. akreditaci v souladu s 13 odst.1) písm. a) zákona č. 95/2004 Sb. k získání oprávnění k uskutečňování specializačního vzdělávání pro obor Rehabilitační a fyzikální medicína.

Přírodním léčivým zdrojem v Priessnitzových léčených lázních a.s. je klimatoterapie a vodoléčba založená na Priessnitzových základech. Je to lokalita s velmi vysokou kvalitou ovzduší s minimem škodlivých látek. V rámci výzkumů byl prokázán pozitivní vliv tohoto klimatu na onemocnění štítné žlázy, dýchacích cest i psychických poruch. V současné době není v rámci ČR léčebně rehabilitační zařízení, které by nabízelo ucelený komplex léčebné rehabilitace se specializací na oblast psychosomatickou, která je prakticky základem zdraví nebo nemocí u každého člověka.

Léčebné metody používané v lázních v současné době respektují požadavky tzv. medicíny založené na důkazech. Z původních Priessnitzových procedur se aplikují venkovní koupele horních a dolních končetin, Priessnitzova pololázeň jednofázová a dvoufázová, střídavé nožní koupele. V posledních dvou letech byla zavedena Priessnitzova pohybová terapie – kombinace severské chůze, speciálního cvičení v přírodě a přírodních koupelí horních a dolních končetin. Jako jediné zařízení v České republice nabízíme speciální fyzikální léčbu – elektrospánek, který významným způsobem upravuje poruchy spánku a zmírňuje projevy deprese, úzkosti, napětí a stresu.

Dále jsou v lázních aplikovány nejmodernější léčebné a rehabilitační postupy. Jde o různé formy koupelí, elektroléčby, léčebného tělocviku, speciální metody fyzikální terapie, psychoterapie, světloléčba, léčba prací a jiné. Kromě toho lázně nabízejí aplikaci akupunktury a postupy myoskeletální medicíny. V současné době se nachází v Priessnitzových léčebných lázních a.s. největší centrum computerové kineziologie v ČR.

zdroj: výroční zpráva společnosti za rok 2013

2.3. Obchodování s akciemi na veřejném trhu

Název emitenta	Priessnitzovy léčebné lázně, a.s.
ISIN	CS0008433959
BIC	BAAPRIES
Jmenovitá hodnota akcie	1000,- Kč
První kotace	10.01.1995
Poslední kotace	07.03.2000

Akcie byly obchodovány na veřejných trzích od roku 1995 do roku 2000 v rozmezí 104,- Kč až 770,20 Kč. Podrobnější informace jsou v příloze č. 8.

PRIESSNITZOVY LÁZ. - graf kurzu akcie cz, interaktivní graf

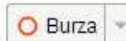
[Detail](#) · [Historie, graf a kurzy](#) · [Emise](#) · [Vztahy](#) · [Sledovanost](#)
[Diskuze \(13\)](#) · [Nabídky \(1\)](#) · [Zprávy \(4\)](#) · [Tisk](#)

1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 Interaktivní

Akcie PRIESSNITZOVY LÁZ., PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ trh



porovnej s



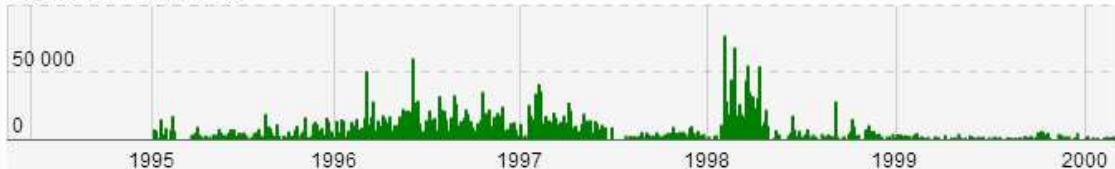
Kurz [kč] -70,92% úvod: min: 104,00 max: 770,20

15. Čer 1993 - 07. Bře 2000

chart by amCharts.com



Objem, Kč max: 76 160



Interval: 15.06.1993 - 07.03.2000

Zoom: 1M 3M 1R 3R Max

zdroj: www.akcie-cz.kurzy.cz

Vzhledem k dlouhému časovému odstupu od vyřazení akcií z veřejného obchodování nemá tehdejší cena vliv na aktuální ocenění akcií.

3. POSUDEK

3.1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou cenné papíry, akcie společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. se sídlem Jeseník, Priessnitzova č.p. 299, PSČ 79003, IČ: 451 93 452, které nejsou kótované na oficiálních trzích (nejsou veřejně obchodovatelné).

3.2. Metody oceňování akcií

Cílem finančního ocenění akcií je vyjádřit jejich hodnotu peněžním ekvivalentem. Při hledání výsledné peněžité hodnoty používáme celou řadu oceňovacích metod, které můžeme rozdělit do tří základních skupin:

- **Ocenění na základě analýzy trhu (srovnávací metody)**

Metody založené na analýze trhu srovnávají oceňované akcie s akciemi srovnatelných podniků, které jsou běžně obchodovány na veřejných trzích. Pro výpočet vnitřní hodnoty akcie použijeme porovnání vhodných ukazatelů (např. cena akcie/cash flow na akcii, cena akcie/účetní hodnota vlastního kapitálu na akcii, cena akcie/dividenda připadající na akcii, cena akcie/tržby připadající na akcii). Kapitálový trh v případě oceňování veřejně obchodovatelných akcií poskytuje také velmi důležitou informaci - aktuální kurz akcie.

- **Ocenění na základě analýzy majetku (majetkové metody)**

Tyto metody jsou založené na analýze stavových veličin (majetku). Mezi majetkové metody patří zejména metoda účetní hodnoty, metoda substanční hodnoty příp. metoda likvidační hodnoty.

- **Ocenění na základě analýzy výnosů (výnosové metody)**

Tyto metody jsou založené na analýze tokových veličin (výnosu). Tato skupina metod nahlíží na akcii jako na investici, jejíž hodnota je určena očekávanými budoucími příjmy investora. Teoreticky jsou výnosové metody nejsprávnějšími metodami. Mezi základní výnosové metody popisované v literatuře patří:

- dividendové diskontní modely (DDM – *dividend discount model*),
- metody diskontovaných peněžních toků (metoda DCF – *discounted cash flow*),
- metoda kapitalizovaných čistých výnosů,
- metody založené na ukazateli EVA (*economic value added*).

K syntéze výsledků ocenění pak můžeme použít různé kombinace výše uvedených metod nebo metody z nich odvozené.

3.2.1. Metody ocenění na základě analýzy trhu

Metoda ocenění váženým průměrem cen z uskutečněných obchodů evidovaných v CD

Tato metoda se používá pro určení přiměřenosti ceny při povinné nabídce převzetí, která musí být nabídnuta veřejným návrhem smlouvy o koupi akcií.

Při výpočtu váženého průměru cen je rozhodné období šesti měsíců předcházejících dni ocenění D.M. (D je pořadové číslo dne v měsíci a M je pořadové číslo měsíce) stanoveno tak, že prvním dnem rozhodného období je den D v měsíci šest měsíců předcházejícím měsíci M. Výpočet je prováděn ve dvou krocích:

1. V prvním kroku jsou sumarizovány počty obchodovaných cenných papírů a celkový objem obchodů v jednotlivých dnech rozhodného období, a to podle vzorců:

$$N = \sum n_d$$

$$O = \sum o_d$$

kde n_d je počet kusů cenných papírů, s nimiž bylo obchodováno v den d a
 o_d je objem obchodů uskutečněných v den d v korunách (zjištěný jako součin ceny a počtu kusů pro jednotlivé obchody).

2. Ve druhém kroku je vypočtena průměrná cena za rozhodné období podle vzorce:

$$C = O/N$$

3.2.2. Metody ocenění na základě analýzy majetku

• Metoda účetní hodnoty (book value)

Tato metoda se opírá o informace zjištěné v účetnictví. Vypovídací schopnost této metody je významně omezena zejména platnými postupy účtování, které neumožňují zobrazit reálnou hodnotu majetku v okamžiku ocenění. Mezi skutečnosti, které nejvíce zkreslují obraz oceňovaného podniku v účetnictví patří zejména tyto:

- účetní hodnota aktiv je vyjádřena v historických pořizovacích cenách, z těchto cen se vypočítávají i odpisy,
- účetní hodnota zásob, materiálu a výrobků nevyjadřuje jejich aktuální nákupní resp. prodejní cenu,
- pohledávkách se účtuje v nominální hodnotě bez zohlednění pravděpodobnosti s jakou budou zaplacený, apod.

Vyjdeme-li tedy z účetních výkazů, pak vlastní kapitál společnosti je rozdíl mezi účetní hodnotou celkových aktiv a účetní hodnotou všech závazků. Na ocenění podniku účetní hodnotou je třeba pohlížet jako na výchozí hodnotu pro další ocenění.

• Metoda substanční hodnoty

Tato metoda poskytuje věrohodné a snadno kontrolovatelné výsledky, avšak je velmi pracná. Jedná se o **ocenění jednotlivých majetkových částí** podniku z pohledu *going concern*, tj. z pohledu jejich zapojení do fungujícího podniku. Její princip spočívá v tom, že zjišťujeme reprodukční hodnoty (tj. náklady znovupořízení) jednotlivých aktiv snížené o patřičné opotřebení.

Tyto náklady na znovupořízení je možné zjišťovat několika způsoby:

- indexovou metodou (použití cenových indexů),
- přímým zjišťováním cen (ceníky, kalkulace cen),
- oceňování podle zvolené jednotky (např. u staveb náklady na m²),
- metoda funkčního zjišťování cen (kombinace předchozích metod),
- metoda tržního porovnání (vychází z databáze již realizovaných prodejů).

Metoda zjištění reprodukčních hodnot umožňuje kvantifikovat majetkovou základnu podniku, ne však nekvantifikovatelné nehmotné složky (goodwill, pracovní sílu, vybudovanou síť odběratelů apod.).

Samostatnou variantou této metody je i zjištění případné **likvidační hodnoty** podniku. Ta nahlíží na hodnotu podniku jako na sumu peněz, kterou lze získat prodejem jednotlivých složek podniku. Podnik tak představuje určitý soubor jednotlivých položek majetku a závazků.

3.2.3. *Metody ocenění na základě analýzy výnosů*

- **Dividendové diskontní modely**

Výpočet tržní hodnoty akcií je založen na velikosti výnosu akcionáře ve formě dividendy. Dividendové diskontní modely nepracují pouze s dividendou a s tempem jejího růstu, ale ve výsledné hodnotě vlastního kapitálu se promítá i kapitálový zisk, tedy eventuální prodejní cena akcie v budoucím období.

