

Agricola ISIDOR a.s., se sídlem Thákurova 676/3, Dejvice, 160 00 Praha 6, IČ 044 22 261

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2024

Společnost Agricola ISIDOR a.s. pokračovala v roce 2024 ve své hlavní hospodářské činnosti, kterou je výkon vlastnických práv k firmě SUHOX s.r.o. Hlavním výnosem plynoucím z vlastnictví firmy SUHOX s.r.o. jsou úroky placené SUHOX s.r.o., v roce 2024 ve výši **2 585 277,06 Kč** za rok.

V roce 2024 společnosti Agricola ISIDOR a.s. na základě rozhodnutí valné hromady měl být vyplacen podíl na hospodářském výsledku SUHOX s.r.o. za rok 2023 ve výši **612 819,16 Kč**.

Dividenda z Fondu udržitelnosti Římskokatolické církve vyplácená v roce 2024 činila **485 359,04 Kč**

Společnost Agricola ISIDOR a.s. prodala na základě rozhodnutí představenstva ze dne 18.6.2024 akcie ve Fondu udržitelnosti Římskokatolické církve. Prodaný počet akcií byl 2 440 000 kusů za celkem **3 939 136 Kč**. Hodnota akcií držených ve Fondu udržitelnosti k 31.12.2024 činila **9 417 613,39 Kč**

Společnost Agricola ISIDOR a.s. je 100% vlastníkem SUHOX s.r.o.

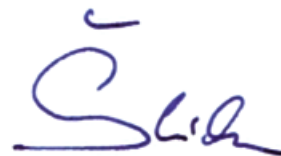
V roce 2024 realizovala společnost SUHOX s.r.o. dva drobné technické prodeje pozemků. Prodala parcelu č 337/2 v kú Huntířov o výměře 108 m² za 118 800 Kč a proužek lesa (břeh cesty) par.č. 1295 v kú Volanov o výměře 472 m² za 25 400 Kč. Ceny byly stanoveny jednáním.

V roce 2024 nastal zásadní problém v obchodním vztahu společnosti SUHOX s.r.o. se společností Verbava CZ s.r.o. Společnost Verbava CZ s.r.o. neuhradila část faktur za zřízená věcná břemena splatné 31.12.2023 ani po urgencích v roce 2024 a dále neuhradila faktury za věcná břemena v roce 2024 se splatností 30.6.2024. Dále Verbava CZ s.r.o. neuhradila dvě faktury na částky odpovídající dani z nemovitostí. Celkový přehled je uveden ve zprávě pro jednání představenstva z 13.1.2025 (doplněno 3.3.2025, čísla upřesněna 20.4.2025) (příloha 1) a v tabulárních přehledech pohledávek (příloha 2).

Z výše uvedených důvodů společnost SUHOX s.r.o. nebyla schopna v roce 2024 uhradit úroky za půjčky poskytnuté společností Agricola ISIDOR a.s. ani podíl na hospodářském výsledku SUHOX s.r.o. za rok 2023. O příslušné částky byly zvýšeny pohledávky společnosti Agricola ISIDOR a.s. za společností SUHOX s.r.o.

Stav majetku společnosti je zřejmý z rozvahy a z inventurního protokolu k 31.12.2024, který je uveden v příloze této zprávy.

Řešení obchodního vztahu se společností Verbava CZ s.r.o. musí být provedeno v prvním pololetí 2025.



V Praze dne 20.4.2025

Ing. Karel Štícha

předseda představenstva

Obchodní vztah SUHOX s.r.o. s Verbava CZ s.r.o.

Stav leden 2025

Společnost SUHOX s.r.o. je vlastníkem 477 ha zemědělských pozemků, na kterých jsou (až na výjimky) zřízeny plantáže rychle rostoucích dřevin. Firma Verbava CZ s.r.o. uzavřela v roce 2017 celkem 11 smluv na zřízení věcného břemene práva užívání (služebnost) na dobu určitou do 30.9.2036. Úhrada za zřízené věcné břemeno probíhá na základě vystavených faktur za každé pololetí se splatností k 30.6. a 31.12. běžného roku. Výše úhrady podléhá přepočtu dle míry inflace za předchozí kalendářní rok.

