

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 56 - 01 / 17

ocenění hodnoty akcií společnosti

**Priessnitzovy léčebné lázně a.s.,**

se sídlem Jeseník, Priessnitzova č.p. 299/12, PSČ 790 01

<b>Objednavatel:</b>	<b>CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.</b> Veveří 111 616 00 Brno IČ: 277 58 419
<b>Zpracovatel:</b>	<b>Ing. Petr Pelc, Ph.D.</b> 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
<b>Účel posudku:</b>	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
<b>Rozhodné datum ocenění:</b>	30. 04. 2017
<b>Zpracováno dne:</b>	28. 06. 2017
<b>Posudek obsahuje:</b>	27 stran textu + 22 stran příloh
<b>Posudek se předává:</b>	ve třech vyhotoveních
<b>Výtisk číslo:</b>	1

**OBSAH**

<b>1. ÚVOD.....</b>	<b>3</b>
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
<b>2. NÁLEZ.....</b>	<b>7</b>
2.1. IDENTIFIKACE SPOLEČNOSTI.....	7
2.2. HISTORIE SPOLEČNOSTI.....	9
2.3. OBCHODOVÁNÍ S AKCIEMI NA VEŘEJNÉM TRHU .....	10
<b>3. POSUDEK.....</b>	<b>11</b>
3.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ .....	11
3.2. METODY OCEŇOVÁNÍ 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
<b>4. ZÁVĚR .....</b>	<b>24</b>
<b>5. ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>25</b>
<b>6. LITERATURA.....</b>	<b>26</b>
<b>7. SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>27</b>

## **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. 299/12, PSČ 790 01, IČ: 451 93 452 pro účely provedení veřejné dražby cenných papírů. Akcie nejsou kótované na oficiálních trzích (nejsou veřejně obchodovatelné). Předmětem dražby je balík 50 kusů kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000,- Kč, tj. celkem 0,07 % 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 by 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. 2016
- rozvaha účetní jednotky Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke 30.04.2017
- výkaz zisku a ztráty účetní jednotky Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke 30.04.2017
- rozvaha účetní jednotky G - berg, a.s. ke 30.04.2017
- výkaz zisku a ztráty účetní jednotky G - berg, a.s. ke 30.04.2017
- komentář k vybraným rozvahovým položkám společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s.
- 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](http://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 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- 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.
- Kislíngrová, 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, 2003
- Musílek, P. - Trhy cenných papírů, Praha, Ekopress, 2002

#### ostatní vybrané veřejné zdroje:

[www.akcie-cz.kurzy.cz](http://www.akcie-cz.kurzy.cz) - Informační portál mapující kapitálový trh  
[www.justice.cz](http://www.justice.cz) - Obchodní rejstřík  
[www.priessnitz.cz](http://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 prodejechtivým 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 přívlaskem 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 subjektivnímu 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 odchylovat 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 length 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:** Priessnitzova 299/12, 790 01 Jeseník

**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:**

**člen představenstva:**

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

**Předseda představenstva:**

Ing. MICHAL GAUBE, MBA, dat. nar. 17. března 1968  
Jankovcova 1587/8, Holešovice, 170 00 Praha 7  
Den vzniku funkce: 1. července 2016  
Den vzniku členství: 1. července 2016

**Místopředseda představenstva:**

Ing. VLADIMÍR ODEHNAL, dat. nar. 7. září 1964  
č.p. 77, 679 72 Zbraslavce  
Den vzniku funkce: 1. července 2016  
Den vzniku členství: 1. července 2014

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

**Dozorčí rada:**

**člen dozorčí rady:**

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

**předseda dozorčí rady:**

IVANA ODEHNALOVÁ, dat. nar. 13. prosince 1966  
č.p. 77, 679 72 Zbraslavce  
Den vzniku funkce: 1. července 2016  
Den vzniku členství: 1. července 2014

**Místopředseda dozorčí rady:**

Bc. TEREZA GAUBOVÁ, dat. nar. 5. října 1990  
Zaječická 837/2, Čimice, 184 00 Praha 8  
Den vzniku funkce: 1. července 2016  
Den vzniku členství: 1. července 2016

**Akcie:**

72 766 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované 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



## 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 lázně nabízí 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 2016

### 2.3. Obchodování s akciami 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.

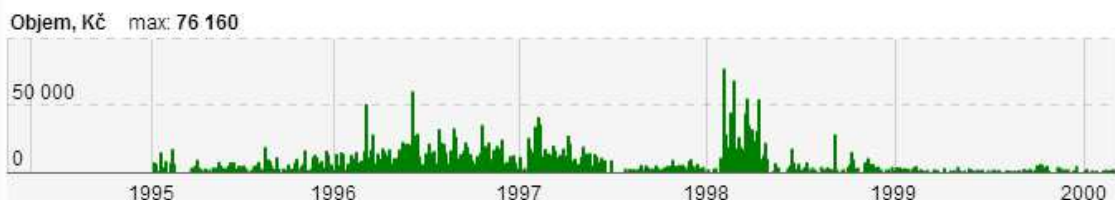
#### PRIESSNITZOVY LÁZ. - graf kurzu akcie cz, interaktivní graf

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  RMS  porovnej s  Burza

Kurz [kč] -70,92% úvod: min: 104,00 max: 770,20 15.Čer 1993 - 07.Bře 2000



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. 299/12, PSČ 790 01, 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:

$$N = \sum n_d$$

$$O = \sum o_d$$

$n_d$  - počet kusů cenných papírů, s nimiž bylo obchodováno v den d a

$o_d$  - 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 m<sup>2</sup>)
- 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 eventuelní 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 ( $HDP + \text{inlace}$ ). 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),  
 $\Delta WC$  ..... 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 snížené 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 stejně 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 posledních dostupných finančních výkazů společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke dni 30.04.2017 činí rozvahová položka vlastního kapitálu společnosti 237 530 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 90% z účetní hodnoty, která činí 204 tis. Kč, tedy po přecenění na 20 tis. Kč.

### **Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek**

Jedná se o nový účetní program WAM S/3 (MIKROS). Z důvodu nízké pravděpodobnosti možného prodeje je na tuto účetní položku aplikována srážka 60% z účetní hodnoty, která činí 745 tis. Kč, tedy po přecenění na 298 tis. Kč.

### **Pozemky a stavby**

Tato účetní položka tvoří podstatnou část majetku společnosti Priessnitzovy léčebné lázně a.s. Účetní hodnota činí **206 938 tis. Kč**. Dle vyjádření managementu společnosti je reálná hodnota nemovitostí v úrovni hodnoty účetní.

Většina budov vzhledem k jejich stáří a opotřebením 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 interiéru 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.

Současně 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.

### **Hmotné movité věci a jejich soubory**

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 trenažéry, 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 11 238 tis. Kč, tedy přecenění na 8 990 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 4 404 tis. Kč.

**Poskytnuté zálohy na dlouh.hm. majetek**

Jedná se o software Lauryn 200 tis., obrubníky na parkoviště 44 tis. Tato položka odpovídá účetní hodnotě: 244 tis. Kč.

**Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek**

Jde o prostranství u Adelheid 5,320 tis., bytový dům 4,331 tis., zařízení kuchyně PS 4,245 tis., výtah hala PS 1,849 tis., stavební úpravy kuchyň PS 1,681 tis., dlažba před PS 1,576 tis., pračka, sušička 1,391 tis., vrtý 514 tis., rekonstrukce výtahu 461 tis., elektroinstalace Schindler 258 tis., technické zhodnocení ostatní 312 tis. Souhrnná hodnota činí 22 722 tis. Kč.

**Podíly - ovládaná nebo ovládající 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.: 10 369 tis. Kč.

**Zápůjčky a úvěry – ostatní**

Jedná se především o půjčky neziskovým subjektům - Společnosti V.Priessnitze, NF V.Priessnitze, Jeseníky sdružení cestovního ruchu. Pro účely ocenění ponecháno v účetní hodnotě: 3 275 tis. Kč.

**Jiný dlouhodobý finanční majetek**

Jedná se především o 3 tis. Kč vklad do NF hotelové školy V. Priessnitze, 10 tis. Kč vklad do NF V. Priessnitze, 5 tis. Kč vklad MAS. Pro účely ocenění ponecháno v účetní hodnotě: 18 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: 3 999 tis. Kč.

**Zboží**

Jedná se o zboží ve skladech jednotlivých prodejních míst: Denní bar, Zimní zahrada, kavárna Sofie, Informační centrum, jednotlivé recepcie, jídelny lázeňských domů. Hodnota zboží odpovídá vzhledem k aktuálnosti účetní hodnotě: 1 639 tis. Kč.

**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: 165 tis. Kč.

**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 15.327 tis. Kč, Vojenská ZP 3.507 tis. Kč, ČPZP 4.057 tis. Kč, OZP 2.709 tis. Kč, ZPMV 2.477 tis. Kč, Revírní 1 420 tis. Kč, a dále ostatní pohledávky. Oceněno v plné výši: 35 684 tis. Kč.

Pohledávky po lhůtě splatnosti nad 180 dnů jsou ve většině případů zajištěny platebními rozkazy, usneseními soudu, přihlášeny v exekuci a jsou na ně vytvářeny opravné položky.

**Stát - daňové pohledávky**

Přeplatek daně z příjmu právnických osob za rok 2016 a uhrazená záloha na daň z příjmu právnických osob I.Q.2017. Oceněno v plné výši: 2 691 tis. Kč.

**Krátkodobé poskytnuté zálohy**

Největší položky 515 tis. Kč záloha na vodné, stočné, 273 tis. Kč záloha na elektrickou energii, zálohy na služby, PHM a předplatné. Oceněno v plné výši: 907 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: 287 tis. Kč.

