

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V PLNÉM ROZSAHU



ke dni 31. prosince 2022

(údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč)

sestavená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s Českými účetními standardy pro podnikatele

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

WOOD SEEDS s.r.o.

IČO: 8182281

DIČ: CZ 08182281

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Švédská 1538/22

Praha 5

150 00

Právní forma účetní jednotky:

s.r.o.

Předmět podnikání nebo jiné činnosti:

Činnost odborného lesního hospodáře

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od

01.01.2022

do

31.12.2022

Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od

01.01.2021

do

31.12.2021

Obsah účetní závěrky:

Rozvaha

strana

počet stran

2

2

Výkaz zisků a ztrát

4

1

Příloha v plném znění

5

10

Výkaz Cash flow

15

1

Výkaz o změnách vlastního kapitálu

16

1

Podpisující osoba/vztah k účetní jednotce:

Adam Beneš, jednatel

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
30. červen 2023		

ROZVAHA

(BILANCE)

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

WOOD SEEDS s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Švédská 1538/22

Praha 5

150 00

IČ
08182281



označ	AKTIVA	řad	Běžné účetní období			Minulé úč.
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)	001	600 209	-8 423	591 786	332 517
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)	003	489 992	-8 423	481 569	302 285
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)	004	131 885	-7 892	123 993	10
B. I. 1	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
2	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	131 075	-7 092	123 983	0
2.1	Software	007	0	0	0	0
2.2	Ostatní ocenitelná práva	008	131 075	-7 092	123 983	0
3	Goodwill	009	800	-800	0	0
4	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	10	0	10	10
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	10	0	10	10
5.2	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 + 24)	014	295 005	-531	294 474	172 158
B. II. 1	Pozemky a stavby (ř. 16 + 17)	015	175 954	-327	175 627	110 861
1.1	Pozemky	016	167 553	0	167 553	102 507
1.2	Stavby	017	8 401	-327	8 074	8 354
2	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	621	-204	417	77
3	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
4	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 + 22 + 23)	020	0	0	0	0
4.1	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
4.2	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	0	0	0	0
4.3	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	118 430	0	118 430	61 220
5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	107 617	0	107 617	61 029
5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	10 813	0	10 813	191
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	63 102	0	63 102	130 117
B. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	40 107	0	40 107	124 315
2	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	22 500	0	22 500	5 657
3	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
4	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
5	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	0	0	0	0
6	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	495	0	495	145
7	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
7.1	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
7.2	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)	037	74 001	0	74 001	30 190
C. I.	Zásoby (ř. 39 + 40 + 41 + 44 + 45)	038	2 044	0	2 044	0
C. I. 1	Materiál	039	0	0	0	0

2	Nedokončená výroba a polotovary	040	0	0	0	0
3	Výrobky a zboží (ř. 42 + 43)	041	2 044	0	2 044	0
3.1	Výrobky	042	0	0	0	0
3.2	Zboží	043	2 044	0	2 044	0
4	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	0	0	0	0
5	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)	046	63 155	0	63 155	14 474
C. II. 1	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	12 609	0	12 609	6 995
1.1	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
1.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
1.3	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
1.4	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
1.5	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	12 609	0	12 609	6 995
1.5.1	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
1.5.2	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
1.5.3	Dohadné účty aktivní	055	10 682	0	10 682	0
1.5.4	Jiné pohledávky	056	1 927	0	1 927	6 995
C. II. 2	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	50 546	0	50 546	7 479
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	25 753	0	25 753	0
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
2.3	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
2.4	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	24 793	0	24 793	7 479
2.4.1	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
2.4.2	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
2.4.3	Stát - daňové pohledávky	064	1 348	0	1 348	1 565
2.4.4	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 511	0	1 511	126
2.4.5	Dohadné účty aktivní	066	0	0	0	0
2.4.6	Jiné pohledávky	067	21 934	0	21 934	5 788
C. II. 3	Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)	068	0	0	0	0
3.1	Náklady příštích období	069	0	0	0	0
3.2	Komplexní náklady příštích období	070	0	0	0	0
3.3	Příjmy příštích období	071	0	0	0	0
C. III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 +74)	072	0	0	0	0
C. III. 1	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0	0	0
2	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C. IV.	Peněžní prostředky (ř. 76 +77)	075	8 802	0	8 802	15 716
C. IV. 1	Peněžní prostředky v pokladně	076	1 850	0	1 850	2 432
2	Peněžní prostředky na účtech	077	6 952	0	6 952	13 284
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)	078	36 216	0	36 216	42
D. 1	Náklady příštích období	079	36 216	0	36 216	42
2	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	081	0	0	0	0

