

## **Zpráva ke stavu majetku společnosti Výzkumný ústav včelařský, s.r.o.,**

**sídlo: Dol 94, 252 66 Máslovice, IČ: 62968335,**

### **na základě účetní závěrky k 31. 12. 2020 a doručené do Sbírký listin dne 16. 11. 2021**

Výzkumný ústav včelařský, s.r.o. (dále „VUV“) doručil do Sbírký listin dne 16. 11. 2021 svoji účetní závěrku k 31. 12. 2020, ověřenou auditorskou společností EDM Utilitas Audit s.r.o. a zprávou auditora vydanou ke dni 4. 5. 2021 s výrokem „bez výhrad“.

Naším úkolem bylo, na základě uvedené účetní závěrky k 31. 12. 2020, vyjádřit se k hodnotě VUV. Při této příležitosti bychom chtěli upozornit, že:

- naše stanovisko je vydáno na základě údajů k 31. 12. 2020 a vydané zprávy auditora ke 4. 5. 2021;
- neměli jsme k dispozici aktuální údaje, které se mohou od stavů k 31. 12. 2020 i významně odlišovat;
- rovněž nebyly k dispozici údaje v souvislosti s případným technickým zhodnocením majetku, které by mohly mít vliv na vyšší hodnotu aktiv;
- na druhé straně jsme neměli žádnou zprávu ke stavu pohledávek a k potřebě torby opravných položek, které by hodnotu pohledávek snižovaly. Nicméně je potřeba poznamenat, že v minulosti byly opravné položky tvořeny, tedy auditor s netto hodnotou pohledávek s přihlédnutím k významnosti souhlasil. V r. 2020 byly opravné položky k pohledávkám navýšeny z 16 tis. na 35 tis. Kč, tedy lze předpokládat, že hodnota netto pohledávek není nadhodnocena.

Pokud bychom měli vydat své stanovisko k hodnotě VUV, potom je z předložených podkladů možné použít pouze cestu vlastního kapitálu. K ostatním metodám, výnosové metodě a ocenění majetku posudkem, nebyly k dispozici žádné podklady.

#### ***Stav vlastního kapitálu***

Vývoj vlastního kapitálu od r. 2017 má rostoucí trend. V r. 2017 byla hodnota vlastního kapitálu 83 mil., v r. 2018 vykazoval 88 mil., v r. 2019 již 99 mil. a k 31.12.2020 vykazoval hodnotu 106 mil. Kč (přesně 105.908 tis. Kč). To tedy znamená, že vlastní kapitál od roku 2017 vrostl v poměru k r. 2020 o 27 %. Hodnota VUV z hlediska vlastního kapitálu k 31. 12. 2020 byla tedy 106 mil. Kč.

Struktura vlastního kapitálu je tvořena základním kapitálem ve výši 250 tis. Kč, fondy ze zisku ve výši 97.111 tis. Kč a ziskem za rok 2020 ve výši 8.547 tis. Kč.

Fondy ze zisku se skládají z rezervního fondu (25 tis. Kč), sociálního fondu (199 tis. Kč), provozního fondu (ve výši 12.490 tis. Kč) a fondu obnovy a rozvoje (ve výši 84.397 tis. Kč). Část hospodářského výsledku roku 2020 měla být použita na rozdělení části zisku společníkům a zbylá část měla být použita na přiděly do fondů. Hospodářský výsledek r. 2019 ve výši 11.816 tis. Kč byl použit ve výši 1.515 tis. Kč na odměny společníkům a členům DR; zbývající část 10.301 tis. Kč byla použita na tvorbu sociálního fondu (100 tis. Kč) a fondu rozvoje a obnovy (10.201 tis. Kč). Použití fondů, tedy účel tvorby, je stanoven ve statutech fondů. *(neměl jsem k dispozici)*

Pozitivnímu vývoji vlastního kapitálu odpovídá i zlepšující se podíl oběžných aktiv a cizích zdrojů. V r. 2019 cizí zdroje tvořily 5,99 % z oběžných aktiv, v r. 2020 již jen 5,24 %. Podíl vlastního kapitálu a aktiv je v r. 2019 94,72 %, resp. 95,44 % v r. 2020.

### ***Stav majetku***

Aktiva, netto hodnota, k 31. 12. 2019 byla 104.536 tis. Kč, respektive 110.963 tis. Kč k 31. 12. 2020. Zvýšení aktiv bylo tvořeno především navýšením oběžných aktiv, z nichž nejvýznamněji posílil krátkodobý finanční majetek. Peněžní prostředky v roce 2019 ve výši 57.404 tis. se zvýšily k 31. 12. 2020 na hodnotu 66.656 tis. Kč.

### ***Závěr***

S přihlédnutím k současnému trendu ceny pozemků a nemovitostí, k samotnému hospodaření lze operovat s cenou ve výši 172.000.000 Kč

K přesnému ocenění je ale nutné udělat znalecký posudek budov a pozemků se zvláštním zřetelem na vlastní výsadbu (vinice apod.)