



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

[www.woodseeds.com](http://www.woodseeds.com)



**Výroční zpráva společnosti**  
**WOOD SEEDS s.r.o.**  
**2022**

**OBSAH**

/ Základní dokument:	str. 5
/ Společnost	str. 7
/ FÚZE A NAVÝŠENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU	str. 9
/ Emitované emise r. 2022	str. 11
/ Vyplacené emise	str. 13
/ Seznam pozemků ovládaných agentem	str. 15
/ Seznam vlastněných pozemků	str. 16
/ Hlavní činnosti emitenta	str. 21
/ Výkaz zisků ztrát za rok 2022 / ROZVAHA AKTIVA	str. 22
/ Výkaz zisků ztrát za rok 2022 / ROZVAHA PASIVA	str. 24
/ Výkaz zisků ztrát za rok 2022 / druhové členění	str. 26
/ Příloha v účetní závěrce § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.	str. 28
/ Přehled růstu majetku společnosti	str. 38
/ Naše projekty – Břasy	str. 40
/ Dotační tituly – Břasy	str. 43
/ Naše projekty – Jesenice	str. 48
/ Naše projekty – Výrobní závod Lesy Sv. Hubert	str. 48
Významné události	str. 54
/ Aktuální struktura skupiny	str. 56
/ Business plán emitenta na období příštích 3-5 let	str. 58
/ Hospodaření v lesích	str. 60
/ Obnova lesů	str. 62

**LESY, INVESTICE  
DO BUDOUCNOSTI  
A PŘÍRODY**



# ZÁKLADNÍ DOKUMENT:

**Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 342031**

Datum vzniku a zápisu: **20. května 2019**

Spisová značka: **C 342031 vedená u Městského soudu v Praze**

Obchodní firma: **WOOD SEEDS s.r.o.**

Sídlo: **Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5**

Identifikační číslo: **081 82 281**

Právní forma: **Společnost s ručením omezeným**

Předmět podnikání: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

Statutární orgán:

Jednatel: **ADAM BENEŠ, dat. nar. 16. května 1995 Ostrov 2283, 438 01 Žatec**

Den vzniku funkce: **20. května 2019**

Počet členů: **1**

Počet zaměstnanců: **6**

Způsob jednání: **Jednatel jedná za společnost samostatně**

Společníci:

**WS HOLDING a.s.,**

**IČ: 279 66 747**

**Michalská 432/12, Staré Město,**

**110 00 Praha 1**

Podíl:

Vklad: **150 000 000,- Kč**

Splaceno: **100%** Obchodní podíl: **100%**

Druh podílu: **základní**

Základní kapitál: **150 000 000,- Kč / Zapsáno 30. prosince 2022**

Ostatní skutečnosti:

**Na společnost WOOD SEEDS s.r.o., se sídlem Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 081 82 281, jako společnost nástupnickou přešlo veškeré jmění zanikající společnosti HBR WOOD s.r.o., se sídlem Michalská 432/12, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ: 041 11 885, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle C, vložce 242066, vložce 240959, a to na základě projektu fúze těchto společností sloučením s rozhodným dnem sloučení 1.1.2022.**

**LES JE ZÁVAZEK,  
MAJETEK NAŠÍ BUDOUCNOSTI**

## **OVLÁDÁNÍ EMITENTA:**

Jediným vlastníkem společnosti WOOD SEEDS s.r.o. (dále jen „Emitent“) je WS HOLDING a.s., IČ: 279 66 747 Michalská 432/12, Staré Město, 110 00 Praha 1, který vlastní 100% podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech (dále jen „Ovládající osoba“). Ovládající osoba tak přímo ovládá emitenta. Emitent ovládá 80 % podíl ve slovenské společnosti WOOD SEEDS SK s.r.o., - zbylých 20 % HBR WORLD a.s., IČO: 50 303 121, sídlo Einsteinova 24, Bratislava – mestská časť Petržalka 851 01, Slovenská republika.

## **JEDNATELÉ:**

Emitent má jednoho jednatele, pana Adama Beneše, nar. 16. 5. 1995, bytem Ostrov 2283, 438 01 Žatec.

Pan Oldřich Klíma, nar. 22. 12. 1967, bytem č.p. 184, 270 36 Lubná, je jediným jednatelem dceřiné společnosti Emitenta, společnosti WS Marketing s.r.o., IČO: 09815988, sídlo Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5, a současně jediným jednatelem společnosti WOOD SEEDS SK s.r.o..

## **ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ SPOLEČNOSTI:**

Emitent je emitentem dluhopisů. Emitent byl založen jako společnost s ručením omezeným a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích, zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zákonem č. 226/2013 Sb., o uvádění dřeva a dřevařských výrobků na trh, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

# **FÚZE A NAVÝŠENÍ ZÁKLADNÍHO KAPITÁLU**

## **Fúze HBR WOOD s.r.o. a WOOD SEEDS s.r.o.**

V roce 2022 došlo k několika zásadním změnám s pozitivním dopadem na základní kapitál společnosti. Hlavní změnou byla fúze společnosti Wood Seeds s.r.o. a společnosti HBR Wood s.r.o.“

Důvodem fúze zúčastněných společností je zjednodušení jejich vlastnické a organizační struktury, zefektivnění jejich podnikatelské činnosti a snížení administrativní zátěže. Společnost Wood Seeds s.r.o. je jediným společníkem a majitelem podílu ve společnosti HBR Wood s.r.o., představujícího 100% podíl na základním kapitálu společnosti HBR Wood s.r.o.

Společnost HBR Wood s.r.o je tak 100% dceřinou společností společnosti Wood Seeds s.r.o.“

### **Dokončením této fúze Wood Seeds navýšilo základní kapitál na 150 000 000 Kč.**

Majoritní vlastník firmy, akciová společnost WS HOLDING a.s., se rozhodla navýšit základní jmění fúzi společností Wood Seeds s.r.o. a HBR Wood s.r.o a peněžitými vklady na výslednou sumu 150 000 000 Kč základního jmění. pokrýt účetní ztrátu vzniklou v souvislosti se zahájením výstavby dřevozpracovatelského závodu v Břasích.

Zvýšení základního kapitálu je běžným jevem u všech typů obchodních společností. Nejčastěji se k němu přistupuje u společnosti s ručením omezeným nebo u akciové společnosti. Každá obchodní společnost vzniká s nějakým základním kapitálem a v průběhu jejího působení na trhu může dojít k potřebě jeho navýšení. Existuje mnoho motivů, např. dosažení vyššího kreditu, proč se společníci rozhodnou zvýšit kapitál své firmy až v průběhu podnikání, místo aby do ní investovali hned na samém počátku. Zvýšení základního kapitálu je běžným jevem u všech typů úspěšných obchodních společností.“

**Podle tohoto oznámení mateřské společnosti, je udržení dobré finanční kondice Wood Seeds s.r.o., pro majoritního vlastníka úkol číslo 1.“**



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

**ZHODNOCENÍ až 12%**

**A DOBRÝ POCIT K TOMU**

– WOOD SEEDS | investice která dává smysl

# V ROCE 2022 BYLY EMITOVÁNY NÍŽE UVEDENÉ EMISE DLUHOPISŮ:

**9,2%**

Název / **Dubové lesy 9,2/24**  
Roční úrok / **9,20%**  
Objem emise / **15.000.000**  
Datum emise / **21/02/2022**  
Splátnost / **21/02/2024**

Název / **Dubové lesy 9,2/24 I.**  
Roční úrok / **9,20%**  
Objem emise / **25.000.000 Kč**  
Datum emise / **05/04/2022**  
Splátnost / **05/04/2024**

Název / **Dubové lesy 9,2/24 II.**  
Roční úrok / **9,20%**  
Objem emise / **25.000.000 Kč**  
Datum emise / **15/06/2022**  
Splátnost / **15/06/2024**

Název / **Dubové lesy 9,5/25**  
Roční úrok / **9,50%**  
Objem emise / **40.000.000**  
Datum emise / **21/01/2022**  
Splátnost / **21/01/2025**

Název / **WS 9,2/24**  
Roční úrok / **9,20%**  
Objem emise / **25.000.000 Kč**  
Datum emise / **21/08/2022**  
Splátnost / **21/08/2024**

Název / **WS 9,2/24 I.**  
Roční úrok / **9,20%**  
Objem emise / **100.000.000 Kč**  
Datum emise / **21/09/2022**  
Splátnost / **21/09/2024**

**9,5%**

Název / **Dubové lesy 9,5/25 I.**  
Roční úrok / **9,50%**  
Objem emise / **40.000.000**  
Datum emise / **05/04/2022**  
Splátnost / **05/04/2025**

