

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Příjemcem této zprávy jsou majitelé (zřizovatelé) účetní jednotky.

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky **Zemědělská a. s. Výšina, sídlem Horní Staré Buky 192, 541 01 Staré Buky, IČO 601 08 932** sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích **za rok končící 31.12.2025** a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Výrok auditora „bez výhrad“

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok bez výhrad

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán účetní jednotky.

Výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán účetní jednotky odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán povinen posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol statutárním orgánem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán účetní jednotky uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k

závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit ve zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Lanškrouně 27. 3. 2026

AUDITOR CZ, s.r.o.
Husova 241, 563 01 Lanškroun
auditorská společnost č. oprávnění 633

Ing. Karel Novák
auditor č. 1381

Výkaz zisku a ztráty - v plném rozsahu

ke dni **31.12.2025**
(v celých tisících Kč)

IČ
60108932

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zemědělská a.s. Výšina

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

Horní Staré Buky 192

Staré Buky

541 01

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	18 159	17 809
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	21 467	19 098
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	05	10 296	9 229
A.3.	Služby	06	11 171	9 869
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-3 177	4 180
C.	Aktivace (-)	08	-2 035	-2 284
D.	Osobní náklady	09	14 850	12 665
D.1.	Mzdové náklady	10	10 967	9 184
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	3 883	3 481
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 300	2 927
D.2.2.	Ostatní náklady	13	583	554
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	5 738	1 888
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	4 983	4 523
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	4 983	4 931
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		-408
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	755	-2 587
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		-48
III.	Ostatní provozní výnosy	20	19 175	21 861
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	1 795	3 867
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	20	10
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	17 360	17 984
F.	Ostatní provozní náklady	24	831	3 474
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	287	434
F.2.	Prodaný materiál	26		
F.3.	Daně a poplatky	27	450	395
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	-985	1 216
F.5.	Jiné provozní náklady	29	1 079	1 429
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-340	649

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	31		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovláda	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	6	
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	6	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	333	615
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	196	355
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	137	260
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	37	27
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-364	-642
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	-704	7
L.	Daň z příjmů	50	-164	9
L.1.	Daň z příjmů splatná	51		
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-164	9
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	-540	-2
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	-540	-2
*	Čistý obrat za účetní období	56	36 606	36 644

Pozn:

Digitálně podepsal
Mgr. BLANKA KROPÁČOVÁ KALCSOVÁ
 Datum: 2026.03.26
 12:29:49 +01'00'

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Kulda
 Datum: 2026.03.25
 12:23:21 +01'00'

Sestaveno dne: 23.03.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Mgr. Blanka Kropáčová Kalcsová, Ing. Tomáš Kulda
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání zemědělská výroba

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb

Rozvaha v plném rozsahu

ke dni **31.12.2025**
(v celých tisících Kč)

IČO

60108932

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zemědělská a.s. Výšina

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání liší-li se od bydliště

Horní Staré Buky 192

Staré Buky

541 01

Česká republika

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	183 219	-91 828	91 391	92 033
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	153 816	-91 044	62 772	64 356
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	746	-121	625	662
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	746	-121	625	662
B.I.2.1.	Software	007	746	-121	625	662
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	153 070	-90 923	62 147	63 694
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	103 839	-54 286	49 553	50 770
B.II.1.1.	Pozemky	016	26 421		26 421	26 421
B.II.1.2.	Stavby	017	77 418	-54 286	23 132	24 349
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	35 749	-27 657	8 092	7 858
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	13 335	-8 936	4 399	4 951
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	13 335	-8 936	4 399	4 951
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	147	-44	103	115
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	83		83	83
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	64	-44	20	32
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027				
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva	037	28 509	-784	27 725	27 537
C.I.	Zásoby	038	17 863	-755	17 108	15 351
C.I.1.	Materiál	039	340		340	425
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	4 075		4 075	4 353
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	9 671	-755	8 916	6 801
C.I.3.1.	Výrobky	042	9 671	-755	8 916	6 801
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	3 777		3 777	3 772
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	10 628	-29	10 599	12 171
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	10 628	-29	10 599	12 171
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	199		199	1 361
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	10 429	-29	10 400	10 810
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	82		82	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	187		187	196
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	9 917		9 917	10 614
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	243	-29	214	
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	075	18		18	15
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	18		18	15
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077				
D.	Časové rozlišení aktiv	078	894		894	140
D.1.	Náklady příštích období	079	248		248	140
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080	628		628	
D.3.	Příjmy příštích období	081	18		18	