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprznani.cz, business.center.cz



označ a	PASIVA b	řád c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)	082	591 786	332 517
A.	Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)	083	27 133	23 277
A. I.	Základní kapitál (ř. 85 až 87)	084	150 000	1 000
1	Základní kapitál	085	150 000	1 000
2	Vlastní podíly (-)	086	0	0
3	Změny základního kapitálu	087	0	0
A. II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)	088	-34 651	60 000
A. II. 1	Ážio	089	0	0
2	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	-34 651	60 000
2.1	Ostatní kapitálové fondy	091	77 349	60 000
2.2	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	0	0
2.3	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	-112 000	0
2.4	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0	0
2.5	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0	0
A. III.	Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)	096	0	0
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	097	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	098	0	0
A. IV.	Výsledek hospodáření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)	099	-61 737	-3 254
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-61 737	-3 226
2	Jiný výsledek hospodáření minulých let (+/-)	101	0	-28
A. V.	Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/	102	-26 479	-34 469
A. VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (ř. 105 + 110)	104	564 653	309 240
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	0	0
B. 1	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
2	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
3	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
4	Ostatní rezervy	109	0	0
C.	Závazky (ř. 111 + 126 + 144)	110	564 653	309 240
C. I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)	111	432 959	268 446
C. I. 1	Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112	382 344	216 525
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
1.2	Ostatní dluhopisy	114	382 344	216 525
2	Závazky k úvěrovým institucím	115	10 465	0
3	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
4	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
5	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
8	Odložený daňový závazek	121	0	0
9	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	40 150	51 921
9.1	Závazky ke společníkům	123	40 000	51 921
9.2	Dohadné účty pasivní	124	0	0
9.3	Jiné závazky	125	150	0
C. II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)	126	131 351	40 735
C. II. 1	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127	110 600	21 825
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0

1.2	Ostatní dluhopisy	129	110 600	21 825
2	Závazky k úvěrovým institucím	130	0	0
3	Krátkodobé přijaté zálohy	131	565	0
4	Závazky z obchodních vztahů	132	14 841	18 041
5	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
6	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0
7	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
8	Závazky - ostatní (f. 137 až 143)	136	5 345	869
8.1	Závazky ke společníkům	137	1 025	0
8.2	Krátkodobé finanční výpomoci	138	3 239	0
8.3	Závazky k zaměstnancům	139	61	447
8.4	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	32	170
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	141	774	27
8.6	Dohadné účty pasivní	142	20	0
8.7	Jiné závazky	143	194	225
C. III.	Časové rozlišení pasiv (f. 145 + 146)	144	343	59
C. III. 1	Výdaje příštích období	145	343	59
2	Výnosy příštích období	146	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (f. 148 + 149)	147	0	0
D. 1	Výdaje příštích období	148	0	0
2	Výnosy příštích období	149	0	0