Název / **Dubové lesy 9,5/25 II.**  
Roční úrok / **9,50%** Objem emise / **40.000.000**  
Datum emise / **5/08/2022**  
Splátnost / **15/08/2025**

**8,8%**  
**zajištěná**

Zajištěná emise:  
Název / **AB OAK WOODS 8,8/25**  
Roční úrok / **8,80%**  
Objem emise / **30.000.000 Kč**  
Datum emise / **25/03/2022**  
Splátnost / **25/03/2025**



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

# VYPLACENÉ EMISE

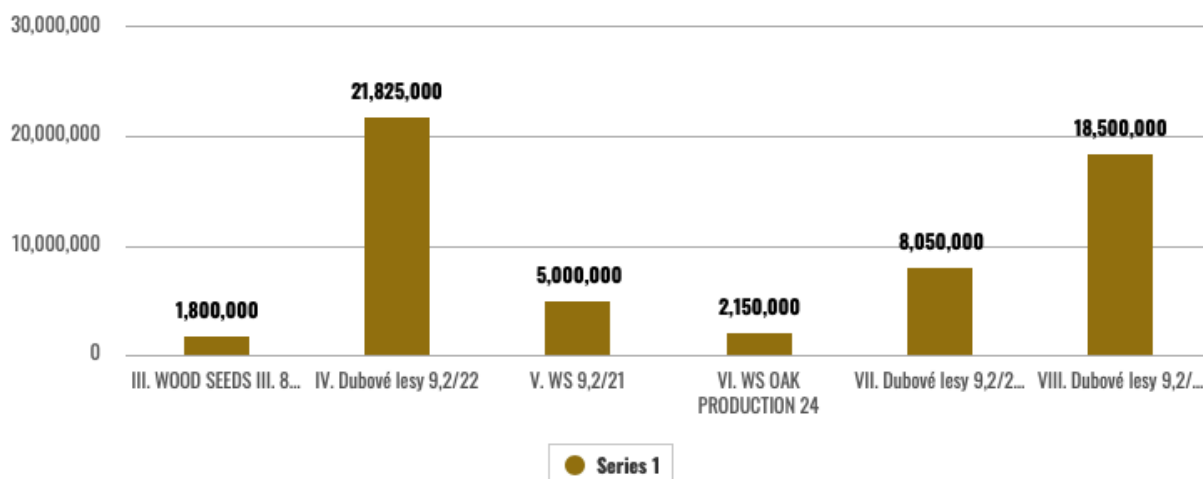


## Vyplacené emise od roku 2021 v celkové výši 80 075 000 Kč



*\*\*WS OAK PRODUCTION 24 – tato emise byla vyplacena zatím jenom částečně 2 150 000,-. U této emise měli klienti možnost po roce investici předčasně ukončit. Ostatní klienti pokračují až do skončení emise 21. 1. 2024.*

## Vyplacené emise v celkové výši 57 325 000 Kč





WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

# SEZNAM VLASTNĚNÝCH POZEMKŮ

**Seznam pozemků Wood Seeds s.r.o. se zástavním právem ve prospěch  
agenta pro zajištění:**

Kraj	Katastrální území	Celková výměra	Celková kupní cena
Liberecký	Besedice	3 800m <sup>2</sup>	171 000,-
Liberecký	Cvikov	4 892m <sup>2</sup>	220 140,-
Pardubický	Černá u Bohdanče	6 485m <sup>2</sup>	291 825,-
Středočeský	Dalešice u Bako- va nad Jizerou	22 163m <sup>2</sup>	997 335,-
Plzeňský	Horní Hradiště	10 706m <sup>2</sup>	481 770,-
Zlínský	Hovězí	3 326m <sup>2</sup>	149 670,-
Liberecký	Jablonec nad Jizerou	7 007m <sup>2</sup>	315 315,-
Liberecký	Janův Důl	4 852m <sup>2</sup>	218 340,-
Středočeský	Kostelní Lhota	15 949m <sup>2</sup>	717 705,-
Středočeský	Kostelní Lhota	10 699m <sup>2</sup>	481 455,-
Jihočeský	Lhota v Vlachnovic	7 977m <sup>2</sup>	358 965,-
Středočeský	Lysá nad Labem	28 129m <sup>2</sup>	1 265 805,-
Plzeňský	Manětín	9 614m <sup>2</sup>	432 630,-
Královéhradecký	Prostřední Olešnice	4 847m <sup>2</sup>	218 115,-
Jihomoravský	Radoškov	19 786m <sup>2</sup>	890 370,-
Liberecký	Skuhrov u Železného Brodu	6 034m <sup>2</sup>	271 530,-
Pardubický	Stará Trnávka	2 334m <sup>2</sup>	105 030,-
Středočeský	Střemy	12 064m <sup>2</sup>	542 880,-
Vysočina	Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytnou	19 320m <sup>2</sup>	1 976 715,-
Plzeňský	Újezd u Manětína	40 314m <sup>2</sup>	1 814 130,-
Liberecký	Valteřice v Krkonoších	10 350m <sup>2</sup>	465 750,-
Liberecký	Vesec pod Kozákovem	6 530m <sup>2</sup>	293 850,-
Plzeňský	Vladměřice	12 776m <sup>2</sup>	574 920,-
Středočeský	Všejany	4 856m <sup>2</sup>	218 520,-
Jihočeský	Břehov	60 182m <sup>2</sup>	2 708 190,-
Plzeňský	Chanovice	9 641m <sup>2</sup>	433 845,-
Královéhradecký	Jizbice u Náchoda	39 656m <sup>2</sup>	1 784 520,-
Královéhradecký	Labouň	5 457m <sup>2</sup>	245 565,-
Středočeský	Lojovice	7 469m <sup>2</sup>	336 105,-
Plzeňský	Lom u Stříbra	4 646m <sup>2</sup>	209 070,-
Plzeňský	Losiná u Plzně	5 960m <sup>2</sup>	268 200,-
Vysočina	Předboř nad Jihlavou	3 485m <sup>2</sup>	156 825,-
Ústecký	Rašov u Litvínova	64 824m <sup>2</sup>	2 917 080,-
Jihočeský	Stachy	25 449m <sup>2</sup>	2 283 030,-
Plzeňský	Štichov	12 393m <sup>2</sup>	557 685,-
Zlínský	Všemina	5 898m <sup>2</sup>	265 410,-
Královéhradecký	Zdelov	19 113m <sup>2</sup>	860 085,-