**Peníze a účty v bankách**

Finanční prostředky činí 38 727 tis. Kč. (peníze: 1 334 tis. Kč + účty v bankách: 12 570 tis. Kč)

**Náklady příštích období**

Jedná se o časové rozlišení nakoupeného drobného hmotného majetku, časové rozlišení režijních nákladů a pojištění majetku: v celkové hodnotě 134 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: 6 097 tis. Kč.

### Závazky

Položka závazků je pro účely ocenění použita v plné výši. Dlouhodobé závazky obsahují pouze položky závazky k úvěrovým institucím, dlouhodobé přijaté zálohy a odložený daňový závazek. Krátkodobé závazky jsou převážně tvořeny závazky z obchodních vztahů a položkou krátkodobé přijaté zálohy. Mezi ostatní závazky patří závazky ke společníkům, závazky k zaměstnancům, závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění a daňové závazky a dotace.

účetní položka	tis. Kč	popis položky
<b>Dlouhodobé závazky</b>		
Závazky k úvěrovým institucím	16 566	investiční úvěr u České spořitelny na již realizovanou akci Relax centrum VP
Dlouhodobé přijaté zálohy	113	dlouhodobé jistiny nájemníků bytů a nájemce nebytových prostor
Odložený daňový závazek	9 266	odložená daňová povinnost - 19% z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku odečteno 19% z rezervy na nevyčerpanou dovolenou
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Krátkodobé přijaté zálohy	5 732	přijaté zálohy od klientů a obchodních partnerů na budoucí rezervované pobyty
Závazky z obchodních vztahů	25 347	ve lhůtě splatnosti 15.167 tis. Kč, po spl.do 30-ti dnů 2.999 tis. Kč, do 60-ti dnů 3.640tis. Kč, do 90-ti dnů 20tis. Kč, do 180-ti dnů 3.509 tis. Kč, nad 180 dnů 12 tis. Kč, jedná se většinou o dodávky k zajištění běžné činnosti
<b>Závazky ostatní</b>		
Závazky ke společníkům	7 569	nevyzvednutý výnos z dražby akcií
Závazky k zaměstnancům	5 208	mzdy zaměstnanců za měsíc duben, výplatní termín květen
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	3 280	984 tis. Kč zdravotní pojištění z mezd za duben, odvedeno v květnu 2.296 tis. Kč sociální pojištění z mezd za duben, odvedeno v květnu
Stát - daňové závazky a dotace	2 054	805 tis. daň ze závislé činnosti z mezd za duben, odvedena v květnu 1.111 tis. Kč DPH z daňového přiznání za duben, odvedeno v květnu 136 tis. Kč lázeňský poplatek Město Jeseník 2.tis. Kč daň z převodu nemovitosti
Dohadné účty pasivní	1 434	nevyfakturované dodávky vodné, stočné, maloodběr el.energie, zboží v komisioním prodeji
Jiné závazky	656	odměny členů statutárních orgánů za měsíc duben, výplatní termín květen
<b>CELKEM</b>	<b>77 226</b>	

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

<b>Položka aktiv</b>	tis. Kč
Software	20
Nedokončený dlouh.nehm.majetek	298
Pozemky a stavby	206 938
Hmotné movité věci a jejich soubory	8 990
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	4 404
Poskytnuté zálohy na dlouh.hm. maj.	244
Nedokončený dlouh.hmotný maj.	22 722
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	10369
Zápůjčky a úvěry - ostatní	3 275
Jiný dlouhodobý finanční majetek	18
Materiál	3 999
Zboží	1 639
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	58
Jiné pohledávky	165
Pohledávky z obchodních vztahů	35 684
Stát - daňové pohledávky	2 691
Krátkodobé poskytnuté zálohy	907
Jiné pohledávky	287
Peněžní prostředky v pokladně	1 334
Peněžní prostředky na účtech	12 570
Náklady příštích období	134
Příjmy příštích období	6 097
<b>Aktiva celkem</b>	<b>322 843</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>77 226</b>
<b>Čisté obchodní jmění</b>	<b>245 617</b>

Zjištěná obvyklá majetková hodnota netto společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke dni 30.04.2017 činí **245 617 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	237 530 tis. Kč	<b>245 617 tis. Kč</b>

Při celkovém počtu 72 766 ks akcií je hodnota jedné akce vypočtena na **3 375,44 Kč**.  
(245 617 000 / 72 766 = 3 375,44 Kč)

**Kontrolou nad podnikem** se rozumí „moc řídit finanční a provozní politiku podniku tak, aby bylo dosaženo užítku 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 71 349 kusů akcií (příloha č. 9), tedy dohromady vlastní 98,06%.

Akcionáři	Počet akcií (ks)	% podíl na základním kapitálu
<b>GRAF INVEST a.s.</b>	42 914	58,98%
<b>Akcionáři GRAF INVESTU, vlastníci akcie jako fyzické osoby</b>	28 435	39,08%
Ostatní akcionáři	1 417	1,94%
<b>CELKEM (akcie na jméno)</b>	72 766	100,00%

Oceňovaný balík 50 kusů akcií (0,07 % podíl na hlasovacích právech) představuje minoritní podíl. Při výpočtu výsledné hodnoty uplatníme proto srážku ve výši 50%:

$3\,375,44 \text{ Kč} \times (1 - 0,5) = 1\,687,72 \text{ Kč}$ , po zaokrouhlení na celé koruny **1 688,- Kč**.

Výsledná hodnota oceňovaného balíku 50 kusů akcií tak činí **84 400,- 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. 299/12, PSČ 790 01, 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 zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1000,- Kč společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. činí:

**1 688,- Kč**  
(jeden tisíc šest set osmdesát osm korun českých)

Tržní hodnota oceňovaného balíku 50 kusů akcií společnosti Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. činí:

**84 400,- Kč**  
(osmdesát čtyři tisíc čtyři sta 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 56-01/17 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. 1701.

V Brně dne 28. 6. 2017

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 30.04.2017	3 str.
3.	výkaz zisku a ztráty účetní jednotky Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. ke 30.04.2017	1 str.
4.	rozvaha účetní jednotky G - berg, a.s. ke 30.04.2017	3 str.
5.	výkaz zisku a ztráty účetní jednotky G - berg, a.s. ke 30.04.2017	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.
10.	zpráva představenstva o podnikatelské činnosti	7 str.

**CELKOVÝ POČET stran příloh****22 str.**

## Výpis

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

<b>Datum zápisu:</b>	27. dubna 1992
<b>Spisová značka:</b>	B 323 vedená u Krajského soudu v Ostravě
<b>Obchodní firma:</b>	Priessnitzovy léčebné lázně a.s.
<b>Sídlo:</b>	Priessnitzova 299/12, 790 01 Jeseník
<b>Identifikační číslo:</b>	451 93 452
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	<p>a) poskytování komplexní ústavní a ambulantní lázeňské péče /preventivní, kurativní a rehabilitační/ za využití místních přírodních léčivých zdrojů</p> <p>b) poskytování doplňkových služeb hostinská činnost směnárenská činnost</p> <p>c) správa a využití přírodních léčivých zdrojů v součinnosti s Českým inspektorátem lázní a zřídél, včetně jejich ochrany rostlinná výroba zahrnující: pěstování okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin</p> <p>poskytování elektronických telekomunikačních služeb: a) ostatní hlasové služby - neveřejné b) služby přístupu k síti Internet - neveřejné pedikúra, manikúra kosmetické služby</p> <p>uskutečňování vzdělávacího programu pro obor specializačního vzdělávání "rehabilitační a fyzikální medicína"</p> <p>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</p> <p>poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti letních a zimních sportů, tenis, plavání, lyžování, golf, fitness a kondiční cvičení s dětmi a dospělými</p> <p>prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin</p>

### Statutární orgán - představenstvo:

#### člen představenstva:

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

#### předseda

#### představenstva:

Ing. MICHAL GAUBE, MBA, dat. nar. 17. března 1968  
Jankovcova 1587/8, Holešovice, 170 00 Praha 7  
Den vzniku funkce: 1. července 2016  
Den vzniku členství: 1. července 2016

#### místopředseda

#### představenstva:

Ing. VLADIMÍR ODEHNAL, dat. nar. 7. září 1964  
 č.p. 77, 679 72 Zbraslavce  
 Den vzniku funkce: 1. července 2016  
 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:**

**člen dozorčí rady:**

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

**předseda dozorčí rady:**

IVANA ODEHNALOVÁ, dat. nar. 13. prosince 1966  
 č.p. 77, 679 72 Zbraslavce  
 Den vzniku funkce: 1. července 2016  
 Den vzniku členství: 1. července 2014

**místopředseda dozorčí rady:**

Bc. TEREZA GAUBOVÁ, dat. nar. 5. října 1990  
 Zaječická 837/2, Čimice, 184 00 Praha 8  
 Den vzniku funkce: 1. července 2016  
 Den vzniku členství: 1. července 2016