Aby bylo možno aplikovat některý z dividendových diskontních modelů, musí být splněny alespoň následující předpoklady:

1. Podnik má založenou dlouhodobou, stabilní dividendovou politiku a s tím spojený ustálený výplatní a aktivační poměr.
2. V podniku existuje vysoká míra závislosti mezi úrovní dividendy a volným peněžním tokem pro akcionáře.
3. Podnik se vyznačuje ustálenou strukturou financování, tj. má stabilní finanční páku.

Základním dividendovým diskontním modelem je Gordonův model pro stabilní růst, který předpokládá ustálenou míru růstu dividend (g), které obvykle koresponduje s mírou růstu ekonomiky jako celku (HDP + inflace). Dalším předpokladem použití Gordonova modelu je větší požadovaná výnosová míra akcionáře (r), než je očekávaná růstová míra dividend (g). Výpočet vnitřní hodnoty akcie pak provedeme podle jednoduchého vztahu

$$\text{hodnota akcie} = \text{DIV}/(r-g) ,$$

kde DIV je očekávaná dividendy na konci prvního roku.

Kromě Gordonova modelu pro stabilní růst se v praxi používají ještě dvoufázový a třífázový dividendový diskontní model, které předpokládají rozdílné tempo růstu dividend v jednotlivých fázích.

- **Metody diskontovaných peněžních toků (DCF)**

Společným znakem všech variant metody DCF je, že hodnotu podniku odvozují od budoucích výnosů, které převádějí na jejich současnou hodnotu. Těmito výnosy jsou peněžní toky, protože pouze ty jsou reálným příjmem a tedy reálným vyjádřením užítku. Volný peněžní tok je takové

množství peněz, které může být z podniku odčerpáno, aniž by došlo k narušení jeho finanční stability.

Z hlediska specifikace peněžního toku rozlišujeme následující možnosti podle toho, pro koho je peněžní tok určen:

- peněžní tok pro věřitele a pro akcionáře (*free cash flow to the firm – FCFF*),
- peněžní tok pro vlastníky (*free cash flow to the equity*),
- peněžní tok pro firmu u nezadlužené firmy (*adjusted present value – APV*).

Rozdíly mezi jednotlivými modifikacemi spočívají ve vymezení jednotlivých peněžních toků.

Volný peněžní tok do firmy FCFF představuje veškeré peněžní toky, které podnik generuje, a to jak pro věřitele, tak pro akcionáře. Volné peněžní toky do firmy zjistíme podle zjednodušeného schématu

$$FCFF = EBIT(1 - d) + \text{odpisy} - \Delta WC - \text{investice},$$

kde EBIT zisk před úhradou daní a úroků,
 d sazba daně z příjmů,
 odpisy odpisy (a ostatní náklady, které nemají charakter výdajů),
 ΔWC změna čistého pracovního kapitálu,
 investice investice do pořízení investičního majetku.

Volný peněžní tok pro vlastníky FCFE určíme tak, ze od volného peněžního toku, který generuje firma, odečteme nároky věřitelů, tj. splátky úvěrů a úroky snižené o daňový štít (naopak přičteme případné nově přijaté úvěry)

$$FCFE = FCFF - \text{úroky}(1-d) - \text{splátky úvěrů} + \text{nově přijaté úvěry}.$$

Metoda DCF APV vychází ze stejné vypočteného volného peněžního toku jako metoda DCFF, s tím rozdílem, že pro diskontování těchto peněžních toků nepoužijeme průměrné vážené náklady kapitálu jako v případě metody DCFF, ale náklady vlastního kapitálu, protože předpokládáme výhradní financování vlastním kapitálem.

V dalším výkladu pro jednoduchost předpokládejme výpočet hodnoty podniku z volného peněžního toku pro firmu FCFF. Celkovou hodnotu podniku (brutto) H_b určíme standardní dvoufázovou metodou. První fáze zahrnuje období, pro které je oceňovatel schopen vypracovat prognózu volného peněžního toku pro jednotlivá léta, druhá fáze pak zahrnuje období od konce první fáze do nekonečna. Hodnotu H_b pak vypočítáme pomocí výrazu:

$$H_b = \sum_{t=1}^T FCF_t \cdot (1 + i_k)^{-t} + \frac{(FCF_{T+1})/(i_k - g)}{(1 + i_k)^T}$$

kde FCF_t volný peněžní tok v roce t první fáze,
 i_k kalkulovaná úroková míra (tj. diskontní míra),
 T délka první fáze v letech,
 g předpokládané tempo růstu FCF během druhé fáze ($i_k > g$).

Pro správné použití metody DCF je zapotřebí správně stanovit diskontní míru i_k a tempo růstu FCF g. Tomuto problému se budeme podrobně věnovat v analýze ocenění.

- **Metoda kapitalizovaných čistých výnosů**

Tato metoda vychází ze stejného principu jako metoda DCF, ale výnosem se zde rozumí trvalý zisk, jehož rozdělením není dotčena podstata podniku. Východiskem této metody jsou účetní výkazy za posledních 3 až 5 let, které se upraví na srovnatelnou reálnou úroveň. Počítáme s upraveným hospodářským výsledkem po daních a po odpočtu placených úroků. Paušální nebo analytickou metodou stanovíme **trvale odnímatelný čistý výnos** jako velikost prostředků, které je možno rozdělit vlastníkům, aniž by byla dotčena podstata podniku. Pomocí vzorce pro věčnou rentu nebo prognózováním trvale odnímatelného čistého výnosu a dvoufázové metody (podobně jako u metody DCF) určíme hodnotu podniku.

3.3. *Použité přístupy a metody ocenění*

Jako první byla aplikována metoda majetková - účetní (book value). Tato metoda má v obecné rovině orientační charakter a je zařazena pro úplnost posudku.

Společnost vykonává svou hospodářskou činnost v odvětví, jehož vývoj je v období současné ekonomické situace jen velmi těžko predikovatelný. Budoucí ekonomický vývoj společnosti je v současné době těžce odhadnutelný. Sestával by z mnoha předpokladů, jejichž kombinace by značně rozšiřovala interval spekulativně vypočtené hodnoty. Vzhledem k nejistému vývoji meziročního hospodářského výsledku společnosti a nestabilitě odvětví působení společnosti je aplikace výnosové metody v tomto případě nevhodná.

Jako stěžejní byla použita majetková metoda - přecenění aktiv. Její podstatou je tržní přecenění rozvahových majetkových položek. Od souhrnu veškerých podstatných aktiv je odečtena hodnota závazků v plné výši.

Ústřední a nejzásadnější položkou majetku společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. je soubor nemovitostí. Veškerá aktiva společnosti jsou oceněna majetkově, vzhledem k tomu, že samostatně negenerují výnos a nejsou vždy nedílnou potřebnou součástí činnosti podniku.

Metody tržního porovnání nelze aplikovat z důvodu absence použitelné srovnávací základny. Historie obchodování akcií na veřejném trhu je vzhledem k časové vzdálenosti uvedena jen jako doplňující.

3.4. *Ocenění metodou majetkovou - účetní*

Po zvážení obecných a specifických podmínek znaleckého úkonu byla pro orientační stanovení hodnoty společnosti zvolena metoda účetní hodnoty, vzhledem ke své průkaznosti ocenění. Tato metoda je použita jako výchozí. Dle finančních výkazů společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke dni 31.03.2015 činí rozvahová položka vlastního kapitálu společnosti 221 536 tis. Kč.

3.5. *Ocenění metodou majetkovou - přecenění aktiv*

Tato metoda je variantou metody substanční. Poskytuje věrohodné a snadno kontrolovatelné výsledky. Jedná se o **ocenění jednotlivých majetkových částí** podniku z pohledu *going*

concern, tj. z pohledu jejich zapojení do fungujícího podniku. Její princip spočívá v tom, že v jednotlivých položkách aktiv je posuzována účetní hodnota z pohledu aktuálnosti. V položkách, kde hodnota neodpovídá tržní hodnotě, dojde k přecenění. Od souhrnu veškerých podstatných aktiv je odečtena hodnota závazků v plné výši.

Metoda přecenění aktiv umožňuje kvantifikovat majetkovou základnu podniku, ne však nekvantifikovatelné nehmotné složky (goodwill, pracovní sílu, síť odběratelů apod.).

Vzhledem k aktuálnímu a obsahově vypovídajícímu způsobu vedení finančních výkazů společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. je u převážné většiny položek aktiv využita jejich účetní hodnota. Položky pasiv se v tomto způsobu ocenění uvažují vždy v plné účetní hodnotě.

Rozbor majetku

Software

Jedná se o různé druhy již prakticky odepsaného software. Největší položku tvoří základní lázeňský software Lauryn (poř. cena 2 899 tis. Kč). V důsledku morální zastaralosti a nízké pravděpodobnosti možného prodeje je na tuto účetní položku aplikována srážka 80% z účetní hodnoty, která činí 96 tis. Kč, tedy přecenění na 19 tis. Kč.

Pozemky a stavby

Tato účetní položka tvoří podstatnou část majetku společnosti Priessnitzovy léčebné lázně a.s. Účetní hodnota činí **211 556 tis. Kč**. Dle vyjádření managementu společnosti je reálná hodnota nemovitostí v úrovni hodnoty účetní.

Většina budov vzhledem k jejich stáří a opotřeбенí původních objemových podílů konstrukcí a vybavení je již zastaralá, nacházejí se v konečném stádiu životnosti těchto konstrukcí, které ovlivňují celkovou životnost nemovitostí.

U všech nemovitostí jsou tak každoročně vynakládány značné sumy finančních prostředků na pravidelnou údržbu a sanaci právě těchto původních především nosných stěnových a základových konstrukcí podzemních a přízemních podlaží objektu včetně údržby a sanace původních zastřešení objektů. Dle dostupných informací se další značné finanční prostředky vynakládají na sanaci havárií venkovních přípojek inženýrských a komunikačních přístupů k objektům. I přes provedené částečné rekonstrukce vnějšího pláště a interiérů některých budov, je pravděpodobné, že u některých z budov lze dle vnějších znaků poruch usuzovat na existenci skrytých poruch nosných konstrukcí.

Předpokládané využití posuzovaných budov je ve velké míře vhodné pouze pro provozování podnikání v oblasti zdravotnictví, resp. lázeňství, a vzhledem ke značné rozkolísanosti financování

lázeňské léčebné péče zdravotními pojišťovnami v České republice s nejistým výhledem do budoucna se lze také domnívat, že využití budov v dlouhodobém horizontu by se mohlo stát neekonomickým.

Některé z budov (Bílý kříž, Maryčka, Karolina) nejsou z důvodu neexistence sociálního zařízení na pokojích koncipovány pro jiný provoz, například hotelový či obecně pro podnikání v cestovním ruchu, což značně snižuje jejich tržní hodnotu, neboť pro jiného provozovatele je z důvodu přísných regulačních podmínek lázeňské legislativy takřka nemožné získat statut lázní a zmíněné budovy provozovat v režimu lázeňské léčebné péče.