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

IČ

08182281

Obchodní firma nebo jiný název účetní
jednotky

WOOD SEEDS s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Švédská 1538/22

Praha 5

150 00

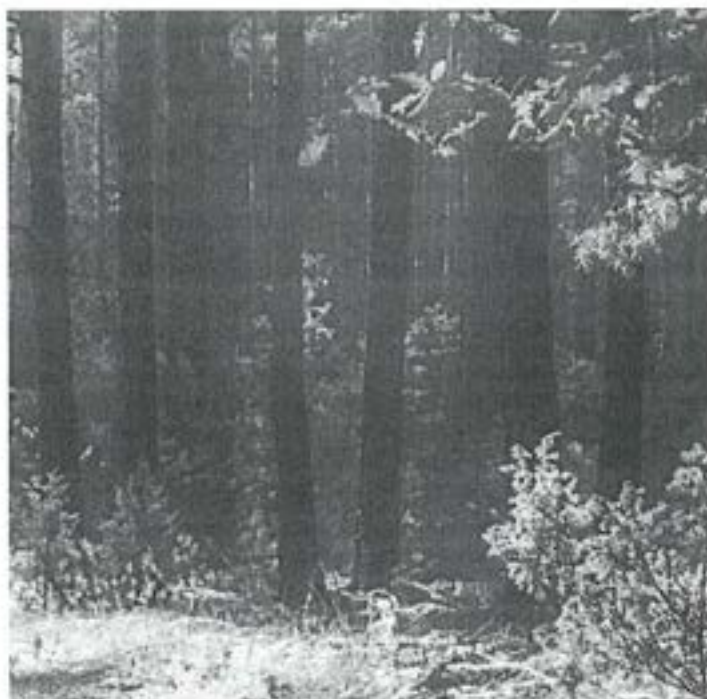


Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	01	31 527	0
II.	Tržby za prodej zboží	02	5 385	4 473
A.	Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)	03	25 322	26 525
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	3 547	3 911
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	3 521	245
3.	Služby	06	17 954	22 369
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (ř. 10 + 11)	09	6 848	4 006
1.	Mzdové náklady	10	4 452	3 293
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	1 396	713
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	1 282	705
2.2	Ostatní náklady	13	114	8
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 16 + 18 + 19)	14	7 788	96
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	7 788	96
1.1	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	7 788	96
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)	20	933	1
III.1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	25	0
2	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3	Jiné provozní výnosy	23	908	1
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	712	183
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	26	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	97	90
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	589	93
=	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 06 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	-1 825	-26 336
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)	31	0	0
IV.1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)	35	0	0
V.1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)	39	10 682	7
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	2 250	0
2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	8 432	7
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)	43	34 690	8 186
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	34 690	8 186
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	30	212
K.	Ostatní finanční náklady	47	676	166
=	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31 - 34 + 36 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-24 654	-8 133
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)	49	-26 479	-34 469
L.	Daň z příjmů (ř. 51 + 52)	50	0	0
1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)	53	-26 479	-34 469
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)	55	-26 479	-34 469
*	Čistý obrát za účetní období = L + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII	56	48 557	4 693



WOOD SEEDS s.r.o.

Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2022





1. POPIS SPOLEČNOSTI

WOOD SEEDS s.r.o. (dále jen „společnost“) je společnost s ručením omezeným, která sídlí na adrese Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, identifikační číslo 081 82 281. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 342031, oddíl C.

Hlavním předmětem její činnosti je podnikání v oblasti těžby dřeva, zpracování dřeva a obchodu se dřevem.

Společnost vznikla v květnu 2019. V roce 2020 společnost zahájila přípravu své podnikatelské činnosti spočívající v zajištění finančních prostředků na investiční činnost v oblasti nákupu lesních pozemků využitelných pro těžbu. V letech 2020, 2021 i 2022 společnost pokračuje v nákupu pozemků v různých lokalitách České republiky. Společnost emitovala dluhopisy, které jsou nabízeny k odkupu jednotlivým investorům.