## Seznam vlastněných pozemků:

Kraj	Katastrální území	Celková výměra	Celková kupní cena
Plzeňský	Lovčice u Klatov	4 794m <sup>2</sup>	215 730,-
Plzeňský	Neprochovy	1 852m <sup>2</sup>	83 340,-
Plzeňský	Malonice nad Zubřinou	9 587m <sup>2</sup>	431 415,-
Plzeňský	Bukovina u Mladotic	2 247m <sup>2</sup>	108 810,-
Středočeský	Čečelice	23 481m <sup>2</sup>	1 056 645,-
Středočeský	Stará Lysá	10 876m <sup>2</sup>	489 420,-
Středočeský	Březinka pod Bezdězem	9 021m <sup>2</sup>	405 945,-
Liberecký	Bořkov	6 889m <sup>2</sup>	310 005,-
Liberecký	Desná III	9 720m <sup>2</sup>	437 400,-
Liberecký	Bratrouchov	8 196m <sup>2</sup>	368 820,-
Středočeský	Sazená	6 766m <sup>2</sup>	304 470,-
Plzeňský	Všepadly	8 588m <sup>2</sup>	386 460,-
Středočeský	Březinka pod Bezdězem	20 249m <sup>2</sup>	911 205,-
Středočeský	Rousínov u Rakovníka	13 844m <sup>2</sup>	622 980,-
Plzeňský	Bílenice	10 193m <sup>2</sup>	458 685,-
Olomoucký	Buková u Bernartic	9 916m <sup>2</sup>	446 220,-
Plzeňský	Koloveč	22 712m <sup>2</sup>	1 022 040,-
Liberecký	Spálov u Semil	8 157m <sup>2</sup>	367 065,-
Liberecký	Boleslav	6 296m <sup>2</sup>	283 365,-
Jihočeský	Přeštěnice	12 424m <sup>2</sup>	559 080,-
Jihočeský	Chlebov	6 072m <sup>2</sup>	273 240,-
Jihočeský	Moraveč u Mladé Vožice	14 067m <sup>2</sup>	633 015,-
Středočeský	Trubská	13 560m <sup>2</sup>	610 200,-
Středočeský	Konárovice	20 473m <sup>2</sup>	921 285,-
Středočeský	Konárovice	19 674m <sup>2</sup>	885 330,-
Ústecký	Domina	20 973m <sup>2</sup>	943 785,-
Jihočeský	Nebahovy	38 376m <sup>2</sup>	1 726 920,-
Jihočeský	Petrovice u Borovan	20 261m <sup>2</sup>	911 745,-
Jihočeský	Stachy	25 285m <sup>2</sup>	1 137 825,-
Jihomoravský	Žebětín	5 853m <sup>2</sup>	263 385,-
Jihomoravský	Nikolčice	2 338m <sup>2</sup>	105 210,-
Jihomoravský	Doubravník	13 819m <sup>2</sup>	621 855,-
Jihomoravský	Žarošice	10 623m <sup>2</sup>	478 035,-
Jihomoravský	Archlebov	4 897m <sup>2</sup>	220 365,-
Jihomoravský	Nedvědice pod Pernštejnem	6 212m <sup>2</sup>	279 540,-
Jihomoravský	Kuřimská Nová Ves	35 996m <sup>2</sup>	1 619 820,-
Středočeský	Dunávice	19 386m <sup>2</sup>	872 370,-
Liberecký	Chlístov u Železného Brodu	20 148m <sup>2</sup>	906 660,-
Moravskoslezský	Doubrava u Orlové	21 407m <sup>2</sup>	963 315,-
Olomoucký	Dubicko	1 959m <sup>2</sup>	88 155,-
Olomoucký	Písařov	7 703m <sup>2</sup>	346 635,-
Moravskoslezský	Krásné Pole	8 347m <sup>2</sup>	375 615,-
Středočeský	Olešná u Načeradce	3 420m <sup>2</sup>	153 900,-
Středočeský	Hudlice	4 012m <sup>2</sup>	180 540,-
Středočeský	Dunávice	17 944m <sup>2</sup>	807 480,-
Jihočeský	Nová Ves u Brloha	22 532m <sup>2</sup>	1 013 940,-
Jihomoravský	Lesonice u Moravského Krumlova	5 808m <sup>2</sup>	261 360,-

Jihomoravský	Radoškov	12 377m <sup>2</sup>	556 965,-
Jihomoravský	Lhota u Lysic	2 842m <sup>2</sup>	127 890,-
Jihomoravský	Újezd u Tišnova	20 514m <sup>2</sup>	923 130,-
Jihomoravský	Újezd u Tišnova	56 108m <sup>2</sup>	2 524 860,-
Jihomoravský	Újezd u Tišnova	53 572m <sup>2</sup>	2 410 740,-
Jihomoravský	Újezd u Tišnova	23 591m <sup>2</sup>	1 061 595,-
Středočeský	Libenice	10 111m <sup>2</sup>	454 995,-
Středočeský	Vrančice	10 376m <sup>2</sup>	462 870,-
Jihočeský	Cehnice	22 016m <sup>2</sup>	990 720,-
Olomoucký	Vilémov u Litvle	37 448m <sup>2</sup>	1 685 160,-
Středočeský	Vrančice	263 875m <sup>2</sup>	11 874 375,-
Středočeský	Radovesnice II	19 427m <sup>2</sup>	874 215,-
Středočeský	Radovesnice II	24 729m <sup>2</sup>	1 112 805,-
Středočeský	Radovesnice II	25 546m <sup>2</sup>	1 149 570,-
Jihomoravský	Kobylí na Moravě	18 960m <sup>2</sup>	853 200,-
Středočeský	Krakov	3 036m <sup>2</sup>	136 620,-
Středočeský	Týnec nad Sázavou	39m <sup>2</sup>	1 755,-
Středočeský	Krakovany	2 478m <sup>2</sup>	111 510,-
Středočeský	Lípec	7 057m <sup>2</sup>	317 565,-
Středočeský	Ostrov u Veliše	7 520m <sup>2</sup>	338 400,-
Středočeský	Nestrašovice	13 148m <sup>2</sup>	591 660,-
Středočeský	Písková Lhota u Poděbrad	7 193m <sup>2</sup>	323 685,-
Středočeský	Stránka u Mšena	12 991m <sup>2</sup>	584 595,-
Středočeský	Ohaře	2 934m <sup>2</sup>	132 030,-
Středočeský	Křenek	4 097m <sup>2</sup>	184 365,-
Plzeňský	Maňovice	6 865m <sup>2</sup>	308 925,-
Plzeňský	Horní Bělá	6 206m <sup>2</sup>	279 270,-
Plzeňský	Kozojedy u Kralovic	18 277m <sup>2</sup>	822 465,-
Královéhradecký	Vidochov	5 920m <sup>2</sup>	266 400,-
Královéhradecký	Zámezí	7 780m <sup>2</sup>	350 100,-
Královéhradecký	Prostřední Olešnice	5 070m <sup>2</sup>	228 150,-
Plzeňský	Svinná u Stříbra	11 606m <sup>2</sup>	522 270,-
Plzeňský	Trojany u Mladotic	10 534m <sup>2</sup>	474 030,-
Plzeňský	Strážiště u Mladotic	25 454m <sup>2</sup>	1 145 430,-
Plzeňský	Lštní nad Zubřinou	15 596m <sup>2</sup>	836 820,-
Plzeňský	Zahořany u Domažlic	7 037m <sup>2</sup>	316 665,-
Plzeňský	Vlastějov	8 295m <sup>2</sup>	373 275,-
Plzeňský	Vlastějov	23 166m <sup>2</sup>	1 042 470,-
Jihomoravský	Újezd u Černé Hory	11 494m <sup>2</sup>	517 230,-
Jihomoravský	Omice	5 805m <sup>2</sup>	261 225,-
Jihomoravský	Velké Hostěrádky	3 373m <sup>2</sup>	151 785,-
Vysočina	Lukavec u Pacova	18 501m <sup>2</sup>	832 545,-
Vysočina	Rudíkov	16 121m <sup>2</sup>	752 895,-
Vysočina	Dolní Věžnice	23 810m <sup>2</sup>	1 071 450,-
Královéhradecký	Rytířova Lhota	35 708m <sup>2</sup>	1 606 860,-
Jihomoravský	Prostřední Poříčí	23 621m <sup>2</sup>	1 062 945,-
Plzeňský	Jindřichovice u Malonic	19 690m <sup>2</sup>	886 050,-
Plzeňský	Jindřichovice u Malonic	19 289m <sup>2</sup>	868 005,-
Plzeňský	Budětice	19 979m <sup>2</sup>	899 055,-
Plzeňský	Přetín	2 335m <sup>2</sup>	105 075,-
Plzeňský	Těšovice u Kolovče	11 278m <sup>2</sup>	507 555,-