Jiné budovy, kde jsou sociální zařízení umístěná na pokojích (Priessnitzovo sanatorium, Bezruč, Ripper, Mír), jsou tyto zatíženy jinými omezujícími podmínkami, které by mohly opět značně omezit využití budov pro jiný účel, než již zmíněný, neboť i pro současný účel využití je charakter budov svým smyslem omezující. Jde například buď o absenci jakéhokoli gastronomického zázemí, nebo zázemí velmi kapacitně omezené. Dle zkušeností z provozování takových zařízení v oblasti cestovního ruchu by toto mohla být značně omezující podmínka využití budov do budoucna.

Další budovy (Wolker, Jubilejní vila), obsahují i přes pozitivum provedených rekonstrukčních prací nevýhodu pro použití například v hotelnictví a to jednoznačnou účelovost ve smyslu ubytování rodičů s dětmi a to jak koncepcí jednotlivých pokojů, tak řazení pokojů do tzv. hnízd se společným sociálním zázemím. Taková koncepce již dopředu determinuje účel použití zařízení a tedy by s přihlédnutím k tomuto faktu ve svém důsledku mohla mít negativní dopad na možnou změnu využití budov při změně podmínek na zdravotnickém trhu.

Současné jsou obecně všechny budovy vybaveny zdravotnickým zázemím, kterému je vždy přizpůsobena koncepce budovy.

Tržní cena nemovitostí by tedy dle vyjádření managementu (příloha č. 6) měla korespondovat s účetní hodnotou nemovitostí. Cenu nemovitostí nelze aktuálně srovnat s tržní cenou podobných nemovitostí, poněvadž poptávka a nabídka na trhu s nemovitostmi, vzhledem k uvedenému umístění a determinovanému využití budov (lázeňské území), tyto neobsahuje.

Samostatné movité věci a soubory movitých věcí

Jedná se především o pracovní stroje a zařízení, dopravní prostředky, inventář - technický provoz (soustruh, fréza, nakladač, pračky, os. automobily, nákladní automobily), stravovací provoz - stoly, roboty, varné kotle, pánve, drtiče odpadů, salátové bary), léčebný provoz - (běžecké trenážéry, masážní křesla, vany masážní, soubor technologie Relax, soubor nábytku Relax), ubytovací úsek (soubor nábytku), informační systém (zálohovací zdroje, servery), Vzhledem k morálnímu opotřebení a fyzické kondici jednotlivých položek movitých věcí je aplikována srážka 20% z účetní hodnoty, která činí 5 534 tis. Kč, tedy přecenění na 4 427 tis. Kč.

Jiný dlouhodobý hmotný majetek

Jde o umělecká díla - obrazy (neodepisují se), Francouzský pomník 400 tis a Mramorový kříž 88 tis. - nalezený. Dle vyjádření managementu společnosti je v účetnictví zachycena reálná hodnota stavu dlouhodobého hmotného majetku, tedy 4 597 tis. Kč.

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

Jedná se převážně o náklady na projekt realizace jídelního výtahu do Zimní zahrady budovy Priessnitz. Položka odpovídá účetní hodnotě: 87 tis. Kč.

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

Jde o zálohu na dodávku kompresoru pro prádelnu, odpovídá účetní hodnotě: 77 tis. Kč.

Podíly - ovládaná osoba

Jedná se o dceřinou společnost G - berg, a.s., která je v účetnictví oceněna hodnotou základního kapitálu společnosti G - berg, a.s., tedy 5 000 tis. Kč. Pro účel ocenění je použita hodnota vlastního kapitálu společnosti G - berg, a.s.: 9 923 tis. Kč.

Jiný dlouhodobý finanční majetek

Jedná se především o půjčky neziskovým subjektům - Společnosti V.Priessnitze, NF V.Priessnitze, Jeseníky sdruž.cestovního ruchu. Pro účely ocenění ponecháno v účetní hodnotě: 9 564 tis. Kč.

Materiál

V této položce jsou obsaženy především zásoby pro běžný provoz společnosti, sklady potravin a technický sklad. Hodnota materiálu odpovídá vzhledem k aktuálnosti účetní hodnotě: 3 852 tis. Kč.

Zboží

Jedná se o zboží ve skladech jednotlivých prodejních míst: Denní bar, Zimní zahrada, kavárna Sofie, Informační centrum, jednotlivé recepce, jídelny lázeňských domů. Hodnota zboží odpovídá vzhledem k aktuálnosti účetní hodnotě: 1 641 tis. Kč.

Poskytnuté zálohy na zásoby

Záloha na nákup propagačního materiálu 12 tis. Kč odpovídá účetní hodnotě.

Dlouhodobé poskytnuté zálohy

Jedná se konkrétně o dlouhodobé poskytnuté zálohy: stálá záloha Česká pošta s.p.(11 tis.Kč), kauce nákup PHM Nikey s.r.o.(45 tis.Kč), kauce na dodávku balené vody Fontana Watercoolers s r.o.(2 tis.Kč), celkem odpovídá účetní hodnotě: 58 tis. Kč.

Jiné dlouhodobé pohledávky

Pohledávky tvoří zůstatky poskytnutých bezúročných půjček ze sociálního fondu společnosti zaměstnancům, max. výše na jednoho 10 tis.Kč, splácí srážkou ze mzdy. Pro účely ocenění ponecháno v účetní hodnotě: 341 tis. Kč.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Největší položkou jsou pohledávky za zdravotními pojišťovnami, tyto jsou ve lhůtě splatnosti (vystavené až po skončení měsíce s měsíční lhůtou splatnosti). VZP 9.720 tis.Kč, Vojenská ZP 2.039 tis.Kč, ČPZP 4.025 tis.Kč, OZP 1.591 tis.Kč, ZPMV 1.998 tis.Kč, Revírní 1.294 tis.Kč, dále pohledávky za ambulantní výkony a další, tedy oceněno v plné výši: 24 780 tis. Kč. Pohledávky po lhůtě splatnosti nad 180 dnů jsou ve většině případů zajištěny platebními rozkazy, usneseními soudu, exekucními příkazy a jsou na ně vytvářeny opravné položky.

Stát - daňové pohledávky

Oceněno v plné výši účetní hodnoty: 650 tis. Kč.

Krátkodobé poskytnuté zálohy

Jedná se převážně o poskytnuté zálohy na dodávky el.energie a na dodávku služeb. Oceněno v plné výši účetní hodnoty: 382 tis. Kč.

Dohadné účty aktivní

10 902 tis. Kč dohadná položka - kompenzace regulačního poplatku za rok 2014 od zdravotních pojišťoven, vypořádání do 30.6.2015

56 tis. Kč - vypořádání pojistné události z roku 2014, plnění pojišťovny v dubnu 2015.

Pro účely ocenění ponecháno v účetní hodnotě: 10 958 tis. Kč.

Jiné krátkodobé pohledávky

Jedná se o pohledávky za zaměstnanci za nájemné, stravné, předpis tržeb z veřejných středisek. Oceněno v plné výši účetní hodnoty: 445 tis. Kč.

Peníze a účty v bankách

Souhrn finančních prostředků společnosti tvoří 38 727 tis. Kč. (peníze: 828 tis. Kč + účty v bankách: 37 899 tis. Kč)

Náklady příštích období

Jedná se o časové rozlišení nakoupeného drobného hmotného majetku, časové rozlišení režijních nákladů a pojištění majetku: v celkové hodnotě 613 tis. Kč.

Příjmy příštích období

Příjmy příštích období tvoří: nevyúčtované výkony realizované v běžném období, pobyt klientů zasahuje do následujícího měsíce (fakturace probíhá po ukončení pobytu). Oceněno v plné výši účetní hodnoty: 4 588 tis. Kč.

Závazky

Položka závazků je pro účely ocenění použita v plné výši. Dlouhodobé závazky obsahují pouze položky dlouhodobé přijaté zálohy a odložený daňový závazek. Krátkodobé závazky jsou převážně tvořeny závazky z obchodních vztahů a položkou krátkodobé přijaté zálohy.

účetní položka	tis. Kč	popis položky
Dlouhodobé závazky	8 412	
Dlouhodobé přijaté zálohy	61	přijaté jistiny na nájemné z bytů ve výši jednoho měsíčního nájmu
Odložený daňový závazek	8 351	odložená daňová povinnost – 19% z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku, odečteno 19% z účetní rezervy na nevyčerpanou dovolenou
Krátkodobé závazky	38 787	
Závazky z obchodních vztahů	12 516	jedná se o závazky z titulu nákupů k zajištění běžné činnosti
Závazky ke společníkům	3 873	závazky ke společníkům
Závazky k zaměstnancům	4 358	závazky k zaměstnancům
Závazky ze soc.zabezp. a zdr.pojištění	2 383	závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění
Stát-daňové závazky a dotace	3 568	stát-daňové závazky a dotace
Krátkodobé přijaté zálohy	11 047	2.950 tis.Kč přijaté zálohy od klientů na pobyty realizované 2015 8 097 tis.Kč přijaté zálohy od zdravotních pojišťoven
Dohadné účty pasivní	462	dohadné účty pasivní
Jiné závazky	580	Odměny členům statutárních orgánů – vyplaceno duben 2015
Bankovní úvěry a výpomoci	51 299	33.088 tis.Kč poskytnuto od České spořitelny 18.211 tis.Kč poskytnuto od Komerční banky
Časové rozlišení	1 663	výnosy příštích období
CELKEM	100 161	

Výpočet čistého obchodního jmění společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s.

Aktiva v tržní ceně	tis. Kč
Software	19
Pozemky a stavby	211 556
Samostatné hm.mov.věci a soubory mov.věcí	4 427
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	4 597
Nedokončený dlouh.hmotný majetek	87
Poskytnuté zálohy na dlouh.hmotný majetek	77
Podíly – ovládaná osoba	9 923
Jiný dlouhodobý finanční majetek	9 564
Materiál	3 852
Zboží	1 641
Poskytnuté zálohy na zásoby	12
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	58
Jiné dlouhodobé pohledávky	341
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	24 780
Stát-daňové pohledávky	650
Krátkodobé poskytnuté zálohy	382
Dohadné účty aktivní	10 958
Jiné pohledávky	445
Peníze	828
Účty v bankách	37 899
Náklady příštích období	613
Příjmy příštích období	4 588

Dlouhodobé závazky	8 412
Krátkodobé závazky	38 787
Bankovní úvěry a výpomoci	51 299
Časové rozlišení	1 663

Čisté obchodní jmění	227 136
-----------------------------	----------------

Zjištěná obvyklá majetková hodnota netto společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke dni 31.03.2015 činí **227 136 tis. Kč**.

3.6. Rekapitulace stanovených cen

Ocenění bylo provedeno majetkovou účetní metodou a majetkovou metodou přecenění aktiv. Výsledná hodnota je určena aplikací nejvíce vhodné metody majetkové - přecenění aktiv.