**Počet členů:** 3

**Akcie:**

72 766 ks kmenové akcie na jméno v zaknihované 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
<b>1 AKTIVA CELKEM</b>	<b>570 454 117,39</b>	<b>-250 099 862,24</b>	<b>320 354 255,15</b>	<b>305 995 756,37</b>
2 A.Pohledávky za upsaný základní kapitál	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3 B.Dlouhodobý majetek</b>	<b>503 838 603,66</b>	<b>-249 048 845,00</b>	<b>254 789 758,66</b>	<b>236 313 193,00</b>
<b>4 B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>5 020 595,00</b>	<b>-4 071 693,00</b>	<b>948 902,00</b>	<b>192 694,00</b>
5 B.I.1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6 B.I.2. Ocenitelná práva</b>	<b>3 736 095,00</b>	<b>-3 532 193,00</b>	<b>203 902,00</b>	<b>192 694,00</b>
7 B.I.2.1. Software	3 736 095,00	-3 532 193,00	203 902,00	192 694,00
8 B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	0,00	0,00	0,00	0,00
9 B.I.3. Goodwill	0,00	0,00	0,00	0,00
10 B.I.4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	539 500,00	-539 500,00	0,00	0,00
<b>B.I.5. Poskytnuté zálohy na dlouh.nehm.maj. a nedok.dlouh.nehm.maj.</b>	<b>745 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>745 000,00</b>	<b>0,00</b>
12 B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouh.nehm.maj.	0,00	0,00	0,00	0,00
13 B.I.5.2. Nedokončený dlouh.nehm.majetek	745 000,00	0,00	745 000,00	0,00
<b>14 B.II. Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>490 524 938,66</b>	<b>-244 977 152,00</b>	<b>245 547 786,66</b>	<b>227 827 429,00</b>
<b>15 B.II.1. Pozemky a stavby</b>	<b>406 055 049,00</b>	<b>-199 116 634,00</b>	<b>206 938 415,00</b>	<b>210 738 172,00</b>
16 B.II.1.1. Pozemky	26 983 932,00	0,00	26 983 932,00	26 983 932,00
17 B.II.1.2. Stavby	379 071 117,00	-199 116 634,00	179 954 483,00	183 754 240,00
18 B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory	56 516 593,00	-45 278 286,00	11 238 307,00	8 191 427,00
19 B.II.3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>20 B.II.4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>4 986 594,00</b>	<b>-582 232,00</b>	<b>4 404 362,00</b>	<b>4 580 706,00</b>
21 B.II.4.1. Pěstitelské celky trvalých porostů	0,00	0,00	0,00	0,00
22 B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny	0,00	0,00	0,00	0,00
23 B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	4 986 594,00	-582 232,00	4 404 362,00	4 580 706,00
<b>B.II.5. Poskytnuté zálohy na dlouh.hm.maj. a nedok.dlouh.hm.maj.</b>	<b>22 966 702,66</b>	<b>0,00</b>	<b>22 966 702,66</b>	<b>4 317 124,00</b>
25 B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouh.hm. maj.	244 245,41	0,00	244 245,41	470 000,00
26 B.II.5.2. Nedokončený dlouh.hm.maj.	22 722 457,25	0,00	22 722 457,25	3 847 124,00
<b>27 B.III. Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>8 293 070,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 293 070,00</b>	<b>8 293 070,00</b>
28 B.III.1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
29 B.III.2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
30 B.III.3. Podíly - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
31 B.III.4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
32 B.III.5. Ostatní dlouh.cenné papíry a podíly	0,00	0,00	0,00	0,00
33 B.III.6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	3 275 000,00	0,00	3 275 000,00	3 275 000,00
<b>34 B.III.7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>18 070,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 070,00</b>	<b>18 070,00</b>
35 B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	18 070,00	0,00	18 070,00	18 070,00
36 B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>37 C.Oběžná aktiva</b>	<b>60 384 742,26</b>	<b>-1 051 017,24</b>	<b>59 333 725,02</b>	<b>63 362 829,18</b>
<b>38 C.I. Zásoby</b>	<b>5 637 482,43</b>	<b>0,00</b>	<b>5 637 482,43</b>	<b>5 520 730,51</b>
39 C.I.1. Materiál	3 998 789,30	0,00	3 998 789,30	3 686 504,63
40 C.I.2. Nedokončená výroba a polotovary	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>41 C.I.3. Výrobky a zboží</b>	<b>1 638 693,13</b>	<b>0,00</b>	<b>1 638 693,13</b>	<b>1 552 019,88</b>
42 C.I.3.1. Výrobky	0,00	0,00	0,00	0,00
43 C.I.3.2. Zboží	1 638 693,13	0,00	1 638 693,13	1 552 019,88
44 C.I.4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0,00	0,00	0,00	0,00
45 C.I.5. Poskytnuté zálohy na zásoby	0,00	0,00	0,00	282 206,00
<b>46 C.II. Pohledávky</b>	<b>40 843 346,34</b>	<b>-1 051 017,24</b>	<b>39 792 329,10</b>	<b>38 601 354,78</b>
<b>47 C.II.1. Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>222 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>222 800,00</b>	<b>323 800,00</b>
48 C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů	0,00	0,00	0,00	0,00
49 C.II.1.2. Pohledávky - ovlád.nebo ovládající os.	0,00	0,00	0,00	0,00
50 C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
51 C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>52 C.II.1.5. Pohledávky - ostatní</b>	<b>222 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>222 800,00</b>	<b>323 800,00</b>
53 C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky	0,00	0,00	0,00	0,00
54 C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	57 600,00	0,00	57 600,00	57 600,00

**Priessnitzovy léčebné lázně a.s.**

	Brutto	Korekce	Netto	Min.účet.obd.-netto
55 C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	0,00	0,00	0,00	0,00
56 C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	165 200,00	0,00	165 200,00	266 200,00
<b>57 C.II.2. Krátkodobé pohledávky</b>	<b>40 620 546,34</b>	<b>-1 051 017,24</b>	<b>39 569 529,10</b>	<b>38 277 554,78</b>
58 C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	36 735 179,48	-1 051 017,24	35 684 162,24	36 829 001,68
59 C.II.2.2. Pohledávky - ovlád.nebo ovládající os.	0,00	0,00	0,00	0,00
60 C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>61 C.II.2.4. Pohledávky - ostatní</b>	<b>3 885 366,86</b>	<b>0,00</b>	<b>3 885 366,86</b>	<b>1 448 553,10</b>
62 C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	0,00	0,00	0,00	0,00
63 C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdrav.poj.	0,00	0,00	0,00	0,00
64 C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky	2 690 750,00	0,00	2 690 750,00	90 399,00
65 C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	907 421,55	0,00	907 421,55	1 007 889,81
66 C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	0,00	0,00	0,00	0,00
67 C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	287 195,31	0,00	287 195,31	350 264,29
<b>68 C.III. Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
69 C.III. 1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
70 C.III.2. Ostatní krátkodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>71 C.IV. Peněžní prostředky</b>	<b>13 903 913,49</b>	<b>0,00</b>	<b>13 903 913,49</b>	<b>19 240 743,89</b>
72 C.IV.1. Peněžní prostředky v pokladně	1 333 904,89	0,00	1 333 904,89	928 400,46
73 C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech	12 570 008,60	0,00	12 570 008,60	18 312 343,43
<b>74 D.Časové rozlišení aktiv</b>	<b>6 230 771,47</b>	<b>0,00</b>	<b>6 230 771,47</b>	<b>6 319 734,19</b>
75 D.1. Náklady příštích období	134 226,00	0,00	134 226,00	175 212,26
76 D.2. Komplexní náklady příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
77 D.3. Příjmy příštích období	6 096 545,47	0,00	6 096 545,47	6 144 521,93
<b>78 PASIVA CELKEM</b>	<b>320 354 255,15</b>	<b>0,00</b>	<b>320 354 255,15</b>	<b>305 995 756,37</b>
<b>79 A.Vlastní kapitál</b>	<b>237 530 404,87</b>	<b>0,00</b>	<b>237 530 404,87</b>	<b>232 635 043,76</b>
<b>80 A.I. Základní kapitál</b>	<b>72 766 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>72 766 000,00</b>	<b>72 766 000,00</b>
81 A.I.1. Základní kapitál	72 766 000,00	0,00	72 766 000,00	72 766 000,00
82 A.I.2. Vlastní podíly (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
83 A.I.3. Změny základního kapitálu	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>84 A.II. Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>786 080,17</b>	<b>0,00</b>	<b>786 080,17</b>	<b>786 080,17</b>
85 A.II.1. Ážio	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>86 A.II.2. Kapitálové fondy</b>	<b>786 080,17</b>	<b>0,00</b>	<b>786 080,17</b>	<b>786 080,17</b>
87 A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	786 080,17	0,00	786 080,17	786 080,17
88 A.II.2.2. Oceňovací roz.z přecenění maj.a záv.	0,00	0,00	0,00	0,00
A.II.2.3. Oceňovací roz.z přecenění při přem.				
89 Obchodních korporací	0,00	0,00	0,00	0,00
90 A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obch. korporací	0,00	0,00	0,00	0,00
91 A.II.2.5. Rozdíly z oceň. při přeměnách obch.korp.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>92 A.III. Fondy ze zisku</b>	<b>15 368 355,75</b>	<b>0,00</b>	<b>15 368 355,75</b>	<b>15 262 218,71</b>
93 A.III.1. Ostatní rezervní fondy	15 194 996,37	0,00	15 194 996,37	15 194 996,37
94 A.III.2. Statutární a ostatní fondy	173 359,38	0,00	173 359,38	67 222,34
<b>95 A.IV. Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>138 828 897,98</b>	<b>0,00</b>	<b>138 828 897,98</b>	<b>159 209 803,25</b>
96 A.IV.1. Nerozdělený zisk minulých let	138 828 897,98	0,00	138 828 897,98	159 209 803,25
97 A.IV.2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
98 A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>99 A.V. Výsledek hospodaření běž.účetního obd.</b>	<b>9 781 070,97</b>	<b>0,00</b>	<b>9 781 070,97</b>	<b>6 440 741,63</b>
100 A.VI. Rozhodnuto o zál.výplatě podílů na zisku	0,00	0,00	0,00	-21 829 800,00
<b>101 B.+ C.Cizí zdroje</b>	<b>80 009 688,78</b>	<b>0,00</b>	<b>80 009 688,78</b>	<b>70 875 454,01</b>
<b>102 B.Rezervy</b>	<b>2 784 133,80</b>	<b>0,00</b>	<b>2 784 133,80</b>	<b>2 367 578,00</b>
103 B.1. Rezerva na důchody a podobné závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
104 B.2. Rezerva na daň z příjmů	0,00	0,00	0,00	0,00
105 B.3. Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0,00	0,00	0,00	0,00
106 B.4. Ostatní rezervy	2 784 133,80	0,00	2 784 133,80	2 367 578,00
<b>107 C.Závazky</b>	<b>77 225 554,98</b>	<b>0,00</b>	<b>77 225 554,98</b>	<b>68 507 876,01</b>
<b>108 C.I. Dlouhodobé závazky</b>	<b>25 944 782,64</b>	<b>0,00</b>	<b>25 944 782,64</b>	<b>33 584 254,50</b>
<b>109 C.I.1. Vydané dluhopisy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
110 C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
111 C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00