Plzeňský	Vránov	7 083m <sup>2</sup>	318 735,-
Plzeňský	Těchonice	3 576m <sup>2</sup>	160 920,-
Vysočina	Olešná u Pelhřimova	11 700m <sup>2</sup>	526 500,-
Vysočina	Kletečná u Humpolce	13 671m <sup>2</sup>	615 195,-
Liberecký	Jílové u Držkova	14 940m <sup>2</sup>	672 300,-
Liberecký	Malčice u Všelbic	3 293m <sup>2</sup>	148 185,-
Liberecký	Světlá pod Ještědem	6 467m <sup>2</sup>	291 015,-
Pardubický	Pustá Kamenice	13 014m <sup>2</sup>	585 630,-
Pardubický	Stará Trnávka	5 477m <sup>2</sup>	246 465,-
Jihočeský	Ostrolovský Újezd	7 014m <sup>2</sup>	315 630,-
Jihočeský	Bušanovice	4 453m <sup>2</sup>	200 385,-
Jihočeský	Bohumilice v Čechách	1 246m <sup>2</sup>	56 070,-
Jihočeský	Petrovice u Borovan	14 906m <sup>2</sup>	670 770,-
Jihočeský	Pluhův Žďár	3 309m <sup>2</sup>	148 905,-
Jihočeský	Záhoří	12 428m <sup>2</sup>	559 260,-
Jihočeský	Horní Pole	15 605m <sup>2</sup>	702 225,-
Liberecký	Kotel	14 663m <sup>2</sup>	659 835,-
Liberecký	Skuhrov u Železného Brodu	1 793m <sup>2</sup>	80 685,-
Liberecký	Jirkov u Železného Brodu	16 912m <sup>2</sup>	761 040,-
Středočeský	Nepomuk pod Třemšínem	4 112m <sup>2</sup>	185 040,-
Středočeský	Vlkančice	5 827m <sup>2</sup>	262 215,-
Středočeský	Líšnice u Prahy	5 179m <sup>2</sup>	233 055,-
Středočeský	Čestín u Jankova	19 357m <sup>2</sup>	871 065,-
Středočeský	Trnová u Katusic	1 859m <sup>2</sup>	83 655,-
Olomoucký	Vilémov u Litovle	15 805m <sup>2</sup>	711 225,-
Olomoucký	Dešná	16 174m <sup>2</sup>	727 830,-
Moravskoslezský	Stará Ves nad Ondřejnicí	6 494m <sup>2</sup>	292 230,-
Moravskoslezský	Doubrava u Orlové	2 775m <sup>2</sup>	124 875,-
Moravskoslezský	Těškovice	3 003m <sup>2</sup>	135 135,-
Moravskoslezský	Kyjovice ve Slezsku	3 387m <sup>2</sup>	152 415,-
Zlínský	Tichov	2 302m <sup>2</sup>	103 590,-
Zlínský	Rychlov u Bystřice pod Hostýnem	5 052m <sup>2</sup>	227 340,-
Zlínský	Mirošov u Valašských Klobouk	15 465m <sup>2</sup>	695 925,-
Ústecký	Konětopy u Pnětluk	8 052m <sup>2</sup>	362 340,-
Jihomoravský	Chrudichromy	4 476m <sup>2</sup>	201 420,-
Jihomoravský	Bačov	6 687m <sup>2</sup>	300 915,-
Jihomoravský	Němčičky u Hustopečí	3 765m <sup>2</sup>	169 425,-
Jihomoravský	Ketkovice	2 307m <sup>2</sup>	103 815,-
Královéhradecký	Slatiny	5 397m <sup>2</sup>	242 865,-
Vysočina	Bořetice	2 769m <sup>2</sup>	124 605,-
Středočeský	Bratřínov	3 934m <sup>2</sup>	177 030,-
Vysočina	Cejle	16 032m <sup>2</sup>	721 440,-
Vysočina	Dalešice	28 921m <sup>2</sup>	1 301 445,-
Vysočina	Dolní Cerekev	4 131m <sup>2</sup>	185 895,-
Vysočina	Dolní Cerekev	16 029m <sup>2</sup>	721 305,-
Vysočina	Dolní Čepí	5 109m <sup>2</sup>	459 810,-
Plzeňský	Chotěšov u Velhartic	9 910m <sup>2</sup>	891 855,-
Plzeňský	Klenčí pod Čerchovem	2 152m <sup>2</sup>	580 995,-
Středočeský	Kovanec	10 820m <sup>2</sup>	486 900,-

Olomoucký	Náměšť na Hané	8 479m <sup>2</sup>	381 555,-
Zlínský	Nevšová	51 784m <sup>2</sup>	2 330 280,-
Jihočeský	Nová Ves u Brloha	1 815m <sup>2</sup>	81 675,-
Jihomoravský	Ostrovačice	21 666m <sup>2</sup>	974 970,-
Plzeňský	Otěšice	4 414m <sup>2</sup>	198 630,-
Královéhradecký	Pavlišov	10 588m <sup>2</sup>	476 460,-
Středočeský	Počaply u Březnice	65 076m <sup>2</sup>	2,928,420
Olomoucký	Písečná u Jeseníka	27 499m <sup>2</sup>	1 237 455,-
Středočeský	Bošice u Kouřimi	63 201m <sup>2</sup>	2 591 241,-
Moravskoslezský	Úvalno	4 671m <sup>2</sup>	186 840,-
Zlínský	Bojkovice	9 531m <sup>2</sup>	381 240,-
Pardubický	Horní Hynčina	8 210m <sup>2</sup>	328 400,-
Pardubický	Trstěnice u Litomyšle	9 442m <sup>2</sup>	377 680,-
Moravskoslezský	Filipovice	7 460m <sup>2</sup>	298 400,-
Středočeský	Chorušice	392 891m <sup>2</sup>	17 000 000,-
Olomoucký	Jakubovice u Šumperka	216 791m <sup>2</sup>	10 405 968,-
Olomoucký	Bohutín nad Moravou	11 390m <sup>2</sup>	546 720,-
Olomoucký	Rovensko	9 334m <sup>2</sup>	448 032,-
Olomoucký	Slavoňov u Lukavice	16 369m <sup>2</sup>	785 712,-
Olomoucký	Postřelmůvek	8 460m <sup>2</sup>	406 080,-
Olomoucký	Bartoňov	71 608m <sup>2</sup>	3 437 184,-
Olomoucký	Hostice	40 937m <sup>2</sup>	1 964 976,-
Olomoucký	Václavov u Zábřeha	33 465m <sup>2</sup>	1 606 320,-
Olomoucký	Lichnov u Nového Jičína	49 205m <sup>2</sup>	2 361 840,-
Středočeský	Nesuchyně	76 013m <sup>2</sup>	3 420 585,-
Královéhradecký	Přívklady	161 348m <sup>2</sup>	7 583 356,-
<b>4.102.429m<sup>2</sup></b>		<b>185.178.899,- Kč</b>	



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**/ ROZVAHA**



## **HLAVNÍ ČINNOSTI EMITENTA:**

Emitent vznikl v květnu 2019 a od května 2020 dále zakoupil lesní pozemky v různých lokalitách České republiky. Emitent působí, kromě jiného, v oblasti výroby a zpracování dřeva a obchodu se dřevem, obhospodařuje vlastní pozemky a lesní školky, dále rekultivuje a sází nové lesní porosty. Emitent pro svou činnost nakupuje lesní pozemky a vykupuje kulatinu z manipulačních skladů. Kromě produkce truhlářského a podlahářského řeziva bude Emitent vyrábět také související vedlejší produkty, jako je kůra na mulčování, piliny na lisování nebo pelety a brikety. Emitent podniká na území České republiky.

**V roce 2022 proběhl nákup nových pozemků zapsaných v katastru nemovitostí v hodnotě**

**74 589 608 Kč a celková hodnota hmotného majetku brutto ke konci roku 2022 je ve výši 174 174 958 Kč.**

# Výkaz zisků ztrát za rok 2022 / ROZVAHA

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2022  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 08182281

Název a sídlo účetní jednotky  
WOOD SEEDS s.r.o.  
Švédská 1538/22  
Praha 5 / 15000

Právní forma účetní jednotky: SPOLEČNOST S RUČENÍM  
OMEZENÝM

Předmět podnikání účetní jednotky: Lesní hospodářství a  
jiné činnosti v oblasti lesní  
Spisová značka: C 342031  
V likvidaci: Ne

## AKTIVA

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78)</b>	001	<b>600 209</b>	<b>-8 423</b>	<b>591 786</b>	<b>332 517</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)</b>	003	<b>489 992</b>	<b>-8 423</b>	<b>481 569</b>	<b>302 285</b>
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)</b>	004	<b>131 885</b>	<b>-7 892</b>	<b>123 993</b>	<b>10</b>
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	w0	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.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)</b>	014	<b>295 005</b>	<b>-531</b>	<b>294 474</b>	<b>172 158</b>
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.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)</b>	027	<b>63 102</b>	<b>0</b>	<b>63 102</b>	<b>130 117</b>
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.	<b>Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)</b>	037	<b>74 001</b>	<b>0</b>	<b>74 001</b>	<b>30 190</b>
C. I.	<b>Zásoby (ř.39 + 40 + 41 + 44 + 45)</b>	038	<b>2 044</b>	<b>0</b>	<b>2 044</b>	<b>0</b>
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.	<b>Pohledávky (ř. 47 + 57 + 68)</b>	046	<b>63 155</b>	<b>0</b>	<b>63 155</b>	<b>14 474</b>
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	<b>Časové rozlišení aktiv (ř. 69 až 71)</b>	068	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 +74)</b>	072	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>Peněžní prostředky (ř. 76 +77)</b>	075	<b>8 802</b>	<b>0</b>	<b>8 802</b>	<b>15 716</b>
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.	<b>Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)</b>	078	<b>36 216</b>	<b>0</b>	<b>36 216</b>	<b>42</b>
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.danovaprizenani.cz, business.center.cz