Metoda	Účetní metoda	Metoda přecenění aktiv
Váha	0	1
Hodnota vlastního kapitálu	221 536 tis. Kč	227 136 tis. Kč

Při celkovém počtu 72 766 ks akcií je hodnota jedné akcie vypočtena na **3 121,46 Kč**.
 $(227\,136\,000 / 72\,766 = 3\,121,46 \text{ Kč})$

Kontrolou nad podnikem se rozumí „*moc řídit finanční a provozní politiku podniku tak, aby bylo dosaženo užitku z jeho činnosti*“. Kontrolu lze zajistit buď držením více než jedné poloviny hlasovacích práv nebo držením podstatného podílu hlasovacích práv doplněného pravomocí řídit finanční a operační politiku podniku. Kontrola zahrnuje tato hlavní práva:

1. určovat strategii podniku,
2. rozhodovat o personálním obsazení vedení podniku a jeho obměnách,
3. rozhodovat o stálých aktivech podniku a dlouhodobém financování,
4. rozhodovat o případných spojeních (sloučeních, splynutích), změnách právní formy a likvidaci podniku,
5. rozhodovat o dividendách

Pro podstatný vliv platí podobné závěry jako pro kontrolu nad podnikem. Podstatným vlivem se rozumí „*účast na rozhodnutích o finanční a provozní politice podniku*“. Je možno jej dosáhnout vlastnictvím akcií (zpravidla 20 až 50 %), prostřednictvím stanov nebo pomocí dohod.

Obchodní podíl, který umožňuje kontrolu společnosti nebo podstatný vliv na společnost, má samozřejmě větší hodnotu než podíl minoritní [L1]. V případě ocenění minoritního podílu je třeba uplatnit srážku z hodnoty akcie určené výnosovou metodou, a to až do výše 50 % podle velikosti oceňovaného balíku.

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

Hlavní akcionáři, jednající ve shodě, představují majoritního vlastníka společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s.: GRAF INVEST a.s. + akcionáři GRAF INVESTU, vlastníci akcie jako fyzické osoby. Celkový majoritní podíl činí 64 032 kusů akcií (příloha č. 9), tedy dohromady vlastní 88,00%.

Akcionáři	Počet akcií (ks)	% podíl na základním kapitálu
GRAF INVEST a.s.	42 914	58,98%
Akcionáři GRAF INVESTU, vlastníci akcie jako fyzické osoby	21 118	29,02%
Ostatní akcionáři	8 734	12,00%
CELKEM (akcie na jméno)	72 766	100,00%

Oceňovaný balík 5 612 kusů akcií (7,71 % podíl na hlasovacích právech) představuje minoritní podíl. Při výpočtu výsledné hodnoty uplatníme proto srážku ve výši 50%:

$3\,121,46 \text{ Kč} \times (1 - 0,5) = 1\,560,73 \text{ Kč}$, po zaokrouhlení na celé koruny **1 561,- Kč**.

Výsledná hodnota oceňovaného balíku 5 612 kusů akcií tak činí **8 760 332,- Kč**.

4. ZÁVĚR

Tento posudek je zpracován na základě objednávky společnosti CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.. Jeho účelem je stanovení tržní hodnoty akcií společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. se sídlem Jeseník, Priessnitzova č.p. 299, PSČ 79003, IČ: 451 93 452 pro účely provedení veřejné dražby cenných papírů.

Jako stěžejní byla použita metoda přecenění aktiv. Tato metoda pro daný účel posudku nejlépe zobrazuje skutečnou hodnotu podniku ve stávajícím stádiu. Z důvodu úplnosti znaleckého posudku je uvedena i účetní hodnotu vlastního kapitálu společnosti.

Po zvážení předpokladů právní, ekonomické, provozní a všeobecné povahy, které jsou mi k datu zpracování posudku známy, z pohledu objektivity, opatrnosti a pro zadaný účel ocenění činím závěr:

Tržní hodnota jedné kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. činí:

1 561,- Kč
(tisíc pět set šedesát jedna korun českých)

Tržní hodnota oceňovaného balíku 5 612 kusů akcií společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. činí:

8 760 332,- Kč
(osm milionů sedm set šedesát tisíc
tři sta třicet dva korun českých)

Prohlašuji, že pro provedení tohoto znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

5. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 15. května 2006, č.j. 1781/2005, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací akcie a deriváty kapitálového trhu, cenné papíry a obchodování s nimi, spotřební elektronika, výpočetní a kancelářská technika, nábytek, vybavení a zařízení domácností, odvětví peněžnictví a pojišťovnictví se specializací kapitálový trh.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 46-04/15 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 1504.

V Brně dne 28. 5. 2015

podpis znalce:

Ing. Petr Pelc, Ph.D.

6. LITERATURA

Základní literatura:

- [L1] MAŘÍK, M. a kol.: Metody oceňování podniku. Proces ocenění, základní metody a postupy. 1. vydání, *Ekopress, Praha 2003*
- [L2] KISLINGEROVÁ, E.: Oceňování podniku. 2. vydání, *C.H. Beck, Praha 2001*
- [L3] KISLINGEROVÁ, E. a kol.: Manažerské finance. 1. vydání, *C.H. Beck, Praha 2004*
- [L4] MLČOCH, J.: Oceňování podniku. *Linde, Praha 1998*
- [L5] KISLINGEROVÁ, E. - NEUMAIEROVÁ, I.: Vybrané příklady firemní výkonnosti podniku. *VŠE v Praze, Praha 1999*
- [L6] KOVANICOVÁ, D. - KOVANIC, P.: Poklady skryté v účetnictví. Díl II. Finanční analýza účetních výkazů. 4. vydání, *Polygon, Praha 1999*
- [L7] COPELAND, T. - KOLLER, T. - MURRIN, J.: Stanovení hodnoty firem. *VICTORIA PUBLISHING, Praha 1995*
- [L8] MAŘÍKOVÁ, P. - MAŘÍK, M.: Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku. *Ekopress, Praha 2001*
- [L9] MAŘÍKOVÁ, P. - MAŘÍK, M.: Diskontní míra v oceňování. 1. vydání, *Vysoká škola ekonomická a Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2001*
- [L10] Znalecké posudky pro účely povinných nabídek převzetí a veřejných smluv o koupi účastnických cenných papírů. *Metodika Komise pro cenné papíry, Praha 2004*
- [L11] NEUMAIEROVÁ, I. - NEUMAIER, I.: Výkonnost a tržní hodnota firmy. *GRADA Publishing, Praha 2002*
- [L12] MUSÍLEK, P.: Trhy cenných papírů. 1. vydání, *Ekopress, Praha 2002*

Použité zdroje dat a údajů:

- [D1] Databáze Ministerstva spravedlnosti ČR (obchodní rejstřík). *INTERNET, www.justice.cz*
- [D2] Informační agentura ČEKIA. *INTERNET, www.ipoint.cz*
- [D3] Databáze obchodů na kapitálovém trhu KURZYCZ. *INTERNET, www.akcie-cz.kurzy.cz*
- [D4] Databáze obchodů na kapitálovém trhu AKCIE.CZ. *INTERNET, www.akcie.cz*

7. SEZNAM PŘÍLOH

1.	výpis z obchodního rejstříku	2 str.
2.	rozvaha účetní jednotky Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke 31.03.2015	2 str.
3.	výkaz zisku a ztráty účetní jednotky Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke 31.03.2015	1 str.
4.	rozvaha účetní jednotky G - berg, a.s. ke 31.03.2015	2 str.
5.	výkaz zisku a ztráty účetní jednotky G - berg, a.s. ke 31.03.2015	1 str.
6.	vyjádření ke stanovení ceny nemovitostí	2 str.
7.	seznam objektů lázní s orientačními a popisnými čísly a pozemky	1 str.
8.	obchodování s akciemi na veřejném trhu	1 str.
9.	akcie Priessnitzových léčebných lázní a.s.	1 str.

CELKOVÝ POČET stran příloh

13 str.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Krajským soudem v Ostravě
oddíl B, vložka 323

Datum zápisu:	27. dubna 1992
Spisová značka:	B 323 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Obchodní firma:	Priessnitzovy léčebné lázně a.s.
Sídlo:	Jeseník, Priessnitzova č.p. 299, PSČ 79003
Identifikační číslo:	451 93 452
Právní forma:	Akciová společnost
Předmět podnikání:	a) poskytování komplexní ústavní a ambulantní lázeňské péče /preventivní, kurativní a rehabilitační/ za využití místních přírodních léčivých zdrojů b) poskytování doplňkových služeb hostinská činnost směnárenská činnost c) správa a využití přírodních léčivých zdrojů v součinnosti s Českým inspektorátem lázní a zřídel, včetně jejich ochrany rostlinná výroba zahrnující: pěstování okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin poskytování elektronických telekomunikačních služeb: a) ostatní hlasové služby - neveřejné b) služby přístupu k síti Internet - neveřejné pedikúra, manikúra kosmetické služby uskutečňování vzdělávacího programu pro obor specializačního vzdělávání "rehabilitační a fyzikální medicína" výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona silniční motorová doprava - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu více než 9 osob včetně řidiče, - nákladní provozovaná vozidly nebo jízdními soupravami o největší povolené hmotnosti nepřesahující 3,5 tuny, jsou-li určeny k přepravě zvířat nebo věcí, - osobní provozovaná vozidly určenými pro přepravu nejvýše 9 osob včetně řidiče poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti letních a zimních sportů, tenis, plavání, lyžování, golf, fitness a kondiční cvičení s dětmi a dospělými prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
Statutární orgán - představenstvo:	
předseda představenstva:	Ing. VLADIMÍR ODEHNAL, dat. nar. 7. září 1964 č.p. 77, 679 72 Zbraslavce Den vzniku funkce: 1. července 2014 Den vzniku členství: 1. července 2014
místopředseda představenstva:	Ing. ROMAN ILLEK, dat. nar. 15. května 1963 č.p. 164, 679 76 Drnovice Den vzniku funkce: 1. července 2014 Den vzniku členství: 1. července 2014
člen představenstva:	

MONIKA GAUBOVÁ, dat. nar. 24. února 1968
 Zaječická 837/2, Čimice, 184 00 Praha 8
 Den vzniku členství: 1. července 2014

Počet členů: 3

Způsob jednání: Za společnost jednají buď předseda představenstva samostatně, nebo místopředseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně.