V roce 2022 došlo k následujícím významným změnám v obchodním rejstříku:

- byl rozšířen předmět podnikání o provádění staveb a jejich odstraňování
- 100% společník změnil svůj obchodní název na WS Holding a.s.
- V listopadu 2022 byl navýšen základní kapitál společnosti o 140 000 tis. Kč na hodnotu 141 000 tis. Kč, dále pak v prosinci 2022 byl zvýšen základní kapitál o dalších 9 000 tis. Kč na konečnou hodnotu 150 000 tis. Kč.
- Došlo k zápisu fúze se společností HBR Wood s.r.o.
- Současně nový společník posílil ostatní kapitálové fondy o 17 349 tis. Kč

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V příloze jsou uvedeny pouze významné údaje (§ 19 odst. 6 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví) pro posouzení finanční, majetkové situace a výsledku hospodaření společnosti z hlediska externích uživatelů. Společnost je pro účetní období roku 2022 zařazena dle §1b zákona č. 563/1991 Sb. do kategorie malé účetní jednotky. Rozvaha a výkaz zisku a ztráty byly připraveny v plném rozsahu.

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 a 2021 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

Ekonomická situace společnosti v roce 2022 ani výše tržeb a nákladů společnosti nebyla významně ovlivněna z důvodu doznívající globální situace související s infekcí COVID-19 ani v únoru 2022 vypuknuvším konfliktem na Ukrajině. Společnost prověřila, že stávající metody účtování a oceňování jsou stále vhodné, ověřila riziko případného znehodnocení aktiv či podhodnocení cizích pasív a rovněž ověřila princip nepetržitého trvání včetně dopadu na cash flow. Společnost vyhodnotila možné dopady aktuálních událostí na fungování společnosti a zohlednila tyto vlivy ve své účetní závěrce.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a účetní závěrky 2021, jsou následující:



a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahrnují do jeho ocenění.

Samostatné hmotné movité věci s dobou použitelnosti delší než jeden rok se zahrnují do dlouhodobého hmotného majetku, pokud jejich ocenění přesáhne částku 20 tis. Kč. Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Pozemky se oceňují v pořizovacích cenách. Součástí ocenění lesních pozemků je i hodnota lesního porostu. České účetní předpisy neumožňují tento druh majetku odepisovat účetně ani daňově.

Vlastní náklady, které jsou spojené s pěstební činností na lesních pozemcích, nenavýšují podle platných právních předpisů České republiky hodnotu pozemků v rámci dlouhodobého hmotného majetku a jsou v průběhu jejich vynakládání v plné výši zahrnovány do provozních nákladů běžného účetního období. V průběhu růstu a výchovy lesního porostu proto společnost většinou nevykazuje žádné výnosy z lesního hospodářství, s výjimkou výnosu z prodeje zbytkového dřeva. Rostoucí zásoba lesního porostu není v účetnictví v průběhu růstu účetně zobrazována. Společnost vykáže výnosy z lesního hospodářství až v okamžiku těžby dříví.

Současná metodika účetního zachycení lesních porostů je v souladu s českými účetními předpisy, ale neposkytuje informace o aktuální hodnotě rostoucí zásoby na lesních pozemcích.

Pokud by došlo k významnému poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku (zejména u pozemků), tvořila by společnost opravnou položku.

Součástí dlouhodobého hmotného majetku jsou rovněž zálohy na dlouhodobý majetek. Jedná se výhradně o zaplacené zálohy na koupi dalších lesních pozemků. V případě nedokončeného hmotného majetku se jedná o nakoupené lesní pozemky, u kterých k datu účetní závěrky zatím nedošlo k zápisu změny vlastnictví v katastru nemovitostí.

b) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech. Peněžní prostředky se oceňují jejich jmenovitými hodnotami. Peníze v hotovosti představují peněžní hotovost vybranou z bankovního účtu společnosti, tyto peněžní prostředky slouží k budoucí úhradě záloh na nákup dalších pozemků.

c) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

d) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu.

