

*accace*

# News Flash

20. prosince 2021



**Na co dát pozor při koupi společnosti?**

## Na co dát pozor při koupi společnosti?

Koupě společnosti je pro mnohé investory velmi lákavou oblastí, může však být komplikovaná a časově náročná. Proto je dobré pečlivě zvážit všechna rizika a předejít tak nečekaným situacím.

Bude-li kupující nabývat podíly či akcie emitované společností, měl by si uvědomit, že **společnost kupuje jako celek** se všemi daňovými povinnostmi, zaměstnanci, majetkem, dluhy i pohledávkami. Stejně tomu bude také v případě nabytí společnosti formou fúze, kdy nástupnická společnost vstupuje do práv a povinností nabývané společnosti.

Konečnému rozhodnutí o akvizici společnosti by měl předcházet její řádný **právní, daňový a účetní audit**. Cílem auditu je prověřit stav společnosti a upozornit kupujícího na existující vady a možná rizika, která jsou s vadami spojena.

Jedná-li se o vady méně zásadní a odstranitelné, smluvní strany zpravidla naleznou po konzultaci s odborníky přijatelná řešení. Kupříkladu změni výši kupní ceny, rozsah garancí za zjištěné vady, případně vybrané položky majetku neodkupí. V krajním případě lze odstranit zjištěné vady také změnou formy nabytí majetku. Kupující se tak stane vlastníkem pouze pozemku, který je vyčleněn odštěpením z odkupované společnosti, zjištěné právní vady mohou být zhojeny fúzí s jinou společností v portfoliu kupujícího, kupující odkoupí pouze požadovanou technologii bez dalšího majetku, zaměstnanců atd. Nevýhodou náhradních řešení může být zvýšená finanční zátěž pro kupujícího, a to buď z důvodu vyšších nákladů pro realizaci, nebo vyššího zdanění.

Existují i situace, kdy uzavření kupní smlouvy (případně budoucí kupní smlouvy) předchází auditu. K těmto situacím dochází zejména v případě, kdy se dá očekávat, že *due diligence* cílové společnosti může trvat delší dobu, typicky řadu měsíců. V takových případech lze postupovat tak, že smluvní dokumentace bude obsahovat oprávnění kupujícího od smlouvy odstoupit či upravit kupní cenu, pokud by zjištění v rámci *due diligence* byla negativní. Tento postup však našim klientům nedoporučujeme a z důvodu minimalizace rizik před provedením auditu spíše radíme uzavírat tzv. **předběžné dohody** („*Letter of Intent*“ či „*Head of Terms*“), kde se strany shodnou na klíčových parametrech transakce. Za **klíčové parametry** lze považovat například formu transakce (tzv. *share deal* nebo *asset deal*), výši kupní ceny, způsob jejího vypořádání, rozhodné právo a exklusivitu. Samotné akviziční smlouvy doporučujeme uzavírat vždy až po provedeném auditu.

Právní zástupci a poradci by se pak měli zaměřit zejména na následující oblasti auditu:

### Řádné nabytí podílů/akcií stávajícího (případně také předchozího) majitele

Neplatnost nabývacích titulů původních vlastníků by mohla ohrozit i vaše vlastnické právo. Soudy nadále v některých případech považují převody majetku (včetně podílů a akcií) za absolutně neplatné a vaše dobrá víra nabyvatele vám nemusí zajistit, že vám akcie/podíly nebudou odebrány skutečným majitelem.

### Řádné nabytí podstatného majetku

Je-li důležitou součástí majetku obchodní společnosti nemovitost evidovaná v katastru nemovitostí, doporučujeme vyžádat si od kupujícího veškeré převodní smlouvy (a jiné dokumenty, které jsou po právní stránce podmínkou pro platný převod) a podrobit je řádné právní kontrole. Většinu dokumentů lze případně získat i na příslušném katastrálním úřadě. Stejně tak je nezbytné ověřit případná zatížení váznoucích na nabývaných nemovitostech, jako jsou typicky věcná břemena. Existence věcných břemen může

například zásadním způsobem omezit či prodat případnou výstavbu na pozemku.