Dozorčí rada:
předseda dozorčí rady:

Ing. MICHAL GAUBE, dat. nar. 17. března 1968
 Jankovcova 1587/8, Holešovice, 170 00 Praha 7
 Den vzniku funkce: 1. července 2014
 Den vzniku členství: 1. července 2014

místopředseda dozorčí rady:

Mgr. PETR PROCHÁZKA, dat. nar. 1. května 1963
 Zeyerova 658/6, 790 01 Jeseník
 Den vzniku funkce: 1. července 2014
 Den vzniku členství: 1. července 2014

člen dozorčí rady:

IVANA ODEHNALOVÁ, dat. nar. 13. prosince 1966
 č.p. 77, 679 72 Zbraslavce
 Den vzniku členství: 1. července 2014

Počet členů: 3

Akcie:

72 766 ks kmenové akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč

Základní kapitál:

72 766 000,- 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.

Způsob založení:

Akciová společnost byla založena podle § 172 z.č. 513/1991 Sb. obchodního zákoníku. Jediným zakladatelem společnosti je Fond národního majetku České republiky se sídlem v Praze 1, Gorkého náměstí 32.

Den vzniku: 1.5.1992

Priessnitzovy léčebné lázně a.s.

	Brutto	Korekce	Netto	Min.účet.obd.-netto
1 AKTIVA CELKEM	563 024 997,32	-239 466 509,33	323 558 487,99	283 708 932,70
2 A. Pohledávky za upsaný zákl.kapitál	0,00	0,00	0,00	0,00
3 B. Dlouhodobý majetek	475 084 861,00	-238 574 189,00	236 510 672,00	237 417 551,00
4 B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	3 988 195,00	-3 891 891,00	96 304,00	0,00
5 1.Zřizovací výdaje	0,00	0,00	0,00	0,00
6 2.Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0,00	0,00	0,00	0,00
7 3.Software	3 448 695,00	-3 352 391,00	96 304,00	0,00
8 4.Ocenitelná práva	0,00	0,00	0,00	0,00
9 5.Goodwill	0,00	0,00	0,00	0,00
10 6.Jiny dlouh.nehm.majetek	539 500,00	-539 500,00	0,00	0,00
11 7.Nedokončený dlouhod. nehmotný majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
12 8.Poskytnuté zálohy na dlouh.nehm.majete	0,00	0,00	0,00	0,00
13 B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	456 533 096,00	-234 682 298,00	221 850 798,00	227 746 115,00
14 B.II. 1.Pozemky	27 343 385,00	0,00	27 343 385,00	26 240 988,00
15 2.Stavby	372 429 666,00	-188 217 012,00	184 212 654,00	189 674 835,00
16 3.Samostatné hm.mov.věci a soubory hm.movit	51 511 621,00	-45 977 286,00	5 534 335,00	6 790 086,00
17 4.Pěstitelské celky trvalých porostů	0,00	0,00	0,00	0,00
18 5.Dospělá zvířata a jejich skupiny	0,00	0,00	0,00	0,00
19 6.Jiný dlouhodobý hmotný majetek	5 085 206,00	-488 000,00	4 597 206,00	4 635 366,00
20 7.Nedokončený dlouh.hmotný majetek	86 517,00	0,00	86 517,00	404 840,00
21 8.Posk.zálohy na dlouh.hmotný majetek	76 701,00	0,00	76 701,00	0,00
22 9.Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0,00	0,00	0,00	0,00
23 B.III.Dlouhodobý finanční majetek	14 563 570,00	0,00	14 563 570,00	9 671 436,00
24 B.III.1.Podíly - ovládaná osoba	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
25 2.Podíly v účet.jednot.pod podst.vlivem	0,00	0,00	0,00	0,00
26 3.Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podí	0,00	0,00	0,00	0,00
27 4.Zápůjčky a úvěry -ovládaná nebo ovládající os.	0,00	0,00	0,00	0,00
28 5.Jiný dlouhodobý finanční majetek	9 563 570,00	0,00	9 563 570,00	4 671 436,00
29 6.Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
30 7.Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin. m	0,00	0,00	0,00	0,00
31 C. Oběžná aktiva	82 738 467,64	-892 320,33	81 846 147,31	44 527 181,13
32 C.I. Zásoby	5 504 851,43	0,00	5 504 851,43	5 170 819,78
33 C.I. 1.Materiál	3 852 125,34	0,00	3 852 125,34	3 629 580,31
34 2.Nedokončená výroba a polotovary	0,00	0,00	0,00	0,00
35 3.Výrobky	0,00	0,00	0,00	0,00
36 4.Mladá a ost. zvířata a jejich skupiny	0,00	0,00	0,00	0,00
37 5.Zboží	1 640 626,09	0,00	1 640 626,09	1 541 239,47
38 6.Poskytnuté zálohy na zásoby	12 100,00	0,00	12 100,00	0,00
39 C.II. Dlouhodobé pohledávky	398 800,00	0,00	398 800,00	318 300,00
40 C.II. 1.Pohledávky z obchodních vztahů	0,00	0,00	0,00	0,00
41 2.Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
42 3.Pohledávky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
43 4.Pohledávky za společníky	0,00	0,00	0,00	0,00
44 5.Dlouhodobé poskytnuté zálohy	57 600,00	0,00	57 600,00	57 600,00
45 6.Dohadné účty aktivní	0,00	0,00	0,00	0,00
46 7.Jiné pohledávky	341 200,00	0,00	341 200,00	260 700,00
47 8.Odložená daňová pohledávka	0,00	0,00	0,00	0,00
48 C.III.Krátkodobé pohledávky	38 107 850,61	-892 320,33	37 215 530,28	26 406 101,06
49 C.III.1.Pohledávky z obchodních vztahů	25 672 101,69	-892 320,33	24 779 781,36	21 263 743,97
50 2.Pohledávky -ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
51 3.Pohledávky -podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
52 4.Pohledávky za společníky	0,00	0,00	0,00	0,00
53 5.Sociální zabezp. a zdrav. pojištění	0,00	0,00	0,00	0,00
54 6.Stát-daňové pohledávky	650 394,83	0,00	650 394,83	4 345 009,52
55 7.Krátkodobé poskytnuté zálohy	382 344,89	0,00	382 344,89	310 521,61
56 8.Dohadné účty aktivní	10 958 322,00	0,00	10 958 322,00	0,00
57 9.Jiné pohledávky	444 687,20	0,00	444 687,20	486 825,96
58 C.IV. Krátkodobý finanční majetek	38 726 965,60	0,00	38 726 965,60	12 631 960,29
59 C.IV. 1.Penize	828 218,83	0,00	828 218,83	715 290,23
60 2.Účty v bankách	37 898 746,77	0,00	37 898 746,77	11 916 670,06
61 3.Krátkodobé cenné papíry a podíly	0,00	0,00	0,00	0,00
62 4.Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
63 D.I. Časové rozlišení	5 201 668,68	0,00	5 201 668,68	1 764 200,57
64 D.I. 1.Náklady příštích období	613 227,97	0,00	613 227,97	55 828,87
65 2.Komplexní náklady příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
66 3.Příjmy příštích období	4 588 440,71	0,00	4 588 440,71	1 708 371,70

Priessnitzovy léčebné lázně a.s.

	Brutto	Korekce	Netto	Min.účet.obd.-netto
67 PASIVA CELKEM	563 024 997,32	-239 466 509,33	323 558 487,99	283 708 932,70
68 A. Vlastní kapitál	461 002 538,82	-239 466 509,33	221 536 029,49	184 846 435,41
69 A.I. Základní kapitál	72 766 000,00	0,00	72 766 000,00	72 766 000,00
70 A.I. 1.Základní kapitál	72 766 000,00	0,00	72 766 000,00	72 766 000,00
71 A.I. 2.Vlastní akcie a vlastní obchodní	0,00	0,00	0,00	0,00
72 3.Změny základního kapitálu	0,00	0,00	0,00	0,00
73 A.II. Kapitálové fondy	786 080,17	0,00	786 080,17	786 080,17
74 A.II. 1.Ážio	0,00	0,00	0,00	0,00
75 2.Ostatní kapitálové fondy	786 080,17	0,00	786 080,17	786 080,17
76 3.Oceňovací rozdíl z přecen.majetku a závazků	0,00	0,00	0,00	0,00
77 4.Oceňovací rozd.z přecenění při přem.obch.korp.	0,00	0,00	0,00	0,00
78 5.Rozdíly z přeměn obchodních korporací	0,00	0,00	0,00	0,00
79 6.Rozdíly z ocenění při přeměnách obch.korp.	0,00	0,00	0,00	0,00
80 A.III.Fondy ze zisku	15 459 791,98	0,00	15 459 791,98	15 146 660,93
81 A.III.1.Rezervní fond	15 194 996,37	0,00	15 194 996,37	14 671 264,37
82 2.Statutární a ostatní fondy	264 795,61	0,00	264 795,61	475 396,56
83 A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	132 054 471,09	0,00	132 054 471,09	100 822 347,00
84 A.IV. 1.Nerozdělený zisk minulých let	132 054 471,09	0,00	132 054 471,09	100 822 347,00
85 2.Neuhrazená ztráta minulých let	0,00	0,00	0,00	0,00
86 3.Jiný výsledek hospodaření minulých let	0,00	0,00	0,00	0,00
87 A.V. 1. Výsledek hospodaření běž.účet.období	239 936 195,58	-239 466 509,33	469 686,25	-4 674 652,69
88 A.V.2. Rozhodnuto o zál.na výpl.podílu na zisku	0,00	0,00	0,00	0,00
89 B. Cizí zdroje	100 359 431,75	0,00	100 359 431,75	98 171 608,26
90 B.I. Rezervy	1 861 522,00	0,00	1 861 522,00	2 055 689,00
91 B.I. 1.Rezervy podle zvl.práv.předpisu	0,00	0,00	0,00	0,00
92 2.Rezerva na důchody a podobné závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
93 3.Rezerva na daň z příjmu	0,00	0,00	0,00	0,00
94 4.Ostatní rezervy	1 861 522,00	0,00	1 861 522,00	2 055 689,00
95 B.II. Dlouhodobé závazky	8 411 537,36	0,00	8 411 537,36	7 611 024,11
96 B.II. 1.Závazky z obchodních vztahů	0,00	0,00	0,00	0,00
97 2.Závazky -ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
98 3.Závazky podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
99 4.Závazky ke společníkům	0,00	0,00	0,00	0,00
100 5.Dlouhodobé přijaté zálohy	60 516,00	0,00	60 516,00	58 482,00
101 6.Vydané dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
102 5.Dlouhodobé směnky k úhradě	0,00	0,00	0,00	0,00
103 8.Dohadné účty pasivní	0,00	0,00	0,00	0,00
104 9.Jiné závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
105 10.Odložený daňový závazek	8 351 021,36	0,00	8 351 021,36	7 552 542,11
106 B.III.Krátkodobé závazky	38 787 458,20	0,00	38 787 458,20	26 574 220,96
107 B.III.1.Závazky z obchodních vztahů	12 516 555,28	0,00	12 516 555,28	12 041 723,21
108 2.Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
109 3.Závazky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
110 4.Závazky ke společníkům	3 873 075,00	0,00	3 873 075,00	3 919 573,00
111 5.Závazky k zaměstnancům	4 358 223,00	0,00	4 358 223,00	3 708 541,00
112 6.Závazky ze soc.zabzp.a zdr.pojištění	2 383 388,00	0,00	2 383 388,00	2 121 120,00
113 7.Stát-daňové závazky a dotace	3 567 797,00	0,00	3 567 797,00	387 207,00
114 8.Krátkodobé přijaté zálohy	11 046 557,97	0,00	11 046 557,97	3 319 935,28
115 9.Vydané dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
116 10.Dohadné účty pasivní	461 944,95	0,00	461 944,95	500 152,47
117 11.Jiné závazky	579 917,00	0,00	579 917,00	575 969,00
118 B.IV. Bankovní úvěry a výpomoci	51 298 914,19	0,00	51 298 914,19	61 930 674,19
119 B.IV. 1.Bankovní úvěry dlouhodobé	51 298 914,19	0,00	51 298 914,19	61 930 674,19
120 2.Krátkodobé bankovní úvěry	0,00	0,00	0,00	0,00
121 3.Krátkodobé finanční výpomoci	0,00	0,00	0,00	0,00
122 C.I.Časové rozlišení	1 663 026,75	0,00	1 663 026,75	690 889,03
123 C.I. 1.Výdaje příštích období	578,80	0,00	578,80	1 046,68
124 2.Výnosy příštích období	1 662 447,95	0,00	1 662 447,95	689 842,35
251 třída 0	475 084 861,00	-238 574 189,00	236 510 672,00	237 417 551,00

Priessnitzovy léčebné lázně a.s.