# PASIVA

Označení	PASIVA	Číslo řádku	Stav v běžném účet. období	Stav v minulé účetním období
a	b	c	5	6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147)</b>	082	<b>591 786</b>	<b>332 517</b>
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 - 103)</b>	083	<b>27 133</b>	<b>23 277</b>
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 85 až 87)</b>	084	<b>150 000</b>	<b>1 000</b>
1	Základní kapitál	085	150 000	1 000
2	Vlastní podíly (-)	086	0	0
3	Změny základního kapitálu	087	0	0
A. II.	<b>Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)</b>	088	<b>-34 651</b>	<b>60 000</b>
A. II. 1	<b>Ážio</b>	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.	<b>Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)</b>	096	<b>0</b>	<b>0</b>
A. III. 1	Ostatní rezervní fondy	097	0	0
2	Statutární a ostatní fondy	098	0	0
A. IV.	<b>Výsledek hospodáření minulých let (+/-) (ř. 100 + 101)</b>	099	<b>-61 737</b>	<b>-3 254</b>
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.	<b>Výsledek hospodáření běžného účetního období (+/-) /ř.01 - (+ 84 + 88 + 96 + 99 - 103 + 104 + 144)/</b>	102	<b>-26 479</b>	<b>-34 469</b>
A. VI.	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)</b>	103	0	0
B. + C.	<b>Cizí zdroje (ř. 105 + 110)</b>	104	<b>564 653</b>	<b>309 240</b>
B.	<b>Rezervy (ř. 106 až 109)</b>	105	<b>0</b>	<b>0</b>
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.	<b>Závazky (ř. 111 + 126 + 144)</b>	110	<b>564 653</b>	<b>309 240</b>
C. I.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)</b>	111	<b>432 959</b>	<b>268 446</b>
C. I. 1	<b>Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)</b>	112	<b>382 344</b>	<b>216 525</b>
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	<b>131 351</b>	<b>40 735</b>
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 (ř. 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 (ř. 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 (ř. 148 + 149)	147	0	0
D.	1	Výdaje příštích období	148	0	0
	2	Výnosy příštích období	149	0	0

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minu- lem 2
I.	<b>Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb</b>	01	<b>31 527</b>	<b>0</b>
II.	<b>Tržby za prodej zboží</b>	02	<b>5 385</b>	<b>4 473</b>
A.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 04 + 05 + 06)</b>	03	<b>25 322</b>	<b>26 525</b>
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	3 547	3 911
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	3 821	245
3.	Služby	06	17 954	22 369
B.	<b>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</b>	07	<b>0</b>	<b>0</b>
C.	<b>Aktivace (-)</b>	08	<b>0</b>	<b>0</b>
D.	<b>Osobní náklady (ř. 10 + 11)</b>	09	<b>5 848</b>	<b>4 006</b>
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.	<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř. 15 + 18 + 19)</b>	14	<b>7 788</b>	<b>96</b>
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.	<b>Ostatní provozní výnosy (ř. 21 + 22 + 23)</b>	20	<b>933</b>	<b>1</b>
III. 1	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	25	0
III. 2	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
III. 3	Jiné provozní výnosy	23	908	1
F.	<b>Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)</b>	24	<b>712</b>	<b>183</b>
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
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b> (ř. 01 + 02 - 03 - 07 - 08 - 09 - 14 + 20 - 24)	30	<b>-1 825</b>	<b>-26 336</b>
IV.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)</b>	31	<b>0</b>	<b>0</b>
IV. 1	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV. 2	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	34	<b>0</b>	<b>0</b>
V.	<b>Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)</b>	35	<b>0</b>	<b>0</b>
V. 1	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající os	36	0	0
V. 2	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	<b>Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem</b>	38	<b>0</b>	<b>0</b>
VI.	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)</b>	39	<b>10 682</b>	<b>7</b>
VI. 1	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	2 250	0
VI. 2	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	8 432	7

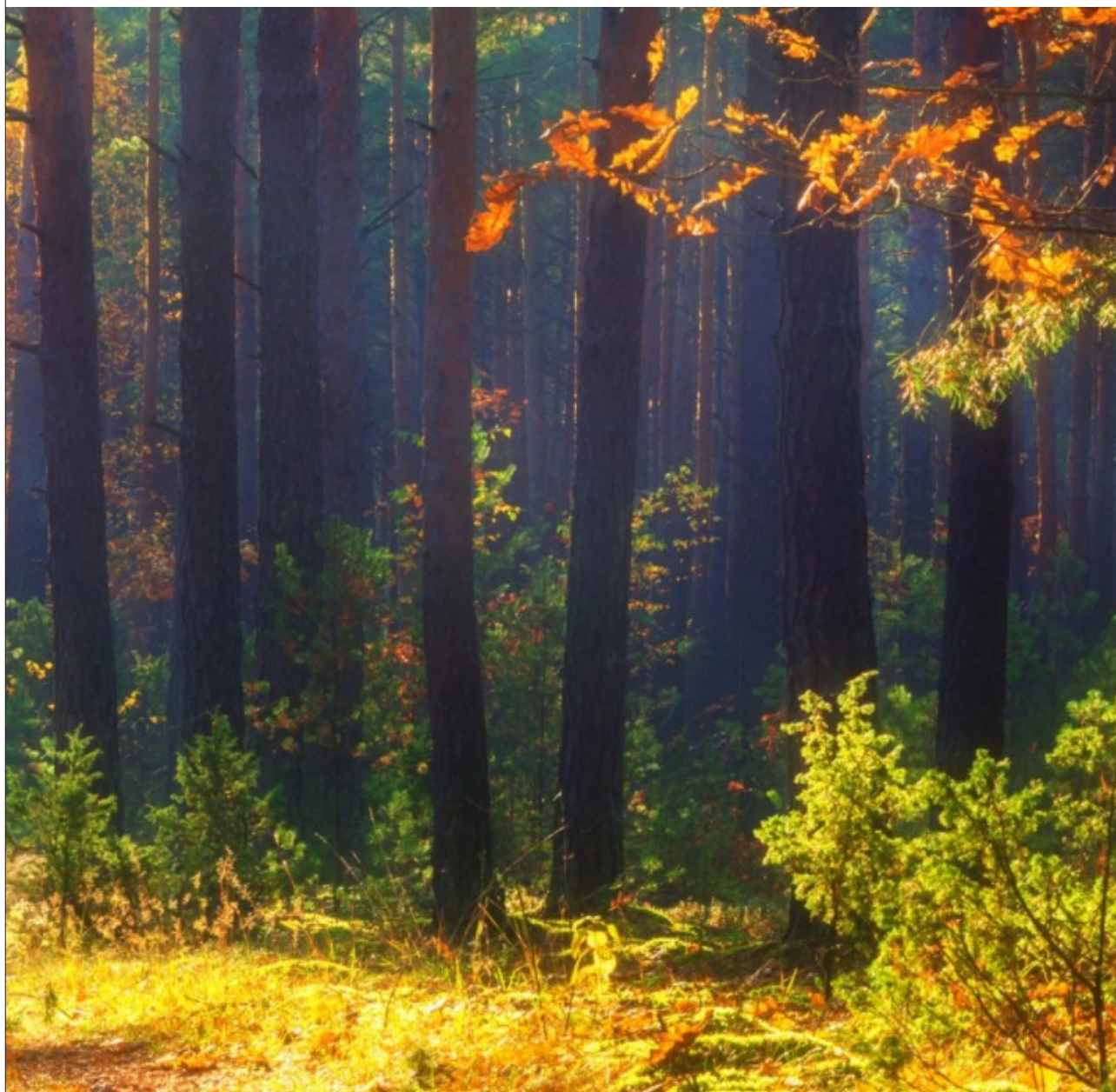
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	<b>Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)</b>	43	34 690	8 186
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	34 690	8 186
VII.	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	46	30	212
K.	<b>Ostatní finanční náklady</b>	47	676	166
*	<b>Finanční výsledek hospodaření ( +/- )</b> (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)	48	-24 654	-8 133
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)</b>	49	-26 479	-34 469
L.	<b>Daň z příjmů (ř. 51 + 52)</b>	50	0	0
1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená ( +/- )	52	0	0
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění ( +/- ) (ř. 49 - 50)</b>	53	-26 479	-34 469
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)</b>	55	-26 479	-34 469
*	<b>Čistý obrát za účetní období</b> <b>= I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII</b>	56	48 557	4 693

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



# **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 pasiv a rovněž ověřila princip nepřetržitého 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 m<sup>3</sup>. 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
<b>Celkem 2022</b>	<b>172 734</b>	<b>209 755</b>	<b>87 485</b>	<b>295 004</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>23 953</b>		<b>0</b>	<b>172 734</b>