e) Cizí zdroje



Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

V případě splnění zákonných podmínek má společnost možnost účtovat zákonnou rezervu na pěstební činnost. Rezerva na pěstební činnost se vytváří podle výše vytěženého objemu dřevní hmoty v m³. V účetním období nedošlo k žádné běžné těžbě dřeva, pouze k likvidaci zbytkové dřevní hmoty.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

f) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

g) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

h) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Jelikož se společnost nachází v přípravné fázi své podnikatelské činnosti vykázala v roce 2022 tyto tržby:

- tržby z prodeje majetku 25 tis. Kč

- tržby za vlastní služby (stavební činnosti, poplatky za podlicenční smlouvy, tržby za nájemné) 31 527 tis. Kč

- tržby z prodeje zboží 5 385 tis. Kč

i) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů. Daňové ztráty jsou použitelné v následujících zdaňovacích obdobích.

Společnost nemá povinnost účtovat odloženou daň.



j) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

k) Vzájemná zúčtování

K žádným vzájemným zúčtováním v účetní závěrce nedošlo.

l) Změny účetních metod

Nedošlo ke změnám účetních metod.

m) Odchylka od účetních metod

Společnost se neodchýlila od účetních metod.

n) Oprava chyb minulých let

Nedošlo k žádným opravám chyb minulých let.



4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Konečný zůstatek
Pozemky	102 507	65 071	25	167 553
Stavby	8 401	0	0	8 401
Hmotné movité věci a jejich soubory	606	14	0	620
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	61 029	68 977	22 389	107 617
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	191	75 693	65 071	10 813
Celkem 2022	172 734	209 755	87 485	295 004
Celkem 2021	23 953		0	172 734

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	102 507	0	26	167 553	0	167 553
Stavby	8 354	280	0	8 074	0	8 074
Hmotné movité věci a jejich soubory	556	154	0	50	0	467
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	61 029	0	0	107 617	0	107 617
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	191	0	0	10 813	0	10 813
Celkem 2022	172 637	434	0	294 107	0	294 107
Celkem 2021	1	96	0	97	0	23 953

V období 2022 došlo k pořízení lesních pozemků využitelných pro těžbu dřeva v různých lokalitách České republiky.

Společnost nevykazuje hmotný majetek neuvedený v rozvaze.

Společnost vlastní lesní i jiné pozemky. Na některých pozemcích byla zřízena zástava ve prospěch agenta pro zajištění a ve prospěch dalších významných upisovatelů dluhopisů. Agentem pro zajištění je společnost Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o. Zástava pozemků vůči zástavnímu věřiteli, společnosti EKVITA INVEST a.s., byla vymazána.

4. PODÍLY V DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

Společnost založila dceřinou firmu WS Marketing s.r.o. peněžitým vkladem, v dceřiné společnosti má 100% podíl. V průběhu období docházelo k dalším peněžitým vkladům mimo základní kapitál dceřiné společnosti, na posílení finanční stability dceřiné společnosti.



Počátkem roku 2022 proběhla fúze se společností HBR Wood s.r.o., díky které společnost Wood Seeds s.r.o. získala obrovskou databázi lesních pozemků, včetně jejich hospodářského využití dle parametrů ÚHUL, díky které má okamžitý přístup k informacím ohledně pozemků nabízených k nákupu, dále pak z této databáze plynou užítky i díky podlicenčním smlouvám, na základě kterých jsou tyto informace využívány i v jiných společnostech.

5. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let společnost nevykazuje. Společnost nevykázala žádné opravné položky k pohledávkám a nedošlo k žádnému odpisu pohledávek. Společnost nemá svoje pohledávky kryté věcnými zárukami.

Pohledávky vůči státu vznikly z nadměrných odpočtů DPH. Jiné pohledávky představují pohledávky vůči obchodním partnerům z titulu pořízení lesních pozemků.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost nevykázala žádné opravné položky v účetní závěrce, protože nebyly zjištěny důvody pro jejich tvorbu.

7. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	Rozdělení výsledku	Zůstatek k 31. 12. 2022
Základní kapitál	1 000	149 000	0	0	150 000
Ostatní kapitálové fondy	60 000	17 348	0	0	77 348
Oceňovací rozdíly z přecenění	-112 000				-112 000
Neuhrazená ztráta minulých let					
Jiný výsledek hospodaření minulých let (oprava chyby)	-3 254 0	0 0	0 0	-58483 0	-61 737 0
Výsledek hospodaření běž. účet. období	-34 469	-26 479	0	0	-26 479
CELKEM	23 277	139 869	0		27 133

Základní kapitál společnosti se skládá z obchodních podílů plně upsaných a splacených. Ve sledovaném období došlo ke zvýšení základního kapitálu formou peněžitého vkladu a také na základě uskutečněné fúze se společností HBR Wood s.r.o. Peněžítý vklad byl splacen.

Na základě rozhodnutí jediného společníka ze dne 30. 6. 2022 bylo schváleno převedení ztráty za rok 2021 a Jiného výsledku hospodaření do Neuhrazené ztráty minulých let. Společnost nevlastnila žádné vlastní podíly.

8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

V dlouhodobých závazcích společnost vykazuje dlouhodobou část dluhů z emitovaných dluhopisů. Dluhopisy jsou nabízeny investorům za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti společnosti. Část dluhopisů je zajištěna lesními pozemky, které má společnost ve svém majetku. Jedná se o



zajištění zástavním právem ve prospěch agenta pro zajištění, kterým je společnost Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o. Pozemky jsou zajištěny rovněž ve prospěch dalších významných upisovatelů dluhopisů.

K 31. 12. 2022 vykazuje společnost následující závazky z emitovaných dluhopisů (v tis. Kč):

Dluhopis	ISIN	Úroková sazba	Konečná splatnost	31.12.2022	31.12.2021
Dubové lesy 9,2/23	CZ0003527871	9,2%	1.10.2023	1 300	1 300
Dubové lesy 9,2/23 I.	CZ0003532228	9,2%	17.5.2023	8 050	8 050
Dubové lesy 9,2/23 II.	CZ0003532558	9,2%	1.6.2023	18 500	18 500
Dubové lesy 9,2/23 III.	CZ0003534182	9,2%	1.9.2023	27 650	26 600
Dubové lesy 9,2/23 IV.	CZ0003536203	9,2%	25.11.2023	26 450	6 400
AB OAK WOODS 8,8/23	CZ0003527780	8,8%	21.9.23	28 650	28 650
WS LAND 8,5/24	CZ0003533275	8,5%	1.7.2024	25 500	22 500
AB OAK WOODS 8,8/24 I.	CZ0003532236	8,8%	17.5.2024	6 550	6 550
AB OAK WOODS 8,8/24 II.	CZ0003532566	8,8%	1.6.2024	17 250	17 250
AB OAK WOODS 8,8/24 III.	CZ0003534232	8,8%	1.9.2024	28 600	27 900
AB OAK WOOD 8,8/24 IV.	CZ0003536211	8,8%	25.1.2024	23 000	6 125
AB OAK WOOD 8,8/25	CZ0003539330	8,8%	25.3.2025	12 700	0
Dubové lesy 9,5/24	CZ0003534737	9,5%	17.9.2024	11 950	11 950
Dubové lesy 9,5/24 I.	CZ0003535890	9,5%	15.11.2024	18 200	18 200
Dubové lesy 9,2/24	CZ0003538209	9,2%	21.2.2024	14 300	0
Dubové lesy 9,2/24 I.	CZ0003539652	9,2%	5.4.2024	22 600	0
Dubové lesy 9,2/24 II.	CZ0003541641	9,2%	15.6.2024	23 550	0
Dubové lesy 9,5/25	CZ0003537607	9,5%	21.1.2025	38 475	0
Dubové lesy 9,5/25 I.	CZ0003539660	9,5%	5.4.2025	37 000	0
Dubové lesy 9,5/25 II.	CZ0003543282	9,5%	15.8.2025	35 500	0
Dubové lesy 9,5/25 III.	CZ0003545691	9,5%	5.11.2025	3 750	0
WS OAK PRODUCTION 24	CZ0003530081	8,1% (do 20.1.2022)	21.1.2024	24 900	24 900
WS 9,2/24	CZ0003543498	9,2%	21.8.2025	23 700	0
WS 9,2/24 I.	CZ0003544447	9,2%	21.9.2024	2 950	0
WOOD Seeds 9,20/24 II.	CZ0003546590	9,2%	5.12.2024	1 750	0
WOOD SEEDS 9,50/25 I.	CZ0003546608	9,5%	5.12.2025	8 100	0
WOOD SEEDS I 6,5/25	CZ0003523684	6,5%	1.12.2025	1 000	1 000
WOOD SEED EU 9,5/25	CZ0003546962	9,5%	19.12.2025	42 000 EUR (1 018 CZK)	0
Celkem				492 944	225 875
z toho: dlouhodobý závazek				382 344	204 050
krátkodobý závazek				110 600	21 825