	Od počátku roku	Minulá období
1 I.Tržby za prodej zboží	2 953 863,49	2 557 877,06
2 A.Náklady vynal. na prod. zboží	1 555 436,97	1 376 571,83
3 Obchodní marže	1 398 426,52	1 181 305,23
4 II.Výkony	48 910 362,19	39 977 356,97
5 II.1.Tržby za prodej vl.výrobků a služeb	48 747 246,27	39 870 538,96
6 2.Změna stavu zásob vl.činnosti	0,00	0,00
7 3.Aktivace	163 115,92	106 818,01
8 B.Výkonová spotřeba	22 749 099,60	20 411 622,99
9 B.1.Spotřeba materiálu a energie	16 021 829,74	12 887 886,56
10 B.2.Služby	6 727 269,86	7 523 736,43
11 Přidaná hodnota	27 559 689,11	20 747 039,21
12 C.Osobní náklady	21 241 063,49	19 553 135,95
13 C.1.Mzdové náklady	13 258 855,00	12 018 617,00
14 C.2.Odměny členům orgánů obch.korporace	2 665 000,00	2 660 000,00
15 C.3.Náklady na soc.zabezpečení a zdr.poj	5 277 585,00	4 832 679,00
16 C.4.Sociální náklady	39 623,49	41 839,95
17 D.Daně a poplatky	23 726,00	20 956,00
18 E.Odpisy dlouh.nehm.a hm. majetku	3 015 751,00	2 881 123,00
19 III.Tržby z prodeje dlouhodob.majetku a	77 890,44	20 272,97
20 III.1.Tržby z prodeje dlouhodob.majetku	55 000,00	0,00
21 III.2.Tržby z prodeje materiálu	22 890,44	20 272,97
22 F.Zůstatková cena prod.dlouhodob.maj.a mat.	5 074,72	6 045,11
23 F.1.Zůst.cena prod.dlouh.majetku	0,00	0,00
24 F.2.Prodaný materiál	5 074,72	6 045,11
25 G.Změna stavu rezerv a opr.pol.a nákl.pr	0,00	0,00
26 IV.Ostatní provozní výnosy	899 941,28	566 932,05
27 H.Ostatní provozní náklady	3 253 999,49	2 915 572,81
28 V.Převod provozních výnosů	0,00	0,00
29 I.Převod provozních nákladů	0,00	0,00
30 *Provozní výsledek hospodaření	997 906,13	-4 042 588,64
31 VI.Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0,00	0,00
32 J.Prodané cenné papíry a podíly	0,00	0,00
33 VII.Výnosy z dlouhodobého finančního maj.	0,00	0,00
34 VII.1.Výnosy z podílu v ovl.os.a v úč.j.p.podst.vl.	0,00	0,00
35 VII.2.Výnosy z ost.dlouh.cenných pap.a p	0,00	0,00
36 VII.3.Výnosy z ost.dlouh.finančního maje	0,00	0,00
37 VIII.Výnosy z krátkodobého finančního ma	0,00	0,00
38 K.Náklady z finančního majetku	0,00	0,00
39 IX.Výnosy z přecenění cenných papírů a d	0,00	0,00
40 L.Náklady z přecenění cen.papírů a deriv	0,00	0,00
41 M.Změna stavu rezerv a opr.pol.ve fin.ob	0,00	0,00
42 X.Výnosové úroky	998,74	522,81
43 N.Nákladové úroky	364 978,97	453 939,13
44 XI.Ostatní finanční výnosy	39,52	6 314,55
45 O.Ostatní finanční náklady	164 279,17	184 962,28
46 XII.Převod finančních výnosů	0,00	0,00
47 P.Převod finančních nákladů	0,00	0,00
48 * Finanční výsledek hospodaření	-528 219,88	-632 064,05
49 Q.Daň z příjmu za běžnou činnost	0,00	0,00
50 Q.1.-splatná	0,00	0,00
51 Q.2.-odložená	0,00	0,00
52 **Výsledek hospodaření za běžnou činnost	469 686,25	-4 674 652,69
53 XIII.Mimořádné výnosy	0,00	0,00
54 R.Mimořádné náklady	0,00	0,00
55 S.Daň z příjmu z mimořádné činnosti	0,00	0,00
56 S.1.-splatná	0,00	0,00
57 S.2.-odložená	0,00	0,00
58 *Mimořádný výsledek hospodaření	0,00	0,00
59 T.Převod podílu na výsledku hospodaření	0,00	0,00
60 ***Výsledek hospodaření za účetní období	469 686,25	-4 674 652,69
61 Výsledek hospodaření před zdaněním	469 686,25	-4 674 652,69
254 Výnosy celkem	52 843 095,66	43 129 276,41
255 Náklady celkem	52 373 409,41	47 803 929,10

	Brutto	Korekce	Netto	Min.účet.obd.-netto
1 AKTIVA CELKEM	22 387 200,60	-10 956 916,00	11 430 284,60	10 974 107,15
2 A. Pohledávky za upsaný zákl.kapitál	0,00	0,00	0,00	0,00
3 B. Dlouhodobý majetek	14 064 773,00	-10 956 916,00	3 107 857,00	3 451 823,00
4 B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	87 799,00	-87 799,00	0,00	0,00
5 1.Zřizovací výdaje	0,00	0,00	0,00	0,00
6 2.Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0,00	0,00	0,00	0,00
7 3.Software	87 799,00	-87 799,00	0,00	0,00
8 4.Ocenitelná práva	0,00	0,00	0,00	0,00
9 5.Goodwill	0,00	0,00	0,00	0,00
10 6.Jiný dlouh.nehm.majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
11 7.Nedokončený dlouhod. nehmotný majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
12 8.Poskytnuté zálohy na dlouh.nehm.majete	0,00	0,00	0,00	0,00
13 B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	13 976 974,00	-10 869 117,00	3 107 857,00	3 451 823,00
14 B II. 1.Pozemky	0,00	0,00	0,00	0,00
15 2.Stavby	361 405,00	-100 300,00	261 105,00	273 141,00
16 3.Samostatné hm.mov.věci a soubory hm.movit	13 420 569,00	-10 768 817,00	2 651 752,00	2 983 682,00
17 4.Pěstitelské celky trvalých porostů	0,00	0,00	0,00	0,00
18 5.Dospělá zvířata a jejich skupiny	0,00	0,00	0,00	0,00
19 6.Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
20 7.Nedokončený dlouh.hmotný majetek	195 000,00	0,00	195 000,00	195 000,00
21 8.Posk.zálohy na dlouh.hmotný majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
22 9.Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0,00	0,00	0,00	0,00
23 B.III.Dlouhodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
24 B.III.1.Podily - ovládaná osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
25 2.Podily v účet.jednot.pod podst.vlivem	0,00	0,00	0,00	0,00
26 3.Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podí	0,00	0,00	0,00	0,00
27 4.Zápůjčky a úvěry -ovládaná nebo ovládající os.	0,00	0,00	0,00	0,00
28 5.Jiný dlouhodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
29 6.Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
30 7.Poskytnuté zálohy na dlouhodobý fin. m	0,00	0,00	0,00	0,00
31 C. Oběžná aktiva	8 322 417,97	0,00	8 322 417,97	7 522 284,15
32 C.I. Zásoby	0,00	0,00	0,00	0,00
33 C.I. 1.Materiál	0,00	0,00	0,00	0,00
34 2.Nedokončená výroba a polotovary	0,00	0,00	0,00	0,00
35 3.Výrobky	0,00	0,00	0,00	0,00
36 4.Mladá a ost. zvířata a jejich skupiny	0,00	0,00	0,00	0,00
37 5.Zboží	0,00	0,00	0,00	0,00
38 6.Poskytnuté zálohy na zásoby	0,00	0,00	0,00	0,00
39 C.II. Dlouhodobé pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00
40 C.II. 1.Pohledávky z obchodních vztahů	0,00	0,00	0,00	0,00
41 2.Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
42 3.Pohledávky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
43 4.Pohledávky za společníky	0,00	0,00	0,00	0,00
44 5.Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0,00	0,00	0,00	0,00
45 6.Dohadné účty aktivní	0,00	0,00	0,00	0,00
46 7.Jiné pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00
47 8.Odložená daňová pohledávka	0,00	0,00	0,00	0,00
48 C.III.Krátkodobé pohledávky	6 117 232,44	0,00	6 117 232,44	6 322 601,65
49 C.III.1.Pohledávky z obchodních vztahů	5 574 586,48	0,00	5 574 586,48	5 251 396,38
50 2.Pohledávky -ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
51 3.Pohledávky -podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
52 4.Pohledávky za společníky	0,00	0,00	0,00	0,00
53 5.Sociální zabezp. a zdrav. pojištění	0,00	0,00	0,00	0,00
54 6.Stát-daňové pohledávky	15 200,00	0,00	15 200,00	326 676,34
55 7.Krátkodobé poskytnuté zálohy	527 445,96	0,00	527 445,96	744 528,93
56 8.Dohadné účty aktivní	0,00	0,00	0,00	0,00
57 9.Jiné pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00
58 C.IV. Krátkodobý finanční majetek	2 205 185,53	0,00	2 205 185,53	1 199 682,50
59 C.IV. 1.Peníze	19 814,00	0,00	19 814,00	20 239,00
60 2.Účty v bankách	2 185 371,53	0,00	2 185 371,53	1 179 443,50
61 3.Krátkodobé cenné papíry a podíly	0,00	0,00	0,00	0,00
62 4.Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
63 D.I. Časové rozlišení	9,63	0,00	9,63	0,00
64 D.I. 1.Náklady příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
65 2.Komplexní náklady příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
66 3.Příjmy příštích období	9,63	0,00	9,63	0,00