##### **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
<b>Celkem 2022</b>	<b>172 637</b>	<b>434</b>	<b>0</b>	<b>294 107</b>	<b>0</b>	<b>294 107</b>
<b>Celkem 2021</b>	<b>1</b>	<b>96</b>	<b>0</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>23 953</b>

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. peněžítým vkladem, v dceřiné společnosti má 100% podíl. V průběhu období docházelo k dalším peněžítým 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
<b>CELKEM</b>	<b>23 277</b>	<b>139 869</b>	<b>0</b>		<b>27 133</b>

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

**WOOD SEEDS s.r.o.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2022**

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	CZ0003523664	6,5%	1.12.2025	1 000	1 000
<b>WOOD SEED EU 9,5/25</b>	CZ0003546962	9,5%	19.12.2025	42 000 EUR (1 018 CZK)	0

**WOOD SEEDS s.r.o.**  
**Příloha k účetní závěrce k 31. prosinci 2022**

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 pěstební 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 pořízování dalších lesních pozemků vhodných na těžbu dřeva v různých lokalitách České republiky , .
- Společnost postupně pořízuje 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

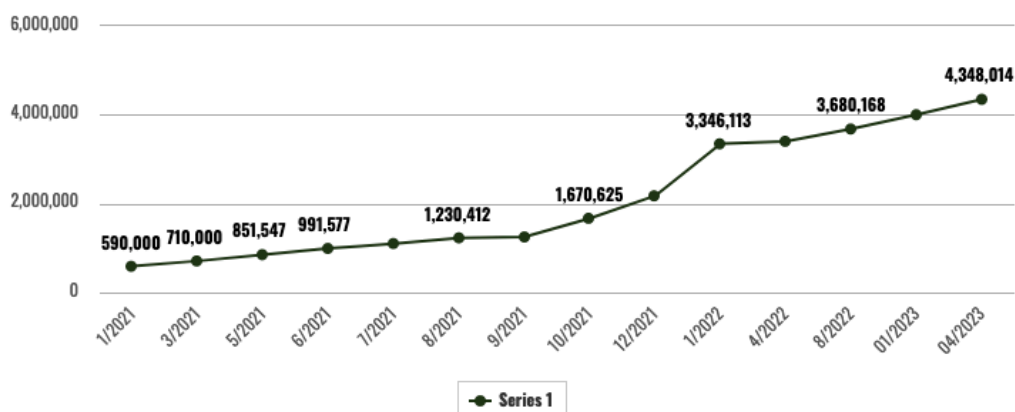
Jméno a podpis

statutárního orgánu společnosti: Adam Beneš

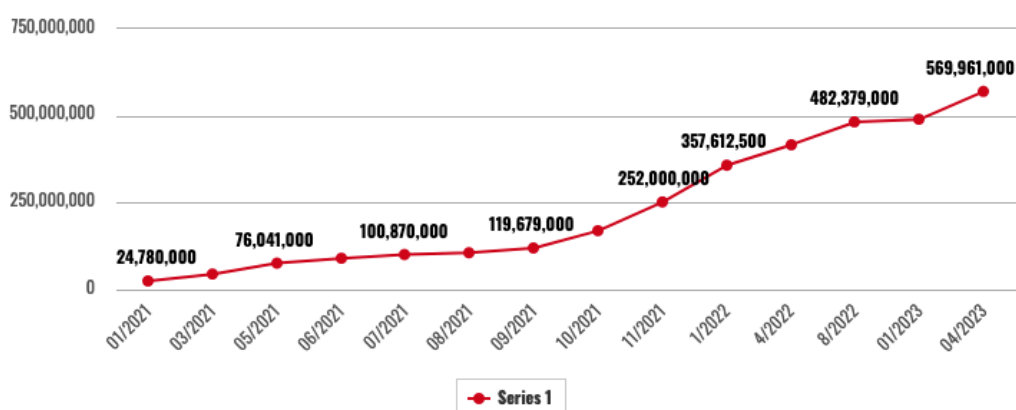
# PŘEHLED RŮSTU MAJETKU SPOLEČNOSTI

\*jedná se o interní odhad Emitenta.

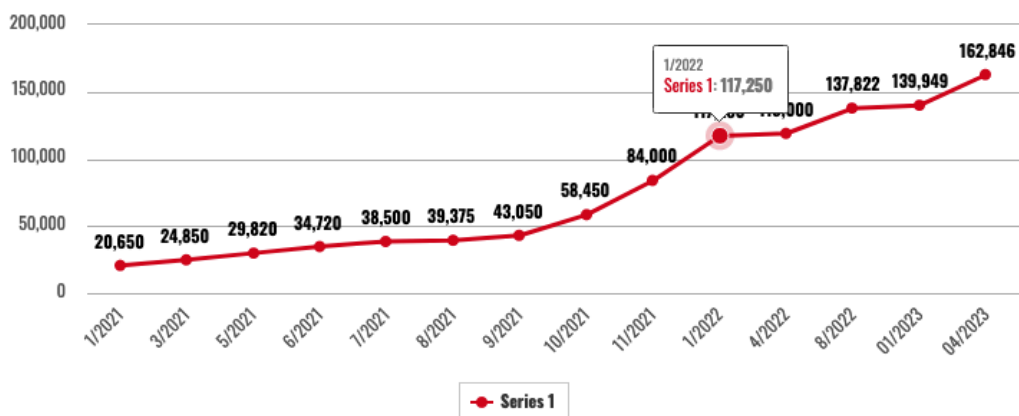
## Nákup pozemků v m2



## Hodnoty dřevní hmoty v našem majetku v Kč



## Zásoba dřevní hmoty v m<sup>3</sup>



## Velikost vlastních pozemků



## Zásoba dřevní hmoty



\* jedná se o stav k 12/2022



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

**NAŠE PROJEKTY**

**– BŘASY**

## NOVÝ VÝROBNÍ AREÁL BŘASY

Lesnická společnost Wood Seeds odstartovala plánovanou výstavbu nového dřevozpracovatelského závodu v Břasích na Plzeňsku za 225 milionů korun. Závod má být zaměřen na produkci vysoce kvalitního řeziva, především pro nábytkářskou výrobu. Do plného provozu najede již na podzim příštího roku.

Díky významné míře automatizace bude dřevozpracovatelský závod Břasy patřit mezi nejmodernější provozy svého druhu v České republice. Zaměřit se má především na zpracování tvrdého dřeva jak z vlastní produkce firmy, tak od nasmlouvaných externích dodavatelů. Po plném uvedení do provozu bude závod v třisměnném provozu schopen zpracovat až 20 000 metrů krychlových dřeva ročně.

Jádrem technologie závodu je kompletní výrobní linka na zpracování listnaté dřevní hmoty od českého výrobce Dřevostroj Čkyně v hodnotě 48 milionů korun s předsunutou odkorňovací linkou Baljer-Zembrod za více jak 4 miliony Kč. Ty doplní velkokapacitní sušárna, pilnice s dvěma pásovými pilami a další technologie, včetně skladových hal. V rámci závodu pak vzniknou až dvě desítky nových pracovních míst, především v oblasti řízení a údržby, nebo pomocné mechanizace. Samotná výrobní linka totiž bude, díky automatizaci, prakticky bezobslužná.

V současné době v areálu již odstartovala příprava terénu na zakládání jednotlivých staveb a souběžně probíhá i rekonstrukce stávajících hal. Na ni postupně na podzim naváže výstavba sušárny a skladů. Stavební část bude dokončena na podzim roku 2023 a po ní bude následovat instalace jednotlivých technologií, které jsou v současné době již také ve výrobě. V plném zkušební provozu pak bude závod už v září 2024.

Při projektu zpracovatelského závodu Břasy ale Wood Seeds neopomenuli ani ekologické aspekty. Celý provoz bude vybaven systémem komplexního zpracování výrobního odpadu. Ten má částečně sloužit jako surovina pro výrobu pelet, zbytek pak pro výrobu tepla, využitelného i při samotném sušení dřeva. To by mělo výrazně snížit energetickou náročnost celého provozu a tím významně přispět i k jeho lepší ekonomice.



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

## **DOTAČNÍ TITULY**

**/ Určené k udržitelnému hospodaření, snížení  
nákladů na vytápění, spotřebu el. energie atd.**

# DOTAČNÍ TITULY NA KTERÉ MÁ SPOLEČNOST PRO AREÁL V BŘASÍCH NÁROK

Spolupracujeme se specializovanou firmou na dotační tituly Amazonetta Energy s.r.o. v oblasti dotačních titulů tak, abychom mohli čerpat maximální množství dotačních prostředků na zajištění například výroby el. energie, vlastního tepla pro sušící haly atd. Viz seznam titulů.