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	082	91 391	92 033
A.	Vlastní kapitál	083	74 426	74 966
A.I.	Základní kapitál	084	47 488	47 488
A.I.1.	Základní kapitál	085	47 488	47 488
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	088	391	391
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	391	391
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	391	391
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku	096		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	27 087	27 089
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	27 087	27 089
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	-540	-2
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje	104	16 964	17 067
B.	Rezervy	105	355	1 340
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109	355	1 340
C.	Závazky	110	16 609	15 727
C.I.	Dlouhodobé závazky	111	2 505	2 712
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	520	563
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	1 985	2 149

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	122		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky	126	14 104	13 015
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	6 120	2 525
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	34	5
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	1 979	2 583
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	3 163	4 175
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	2 808	3 727
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	96	93
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	693	632
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	425	382
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	542	587
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	927	1 516
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	125	517
D.	Časové rozlišení pasiv	147	1	
D.1.	Výdaje příštích období	148	1	
D.2.	Výnosy příštích období	149		

Sestaveno dne: 23.03.2026	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Mgr. Blanka Kropáčová Kalcsová, Ing. Tomáš Kulda
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání zemědělská výroba

Mgr. BLANKA
KROPÁČOVÁ
KALCSOVÁ

Digitálně podepsal Mgr.
BLANKA KROPÁČOVÁ
KALCSOVÁ
Datum: 2026.03.26 12:04:25
+01'00'

Ing. Tomáš
Kulda

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Kulda
Datum: 2026.03.25
12:25:07 +01'00'

Účetní jednotka: Zemědělská a.s. Výšina

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	4
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	4
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek	4
b)	Dlouhodobý hmotný majetek	5
c)	Finanční majetek	5
d)	Peněžní prostředky	5
e)	Zásoby	5
f)	Pohledávky	6
g)	Deriváty	6
h)	Vlastní kapitál	6
i)	Cizí zdroje	6
j)	Leasing	6
k)	Devizové operace	6
l)	Odštěpný závod	7
m)	Použití odhadů	7
n)	Účtování výnosů a nákladů	7
o)	Čistý obrat za účetní období	7
p)	Daň z příjmů	7
q)	Dotace / Investiční pobídky	7
r)	Emisní povolenky	8
s)	Následné události	8
t)	Vzájemná zúčtování	8
u)	Změny účetních metod	8
v)	Odchylka od účetních metod	8
w)	Oprava chyb minulých let	8
x)	Funkční měna	8
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	8
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	8
b)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	9
c)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	10
5.	ZÁSoby	10
6.	POHLEDÁVKY	10
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY	10
8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	11
9.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	11
10.	VLASTNÍ KAPITÁL	11
11.	REZERVY	11
12.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	11

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	12
14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM.....	12
15. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	12
16. DERIVÁTY	12
17. DAŇ Z PŘÍJMU	12
18. LEASING.....	12
19. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	12
20. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY.....	12
21. VÝNOSY	13
22. OSOBNÍ NÁKLADY	13
23. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	13
24. VÝDAJE NA VÝVOJ	13
25. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	13
26. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ	13
27. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ	13
28. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI.....	14
29. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	14
30. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	14

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Zemědělská a.s. Výšina (dále jen „společnost“) je *akciová společnost*, která sídlí: Horní Staré Buky 192, 54101 Staré Buky, Česká republika, identifikační číslo 60108932. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové pod spisovou značkou 1030 oddíl B.

Hlavním předmětem její činnosti je zemědělská výroba.