**Priessnitzovy léčebné lázně a.s.**

	<b>Brutto</b>	<b>Korekce</b>	<b>Netto</b>	<b>Min.účet.obd.-netto</b>
112 C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	16 566 074,38	0,00	16 566 074,38	24 556 252,38
113 C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy	112 781,00	0,00	112 781,00	121 126,00
114 C.I.4. Závazky z obchodních vztahů	0,00	0,00	0,00	0,00
115 C.I.5. Dlouhodobé směnky k úhradě	0,00	0,00	0,00	0,00
116 C.I.6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
117 C.I.7. Závazky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
118 C.I.8. Odložený daňový závazek	9 265 927,26	0,00	9 265 927,26	8 906 876,12
<b>119 C.I.9. Závazky - ostatní</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
120 C.I.9.1. Závazky ke společníkům	0,00	0,00	0,00	0,00
121 C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	0,00	0,00	0,00	0,00
122 C.I.9.3. Jiné závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>123 C.II.Krátkodobé závazky</b>	<b>51 280 772,34</b>	<b>0,00</b>	<b>51 280 772,34</b>	<b>34 923 621,51</b>
<b>124 C.II.1. Vydané dluhopisy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
125 C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
126 C.II.1.2. Ostatní dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
127 C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	0,00	0,00	0,00	0,00
128 C.II.3. Krátkodobé přijaté zálohy	5 731 569,48	0,00	5 731 569,48	4 894 037,00
129 C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	25 346 939,18	0,00	25 346 939,18	15 800 528,67
130 C.II.5. Krátkodobé směnky k úhradě	0,00	0,00	0,00	0,00
131 C.II.6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
132 C.II.7. Závazky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>133 C.II.8. Závazky ostatní</b>	<b>20 202 263,68</b>	<b>0,00</b>	<b>20 202 263,68</b>	<b>14 229 055,84</b>
134 C.II.8.1. Závazky ke společníkům	7 569 430,29	0,00	7 569 430,29	3 620 241,00
135 C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci	0,00	0,00	0,00	0,00
136 C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	5 208 243,00	0,00	5 208 243,00	4 405 642,00
137 C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	3 280 111,00	0,00	3 280 111,00	2 959 059,00
138 C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	2 053 962,45	0,00	2 053 962,45	1 438 826,47
139 C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	1 434 475,94	0,00	1 434 475,94	1 135 769,37
140 C.II.8.7. Jiné závazky	656 041,00	0,00	656 041,00	669 518,00
<b>141 D.Časové rozlišení pasiv</b>	<b>2 814 161,50</b>	<b>0,00</b>	<b>2 814 161,50</b>	<b>2 485 258,60</b>
142 D.1. Výdaje příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
143 D.2. Výnosy příštích období	2 814 161,50	0,00	2 814 161,50	2 485 258,60



**Priessnitzovy léčebné lázně a.s.**

	Měsíc	Od počátku roku	Minulá období
<b>1 I.Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>26 817 225,74</b>	<b>85 496 971,48</b>	<b>81 938 322,46</b>
<b>2 II.Tržby za prodej zboží</b>	<b>1 453 688,89</b>	<b>4 297 278,80</b>	<b>4 293 856,14</b>
<b>3 A. Výkonová spotřeba</b>	<b>9 523 458,61</b>	<b>34 395 169,81</b>	<b>37 392 922,56</b>
4 A.1. Náklady vynaložené na prodané zboží	747 185,16	2 278 242,43	2 380 727,86
5 A.2. Spotřeba materiálu a energie	5 672 439,86	20 729 410,01	24 821 094,20
6 A.3. Služby	3 103 833,59	11 387 517,37	10 191 100,50
7 B. Změna stavu zásob vl. činnosti (+/-)	0,00	0,00	0,00
8 C. Aktivace (-)	-82 156,76	-260 915,74	-259 695,87
<b>9 D. Osobní náklady</b>	<b>9 917 354,54</b>	<b>34 916 938,09</b>	<b>33 103 687,38</b>
10 D.1. Mzdové náklady	7 428 162,00	26 072 263,00	24 850 383,00
11 D.2. Náklady na sociální zabezpečení,	2 489 192,54	8 844 675,09	8 253 304,38
12 D.2.1. Náklady na sociální zabezpečení a	2 478 102,00	8 680 703,00	8 201 961,00
13 D.2.2. Ostatní náklady	11 090,54	163 972,09	51 343,38
<b>14 E. Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>1 028 221,00</b>	<b>4 122 094,00</b>	<b>3 615 997,00</b>
15 E.1. Úpravy hodnot dlouhodobého	1 028 221,00	4 122 094,00	3 665 257,00
16 E.1.1. - Úpravy hodnot dlouhodobého nehm	1 028 221,00	4 122 094,00	3 665 257,00
17 E.1.2. - Úpravy hodnot dlouhodobého nehm	0,00	0,00	0,00
18 E.2. Úpravy hodnot zásob	0,00	0,00	0,00
19 E.3. Úpravy hodnot pohledávek	0,00	0,00	-49 260,00
<b>20 III. Ostatní provozní výnosy</b>	<b>31 365,79</b>	<b>168 545,84</b>	<b>2 920 773,89</b>
21 III.1. Tržby z prodaného dlouhodobého ma	0,00	8 264,00	2 585 000,00
22 III.2. Tržby z prodaného materiálu	5 475,64	35 788,55	27 996,11
23 III.3. Jiné provozní výnosy	25 890,15	124 493,29	307 777,78
<b>24 F. Ostatní provozní náklady</b>	<b>2 025 631,80</b>	<b>6 670 787,56</b>	<b>8 383 875,20</b>
25 F.1. Zůstatková cena prodaného dlouhodob	0,00	0,00	2 850 442,00
26 F.2. Zůstatková cena prodaného materiálu	1 723,50	20 446,31	8 183,21
27 F.3. Daně a poplatky	9 316,00	56 092,00	26 548,00
28 F.4. Rezervy v provozní oblasti a komple	0,00	0,00	0,00
29 F.5. Jiné provozní náklady	2 014 592,30	6 594 249,25	5 498 701,99
<b>30 * Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>5 889 771,23</b>	<b>10 118 722,40</b>	<b>6 916 166,22</b>
31 IV. Výnosy z dlouhodobého finančního	0,00	0,00	0,00
32 IV.1. Výnosy z podílů - ovládaná nebo ov	0,00	0,00	0,00
33 IV.2. Ostatní výnosy z podílů	0,00	0,00	0,00
34 G. Náklady vynaložené na prodané podíly	0,00	0,00	0,00
35 V. Výnosy z ostatního dlouhodobého	0,00	0,00	0,00
36 V.1. Výnosy z ostatního dlouhodobého fin	0,00	0,00	0,00
37 V.2. Ostatní výnosy z ostatního dlouhodo	0,00	0,00	0,00
38 H. Náklady související s ostatním dlouho	0,00	0,00	0,00
39 VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	332,88	4 035,75	11 732,11
40 VI.1. Výnosové úroky a podobné výnosy -	0,00	0,00	0,00
41 VI.2. Ostatní výnosové úroky a podobné v	332,88	4 035,75	11 732,11
42 I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční o	0,00	0,00	0,00
43 J. Nákladové úroky a podobné náklady	0,00	128 286,05	236 144,56
44 J.1. Nákladové úroky a podobné náklady -	0,00	0,00	0,00
45 J.2. Ostatní nákladové úroky a podobné n	0,00	128 286,05	236 144,56
46 VII. Ostatní finanční výnosy	17,50	790,19	1 388,50
47 K. Ostatní finanční náklady	41 973,65	214 191,32	252 400,64
<b>48 * Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-41 623,27</b>	<b>-337 651,43</b>	<b>-475 424,59</b>
<b>49 ** Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>5 848 147,96</b>	<b>9 781 070,97</b>	<b>6 440 741,63</b>
50 L. Daň z příjmů	0,00	0,00	0,00
51 L.1. Daň z příjmů splatná	0,00	0,00	0,00
52 L.2. Daň z příjmů odložená (+/-)	0,00	0,00	0,00
<b>53 ** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>5 848 147,96</b>	<b>9 781 070,97</b>	<b>6 440 741,63</b>
54 M. Převod podílů na výsledku hospodaření	0,00	0,00	0,00
<b>55 *** Výsledek hospodaření za účetní</b>	<b>5 848 147,96</b>	<b>9 781 070,97</b>	<b>6 440 741,63</b>
56 * Čistý obrát za účetní období	28 302 630,80	89 967 622,06	89 166 073,10