## Administrativní budova:

- snížení energetické náročnosti - zateplení obálky budovy,
- výměna nevyhovujícího zdroje tepla - kotel na dřevní hmotu, tepelné čerpadlo,
- FVE panely na střechu s využitím elektrické energie v areálu Břasy,
- likvidace dešťových vod v souladu s jejich opětovným využitím.

## Skladová hala na syrové řezivo:

- FVE panely na střechu s využitím elektrické energie v areálu Břasy,
- likvidace dešťových vod v souladu s jejich opětovným využitím.

## Pilnice s vybavením:

- FVE panely na střechu s využitím elektrické energie v areálu Břasy,
- likvidace dešťových vod v souladu s jejich opětovným využitím.

## Sušárny řeziva:

- FVE panely na střechu s využitím elektrické energie v areálu Břasy,
- likvidace dešťových vod v souladu s jejich opětovným využitím.
- centrální vytápění pomocí ekologického zdroje na odpadní dřevní hmotu.

## Servisní dílny:

- FVE panely na střechu s využitím elektrické energie v areálu Břasy,
- likvidace dešťových vod v souladu s jejich opětovným využitím.
- centrální vytápění pomocí ekologického zdroje na odpadní dřevní hmotu.

## Jídelna:

- snížení energetické náročnosti - zateplení obálky budovy,
- FVE panely na střechu s využitím elektrické energie v areálu Břasy,
- likvidace dešťových vod v souladu s jejich opětovným využitím.
- centrální vytápění pomocí ekologického zdroje na odpadní dřevní hmotu.

## Sklad sušeného řeziva:

- FVE panely na střechu s využitím elektrické energie v areálu Břasy,
- likvidace dešťových vod v souladu s jejich opětovným využitím.

## Hala na tryskání:

- snížení energetické náročnosti - zateplení obálky budovy,
- FVE panely na střechu s využitím elektrické energie v areálu Břasy,
- likvidace dešťových vod v souladu s jejich opětovným využitím.
- centrální vytápění pomocí ekologického zdroje na odpadní dřevní hmotu.



# Rekonstrukce administrativní budovy Břasy

- v roce 2022 jsme dokončili rekonstrukci administrativní budovy v areálu závodu v Břasích

















WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

**NAŠE PROJEKTY**  
**– JESENICE**



## NOVÝ VÝROBNÍ A SKLADOVACÍ AREÁL JESENICE

Tento areál jsme zakoupili jako doplnění skladovacích kapacit a využití výrobní haly pro druhotnou výrobu dubové a bukové spárovky. Významně zvyšuje naši konkurenceschopnost na českém trhu.

Jak vidíte, o Vaše investice se pečlivě staráme a rozvíjíme firmu tak, aby byla silná a odolávala výkyvům dnešní doby. Zde si můžete prohlédnout také vizualizace budoucího závodu.







WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

# NAŠE PROJEKTY – VÝROBNÍ ZÁVOD LESY SV. HUBERT





**Cílem této akvizice společnosti Wood Seeds je rozšířit své služby a činnost v oblasti výroby a bezodpadového zpracování dřeva.**

Svou činnost Lesy sv. Hubert zahájily nákupy, prodeji pozemků a prodejem dřeva. Koncem roku 2016 společnost začala budovat dřevozpracující závod pro dřevo těžené převážně na pozemcích v jejím vlastnictví. Pila byla otevřena koncem roku 2017. Následně se začalo vyrábět štípané palivové dřevo se závazkou zákazníkům až domů. Stavební řezivo se vyrábí dle potřeb a požadavků zákazníka (fošny, trámy, latě atd.). Nedílnou součástí výroby jsou lesnické oplocenky.

V současné době činí **obrat pily cca 25 milionů korun. 80 % výroby tvoří produkce měkkého i tvrdého palivového štípaného dřeva** v délkách od 25-60 cm. Po tomto dřevě je vzhledem k současné české energetické situaci velká poptávka a my cítíme silný tlak ze strany odběratelů právě po tomto produktu. Zásobujeme domácnosti v okruhu cca 50 kilometrů a tento akční rádius se chystáme zvětšit. **Z těchto důvodů jsme se rozhodli celkovou kapacitu výroby navýšit a to rozšířením směnného provozu pily na dvě směny, úpravou výroby a obměnou stávajících technologií za nové a výkonnější. Do jednoho roku bychom tak chtěli produkci štípaného dříví zhruba zdvojnásobit.** Bonusem pro region je, že na místě **vznikne cca deset nových pracovních míst.**

Dalším výrobním artiklem je **stavební řezivo, které tvoří 20 % naší produkce.** Vyrábíme hlavně střešní latě, trámky a prkna. Zpracováváme tak kvalitnější dřevo, které se k nám na pilu dostane a jehož je škoda zpracovat na dřevo štípané.

I po tomto druhu výrobku je velká poptávka, nicméně pro tento závod je to spíše doplňková výroba.

**Provoz závodu je tedy bezodpadový.** Piliny a hobliny (zbylý odpad) bude **využit pro vytápění nového závodu společnosti v Břasích.** Tím bude snížena jeho energetická náročnost a pomáháme tím plnit záměr o bezodpadovém a udržitelném hospodaření v našich společnostech.

Předpokládáme, že správným hospodařením a výše uvedenými změnami se nám podaří do jednoho roku dosáhnout obratu 60 milionů korun, což je další dobrá zpráva pro naše investory.



# Řežeme, štípeme, vyrábíme...

- provoz na pile před navyšováním kapacity









WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

## VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI

/ Přehled aktuálních významných smluv emitenta



## **FÚZE SPOLEČNOSTÍ**

Majoritní vlastník firmy, akciová společnost WS HOLDING a.s., se rozhodla navýšit základní jmění fúzi společností Wood Seeds s.r.o. a HBR Wood s.r.o a peněžitými vklady na výslednou sumu 150 000 000 Kč základního jmění

## **PILA LESY SV. HUBERT**

Započata akvizice a jednání ohledně koupě závodu Lesy Sv. Hubert, která byla úspěšně dokončena v lednu roku 2023

## **Areál Jesenice**

Kupní smlouva o převodu podílu v obchodní korporaci

Podpis smlouvy 17. 09. 2021

**Zaplaceno od 24. 11. 2021 do 21.2.2022**

## **Areál Břasy**

Kupní smlouva o převodu podílu v obchodní korporaci

Smlouva podepsaná 20. 05. 2021

**Zaplaceno po částech, doplaceno 14. 03. 2022**

## **Smlouva o výkonu činnosti odborného lesního hospodáře**

PROLIGNUM s. r. o.