Dluhopisy jsou nabízeny investorům za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti společnosti. Část dluhopisů je zajištěna lesními pozemky, které má společnost ve svém majetku. Jedná se o zajištění zástavním právem ve prospěch agenta pro zajištění, kterým je společnost Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o.

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let společnost nevykazuje. Dlouhodobé závazky vůči spřízněným stranám (viz bod 14). Dluhopisy splatné ve výši 21 825 tis. Kč byly v období 2022 vyplaceny.

9. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů činí k 31.12.2022 14 841 tis. Kč (k 31.12.2021 18 041 Kč).

10. DAŇ Z PŘÍJMU

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2019 do příštích pěti let. Daňová povinnost za roky 2022, 2021 ani 2020 nebyla vykázána, společnost dosáhla ztrátu.

11. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost nemá k 31.12.2022 majetek a závazky, které nejsou vykázány v rozvaze, s výjimkou zástav týkajících se lesních pozemků (viz oddíl Dlouhodobý hmotný majetek).

12. VÝNOSY

Za období 2022 společnost dosáhla tržeb ve výši 36 912 tis. Kč. Jde zejména pro tržby z prodeje zboží (dřeva) a dále tržby z podlicenčních smluv za využití databáze lesních pozemků.

13. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2022	2021
	Celkový počet zaměstnanců	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	9	6
Mzdy	4452	3293
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1282	705
Ostatní	114	18
Osobní náklady celkem	5848	4006

Průměrný počet zaměstnanců v období 2022 činil 9 osob (v průběhu roku 2021 činil 6 osob).

14. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI



V období 2022 a 2021 neobdrželi členové řídicích orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky ani jiné výhody.

K 31.12.2022 vykazuje společnost dlouhodobé závazky vůči společníkovi ve výši 40 000 tis. Kč (k 31.12.2021: 51 921tis. Kč).

15. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka služby představuje zejména náklady spojené s emisí dluhopisů (odměna za administrace emise dluhopisů, právní služby). Ostatní finanční náklady obsahují finanční náklady spojené s emisí dluhopisů. Nákladové úroky představují úroky z emitovaných dluhopisů.

Další významnou položkou jsou náklady na péstební činnosti spojené s lesním hospodařením.

16. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost vykázala k 31.12.2022 ztrátu ve výši -26 479 tis. Kč (v roce 2021 vykazuje kumulovanou ztrátu ve výši -61 737 tis. Kč). Vlastní kapitál společnosti činil k 31.12.2022 částku 27 133 tis. Kč.