V roce 2025 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka (neconsolidovaná) 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 2025 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se nezahnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2025 je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy goodwillu jsou prováděny v případě kladné hodnoty na vrub nákladů, v případě záporné hodnoty ve prospěch výnosů.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Nehmotné výsledky vývoje	-
Software	3
Ostatní ocenitelná práva	4-10
Goodwill	-
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek nad **80 tis. Kč** v roce 2025 se odpisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

Dlouhodobý hmotný majetek získaný bezplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou a účtuje se ve prospěch účtu opravek (u odpisovaného majetku). Reprodukční pořizovací cena nebyla použita.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace podle § 47 odst. 6 vyhlášky.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	30-45
Hmotné movité věci a jejich soubory (zemědělské stroje, traktory, osobní vozidla)	3-15
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-
Pěstitelské celky trvalých porostů	-
Dospělá zvířata a jejich skupiny	2-5
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	-

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, tvoří společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

c) Finanční majetek

Netýká se.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

e) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody váženým aritmetickým průměrem. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Výrobky se oceňují ve výši plánovaných vlastních nákladů, které tvoří plánované přímé náklady a plánované nepřímé náklady. Polotovary vlastní výroby a nedokončená výroba se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu, popř. i přiřaditelné nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě.

Opravná položka k pomalu obrátkovým a zastaralým zásobám či jinak dočasně znehodnoceným zásobám je tvořena na základě analýzy obrátkovosti zásob a na základě individuálního posouzení zásob.

f) 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.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

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.

g) Deriváty

Netýká se.

h) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu, dary hmotného majetku, inventurními nálezy hmotného majetku apod.

i) 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.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

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

j) Leasing

Netýká se.

k) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

l) Odštěpný závod

Netýká se.

m) 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.

n) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

O zisku vyplývajícím z dlouhodobých smluv se účtuje až v okamžiku dokončení a vyfakturování zakázky (způsobem stanoveným v uzavřené smlouvě, např. fázová fakturace).

o) Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží, z poskytování služeb, z tržeb za prodaná dospělá zvířata a výnosů ze zemědělských dotací za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží, z poskytování služeb, z tržeb za prodaná dospělá zvířata a výnosů ze zemědělských dotací rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky.

p) Daň z příjmů

Náklad na splatnou 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, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

q) Dotace / Investiční pobídky

Společnost obdržela zemědělské dotace viz ostatní provozní výnosy.

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do ostatních provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

r) Emisní povolenky

Netýká se.

s) 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.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou vykázány v účetních výkazech.

t) Vzájemná zúčtování

Netýká se.

u) Změny účetních metod

Netýká se.

v) Odchylka od účetních metod

Netýká se.

w) Oprava chyb minulých let

Netýká se.

x) Funkční měna

Funkční měna je CZK.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0
Software	746	0	0	746
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Celkem 2025	746	0	0	746

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky vývoje	0	0	0	0
Software	84	37	0	121
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0
Celkem 2025	84	37	0	121

Souhrnná výše nehmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila k 31. 12. 2025 v pořizovacích cenách: 0 tis. Kč .

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	26 421	0	0	26 421
Stavby	77 013	405	0	77 418
Hmotné movité věci a jejich soubory ((zemědělské stroje, traktory a osobní vozidla)	34 664	1 716	631	35 749
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Pěstitelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	13 620	1 869	2 154	13 335
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	83	0	0	83
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	76	0	12	64
Celkem 2025	151 877	3 990	2 797	153 070

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRAVKY

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Konečný zůstatek
Pozemky	0	0	0	0
Stavby	52664	1 622	0	54 286

Účetní jednotka Zemědělská a.s. Výšina
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

Hmotné movité věci a jejich soubory ((zemědělské stroje, traktory a osobní vozidla)	26 806	1 482	631	27 657
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0
Pěstítelské celky trvalých porostů	0	0	0	0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	8 669	2 420	2 154	8 936
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	44	0	0	44
Celkem 2025	88 183	5 524	2 785	90 923

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost v průběhu let 2025 nevlastnila žádný dlouhodobý finanční majetek:

5. ZÁSoby

K 31. 12. 2025 nebyly žádné zásoby společnosti zatíženy zástavním právem.

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2025: 0 tis. Kč .

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2025 vytvořeny účetní opravné položky na základě opatrnosti a zákonné opravné položky na základě § 8a Zákona o rezervách (viz bod 7).