	Brutto	Korekce	Netto	Min.účet.obd.-netto
<b>1 AKTIVA CELKEM</b>	<b>24 817 324,85</b>	<b>-12 664 923,00</b>	<b>12 152 401,85</b>	<b>11 938 151,83</b>
2 A.Pohledávky za upsaný základní kapitál	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>3 B.Dlouhodobý majetek</b>	<b>13 869 773,00</b>	<b>-12 664 923,00</b>	<b>1 204 850,00</b>	<b>1 752 415,00</b>
<b>4 B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>87 799,00</b>	<b>-87 799,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5 B.I.1. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>6 B.I.2. Ocenitelná práva</b>	<b>87 799,00</b>	<b>-87 799,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7 B.I.2.1. Software	87 799,00	-87 799,00	0,00	0,00
8 B.I.2.2. Ostatní ocenitelná práva	0,00	0,00	0,00	0,00
9 B.I.3. Goodwill	0,00	0,00	0,00	0,00
10 B.I.4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B.I.5. Poskytnuté zálohy na dlouh.nehm.maj.</b>				
<b>11 a nedok.dlouh.nehm.maj.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
12 B.I.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouh.nehm.maj.	0,00	0,00	0,00	0,00
13 B.I.5.2. Nedokončený dlouh.nehm.majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>14 B.II. Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>13 781 974,00</b>	<b>-12 577 124,00</b>	<b>1 204 850,00</b>	<b>1 752 415,00</b>
<b>15 B.II.1. Pozemky a stavby</b>	<b>361 405,00</b>	<b>-125 459,00</b>	<b>235 946,00</b>	<b>248 066,00</b>
16 B.II.1.1. Pozemky	0,00	0,00	0,00	0,00
17 B.II.1.2. Stavby	361 405,00	-125 459,00	235 946,00	248 066,00
18 B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory	13 420 569,00	-12 451 665,00	968 904,00	1 504 349,00
19 B.II.3. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>20 B.II.4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
21 B.II.4.1. Pěstitelské celky trvalých porostů	0,00	0,00	0,00	0,00
22 B.II.4.2. Dospělá zvířata a jejich skupiny	0,00	0,00	0,00	0,00
23 B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B.II.5. Poskytnuté zálohy na dlouh.hm.maj.</b>				
<b>24 a nedok.dlouh.hmot.maj.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
25 B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouh.hm. maj.	0,00	0,00	0,00	0,00
26 B.II.5.2. Nedokončený dlouh.hmotný maj.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>27 B.III. Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
28 B.III.1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
29 B.III.2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
30 B.III.3. Podíly - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
31 B.III.4. Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
32 B.III.5. Ostatní dlouh.cenné papíry a podíly	0,00	0,00	0,00	0,00
33 B.III.6. Zápůjčky a úvěry - ostatní	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>34 B.III.7. Ostatní dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
35 B.III.7.1. Jiný dlouhodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
36 B.III.7.2. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>37 C.Oběžná aktiva</b>	<b>10 947 551,85</b>	<b>0,00</b>	<b>10 947 551,85</b>	<b>10 185 736,83</b>
<b>38 C.I. Zásoby</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
39 C.I.1. Materiál	0,00	0,00	0,00	0,00
40 C.I.2. Nedokončená výroba a polotovary	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>41 C.I.3. Výrobky a zboží</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
42 C.I.3.1. Výrobky	0,00	0,00	0,00	0,00
43 C.I.3.2. Zboží	0,00	0,00	0,00	0,00
44 C.I.4. Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	0,00	0,00	0,00	0,00
45 C.I.5. Poskytnuté zálohy na zásoby	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>46 C.II. Pohledávky</b>	<b>10 444 881,09</b>	<b>0,00</b>	<b>10 444 881,09</b>	<b>8 055 442,47</b>
<b>47 C.II.1. Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
48 C.II.1.1. Pohledávky z obchodních vztahů	0,00	0,00	0,00	0,00
49 C.II.1.2. Pohledávky - ovlád.nebo ovládající os.	0,00	0,00	0,00	0,00
50 C.II.1.3. Pohledávky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
51 C.II.1.4. Odložená daňová pohledávka	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>52 C.II.1.5. Pohledávky - ostatní</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
53 C.II.1.5.1. Pohledávky za společníky	0,00	0,00	0,00	0,00
54 C.II.1.5.2. Dlouhodobé poskytnuté zálohy	0,00	0,00	0,00	0,00
55 C.II.1.5.3. Dohadné účty aktivní	0,00	0,00	0,00	0,00
56 C.II.1.5.4. Jiné pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00

	Brutto	Korekce	Netto	Min.účet.obd.-netto
<b>57 C.II.2. Krátkodobé pohledávky</b>	<b>10 444 881,09</b>	<b>0,00</b>	<b>10 444 881,09</b>	<b>8 055 442,47</b>
58 C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	10 095 657,02	0,00	10 095 657,02	7 495 784,38
59 C.II.2.2. Pohledávky - ovlád.nebo ovládající os.	0,00	0,00	0,00	0,00
60 C.II.2.3. Pohledávky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>61 C.II.2.4. Pohledávky - ostatní</b>	<b>349 224,07</b>	<b>0,00</b>	<b>349 224,07</b>	<b>559 658,09</b>
62 C.II.2.4.1. Pohledávky za společníky	0,00	0,00	0,00	0,00
63 C.II.2.4.2. Sociální zabezpečení a zdrav.poj.	0,00	0,00	0,00	0,00
64 C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky	161 521,60	0,00	161 521,60	342 054,78
65 C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	187 702,47	0,00	187 702,47	217 603,31
66 C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	0,00	0,00	0,00	0,00
67 C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>68 C.III. Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
69 C.III. 1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
70 C.III.2. Ostatní krátkodobý finanční majetek	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>71 C.IV. Peněžní prostředky</b>	<b>502 670,76</b>	<b>0,00</b>	<b>502 670,76</b>	<b>2 130 294,36</b>
72 C.IV.1. Peněžní prostředky v pokladně	6 969,00	0,00	6 969,00	11 874,00
73 C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech	495 701,76	0,00	495 701,76	2 118 420,36
<b>74 D.Časové rozlišení aktiv</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
75 D.1. Náklady příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
76 D.2. Komplexní náklady příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
77 D.3. Příjmy příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>78 PASIVA CELKEM</b>	<b>12 152 401,85</b>	<b>0,00</b>	<b>12 152 401,85</b>	<b>11 938 151,83</b>
<b>79 A.Vlastní kapitál</b>	<b>10 369 427,57</b>	<b>0,00</b>	<b>10 369 427,57</b>	<b>9 532 180,19</b>
<b>80 A.I. Základní kapitál</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>5 000 000,00</b>
81 A.I.1. Základní kapitál	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00	5 000 000,00
82 A.I.2. Vlastní podíly (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
83 A.I.3. Změny základního kapitálu	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>84 A.II. Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
85 A.II.1. Ážio	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>86 A.II.2. Kapitálové fondy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
87 A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	0,00	0,00	0,00	0,00
88 A.II.2.2. Oceňovací roz.z přecenění maj.a záv.	0,00	0,00	0,00	0,00
89 A.II.2.3. Oceňovací roz.z přecenění při přem. Obchodních korporací	0,00	0,00	0,00	0,00
90 A.II.2.4. Rozdíly z přeměn obch. korporací	0,00	0,00	0,00	0,00
91 A.II.2.5. Rozdíly z oceň. při přeměnách obch.korp.	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>92 A.III. Fondy ze zisku</b>	<b>447 975,47</b>	<b>0,00</b>	<b>447 975,47</b>	<b>447 975,47</b>
93 A.III.1. Ostatní rezervní fondy	447 975,47	0,00	447 975,47	447 975,47
94 A.III.2. Statutární a ostatní fondy	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>95 A.IV. Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>4 006 182,75</b>	<b>0,00</b>	<b>4 006 182,75</b>	<b>3 791 234,32</b>
96 A.IV.1. Nerozdělený zisk minulých let	4 006 182,75	0,00	4 006 182,75	3 791 234,32
97 A.IV.2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
98 A.IV.3. Jiný výsledek hospodaření minulých let	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>99 A.V. Výsledek hospodaření běž.účetního obd.</b>	<b>915 269,35</b>	<b>0,00</b>	<b>915 269,35</b>	<b>292 970,40</b>
100 A.VI. Rozhodnuto o zál.výplatě podílu na zisku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>101 B.+ C.Cizí zdroje</b>	<b>1 782 974,28</b>	<b>0,00</b>	<b>1 782 974,28</b>	<b>2 405 971,64</b>
<b>102 B.Rezervy</b>	<b>33 442,38</b>	<b>0,00</b>	<b>33 442,38</b>	<b>15 860,00</b>
103 B.1. Rezerva na důchody a podobné závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
104 B.2. Rezerva na daň z příjmů	0,00	0,00	0,00	0,00
105 B.3. Rezervy podle zvláštních právních předpisů	0,00	0,00	0,00	0,00
106 B.4. Ostatní rezervy	33 442,38	0,00	33 442,38	15 860,00
<b>107 C.Závazky</b>	<b>1 749 531,90</b>	<b>0,00</b>	<b>1 749 531,90</b>	<b>2 390 111,64</b>
<b>108 C.I. Dlouhodobé závazky</b>	<b>122 456,03</b>	<b>0,00</b>	<b>122 456,03</b>	<b>229 963,04</b>
<b>109 C.I.1. Vydané dluhopisy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
110 C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
111 C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
112 C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	0,00	0,00	0,00	0,00
113 C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy	100 000,00	0,00	100 000,00	100 000,00
114 C.I.4. Závazky z obchodních vztahů	0,00	0,00	0,00	0,00
115 C.I.5. Dlouhodobé směnky k úhradě	0,00	0,00	0,00	0,00