	Brutto	Korekce	Netto	Min.účet.obd.-netto
67 PASIVA CELKEM	22 387 200,60	-10 956 916,00	11 430 284,60	10 974 107,15
68 A. Vlastní kapitál	20 879 770,19	-10 956 916,00	9 922 854,19	10 090 263,97
69 A.I. Základní kapitál	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
70 A.I. 1.Základní kapitál	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
71 A.I. 2.Vlastní akcie a vlastní obchodní	0,00	0,00	0,00	0,00
72 3.Změny základního kapitálu	0,00	0,00	0,00	0,00
73 A.II. Kapitálové fondy	0,00	0,00	0,00	0,00
74 A.II. 1.Ážio	0,00	0,00	0,00	0,00
75 2.Ostatní kapitálové fondy	0,00	0,00	0,00	0,00
76 3.Oceňovací rozdíl z přecen.majetku a závazků	0,00	0,00	0,00	0,00
77 4.Oceňovací rozd.z přecenění při přem.obch.korp.	0,00	0,00	0,00	0,00
78 5.Rozdíly z přeměn obchodních korporací	0,00	0,00	0,00	0,00
79 6.Rozdíly z ocenění při přeměnách obch.korp.	0,00	0,00	0,00	0,00
80 A.III.Fondy ze zisku	447 975,47	0,00	447 975,47	447 975,47
81 A.III.1.Rezervní fond	447 975,47	0,00	447 975,47	447 975,47
82 2.Statutární a ostatní fondy	0,00	0,00	0,00	0,00
83 A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	3 841 172,54	0,00	3 841 172,54	4 329 007,40
84 A.IV. 1.Nerozdělený zisk minulých let	3 841 172,54	0,00	3 841 172,54	4 329 007,40
85 2.Neuhrazená ztráta minulých let	0,00	0,00	0,00	0,00
86 3.Jiný výsledek hospodaření minulých let	0,00	0,00	0,00	0,00
87 A.V. 1. Výsledek hospodaření běž.účet.období	11 590 622,18	-10 956 916,00	633 706,18	313 281,10
88 A.V.2. Rozhodnuto o zál.na výpl.podílu na zisku	0,00	0,00	0,00	0,00
89 B. Cizí zdroje	1 507 080,41	0,00	1 507 080,41	698 863,53
90 B.I. Rezervy	19 742,00	0,00	19 742,00	16 658,00
91 B.I. 1.Rezervy podle zvl.práv.předpisu	0,00	0,00	0,00	0,00
92 2.Rezerva na důchody a podobné závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
93 3.Rezerva na daň z příjmu	0,00	0,00	0,00	0,00
94 4.Ostatní rezervy	19 742,00	0,00	19 742,00	16 658,00
95 B.II. Dlouhodobé závazky	359 487,75	0,00	359 487,75	359 487,75
96 B.II. 1.Závazky z obchodních vztahů	0,00	0,00	0,00	0,00
97 2.Závazky -ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
98 3.Závazky podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
99 4.Závazky ke společníkům	0,00	0,00	0,00	0,00
100 5.Dlouhodobé přijaté zálohy	100 000,00	0,00	100 000,00	100 000,00
101 6.Vydané dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
102 5.Dlouhodobé směnky k úhradě	0,00	0,00	0,00	0,00
103 8.Dohadné účty pasivní	0,00	0,00	0,00	0,00
104 9.Jiné závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
105 10.Odloženy daňový závazek	259 487,75	0,00	259 487,75	259 487,75
106 B.III.Krátkodobé závazky	1 127 850,66	0,00	1 127 850,66	322 717,78
107 B.III.1.Závazky z obchodních vztahů	17 187,72	0,00	17 187,72	-409 893,50
108 2.Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
109 3.Závazky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
110 4.Závazky ke společníkům	0,00	0,00	0,00	0,00
111 5.Závazky k zaměstnancům	49 135,00	0,00	49 135,00	65 876,00
112 6.Závazky ze soc.zabepz.a zdr.pojištění	87 710,00	0,00	87 710,00	87 043,00
113 7.Stát-daňové závazky a dotace	48 268,74	0,00	48 268,74	28 460,00
114 8.Krátkodobé přijaté zálohy	0,00	0,00	0,00	0,00
115 9.Vydané dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
116 10.Dohadné účty pasivní	819 454,20	0,00	819 454,20	465 807,28
117 11.Jiné závazky	106 095,00	0,00	106 095,00	85 425,00
118 B.IV. Bankovní úvěry a výpomoci	0,00	0,00	0,00	0,00
119 B.IV. 1.Bankovní úvěry dlouhodobé	0,00	0,00	0,00	0,00
120 2.Krátkodobé bankovní úvěry	0,00	0,00	0,00	0,00
121 3.Krátkodobé finanční výpomoci	0,00	0,00	0,00	0,00
122 C.I.Časové rozlišení	350,00	0,00	350,00	184 979,65
123 C.I. 1.Výdaje příštích období	350,00	0,00	350,00	184 979,65
124 2.Výnosy příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
251 třída 0	14 064 773,00	-10 956 916,00	3 107 857,00	3 451 823,00

G - berg, a.s.
Priessnitzova 12
790 03 Jeseník

Obecný výkaz
38 Výkaz zisku a ztráty 2015
Období 03.2015

	Měsíc	Od počátku roku	Minulá období
1 I.Tržby za prodej zboží	0,00	0,00	0,00
2 A.Náklady vynal. na prod. zboží	0,00	0,00	0,00
3 Obchodní marže	0,00	0,00	0,00
4 II.Výkony	1 914 470,26	5 677 037,14	4 715 077,25
5 II.1.Tržby za prodej vl.výrobků a služeb	1 914 470,26	5 677 037,14	4 715 077,25
6 2.Změna stavu zásob vl.činnosti	0,00	0,00	0,00
7 3.Aktivace	0,00	0,00	0,00
8 B.Výkonová spotřeba	1 336 802,42	3 880 233,11	3 266 810,88
9 B.1.Spotřeba materiálu a energie	1 197 714,55	3 507 703,75	2 937 319,16
10 B.2.Služby	139 087,87	372 529,36	329 491,72
11 Přidaná hodnota	577 667,84	1 796 804,03	1 448 266,37
12 C.Osobní náklady	272 300,00	802 533,00	797 558,00
13 C.1.Mzdové náklady	80 239,00	239 994,00	236 280,00
14 C.2.Odměny členům orgánů obch.korporace	125 000,00	365 000,00	365 000,00
15 C.3.Náklady na soc.zabezpečení a zdr.poj	67 061,00	197 539,00	196 278,00
16 C.4.Sociální náklady	0,00	0,00	0,00
17 D.Daně a poplatky	0,00	0,00	0,00
18 E.Odpisy dlouh.nehm.a hm. majetku	101 837,00	305 511,00	285 090,00
19 III.Tržby z prodeje dlouhodob.majetku a	0,00	0,00	0,00
20 III.1.Tržby z prodeje dlouhodob.majetku	0,00	0,00	0,00
21 III.2.Tržby z prodeje materiálu	0,00	0,00	0,00
22 F.Zůstatková cena prod.dlouhodob.maj.a mat.	0,00	0,00	0,00
23 F.1.Zůst.cena prod.dlouh.majetku	0,00	0,00	0,00
24 F.2.Prodaný materiál	0,00	0,00	0,00
25 G.Změna stavu rezerv a opr.pol.a nákl.pr	0,00	0,00	0,00
26 IV.Ostatní provozní výnosy	0,16	0,21	-0,13
27 H.Ostatní provozní náklady	49 439,04	50 767,58	48 746,85
28 V.Převod provozních výnosů	0,00	0,00	0,00
29 I.Převod provozních nákladů	0,00	0,00	0,00
30 *Provozní výsledek hospodaření	154 091,96	637 992,66	316 871,39
31 VI.Tržby z prodeje cenných papíru a podíl	0,00	0,00	0,00
32 J.Prodané cenné papíry a podíly	0,00	0,00	0,00
33 VII.Výnosy z dlouhodobého finančního maj.	0,00	0,00	0,00
34 VII.1.Výnosy z podílu v ovl.os.a v úč.j.p.podst.vl.	0,00	0,00	0,00
35 VII.2.Výnosy z ost.dlouh.cenných pap.a p	0,00	0,00	0,00
36 VII.3.Výnosy z ost.dlouh.finančního maje	0,00	0,00	0,00
37 VIII.Výnosy z krátkodobého finančního ma	0,00	0,00	0,00
38 K.Náklady z finančního majetku	0,00	0,00	0,00
39 IX.Výnosy z přecenění cenných papíru a d	0,00	0,00	0,00
40 L.Náklady z přecenění cen.papíru a deriv	0,00	0,00	0,00
41 M.Změna stavu rezerv a opr.pol.ve fin.ob	0,00	0,00	0,00
42 X.Výnosové úroky	9,63	15,52	6,71
43 N.Nákladové úroky	0,00	0,00	0,00
44 XI.Ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	0,00
45 O.Ostatní finanční náklady	1 798,00	4 302,00	3 597,00
46 XII.Převod finančních výnosů	0,00	0,00	0,00
47 P.Převod finančních nákladů	0,00	0,00	0,00
48 * Finanční výsledek hospodaření	-1 788,37	-4 286,48	-3 590,29
49 Q.Daň z příjmu za běžnou činnost	0,00	0,00	0,00
50 Q.1.-splatná	0,00	0,00	0,00
51 Q.2.-odložená	0,00	0,00	0,00
52 **Výsledek hospodaření za běžnou činnost	152 303,59	633 706,18	313 281,10
53 XIII.Mimořádné výnosy	0,00	0,00	0,00
54 R.Mimořádné náklady	0,00	0,00	0,00
55 S.Daň z příjmu z mimořádné činnosti	0,00	0,00	0,00
56 S.1.-splatná	0,00	0,00	0,00
57 S.2.-odložená	0,00	0,00	0,00
58 *Mimořádný výsledek hospodaření	0,00	0,00	0,00
59 T.Převod podílu na výsledku hospodaření	0,00	0,00	0,00
60 ***Výsledek hospodaření za účetní období	152 303,59	633 706,18	313 281,10
61 Výsledek hospodaření před zdaněním	152 303,59	633 706,18	313 281,10
254 Výnosy celkem	1 914 480,05	5 677 052,87	4 715 083,83
255 Náklady celkem	1 762 176,46	5 043 346,69	4 401 802,73



Vyjádření ke stanovení ceny nemovitostí

Priessnitzovy léčebné lázně a.s., Jeseník

Většina budov vzhledem k jejich stáří a opotřebení původních objemových podílů konstrukcí a vybavení je již dle našeho soudu za svým zenitem, nacházejí se v konečném stádiu životnosti těchto konstrukcí, které ovlivňují celkovou životnost nemovitostí.