V případě movitého majetku a nemovitostí nezapisovaných do katastru nemovitostí platí stejné doporučení, nicméně dohledání nabývacích titulů a identifikace případných zatížení může být v těchto případech komplikovanější. Identifikaci těchto problémů lze do určité míry nahradit zárukami prodávajícího za „bezvadnost“ aktiv, při jejichž porušení by veškeré dodatečné náklady s nimi spojené hradil prodávající.

### Placení daní a všech povinných odvodů

Při koupi společnosti se stáváte vlastníkem společnosti jako celku a přebíráte případné daňové nedoplatky či penále. Zjištěné dodatečné finanční náklady pak mohou významně ovlivnit konečnou hodnotu společnosti i výši kupní ceny.

### Platnost a účinnost podstatných smluv

Výše kupní ceny je obvykle odvozena od předpokládaných tržeb v následujících měsících a letech generovaných dlouhodobými smlouvami (například nájemní smlouvou uzavřenou s majoritním nájemcem nebo dlouhodobou odběratelskou smlouvou s hlavním odběratelem výrobků podniku apod.). Případná neplatnost smlouvy nebo úprava umožňující její snadné a rychlé ukončení by mohla zásadním způsobem snížit plánované tržby a návratnost vložených finančních prostředků. Stejně tak je nutné ověřit vyváženost smluvních povinností, jako jsou například smluvní pokuty či závazky dodávat zboží exklusivně nebo v určitém objemu.

### Garance, záruky a zajištění

V souvislosti s provozním financováním často poskytují společníci a akcionáři různé formy zajištění a garancí za úvěry poskytnuté společnosti. Akvizice společnosti je obvykle podmíněna souhlasem úvěřující banky či jiného

věřitele a kupující obvykle tyto záruky přebírá. Právní vady související s financováním společnosti (jako například neplatné nebo nedostatečné zajištění) mohou způsobit významné komplikace a je vhodné ještě před uzavřením závazné smlouvy nalézt shodu s příslušným věřitelem o způsobech jejich odstranění.

### Smlouvy mezi společnostmi v holdingu

Ačkoliv tato oblast bývá někdy opomíjena, zejména z daňového hlediska doporučujeme prověřit uznatelnost nákladů účtovaných mezi společnostmi ve skupině či splnění zákonných náležitostí vzájemných zápůjček nebo převodů majetku. Případné špatné zaúčtování nebo povinnost vrácení převedeného majetku může opět významně ovlivnit hodnotu prodávané společnosti. V případě propojených osob je stejně tak klíčové zaměřit se na ověření, že převodní ceny naplnily kritérium nezávislého obchodního vztahu.

### Majetek třetích osob v držení společnosti

Může se jednat o movitý či finanční majetek, který je v držení společnosti, na bankovních účtech, a společnost není jeho vlastníkem. Tyto hodnoty mohou opět zkreslit cenu prodávané společnosti. Takový majetek a obdobné hodnoty je nutné správně započítat při určení výše kupní ceny.

### Ustanovení o změně majitele

Zejména v úvěrových, nájemních či dlouhodobých odběratelsko-dodavatelských smlouvách si smluvní strany vyhrazují právo smlouvu ukončit, případně jiné právo umožňující jim jednostranně upravit smluvní podmínky, v případě, že dojde ke změně vlastnické struktury společnosti (tzv. *change of control clause*). Při právním auditu musí právní poradci těmto ustanovením věnovat dostatečnou pozornost a předem kupujícímu vysvětlit možné důsledky spojené s akvizicí společnosti. Často je převod podílů/akcií spojen s vyslovením

předchozího souhlasu smluvního partnera, a proto je žádoucí před uzavřením akvizičních smluv vstoupit do jednání s dotčenými partnery a jejich souhlas si předem vyžádat.

### Plnění korporátních povinností

S ohledem na rychlý vývoj legislativy v této oblasti je zcela nezbytné klást důraz i na ověření plnění korporátních povinností cílové společnosti. Mezi tyto povinnosti patří zejména registrace skutečného majitele společnosti, bez níž nelze učinit žádné rozhodnutí valné hromady a jejíž neprovedení vystavuje společnost riziku vysokých sankcí. Pozornost je také nutné věnovat povinnosti zakládat nezbytné dokumenty do sbírky listin. Zde se jedná zejména o účetní závěrky a zakladatelské dokumenty.