		Brutto	Korekce	Netto	Min.účet.obd.-netto
116	C.I.6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
117	C.I.7. Závazky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
118	C.I.8. Odložený daňový závazek	22 456,03	0,00	22 456,03	129 963,04
<b>119</b>	<b>C.I.9. Závazky - ostatní</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
120	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	0,00	0,00	0,00	0,00
121	C.I.9.2. Dohadné účty pasivní	0,00	0,00	0,00	0,00
122	C.I.9.3. Jiné závazky	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>123</b>	<b>C.II.Krátkodobé závazky</b>	<b>1 627 075,87</b>	<b>0,00</b>	<b>1 627 075,87</b>	<b>2 160 148,60</b>
<b>124</b>	<b>C.II.1. Vydané dluhopisy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
125	C.II.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
126	C.II.1.2. Ostatní dluhopisy	0,00	0,00	0,00	0,00
127	C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	0,00	0,00	0,00	0,00
128	C.II.3. Krátkodobé přijaté zálohy	0,00	0,00	0,00	0,00
129	C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	1 025 532,64	0,00	1 025 532,64	1 688 363,00
130	C.II.5. Krátkodobé směnky k úhradě	0,00	0,00	0,00	0,00
131	C.II.6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	0,00	0,00	0,00	0,00
132	C.II.7. Závazky - podstatný vliv	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>133</b>	<b>C.II.8. Závazky ostatní</b>	<b>601 543,23</b>	<b>0,00</b>	<b>601 543,23</b>	<b>471 785,60</b>
134	C.II.8.1. Závazky ke společníkům	0,00	0,00	0,00	0,00
135	C.II.8.2. Krátkodobé finanční výpomoci	0,00	0,00	0,00	0,00
136	C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	64 888,00	0,00	64 888,00	62 266,00
137	C.II.8.4. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	88 284,00	0,00	88 284,00	72 291,00
138	C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	114 514,00	0,00	114 514,00	19 684,00
139	C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	262 947,23	0,00	262 947,23	253 524,60
140	C.II.8.7. Jiné závazky	70 910,00	0,00	70 910,00	64 020,00
<b>141</b>	<b>D.Časové rozlišení pasiv</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
142	D.1. Výdaje příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00
143	D.2. Výnosy příštích období	0,00	0,00	0,00	0,00

	Měsíc	Od počátku roku	Minulá období
<b>1 I.Tržby z prodeje výrobků a služeb</b>	<b>1 353 890,35</b>	<b>6 091 346,26</b>	<b>6 898 829,58</b>
<b>2 II.Tržby za prodej zboží</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 A. Výkonová spotřeba</b>	<b>905 194,38</b>	<b>4 089 908,20</b>	<b>5 387 541,24</b>
4 A.1. Náklady vynaložené na prodané zboží	0,00	0,00	0,00
5 A.2. Spotřeba materiálu a energie	791 886,64	3 527 992,08	4 262 730,51
6 A.3. Služby	113 307,74	561 916,12	1 124 810,73
7 B. Změna stavu zásob vl. činnosti (+/-)	0,00	0,00	0,00
8 C. Aktivace (-)	0,00	0,00	0,00
<b>9 D. Osobní náklady</b>	<b>250 775,00</b>	<b>984 942,00</b>	<b>890 049,00</b>
10 D.1. Mzdové náklady	189 175,00	742 954,00	673 688,00
11 D.2. Náklady na sociální zabezpečení,	61 600,00	241 988,00	216 361,00
12 D.2.1. Náklady na sociální zabezpečení a	61 600,00	241 728,00	216 361,00
13 D.2.2. Ostatní náklady	0,00	260,00	0,00
<b>14 E. Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>18 856,00</b>	<b>75 424,00</b>	<b>306 448,00</b>
15 E.1. Úpravy hodnot dlouhodobého	18 856,00	75 424,00	306 448,00
16 E.1.1. - Úpravy hodnot dlouhodobého nehm	18 856,00	75 424,00	306 448,00
17 E.1.2. - Úpravy hodnot dlouhodobého nehm	0,00	0,00	0,00
18 E.2. Úpravy hodnot zásob	0,00	0,00	0,00
19 E.3. Úpravy hodnot pohledávek	0,00	0,00	0,00
<b>20 III. Ostatní provozní výnosy</b>	<b>0,88</b>	<b>1,05</b>	<b>1,25</b>
21 III.1. Tržby z prodaného dlouhodobého ma	0,00	0,00	0,00
22 III.2. Tržby z prodaného materiálu	0,00	0,00	0,00
23 III.3. Jiné provozní výnosy	0,88	1,05	1,25
<b>24 F. Ostatní provozní náklady</b>	<b>1 279,29</b>	<b>22 002,76</b>	<b>18 327,85</b>
25 F.1. Zůstatková cena prodaného dlouhodob	0,00	0,00	0,00
26 F.2. Zůstatková cena prodaného materiálu	0,00	0,00	0,00
27 F.3. Daně a poplatky	0,00	0,00	0,00
28 F.4. Rezervy v provozní oblasti a komple	0,00	0,00	0,00
29 F.5. Jiné provozní náklady	1 279,29	22 002,76	18 327,85
<b>30 * Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>177 786,56</b>	<b>919 070,35</b>	<b>296 464,74</b>
31 IV. Výnosy z dlouhodobého finančního	0,00	0,00	0,00
32 IV.1. Výnosy z podílů - ovládaná nebo ov	0,00	0,00	0,00
33 IV.2. Ostatní výnosy z podílů	0,00	0,00	0,00
34 G. Náklady vynaložené na prodané podíly	0,00	0,00	0,00
35 V. Výnosy z ostatního dlouhodobého	0,00	0,00	0,00
36 V.1. Výnosy z ostatního dlouhodobého fin	0,00	0,00	0,00
37 V.2. Ostatní výnosy z ostatního dlouhodo	0,00	0,00	0,00
38 H. Náklady související s ostatním dlouho	0,00	0,00	0,00
39 VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	0,00	0,00	9,66
40 VI.1. Výnosové úroky a podobné výnosy -	0,00	0,00	0,00
41 VI.2. Ostatní výnosové úroky a podobné v	0,00	0,00	9,66
42 I. Úpravy hodnot a rezervy ve finanční o	0,00	0,00	0,00
43 J. Nákladové úroky a podobné náklady	0,00	0,00	0,00
44 J.1. Nákladové úroky a podobné náklady -	0,00	0,00	0,00
45 J.2. Ostatní nákladové úroky a podobné n	0,00	0,00	0,00
46 VII. Ostatní finanční výnosy	0,00	0,00	0,00
47 K. Ostatní finanční náklady	848,00	3 801,00	3 504,00
<b>48 * Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-848,00</b>	<b>-3 801,00</b>	<b>-3 494,34</b>
<b>49 ** Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>176 938,56</b>	<b>915 269,35</b>	<b>292 970,40</b>
50 L. Daň z příjmů	0,00	0,00	0,00
51 L.1. Daň z příjmů splatná	0,00	0,00	0,00
52 L.2. Daň z příjmů odložená (+/-)	0,00	0,00	0,00
<b>53 ** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>176 938,56</b>	<b>915 269,35</b>	<b>292 970,40</b>
54 M. Převod podílů na výsledku hospodaření	0,00	0,00	0,00
<b>55 *** Výsledek hospodaření za účetní</b>	<b>176 938,56</b>	<b>915 269,35</b>	<b>292 970,40</b>
56 * Čistý obrat za účetní období	1 353 891,23	6 091 347,31	6 898 840,49

## **Vyjádření ke stanovení ceny nemovitostí**

Priessnitzovy léčebné lázně a.s., Jeseník

Většina budov vzhledem k jejich stáří a opotřebením 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, Karolína) 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.

V Jeseníku dne 31.5.2017



.....  
Ředitel společnosti  
Ing. Roman Provozník



.....  
Technický ředitel  
Ing. Roman Illek

## Seznam objektů lázní s orientačními a popisnými čísly a pozemky k 31.12.2016

Objekt	Ulice	č.or./č.pop.	Číslo parcely	Zůst.hodn.v tis.Kč
Schindlerův dům	Priessnitzova	43/911	2666	2 819
Priessnitz - hlavní budova	Priessnitzova	45/912	2665	34 552
Priessnitz - nová budova	Priessnitzova	47/914	2710	27 912
Statek	Priessnitzova	18/79	1385	289
Hrad	Priessnitzova	20/78	1387/1	851
Bílý Kříž	Priessnitzova	16/235	1381	47
Douche	Priessnitzova	35/311	1378	0
Ripper	Priessnitzova	27/174	1416	20 272
Jubilejní vila	Priessnitzova	33/308	1369	13 708
Mír	Priessnitzova	31/115	1321/6	7 062
Bezruč	Priessnitzova	25/302	1430	25 329
Wolker	Priessnitzova	14/268	1432/1	18 904
Adelheid	Priessnitzova	12/299	1434	0
Maryčka	Priessnitzova	10/287	1463	0
Karolína	Kalvodova	70/96	1548/1	2 580
Karolína - garáž	Kalvodova		1548/2	62
Svobodárny	Priessnitzova	11/985	1297/7	1 384
48 bytových jednotek	Priessnitzova	9/1033	1297/8	6 410
"	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	2 318
Zahradnictví - skleník	Priessnitzova	22/334	1384/2	0
Sofie	Priessnitzova	41/907	2667	0
Domek na tenis.kurtech	Priessnitzova	43a/1351	2711/5	0
Lázeňské informační centrum	Priessnitzova	24a/1349	2679	312
Prádelna, stolárna	Priessnitzova	20a/1350	1387/5	27
Technické provozy (stodola)	Priessnitzova	20b/1359	1387/4	0
Domek za Wolkerem	Priessnitzova		1432/2	0
Ostatní budovy bez č.p. - hangár, TZ VnK				449
Ostatní stavby - ploty, schody,opěrné zdi,parkoviště,dlažby				15 832
Ostatní stavby - JV-Mír - koridor, komunikace, dětské hřiště				1 768
<b>Celkem budovy a stavby zůst.cena</b>				<b>182 887</b>
<b>Pozemky (úč. 031)</b>				<b>26 984</b>
<b>Celkem budovy, stavby, pozemky</b>				<b>209 871</b>





Kurzy.cz &gt; Investice &gt; Akcie online &gt; Emitenti a emise &gt; Priessnitzovy léčebné lázně a.s. &gt; PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ

**CS0008433959, PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ**[Detail](#) · [Historie, graf a kurzy](#) · [Emise](#) · [Rejstřík](#) · [Sledovanost](#)  
[Diskuze \(18\)](#) · [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

[Emise](#) | [Události \(6\)](#) | [Emitent - Obchodní rejstřík](#)**PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ, ISIN CS0008433959 - Informace z CDCP**