Smluvní výše úhrady za kalendářní rok 2024 činila 4 205 858 Kč (+ DPH).

Na konci roku 2023 vystavil SUHOX s.r.o. faktury za 2. pololetí 2023 v celkové výši 2 298 524,80 Kč (s DPH). Společnost Verbava CZ s.r.o. uhradila ve dvou splátkách 1 109 409,90 Kč, neuhrazená pohledávka činí z fakturace za 2.pololetí 2023 celkem 1 189 114,90 Kč. Technicky bylo zcela uhrazeno 8 faktur, částečně zbylé 3 faktury.

Společnost Verbava CZ s.r.o. následně informovala SUHOX s.r.o. o tom, že jí přestaly být vypláceny dotace na obhospodařovanou zemědělskou půdu se zdůvodněním, že společnost Verbava CZ s.r.o. není dle nových pravidel „aktivní zemědělec“ (viz příloha 1).

V červnu 2024 vystavil SUHOX s.r.o. 11 faktur za 1. pololetí 2024 v celkové výši 2 544 854 Kč (včetně DPH, 2 103 185 bez DPH). Dále vystavil SUHOX firmě Verbava CZ s.r.o. fakturu na úhradu zaplacené daně z nemovitostí ve výši 253 559,10 Kč (včetně DPH, zaplacená pololetní splátka daně z nemovitostí činí 209 553,00 Kč). Tyto faktury zůstávají neuhrazeny.

Na podzim 2024 uzavřela firma SUHOX s.r.o. se společností Verbava CZ s.r.o. dohodu o snížení výše úhrady za věcné břemeno v roce 2024 a zvýšení úhrady za věcné břemeno v roce 2025. Cílem bylo nezatížit společnost SUHOX s.r.o. při fakturaci za 2. pololetí 2024 odvodem DPH a získat čas na řešení problému (příloha 2). Ze stejného důvodu firma SUHOX s.r.o. zatím nevyfakturovala společnosti Verbava CZ s.r.o. refundaci druhé splátky daně z nemovitostí za rok 2024

Výše pohledávek po termínu splatnosti firmy SUHOX s.r.o. za firmou Verbava CZ činí v lednu 2025:

Neuhrazená část faktur za věcné břemeno 2. pol. 2023	1 189 117,90 Kč
Přefakturace pololetní splátky daně z nem. 1. pol. 2024	253 559,10 Kč
Neuhrazené faktury za věcné břemeno 1. pol. 2024	2 544 853,90 Kč
Celkem	3 987 530,90 Kč
Přefakturace pololetní splátky daně z nem. 2. pol.2024	253 565,20 Kč
Celkem (3.3.2025)	4 241 096,10 Kč

Společnost Verbava CZ s.r.o. prostřednictvím Ing Kománka informovala jednatele SUHOX s.r.o. na začátku roku 2025 že:

1. Neformálně bylo společnosti Verbava CZ s.r.o. z ministerstva zemědělství sděleno, že její odvolání proti nepřiznání dotací bylo zamítnuto, oficiální sdělení však stále nebylo doručeno (mnoho měsíců po zákonném termínu). Právní obrana proti tomuto rozhodnutí je proto zatím nemožná.
2. Společnost Verbava CZ s.r.o. se snažila v druhém pololetí nabízet plantáže jinému subjektu, nebyla ale úspěšná.
3. S cílem vytvořit pro potenciálního zájemce o provozování plantáží příznivé podmínky, omezila Verbava CZ s.r.o. v roce 2024 výrazně sklizně dřevní hmoty.
4. Organizace sklizně dřevní hmoty, její prodej a administrace žádostí o dotace je náplní práce klíčového zaměstnance Verbava CZ s.r.o., pana Simka. Ten nyní uvažuje za této situace o odchodu.
5. Verbava CZ s.r.o. navrhuje zahájit v krátké době jednání o ukončení smluvního vztahu mezi SUHOX s.r.o. a Verbava CZ s.r.o. formou uzavření dohody o narovnání. Jako jednu variantu navrhuje v rámci dohody o narovnání převést na SUHOX s.r.o. technické prostředky pro sklizení dřevin a nabídnout panu Simkovi angažmá v SUHOX s.r.o.
6. Předpoklad je, že po rekultivaci plantáží v kú Rabštejn nad Střelou (122,5 ha, pro pěstování rychle rostoucích dřevin nevhodné) a zahájení jejich obhospodařování formou pěstování obilovin by byly splněny podmínky pro obnovení dotací na celou vlastněnou výměru zemědělských pozemků. Vícenáklad na rekultivaci v kú Rabštejn nad Střelou prováděnou současně s poslední sklizní je odhadován na cca 40tis Kč/ha, tedy celkem cca 5 mil. Kč.

Jako jednatel společnosti SUHOX s.r.o. se domnívám, že pro zajištění investice vlastníka firmy SUHOX s.r.o. jsou reálné následující varianty postupu:

1. Uzavřít dohodu o narovnání s firmou Verbava CZ s.r.o. a převzít provoz plantáží.
2. Uzavřít dohodu o narovnání s firmou Verbava CZ s.r.o. a nepřevzít provoz plantáží.
Zahájit prodej pozemků
 - a) Prodej celku (prodej společnosti SUHOX s.r.o.)
nebo
 - b) Per partes (prodej jednotlivých částí zemědělských pozemků)
3. Neuzavřít dohodu o narovnání s firmou Verbava CZ s.r.o., vypovědět smlouvu o věcném břemeni (ve třech katastrálních územích – okres Chomutov, Rabštejn nad Střelou, okres Trutnov- lze od 1.1.2025, ostatní 1.7.2025) a zahájit prodej pozemků. Pripadá v úvahu zejména v případě nedohody s Verbava CZ s.r.o.

V Praze dne 13.1.2025

SUHOX s.r.o.

Doplněno 3.3.2025

Ing. Karel Štícha

Zpřesněno 20.4.2025

jednatel

Pohledávky SUHOX za Verbava CZ za zřízená věcná břemena

stav k

31.12.2024

				datum vystavení	datum splatnosti	částka Kč	zbývá zaplatit Kč
faktura							
VF	23112002	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	12.12.2023	31.12.2023	438 037,60	438 037,60
VF	23112004	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	12.12.2023	31.12.2023	589 760,10	199 760,10
VF	23112010	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	12.12.2023	31.12.2023	551 317,20	551 317,20
VF	24106001	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	45 194,70	45 194,70
VF	24106002	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	484 908,70	484 908,70
VF	24106003	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	117 069,90	117 069,90
VF	24106004	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	653 211,20	653 211,20
VF	24106005	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	140 078,10	140 078,10
VF	24106006	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	51 846,10	51 846,10
VF	24106007	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	118 663,50	118 663,50
VF	24106008	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	114 332,90	114 332,90
VF	24106009	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	160 115,70	160 115,70
VF	24106010	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	610 348,20	610 348,20
VF	24106011	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	15.06.2024	30.06.2024	49 084,90	49 084,90
				Celkem		3 733 968,80	

Pohledávky SUHOX za Verbava CZ za daň z nemovitostí

stav k	30.04.2025
	zbývá zaplatit
částka Kč	Kč
253 559,1	253 559,1
253 565,2	253 565,2
	507 124,3

	faktura		IČO	datum vystavení	datum splatnosti
VF	24105001	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	31.05.2024	10.06.2024
VF	25102001	VERBAVA CZ s.r.o.	29301840	01.02.2025	28.02.2025
		celkem			