K 31. 12. 2025 pohledávky po lhůtě splatnosti více než 181dny činily 29 tis. Kč.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4, 5 a 6).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 1. 1. 2025	Netto změna v roce 2025	Zůstatek k 31. 12. 2025
dlouhodobému majetku	44	0	44

zásobám	0	755	755
pohledávkám – zákonné	0	14	14
pohledávkám – ostatní	29	-14	15

Zákonné opravné položky daňově uznatelné se tvoří v souladu se zákonem o rezervách.

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

K 31. 12. 2025 neměla společnost žádné zůstatky účtů s omezeným disponováním (v tis. Kč).

Krátkodobé cenné papíry a podíly k 31.12.2025 společnost neeviduje

9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení dlouhodobého drobného majetku a nájemného za SW a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Komplexní náklady příštích období zahrnují náklady na prováděné terénní úpravy (uložení zeminy) na pozemcích společnosti.

Příjmy příštích období zahrnují zejména přijaté bonusy a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti se skládá z 94.975 ks akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 Kč.

Do dne sestavení účetní závěrky za rok 2025 není znám návrh na vyrovnání ztráty běžného období a bude vyrovnána na základě rozhodnutí valné hromady.

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Stav účetních rezerv k 31.12.2025 byl 355 tis. Kč. V roce 2025 došlo ke snížení stavu účetních rezerv o 985 tis. Kč

Stav daňových rezerv k 31.12.2025 byl 0 tis.Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let k 31. 12. 2025 činily 0 tis. Kč .

Dlouhodobé závazky k 31. 12., kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele nebyly žádné

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2025 neměla společnost žádné krátkodobé závazky, kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele (v tis. Kč):

Dohadné účty pasivní zahrnují především předpokládané pachtovné a spotřebu elektřiny a vody. Jejich výše je stanovena na základě kvalifikovaného odhadu.

14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Společnost má kontokorentní účet, stav je uveden v rozvaze.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především náklady fakturované až v dalším účetním období a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Výnosy příštích období žádné nebyly.

16. DERIVÁTY

Netýká se.

17. DAŇ Z PŘÍJMU

Společnost k 31.12.2025 vykázala odložený daňový závazek ve výši 1.985 tis. Kč.

18. LEASING

Netýká se.

19. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k 31. 12. 2025 žádný majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy např. soudní spory, zaměstnanecké benefity, bankovní záruky atd.), které nejsou vykázány v rozvaze.

20. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Na podrozvahových účtech je evidován drobný dlouhodobý hmotný majetek.

21. VÝNOSY

Převážná část výnosů společnosti za rok 2025 je v odvětví zemědělství.

22. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2025
	Celkový počet zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	17
Mzdy	10 967
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	3 300
Ostatní	583
Osobní náklady celkem	14 850

Průměrný počet zaměstnanců v průběhu roku 2025 činil 17 osob.

23. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V roce 2025 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

INFORMACE O KONSOLIDUJÍCÍ ÚČETNÍ JEDNOTCE

Účetní jednotka jako konsolidovaná účetní jednotka je součástí skupiny pro konsolidovanou účetní závěrku.

Název a sídlo účetní jednotky sestavující konsolidovanou účetní závěrku:

M.I.S. a.s., Resslova 956/13, 500 02 Hradec Králové.

24. VÝDAJE NA VÝVOJ

Netýká se.

25. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Netýká se.

26. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ

Netýká se.

27. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ

Netýká se.

28. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

29. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly důsledky a ekonomický dopad na výsledek hospodaření roku 2025.

30. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou viz samostatný formulář.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

.Sestaveno dne: 23.3.2026

Zpracovala: Renáta Ticháčková

Jméno a podpis orgánu společnosti:

Mgr. Blanka Kropáčová Kalcssová, předsedkyně představenstva:

Mgr. BLANKA
KROPÁČOVÁ
KALCSOVÁ
Digitálně podepsal Mgr.
BLANKA KROPÁČOVÁ
KALCSOVÁ
Datum: 2026.03.26
11:50:32 +01'00'

Ing. Tomáš Kulda, místopředseda představenstva:

Ing. Tomáš
Kulda
Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Kulda
Datum: 2026.03.25
12:17:39 +01'00'

Přehled o peněžních tocích nepřímou metodou (CASH FLOW)