Úplný název	PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ
Zkrácený název	PRIESSNITZ.LÉČ.LÁZ
Zdrojová emise	-
ISIN	<a href="#">CS0008433959</a>
BIC	BAAPRIES
Název emitenta	Priessnitzovy léčebné lázně a.s
Emitent - Identifikační číslo IČ	<a href="#">45193452 (Obchodní rejstřík)</a>
Měna nominálu	CZK
Nominální hodnota	1 000
Emitované množství	91 245
Počet CP na účtech	-
Objem emise	91 245 000
Objem emise na účtech	-
Typ nominálu	konstantní
Registrace na trzích	není registrována na reg.trhu
Druh cenného papíru	akcie
Převoditelnost emise	volně převoditelná emise
Forma cenného papíru	na doručitele
Podoba cenného papíru	zaknihovaný CP
Místo registrace	Středisko CP
Datum registrace	29.3.1993
Datum změny	8.3.2000
Datum výplaty výnosu	-
Datum zrušení	8.3.2000
Měna obchodování	-
Obchodovatelná jednotka	-
Kód skupiny	-
Stav	zrušená/y
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	<a href="#">45193452 (Obchodní rejstřík)</a>
Sídlo - Ulice	Jeseník
Město	Jeseník
PSČ	79 003
Kód státu	CZE
Doručovací adresa - Ulice	Jeseník
Město	Jeseník
PSČ	79 003
Kód státu	CZE
Typ subjektu	emitent
Kategorie subjektu	právnícká osoba
Kategorie subjektu	právnícká osoba
Datum změny	13.4.1999

## AKCIE PRIESSNITZOVÝCH LÉČEBNÝCH LÁZNÍ a.s.

stav k 31.12.2016

**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	28435	39,08%
Ostatní akcionáři	1417	1,94%
<b>CELKEM (akcie na jméno)</b>	<b>72766</b>	<b>100,00%</b>

V Jeseníku dne 19.06.2017

Zpracovala: Mgr. Palkovičová Viera  
právní zástupce

## II.

# Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti za uplynulé období

### **Ekonomicko-provozní základnou společnosti je lůžková kapacita.**

V roce 2016 disponovala společnost lůžkovou kapacitou 832 základních lůžek, z toho 81% v kategorii se sociálním zařízením v lázeňských domech Priessnitz, Bezruč, Ripper, Wolker, Mír, Lékařská Vila, Jubilejní Vila a Vila Na kolonádě a 19% v kategorii se společným sociálním zařízením na budovách Bílý Kříž, Maryčka a Karolina. Celková roční lůžková kapacita byla 210 tisíc lůžkodnů.

Celkový počet klientů v roce 2016 byl 18 837 z toho 12 235 klientů samoplátců a 6 602 klientů zdravotních pojišťoven. Ve srovnání s rokem 2015 došlo ke snížení celkového počtu klientů. Tento fakt je dán zvýšením průměrné délky pobytu převážně u klientů zdravotních pojišťoven a změnou struktury klientů.

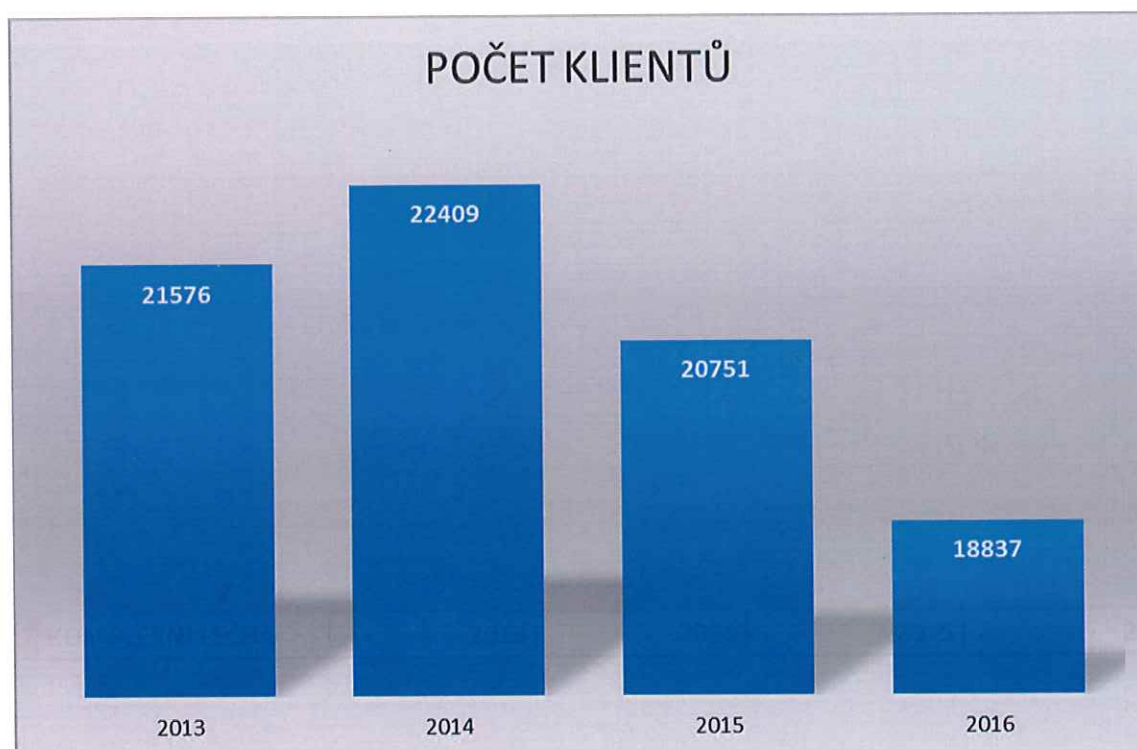
K nárůstu oproti roku 2015 došlo v počtu lůžkodnů a výši tržeb lůžkové složky.

Hlavním důvodem nárůstu finančních výkonů je využití lůžkové kapacity na delší a dražší pobyty, které jsou pro společnost z pohledu hospodářského výsledku efektivnější.

Důležitým aspektem je také efektivnější využití lůžkové kapacity s vyváženou strukturou klientů více ve prospěch klientů zdravotních pojišťoven, kteří v Priessnitzových lázních tvoří hlavní základnu celkového počtu lůžkodnů.

U klientů zdravotních pojišťoven jednoznačně převládá komplexní léčba dospělých a dětí nad příspěvkovou péčí. Našimi klíčovými skupinami zůstávají dospělí pacienti v rámci indikační skupiny IX, V a IV a v oblasti léčby dětí je to stále indikace XXV.

Díky segmentaci klientů, vyjednávání s korporátními klienty a tvorbě nových léčebných programů se v roce 2016 podařilo udržet trend zvyšování průměrné ceny za den pobytu. Zvýšení ceny není jen výsledkem zdražení služeb ale hlavně je dáno zvýšením poměru prodávaných léčebných pobytů v hlavní a top sezóně proti zbytku sledovaného roku.



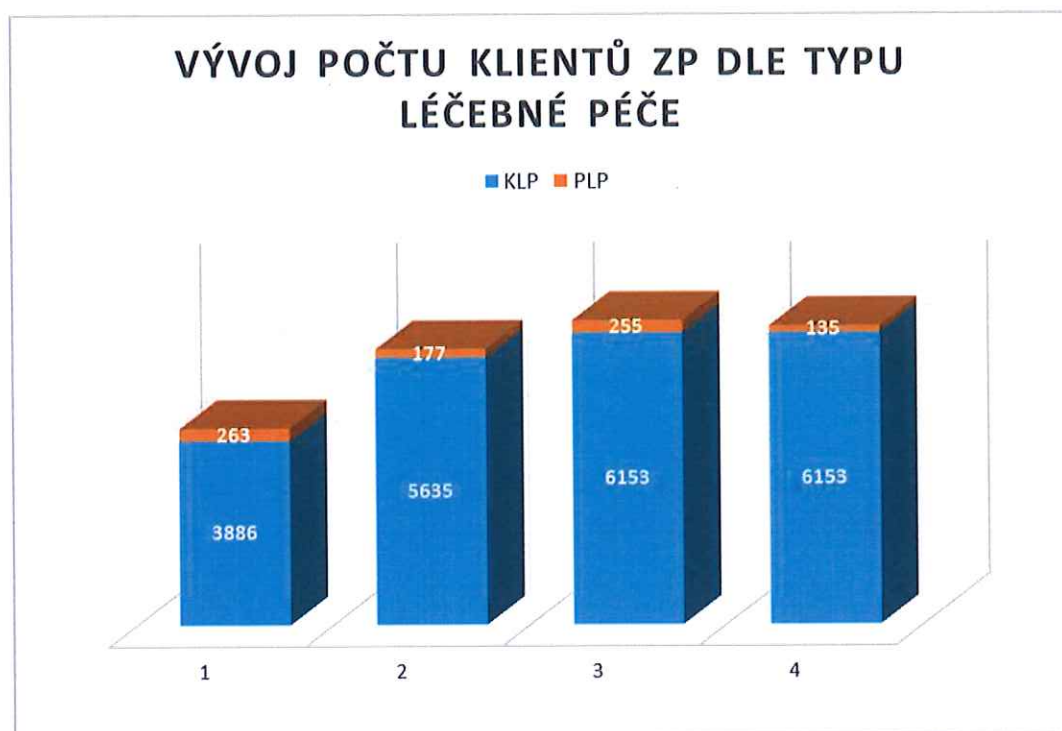
U klientů zdravotních pojišťoven jednoznačně převládá komplexní léčba dospělých a dětí nad příspěvkovou péčí. Je to dlouhodobý trend a v případě našich lázní je to zapříčiněno i našimi klíčovými indikačními skupinami.

U příspěvkové léčby každoročně zveřejňujeme pobídky pro absolvování tohoto typu léčby, ale bez větších výsledků, které by výrazněji ovlivnily rozdělení druhů léčebné péče.