17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO 31.12.2022

Po dni 31.12.2022 nastaly tyto významné události:

- Společnost pokračuje v pořizování dalších lesních pozemků vhodných na těžbu dřeva v různých lokalitách České republiky , .
- Společnost postupně pořizuje nové vybavení k zahájení své podnikatelské činnosti.

Za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné jiné významné skutečnosti, které poskytují další informace o podmínkách či situacích, které existovaly ke konci rozvahového dne, a žádné významné skutečnosti, které jako nejisté podmínky a situace existovaly ke konci rozvahového dne a jejichž důsledky mění významným způsobem pohled na finanční situaci společnosti.

Sestaveno dne: 30. června 2023

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti: Adam Beneš

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(výkaz cash-flow)

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní
jednotky

WOOD SEEDS s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání
účetní jednotky

Švédská 1538/22

Praha 5

150 00



Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	15 716	497
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-26 479	-34 469
A. 1	Úpravy o nepeněžní operace	31 797	8 275
A. 1 1	Odpisy stálých aktiv a umořování opravné položky k nabytému majetku	7 788	96
A. 1 2	Změna stavu opravných položek, rezerv	0	0
A. 1 3	Zisk z prodeje stálých aktiv	1	0
A. 1 4	Výnosy z podílů na zisku	0	0
A. 1 5	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky	24 008	8 179
A. 1 6	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	0
A. *	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	5 318	-26 194
A. 2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	4 001	5 363
A. 2 1	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, přechodných účtů aktiv	-84 655	-13 761
A. 2 2	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti, přechodných účtů pasiv	90 900	19 124
A. 2 3	Změna stavu zásob	-2 044	0
A. 2 4	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostř. a ekvivalentů	0	0
A. **	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	9 319	-20 831
A. 3	Vypáčené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku	-34 690	-8 186
A. 4	Přijaté úroky	10 682	7
A. 5	Zaplacená daň z příjmů a doměrky daně za minulá období	0	0
A. 6	Přijaté podíly na zisku	0	0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-14 689	-29 010
Peněžní toky z investiční činnosti			
B. 1	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-187 072	-278 428
B. 2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	-1	0
B. 3	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-187 073	-278 428
Peněžní toky z finančních činností			
C. 1	Dopady změn dlouhodobých, resp. krátkodobých závazků	164 513	261 857
C. 2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a ekvivalenty	30 335	60 800
C. 2 1	Zvýšení peněžních prostředků z důvodů zvýšení základního kapitálu, ážia a fondů ze zisku.	149 000	800
C. 2 2	Vyplacení podílů na vlastním jmění společníkům	0	0
C. 2 3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	0	0
C. 2 4	Úhrada ztráty společníky	0	0
C. 2 5	Přímé platby na vrub fondů	-118 665	60 000
C. 2 6	Vypáčené podíly na zisku včetně zaplacené daně	0	0
C. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	194 848	322 657
F.	Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-6 914	15 219
R.	Stav peněžních prostředků a pen. ekvivalentů na konci účetního období	8 802	15 716

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, www.danovaprizenari.cz, business center.cz

Zpracováno v souladu s
vyhláškou č. 500/2002 Sb.

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni 31. prosince 2022

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

WOOD SEEDS s.r.o.

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Švédská 1538/22

Praha 5

150 00



	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku	1 000	149 000	0	150 000
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku	0	0	0	0
C. Součet A +/- B	1 000	XX	XX	XX
D. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly	0	0	0	0
* Součet A +/- B +/- D	XX	XX	XX	150 000
E. Ažio	0	0	0	0
F. Rezervní fond	0	0	0	0
G. Ostatní fondy ze zisku	0	0	0	0
H. Kapitálové fondy	60 000	0	94 651	-34 651
I. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	0	0	0	0
J. Zisk/ztráta minulých účetních období	-37 723	-24 014	0	-61 737
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XX	-26 479	XX	-26 479
* Celkem	23 277	98 507	94 651	27 133