ROK: 2025

NÁZEV ÚČETNÍ JEDNOTKY: Zemědělská a.s. Výšina

IČ: 601 089 32

SÍDLO ÚČETNÍ JEDNOTKY: Horní Staré Buky 192, 541 01 Staré Buky

UKAZATEL	NÁZEV UKAZATELE	běžný	minulý
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	15	83
Peněžní toky z hlavní výděleč. činnosti (provozní činnost)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596)	-704	7
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	6 588	694
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, odpis pohledávek(+), a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+ -)	4 983	4 931
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv Změna stavu opravných položek Změna stavu rezerv	755 -985	-2 635 1 216
A.1.3.	Zisk(ztráta) z prodeje stálých aktiv (vyúčtování do výnosů = -, do nákladů = +)	1 508	-3 433
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku + (-)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění DM a vyúčtované výnosové úroky (-)	327	615
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami provozního kapitálu	5 884	701
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	151	-2 634
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a aktivní časové rozlišení (+ -)	818	-3 838
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provoz.činnosti a pasiv.čas.rozlišení (+ -)	1 090	-560
A.2.3.	Změna stavu zásob (+ -)	-1 757	1 764
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádající do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	6 035	-1 933
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění DM (-)	-333	-615
A.4.	Přijaté úroky (+)	6	0
A.5.	Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost a doměrky za minulé období (-)	0	0
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku	0	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	5 708	-2 548

Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-3 399	-2 520
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 795	3 867
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 604	1 347
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popřípadě krátkodobých závazků na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-4 101	1 133
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a p.ekv.	0	0
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, event. rezervního fondu (+)	0	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	0
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0	0
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně (-)		0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-4 101	1 133
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	3	-68
R.	Stav pen.prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	18	15

$A.* = Z + A.1., \quad A.1. = A.1.1. \text{ az } A.1.5., \quad A.** = A.* + A.2., \quad A.2. = A.2.1. \text{ az } A.2.3.$
 $A.*** = A.** + A.3. + A.4. + A.5. + A.6., \quad B.*** = B.1. + B.2., \quad C.*** = C.1. + C.2. + C.3.$
 $C.2. = C.2.1. \text{ az } C.2.6., \quad F = A.*** + B.*** + C.***, \quad R = P + F$

Sestaveno dne: 23.03.2026

Podpis:

Mgr. Blanka Kropáčová Kalcsová
předsedkyně představenstva

Mgr. BLANKA
KROPÁČOVÁ
KALCISOVÁ

Digitálně podepsal Mgr.
BLANKA KROPÁČOVÁ
KALCISOVÁ
Datum: 2026.03.26
11:52:48 +01'00'

Ing. Tomáš Kulda
místopředseda představenstva

Ing. Tomáš
Kulda

Digitálně podepsal Ing.
Tomáš Kulda
Datum: 2026.03.25
12:21:23 +01'00'



VÝROČNÍ ZPRÁVA

2025



Zemědělská a.s. Výšina

Horní Staré Buky 192
541 01 Staré Buky

IČ: 601 08 932
DIČ: CZ 60108932
tel.: 499 898 407
email: vysina@vysina.cz

OBSAH:

1. Základní údaje
2. Orgány společnosti
3. Zpráva představenstva
4. Výkazy
5. Příloha k účetní závěrce roku 2025
6. Zpráva o vztazích
7. Výrok auditora

Základní údaje

Obchodní jméno: Zemědělská a.s. Výšina
Sídlo: Horní Staré Buky 192, 541 01 Staré Buky
IČO: 60108932
DIČ: CZ60108932
Právní forma: akciová společnost
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddíle B, vložka č.1030

Orgány společnosti

Představenstvo:
předsedkyně: Mgr. Blanka Kropáčová Kalcsová
místopředseda: Ing. Tomáš Kulda
člen: Ing. Tomáš Nosek

Dozorčí rada:
předseda: JUDr. Dalibor Kalcso
místopředsedkyně: JUDr. Blanka Kalcsová
člen: Zbyněk Horák

Vedení společnosti:
výkonný ředitel: Ing. Tomáš Kulda
ekonomka: Renata Ticháčková
agronom: Aleš Panny
zootechnik: Milan Fekiač