<b>KOMPLEXNÍ LÉČBA</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
POČET KLIENTŮ	3886	5635	6153	6467
DÉLKA POBYTU	24,5	24	25,6	25,8
POČET LŮŽKODNŮ	95078	135039	157781	167266

Priessnitzovy léčebné lázně a.s.  
Výroční zpráva 2016

PŘÍSPĚVKOVÁ LÉČBA	2013	2014	2015	2016
POČET KLIENTŮ	263	177	255	135
DÉLKA POBYTU	15,4	14,5	19,6	19,6
POČET LŮŽKODNŮ	4045	2566	4997	2652



Významnou skupinou klientů jsou samoplátci, kteří se generují z několika zdrojů. Tím nejhlavnějším jsou samoplátci na léčebně-preventivních pobytech a také wellness pobytech. Výjimkou jsou i samoplátecké komplexní pobyty, které činí 3% z celkového objemu prodaných pobyků.

Z pohledu stability a flexibility akceptované nabídky je zásadní korporátní klientela, která „konzumuje“ převážně léčebně-preventivní pobyty v turnusech a z pohledu využití kapacity zajímavých termínech. Tento segment výrazně posílil a to z pohledu stabilizace významných partnerů, vylepšení smluvních podmínek a objemů pobytů. Klíčové společnosti jsou ELEKTRÁRNA OPATOVICE, VÍTKOVICE, ARCELOR OSTRAVA, ARCELOR Frýdek Místek, VIADRUS, TŘINECKÉ ŽELRZÁRNY A SKUPINA AGROFERT.

Dalším korporátním segmentem jsou klienti firem vzešlých z výběrových řízení v rámci rekondičních pobytů. V roce 2015 jsme zvítězili ve výběrovém řízení na cca 2300 pobytů u SŽDC a to jako generální dodavatel pobytů. Tyto pobyty byly realizovány ve čtyřech lázeňských zařízeních na území ČR a SR. Účastnili jsme se dalších výběrových řízení, kde zadavatelem byla Česká průmyslová zdravotní pojišťovna. Tyto pobyty byly zaměřeny na pobyty zaměstnanců firem s vysokou účastí pojištěnců ČPZP.

Segment, který jsme záměrně omezili a to na základě vyhodnocení efektivity přidané hodnoty a také provozními komplikacemi jsou akce, semináře, konference. Zde jsme se soustředili na již tradiční akce, akce většího rozsahu a delšího trvání a akce generující marketingový potenciál pro naše lázně.

## Léčebný úsek

Přírodním léčivým zdrojem v Priessnitzových léčebných lázních a.s. je klima a vodoléčba založená na Priessnitzových základech. Jsme lokalitou s velmi vysokou kvalitou ovzduší s minimem škodlivých látek, což potvrzuje mnohaleté monitorování ČHMÚ. Na základě monitorování můžeme směle říci, že lázně v Jeseníku mají nejkvalitnější klima v celé ČR. 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.

V roce 2015 se Priessnitzovy léčebné lázně, a.s. staly centrem plicní rehabilitace zaměřené na onemocnění CHOPN (Chronická obstrukční plicní nemoc) a v roce 2016 probíhala v PLL a.s. klinická studie vlivu léčby v Jeseníku na zlepšení zdravotního stavu pacientů s CHOPN. Výsledky studie budou k dispozici ve druhé polovině roku 2017.

Počet pacientů s tímto onemocněním v posledních letech enormně narůstá a výzkumem bylo zjištěno, že léčebně rehabilitace v prostředí s čistým vzduchem je nejvýznamnější složkou léčby tohoto onemocnění.

V souvislosti s tímto novým léčebným programem byli proškoleni všichni fyzioterapeuti a lékaři, kteří se účastní na léčebně rehabilitačním procesu, přední odborníci na tuto problematiku ve střední Evropě, Mgr. Kateřinou Neumannovou.

Jde to jeden z kroků, kterým se daří Priessnitzovým léčebným lázním diverzifikovat případná rizika do budoucnosti v oblasti léčebné péče hrazené ze zdravotního pojištění.

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 myoskeletární medicíny. V současné době se nachází v Priessnitzových léčebných lázních a.s. největší centrum computerové kineziologie v ČR.

K unikátům našich lázní patří sloupková korekční plovoucí technika a computerová kineziologie.

Celkový počet podaných procedur v roce 2016 byl o 3,23 % vyšší než v roce 2015.

V roce 2016 se nám podařilo zásluhou vedení společnosti stabilizovat tým pracovníků léčebně rehabilitačního úseku a hlavně fyzioterapeutů, kteří jsou rozhodujícími nositeli léčebně rehabilitačních výkonů.

I když je skladba lékařů v PLL a.s. dlouhodobě také stabilizovaná, v souvislosti s nárůstem klientely, které léčbu v lázních hradí ZP, jsme zahájili v roce 2016 kroky k posílení týmu lékařů. Jedná se dominantně o nutnost posílení oblasti RFM a interního lékařství.

## **Technický úsek**

### **Nehmotné a hmotné investice a opravy**

Rok 2016 byl také rokem investičním. Byl pořízen hmotný a nehmotný investiční majetek za 21 955 tis. Kč.

Mezi významnější investiční akce se zařadilo pokračování v modernizaci a rekonstrukci 16 pokojů v Nové budově Priessnitzova sanatoria. Byla provedena rekonstrukce elektroinstalace, modernizace sociálních zařízení, zhotovení šatních skříní, šatních stěn a krytů radiátorů, které jsou atypické pro jednotlivé pokoje.

V dětském léčebném domě Karolina byla provedena rekonstrukce technologie kotelný ústředního vytápění. Jednalo se o komplexní dodávku materiálu a jeho montáž.

Byla pořízena nová telefonní ústředna Panasonic s příslušenstvím. Do provozu prádelny byla zakoupena nová pračka Primus FS 1000. Jedná se o průmyslovou vysokootáčkovou pračku s kapacitou 100 kg. Zároveň byla zakoupena i nová sušička Primus DX 55. o kapacitě 55 kg.

Byl obnoven zastaralý vozový park nákupem nových dvou osobních automobilů Opel Insignia, Opel Astra a nákupem nákladního automobilu Opel Movano.

Pro léčebný úsek byla pořízena čtyřkomorová hydrogalvanická vana. Je určena k aplikaci galvanického proudu ve vodním prostředí pro horní a dolní končetiny. Byla provedena modernizace vzduchotechniky v prostoru strojovny bazénu pro zajištění odvětrání spojená s odvlhčením prostoru vlastního bazénu a prostoru šaten bazénu.

Rozsáhlou investiční akcí bylo provedení stabilizace svahu na západní straně hřiště Sportovního areálu po přivalových deštích.

V suterénu budovy Schindler byla provedena modernizace a rekonstrukce elektroinstalace a hlavních vodičů v prostoru kolektoru.

Pořízené a do konce roku nezařazené do evidence zůstávají investice – modernizace a oprava kuchyňského provozu, revitalizace bytového domu Priessnitzova 985 (ubytovna), stavební úpravy u objektu Adelheid a geologické práce a služby.

Opravy a udržovací práce na budovách a ostatních stavebních objektech byly provedeny celkem za 21 610 tis. Kč, z toho opravy budov a staveb za 16 485 tis. Kč, opravy movitého majetku za 4351 tis. Kč a potřebné revize za 774 tis. Kč.

Z oprav jde zejména o výměnu podlahové krytiny v léčebném domě Maryčka, opravu sociálních zařízení v léčebném domě Bílý Kříž, Priessnitz, Adelheid a Hrad. Malířské práce, výměny podlahových kratin ve stravovacích a léčebných provozech.



## Finanční situace

Společnost pracovala v roce 2016 dle finančního plánu společnosti na rok 2016, schváleného představenstvem společnosti, složeného z dílčích plánů – Plán tržeb a nákladů jednotlivých úseků měsíční, plán mzdových prostředků, plán investičních akcí, oprav a nákupů drobného majetku.

Tržby lůžkové složky činily za rok 2016 celkem 251872 tis. Kč a to v kategorii zdravotních pojišťoven 171362 tis. Kč a v kategorii samoplátců 79800 tis. Kč. Celkové tržby a výnosy byly ve výši 303264 tis. Kč.

Náklady společnosti odpovídají plánu a jejich nárůst odpovídá dosaženým tržbám. Hospodářský výsledek společnosti po zdanění je ve výši 23 630 tis.Kč.

Společnost má dlouhodobé investiční úvěry sjednané u České spořitelny na rekonstrukci balneoprovozu Priessnitz, které splácí řádně a včas. Úvěrová zatíženost k 31.12.2016 je ve výši 18 721 tis. Kč.

Společností se v uplynulém roce dařilo zajistit plynulé financování provozu včetně realizovaných investic.

## Dotace

**Krajský úřad Olomouckého kraje** poskytl finanční příspěvek Společnosti Vincenze Priessnitze ve výši 575 tis. Kč na Významný projekt Olomouckého kraje pro rok 2016 s názvem „**Háj víly Ozdravy – II. etapa**“

Předpokládané celkové náklady jsou ve výši 1150 tis. Kč a jsou dofinancovány z přijatých darů Společnosti V.Priessnitze. V dolní části herního prostoru byl v rámci druhé etapy postaven vodní prvek s názvem „Nádrže, zádrže“. U dvou zděných nádrží si děti v letních měsících mohou vyzkoušet stavidélka a pumpu. Vedle pak vznikl objekt „Opidum“, pahorek s věží, který je určen k lezení.

**Město Jeseník** poskytlo dotaci na provoz kluziště ve výši 120 tis. Kč, příspěvek na pořádání Mezinárodního dne dětí ve výši 20 tis. Kč a dále 20 tis. Kč na reprezentační ples lázní a Města Jeseník.