Spolupráce od června 2021

**Smlouva podepsaná 27. 04. 2022**

## **Společnost pokračuje v pořizování dalších lesních pozemků**

vhodných na těžbu dřeva v různých lokalitách České republiky

## **Společnost postupně pořizuje nové vybavení**

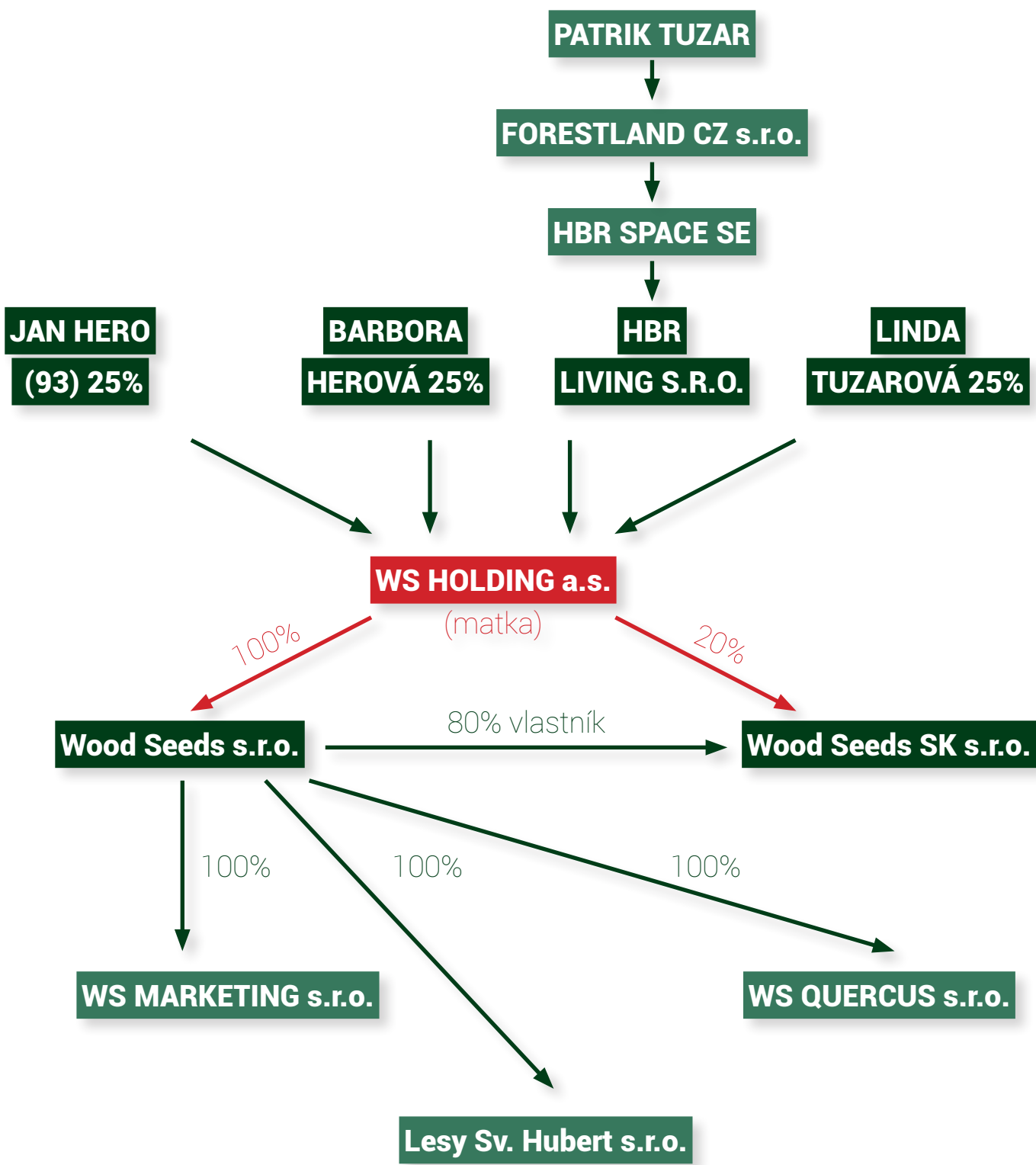
k zahájení své podnikatelské činnosti



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

# **AKTUÁLNÍ STRUKTURA SKUPINY**





WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

**BUSINESS PLÁN EMITENTA**  
**NA OBDOBÍ PŘÍŠTÍCH**  
**3-5 LET**

## 1. Aktuální stav záměru

- nákup lesních pozemků a rekonstrukce výrobního areálu včetně vybavení
- výstavba sušáren a skladovacích hal
- zahájena rekonstrukce a stavba nových hal.

Tento areál plánujeme následně zrekonstruovat tak, aby se po rekonstrukci stal z jedním z nejmodernějších areálů dřevařské výroby v Evropě. Výrobní roční kapacita je plánována na 8 000 m<sup>3</sup> truhlářského řeziva při jednosměnném provozu a 20 000m<sup>3</sup> při třisměnném provozu.

## 2. předpokládané termíny záměru

V roce 2021 - 2022 doplacen areál v Břasích u Rokycan + nákup lesních pozemků

V roce 2022 rekonstrukce areálu v Břasích

V roce 2023 dokončení administrativní budovy

V roce 2023-24 dokončení stavebních prací pro výrobu a prodej

## 3. Rozpočet záměru

Nákup areálu	<b>30 000 000,- Kč</b>	(včetně okolních parcel)
Rekonstrukce	<b>110 000 000,- Kč</b>	(včetně výstavby hal na skladování řeziva a výstavby sušáren)
Vybavení:	<b>85 000 000,- Kč</b>	(kompletní technologie a vybavení)
Pořizovací náklady areálu:	<b>225 000 000,- Kč</b>	
Dále je počítáno s investicí na:		
zásoby řeziva	<b>100 000 000,- Kč</b>	
zásoby kulatiny	<b>50 000 000,- Kč</b>	

## 4. Objem aktiv

K konci 4.Q 2022 objem aktiv společnosti dosáhl 600 mil. CZK.

Jsou složena především z lesních pozemků v majetku firmy, technologii a výrobních závodů.



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

# HOSPODAŘENÍ V LESÍCH



Wood Seeds plní svůj cíl v nákupu dalších lesních pozemků, nyní vlastní přes 430 ha. Pro další rok je v plánu dalších minimálně 200 ha. Cílem společnosti je vlastnit cca 2000 ha lesů. Uvedená výměra pozemků určených k plnění funkcí lesa prezentuje již funkční komplex, na kterém je možno bez vstupu dalších prostředků kvalitně hospodařit a v souladu s přírodou zhodnocovat předmětné pozemky ať již zvyšováním kvality lesních porostů nebo jejich stability. Naší vizí je uplatnění našich hospodářských cílů s důrazem na přírodě blízké a trvale udržitelné hospodaření se zachováním ekonomického aspektu. S vlastními prostředky a s využitím široké škály dotačních titulů v rámci lesnictví tak nejenom že dovedeme zhodnotit tyto pozemky a tím i kapitálovou jistotu firmy, ale zároveň se tímto i nemalým způsobem podílíme na zvyšování kvality životního prostředí v ČR a tedy nás všech.

Uvedené vlastnictví pozemků nás také výrazně posouvá na přední příčky žebříčku žadatelů a příjemců dotací, což umožňuje další investice do pořízení či modernizace dřevařských technologií nebo lesní a dopravní techniky. Investici do lesa tak vnímáme jako výhodnou investici do budoucnosti nás i našich dětí.

Naprostá většina výtěžku z prodeje dluhopisů vydaných Emitentem byla investována do nákupu lesních pozemků a do zpracování projektů k další činnosti Emitenta, s důrazem na přípravu stavby průmyslového zpracování dřevní hmoty v areálu Břasy, jak je zpracováno v podnikatelském záměru.

Nadcházející rok 2023 Emitent dle svých očekávání považuje za zlomový. Po očekávané dostavbě dřevozpracujícího objektu v areálu Břasy Emitent zvýší výrobu a dřevní surovina bude z velké části čerpána z „vlastních zdrojů“, což zlevní vstupy a zajistí vysokou ziskovost projektu.

Emitent zaznamenal v roce 2022 ztrátu, neboť jeho vlastní činnosti dosud negeneruje dostatek prostředků ke krytí nákladů Emitenta, zejména investičních.

**Těšíme se na další investory a věříme, že jejich finanční investice budou vysoce zhodnoceny.**



WOOD SEEDS

INVESTMENT INTO THE FUTURE

**VYSADILI JSME  
TÉMĚŘ DVĚ STĚ TISÍC STROMŮ  
A POKRAČUJEME**

## **Sázíme rozmanité lesy tak, abychom neopakovali chybu monokultur - nezdravých a slabých lesů – to vše s podporou státu a EU.**

Značnou část kapitálu vracíme lesu formou hospodaření s velkým důrazem na přírodě blízké způsoby pěstování. Naším cílem jsou smíšené, prostorově a věkově diferencované porosty, které jsou stabilnější, ale přesto si zachovávají i určitou ekonomicko-hospodářskou funkci lesa. Momentálně, kdy smrkové porosty a monokultury decimují kalamitní škůdci, je velice vhodné tyto způsoby při obnově využít, pokud to klimatické a expoziční podmínky porostů dovolují. K tomuto procesu plánujeme maximálně využívat široké spektrum národních nebo evropských dotací, které zejména při obnově lesního porostu mohou pokrývat až 100 % nákladů. Za tímto účelem zamýšlíme do budoucna průběžně sledovat, vyhodnocovat a případně žádat o subvence, zejména dotace, z evropských i tuzemských programů. Dotační prostředky chceme využívat nejen při obnově lesa, ale například právě i při kalamitních těžbách, kdy velice dobře mohou eliminovat nižší zisk ze znehodnoceného kůrovcového dříví. De facto každá operace v lesním hospodářství má dnes svoji podporu v některém z dotačních programů.

**Od ledna 2022 do prosince 2022 naše společnost vysázela**

**89 421 jehličnanů**

**59 621 listnáčů**

**Celkem jsem do 30. 6. 2023 vysázeli**

**187 817 stromů**

**WOOD SEEDS s.r.o. Praha**

**Švédská 22, Praha 5, 150 00**

**Otevírací doba**

**Po - Pá: 9:00 - 18:00**

**Objednávky: +420 725 710 222**

**E-mail: [woodseeds@woodseeds.com](mailto:woodseeds@woodseeds.com)**