Zpráva představenstva a.s. za rok 2025

Hlavní činnost společnosti v roce 2025 spočívala v pastevním odchovu skotu, údržbě krajiny a pěstování plodin na orné půdě. Pastva hovězího dobytka, plemene Limousine, probíhala od konce dubna do konce října s následným prodejem zástavových jaloviček a býčků. Společnost druhým rokem hospodaří v ŽV a na plochách TTP v režimu ekologického zemědělství. Společnost se také zaměřovala na procesy zefektivnění rostlinné výroby na orné půdě. Prioritou v rostlinné výrobě, která probíhá stejně tak jako výroba živočišná v souladu s podmínkami plnění dotačních titulů a ochrany životního prostředí s cílem zajištění soběstačnosti v produkci stelivové slámy, bylo také zajištění dodávek plodin pěstovaných na orné půdě. Společnost se musela v průběhu roku vypořádat s růstem cen vstupů a v druhé polovině roku 2025 s nízkými výkupními cenami komodit RV. Naštěstí ve 2. polovině roku 2025 došlo k výraznému růstu cen u chovaných zvířat, hlavně u zástavových býčků a jaloviček. Společnost však stále intenzívně pocítuje důsledky změny dotační politiky státu, se kterou se snaží vypořádat.

Společnost v roce 2025 doplatila závazek vůči Pozemkovému fondu ČR ze smlouvy 1569/95, na kterém bylo zástavní právo. Společnost nemá žádné závazky nevykazované v účetnictví.

V průběhu roku 2025 došlo k částečné obnově chovného stáda masného skotu, finanční prostředky byly směřovány také na ochranu a údržbu majetku společnosti.

Průměrný přepočtený stav činil 17 zaměstnanců. V pracovněprávních vztazích se společnost řídí platnou legislativou. V návaznosti na platné předpisy probíhala ve

společnosti pravidelná školení zaměstnanců především v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci zaměřená na eliminaci potenciálních rizik souvisejících s výkonem pracovních činností.

Společnost si je vědoma nutnosti udržitelného rozvoje, v oblasti životního prostředí trvale dbá na dodržování předpisů ochrany vod a ovzduší, řídí se doporučeními Integrované ochrany rostlin. Efektivně vede odpadového hospodářství.

V roce 2025 společnost Zemědělská a.s. Výšina stejně jako v předchozích letech plnila veškeré finanční povinnosti vůči státním organizacím, sociálnímu a zdravotnímu pojištění, zaměstnancům a obchodním partnerům.

V daném roce nebyly pořízeny vlastní akcie ani vlastní podíly.

Společnost nevyvíjí žádné aktivity související s výzkumem a vývojem.

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Předpokládaný budoucí vývoj společnosti

Společnost se v roce 2026 bude nadále profilovat v rostlinné výrobě zaměřené na pěstování komodit s cíleným využitím jako krmiva pro zajištění vlastních potřeb i jako krmiva určeného k tržním účelům a také pro ostatní technické využití. V živočišné výrobě bude společnost zefektivňovat odchov zástavového skotu a společně s péčí o pozemky TTP bude ukončeno dvouleté přechodné období do plnohodnotného hospodaření v režimu ekologického zemědělství. Všechny procesy řízení budou standardně probíhat v souladu se započatou změnou ve společné zemědělské politice zemí EU.

Pro překonání krize v zemědělské výrobě pokračuje společnost v roce 2026 započatou přidruženou činností související s okolní probíhající výstavbou strategických dálničních a silničních staveb.

Podpisy členů statutárního orgánu:

Ve Starých Bukách, dne 23.3.2026

Mgr. Blanka Kropáčová Kalcssová
předsedkyně představenstva

Ing. Tomáš Kulda
místopředseda představenstva

**Mgr. BLANKA
KROPÁČOVÁ
KALCSOVÁ**
Digitálně podepsal Mgr.
BLANKA KROPÁČOVÁ
KALCSOVÁ
Datum: 2026.03.26
12:30:57 +01'00'

**Ing. Tomáš
Kulda**
Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Kulda
Datum: 2026.03.25
12:24:15 +01'00'

Zpráva o vztazích
vypracovaná statutárním orgánem společnosti Zemědělská a.s. Výšina
podle ustanovení § 82 Zákona o obchodních korporacích
za rok 2025

ODDÍL I.
Struktura vztahů

1.Ovládaná osoba

Obchodní název koncernové společnosti: **Zemědělská a.s. Výšina**

Sídlo: Horní Staré Buky 192, 541 01 Staré Buky

IČO: 601 08 932

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B vložka 1030.