U všech nemovitostí jsou tak každoročně vynakládány značné sumy finančních prostředků na pravidelnou údržbu a sanaci právě těchto původních především nosných stěnových a základových konstrukcí podzemních a přízemních podlaží objektu včetně údržby a sanace původních zastřešení objektů.

S přihlédnutím k takto každoročně vynakládaným prostředkům a nezbytnosti provádění takových oprav za účelem udržitelnosti požadovaného technického stavu nemovitosti lze usuzovat, že toto vše se negativně podílí na stanovení výsledné ceny nemovitosti.

Dle dostupných informací se další značné finanční prostředky vynakládají na sanaci havárií venkovních přípojek inženýrských a komunikačních přístupů k objektům.

Po pečlivé fyzické prohlídce předmětných nemovitostí se lze i domnívat, že i přes provedené částečné rekonstrukce vnějšího pláště a interiérů některých budov, je pravděpodobné, že u některých z budov lze dle vnějších znaků poruch usuzovat na existenci skrytých poruch nosných konstrukcí.

Domníváme se, že předpokládané využití posuzovaných budov je ve velké míře vhodné pouze pro provozování podnikání v oblasti zdravotnictví, resp. lázeňství, a vzhledem ke značné rozkolísanosti financování lázeňské léčebné péče zdravotními pojišťovnami v České republice s nejistým výhledem do budoucna se lze také domnívat, že využití budov v dlouhodobém horizontu by se mohlo stát neekonomickým.

Některé z budov (Bílý kříž, Maryčka, Karolina) nejsou totiž z důvodu neexistence sociálního zařízení na pokojích koncipovány pro jiný provoz, například hotelový či obecně pro podnikání v cestovním ruchu, a lze se tedy domnívat, že to značně snižuje jejich tržní hodnotu, neboť pro jiného provozovatele je z důvodu přísných regulačních podmínek lázeňské legislativy takřka nemožné získat statut lázní a zmíněné budovy provozovat v režimu lázeňské léčebné péče.

Jiné budovy, kde jsou sociální zařízení umístěná na pokojích (Priessnitzovo sanatorium, Bezruč, Ripper, Mír), jsou tyto zatíženy jinými omezujícími podmínkami, které by mohly opět značně omezit využití budov pro jiný účel, než již zmíněný, neboť i pro současný účel využití je charakter budov svým smyslem omezující. Jde například buď o absenci jakéhokoli gastronomického zázemí, nebo zázemí velmi kapacitně omezené. Dle zkušeností z provozování takových zařízení

v oblasti cestovního ruchu by toto mohla být značně omezující podmínka využití budov do budoucna.

Další budovy (Wolker, Jubilejní vila), obsahují i přes pozitivum provedených rekonstrukčních prací nevýhodu pro použití například v hotelnictví a to jednoznačnou účelovost ve smyslu ubytování rodičů s dětmi a to jak koncepcí jednotlivých pokojů, tak řazení pokojů do tzv. hnízd se společným sociálním zázemím. Taková koncepce již dopředu determinuje účel použití zařízení a tedy by s přihlédnutím k tomuto faktu ve svém důsledku mohla mít negativní dopad na možnou změnu využití budov při změně podmínek na zdravotnickém trhu.

Současně jsou obecně všechny budovy vybaveny zdravotnickým zázemím, kterému je vždy přizpůsobena koncepce budovy.

Výsledná cena nemovitostí uvedená ve znaleckém posudku by tedy dle našeho názoru měla korespondovat s účetní hodnotou nemovitostí.

Na druhou stranu cenu nemovitostí nelze aktuálně srovnat s tržní cenou podobných nemovitostí, poněvadž poptávka a nabídka na trhu s nemovitostmi, vzhledem k uvedenému umístění a determinovanému využití budov (lázeňské území), tyto neobsahuje.



.....
Ředitel společnosti
Ing. Roman Provazník



.....
Technický ředitel
Ing. Roman Illek

Seznam objektů lázní s orientačními a popisnými čísly a pozemky k 31.12.2014

Objekt	Ulice	č.or./č.pop.	Číslo parcely	Zůst.hodn.v tis.Kč
Schindlerův dům	Priessnitzova	43/911	2666	0
Priessnitz	Priessnitzova	43/912	2665	34 355
Priessnitz - nová budova	Priessnitzova	47/914	2710	27 369
Statek	Priessnitzova	22/334	1385	199
Hrad	Priessnitzova	20/78	1387/1	1 166
Bílý Kříž	Priessnitzova	16/235	1381	0
Douche	Priessnitzova	35/311	1378	0
Ripper	Priessnitzova	27/174	1416	22 094
Jubilejní vila	Priessnitzova	33/308	1369	14 524
Balneo	Priessnitzova	29/116	1321/5	2 733
Mír	Priessnitzova	31/115	1321/6	7 561
Bezruč	Priessnitzova	25/302	1430	27 735
Wolker	Priessnitzova	14/268	1432/1	20 403
Adelheid	Priessnitzova	12/299	1434	0
Maryčka	Priessnitzova	10/287	1463	0
Karolína	Kalvodova	70/96	1548/1	2 806
Karolína - garáž	Kalvodova		1548/2	68
Svobodárny	Priessnitzova	11/985	1297/7	931
48 bytových jednotek	Priessnitzova	9/1033	1297/8	6 946
"	Priessnitzova	7/1034	1297/11	0
"	Priessnitzova	5/1035	1297/12	0
kotelna - 48 b.j.	Priessnitzova		1297/13	0
Lékařská vila	Priessnitzova	26/913	2683	2 492
Zahradnictví	Priessnitzova	334	1384/2	0
Sofie	Priessnitzova	41/907	2667	33
Domek na tenis.kurtech	Priessnitzova	43a/1351	2711/5	0
Lázeňské informační centrum	Priessnitzova	24a/1349	2679	339
Garáže	Priessnitzova	12a/1352	1433/2	0
Prádelna, stolárna	Priessnitzova	20a/1350	1387/5	0
Technické provozy (stodola)	Priessnitzova	20b/1359	1387/4	0
Domek za Wolkerem	Priessnitzova		1432/2	0
Ostatní budovy bez č.p. - hangár, TZ VnK				295
Ostatní stavby - ploty, schody, opěrné zdi, parkoviště, dlažby				9 688
Ostatní stavby - JV-Mír - koridor, komunikace, dětské hřiště				1 943
Celkem budovy a stavby				183 680
Pozemky				27 343
Celkem budovy, stavby, pozemky				211 023



Oblíbené: Akcie CZ | Akcie svět | Kurzy měn | Komodity | Zlato | Forex | Zákony | Kalkulačky | Hypoté | Práce | Počasí | **středa 13.5.2015 00:59:09**

ZPRAVODAJSTVÍ | **INVESTICE** | OSOBNÍ FINANCE | PODNIKÁNÍ | SLUŽBY PORTÁLU | DISKUZE |
 Akcie CZ ▾ | Akcie svět | Komodity | Měny online | Forex | Makroekonomika | Nej investice | Podílové fondy | BIG Expert | Diskuze | Škola obchodníka | Další |
 Diskuze (13) · Nabídky (1) · Zprávy (4) · Tisk

Základní informace o PRIESSNITZOVY LÁZ.

BCP - Burza cenných papírů Praha			RMS - RM-System		
Poslední kotace	30.09.1997	208.00	Poslední kotace	07.03.2000	116.30
První kotace	15.06.1993	20 000.00	První kotace	10.01.1995	400.00
Minimální cena	25.09.1997	189.53	Minimální cena	23.07.1999	104.00
Maximální cena	15.06.1993	20 000.00	Maximální cena	10.02.1997	820.00
Celkový objem		5 242 014.00	Celkový objem		4 767 492.50

PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ, ISIN CS0008433959 - Informace z CDCP

Úplný název	PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ
Zkrácený název	PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ
ISIN	CS0008433959
BIC	BAAPRIES
Název emitenta	Priessnitzovy léčebné lázně a.s.
Emitent - Identifikační číslo IČ	45193452 (Osobní a majetkové vztahy, Obchodní rejstřík)
Emitované množství	91245
Typ nominálu	konstantní
Nominální hodnota	1 000
Měna nominálu	CZK
Registrace na trzích	není registrována na reg.trhu
Druh cenného papíru	akcie
Převoditelnost emise	volně převoditelná emise
Datum registrace	29.3.1993
Místo registrace	Středisko CP
Datum zrušení	8.3.2000
Měna obchodování	
Obchodovatelná jednotka	
Datum výplaty výnosu	
Kód skupiny	
Stav	4
Datum změny	8.3.2000
Správce - Identifikační číslo IČ	
Správce	
Administrátor - Identifikační číslo IČ	
Administrátor	

Emitent cenného papíru PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ

Celý název emitenta	Priessnitzovy léčebné lázně a.s.
Doručovací adresa - Název	Priessnitzovy léčebné lázně a.s.
Identifikační číslo IČ	45193452 (Osobní a majetkové vztahy, Obchodní rejstřík)
Sídlo - Ulice	Jeseník
Město	Jeseník
PSČ	790 03
Kód státu	CZE
Doručovací adresa - Ulice	Jeseník
Město	Jeseník
PSČ	790 03
Kód státu	CZE
Typ subjektu	emitent
Kategorie subjektu	právnícká osoba
Kategorie subjektu	právnícká osoba
Datum změny	13.4.1999
Typ změny	platná/y

Další emitované cenné papíry, Priessnitzovy léčebné lázně a.s.

ISIN	Název	Vydáno/Zrušeno
770960002127	PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ	12.11.1996 / 08.03.2000
770930002090	PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ	30.06.1993 / 12.11.1996
CS0009031067	PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ	30.06.1993 / 08.03.2000
CS0008433959	PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ	29.03.1993 / 08.03.2000

akcie PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ, ISIN CS0008433959 - základní informace o emisi cenného papíru z

AKCIE PRIESSNITZOVÝCH LÉČEBNÝCH LÁZNÍ a.s.

stav k 13.05.2015

Základní kapitál: 72 766 000 Kč**Celkový počet akcií: 72766 ks**

Akcionáři	Počet akcií (ks)	% podíl na základním kapitálu
GRAF INVEST a.s.	42914	58,98%
Akcionáři GRAF INVESTU, vlastníci akcie jako fyzické osoby	21118	29,02%
Ostatní akcionáři	8734	12,00%
CELKEM (akcie na jméno)	72766	100,00%

V Jeseníku dne 13.05.2015

Zpracovala: Mgr. Palkovičová Viera
právní zástupce