Struktura transakce pak samozřejmě ovlivňuje i konkrétní zaměření poradců v rámci auditu. Pokud například bude kupující nabývat pouze majetek společnosti (tzv. *asset deal*), typicky nemovitosti, technologii nebo pohledávky, je nezbytné se více zaměřit na důsledky spojené s vyčleněním majetku ze společnosti a právně zajistit, aby i po jejím prodeji plnil svou funkci.

Bude-li předmětem koupě například budova obchodního centra, vstupuje kupující do práv a povinností pronajímatele z nájemních smluv. Nový vlastník se sice stává automaticky pronajímatelem, nikoliv však oprávněným z dalších smluv, u nichž se nabyvatel nestává automaticky smluvní stranou (např. bankovní záruky, úvěrové smlouvy apod.). Kupující automaticky nevstupuje ani do smluv uzavřených se správcí budovy nebo s dodavateli energií, ale musí uzavřít smlouvy nové. Je-li například budova zatížena zástavním právem zajišťujícím úvěr poskytnutý prodávajícímu při výstavbě nemovitosti, nový majitel se nestává stranou úvěrové smlouvy, ale nemovitost zůstává předmětem zajištění.

Prodej společnosti, zejména pak velkých holdingových struktur, vyžaduje často zapojení týmu právníků specializovaných v jednotlivých oblastech práva, úzkou spolupráci s daňovými poradci a jasnou vizi kupujícího pochopenou poradci. Výše popsaná rizika jsou jen základním výčtem toho, s čím se obvykle setkáváme při zastupování klientů v obdobných případech.

### Účtování o majetku v souladu se zákonem

Výše kupní ceny je primárně určena podle čísel vykazovaných v účetnictví společnosti. V případě, že společnost neúčtuje o majetku v souladu se zákonem, kdy například vykazovaná účetní hodnota majetku neodpovídá skutečnosti v důsledku nesprávné tvorby opravných položek, může opět docházet ke zkreslování její skutečné hodnoty.

### Revize stavu movitého majetku

Tvoří-li významnou součást hodnoty společnosti movitý majetek, může případná nedostatečná kontrola jeho stavu (tj. zejména funkčnosti, pravidelných revizí, prováděných oprav apod.) též snížit konečnou hodnotu společnosti.

#### Upozornění

Vezměte prosím na vědomí, že současné vydání newsletteru bylo připraveno pro obecnou orientaci v dané problematice a nenahrazuje vlastní odborné poradenství poskytnuté ve vztahu ke konkrétní situaci. Z důvodu průběžných změn v legislativní oblasti mohou být některé informace po zveřejnění v newsletteru předmětem dalšího vývoje a změn. Za tyto změny nenese společnost Accace odpovědnost a nezodpovídá tedy ani za možné vzniklé škody a možná rizika vyvolaná změnou stávající legislativy.

**Chcete dostávat náš newsletter pravidelně?**

**Přihlaste se  
k odběru novinek!**

## Kontakt

**Jan Suchý**

Associate

E-mail: [jan.suchy@accace.com](mailto:jan.suchy@accace.com)

Tel: +420 222 753 480



## O Accace

Společnost Accace byla založena v roce 2006 v Bratislavě a hned o rok později vznikla kancelář v Praze, následována pobočkami v Brně a Ostravě. Od té doby jsme si na českém trhu vybudovali pozici významného poskytovatele poradenských a BPO služeb. Zaměstnáváme téměř 270 profesionálů a staráme se o více než 500 klientů různých velikostí, od lokálních podniků až po velké mezinárodní korporace. V rámci skupiny Accace máme již přes 600 odborníků, kteří poskytují komplexní služby více než 2 000 zákazníkům.

## O Accace Circle

Celosvětově působí Accace pod značkou Accace Circle, což je obchodní uskupení profesionálních poradců a poskytovatelů BPO služeb. Spojuje nás zápal pro věc a důraz na špičkovou kvalitu poskytovaných služeb. Globální zastoupení máme téměř ve 40 zemích a sdružujeme přes 2 000 profesionálů. Naše klientela čítá více než 10 000 zákazníků z různých oborů, převážně středně velkých firem a mezinárodních společností z žebříčku Fortune 500. Měsíčně zpracováváme zhruba 170 000 výplatních pásek.

Pro více informací prosím navštivte [www.accace.cz](http://www.accace.cz) a [www.circle.accace.com](http://www.circle.accace.com).