Zemědělská a.s. Výšina je obchodní společností, která se v daném období zabývala zejména rostlinnou a živočišnou výrobou. Podrobně je předmět podnikání specifikován ve Stanovách společnosti.

2.Ovládající osoba

Obchodní název koncernové společnosti: **M.I.S. a.s.**

Sídlo: Resslova 956/13, 500 02 Hradec Králové

IČO: 421 95 683

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B vložka 373.

M.I.S. a.s. je obchodní společností, která se v daném období zabývala především řídicí, kontrolní a metodickou činností v rámci koncernu, odbornou poradenskou a konzultační činností v oblasti stavebnictví, investičního rozvoje a obchodu a dále zkušebnictvím (testování, měření, analýzy, kontrola).

3.Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Obchodní název koncernové společnosti: **ATEKO a.s.**

Sídlo: Resslova 956/13, 500 02 Hradec Králové

IČO: 601 08 991

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B vložka 1035.

ATEKO a.s. je obchodní společností vyvíjející podnikatelskou činnost, jejíž předmět podnikání je podrobně specifikován ve Stanovách společnosti.

Obchodní název koncernové společnosti: **MZD – Dobrovické strojírný a.s.**

Sídlo: Kosořická 3, 294 41 Dobruška

IČO: 463 51 370

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B vložka 1669.

MZD – Dobrovické strojírný a.s. je obchodní společností vyvíjející podnikatelskou činnost, jejíž předmět podnikání je podrobně specifikován ve Stanovách společnosti.

Obchodní název koncernové společnosti: **Regina, a. s.**

Sídlo: Hradecká 415, Valtické Předměstí, 506 01 Jičín

IČO: 421 96 841

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B vložka 428.

Regina a.s. je obchodní společností vyvíjející podnikatelskou činnost, jejíž předmět podnikání je podrobně specifikován ve Stanovách společnosti.

Obchodní název koncernové společnosti: **M – SILNICE a.s.**

Sídlo: Husova 1697, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice

IČO: 421 96 868

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B vložka 430.

M - SILNICE a.s. je obchodní společností vyvíjející podnikatelskou činnost, jejíž předmět podnikání je podrobně specifikován ve Stanovách společnosti.

Obchodní název koncernové společnosti: **M – STROJÍRNÝ a.s.**

Sídlo: Husova 1697, Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice

IČO: 465 05 016

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B vložka 666.

M - STROJÍRNÝ a.s. je obchodní společností vyvíjející podnikatelskou činnost, jejíž předmět podnikání je podrobně specifikován ve Stanovách společnosti.

Obchodní název koncernové společnosti: **M – Invest a.s.**

Sídlo: Resslova 956/13, 500 02 Hradec Králové

IČO: 444 44 401

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B vložka 452.

M - Invest a.s. je obchodní společností vyvíjející podnikatelskou činnost, jejíž předmět podnikání je podrobně specifikován ve Stanovách společnosti.

Obchodní název koncernové společnosti: **M – PROJEKCE s.r.o.**

Sídlo: Resslova 956/13, 500 02 Hradec Králové

IČO: 050 61 415

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu C vložka 37094.

M - PROJEKCE s.r.o. je obchodní společností vyvíjející podnikatelskou činnost, jejíž předmět podnikání je podrobně specifikován ve Společenské smlouvě.

Obchodní název koncernové společnosti: **M – SILNICE SK s.r.o.**

Sídlo: Kysucká cesta 3, 010 63 Žilina

IČO: 368 33 380

zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Žilině v oddílu Sro vložka č.19485/L.

M – SILNICE SK s.r.o. je obchodní společností vyvíjející podnikatelskou činnost, jejíž předmět podnikání je podrobně specifikován ve Společenské smlouvě.

ODDÍL II.

Vztahy mezi osobami

Způsob ovládání:

Ovládající může prosadit jmenování, volbu, odvolání většiny osob v kontrolním orgánu ovládané osoby, je-li zřízen, potažmo osob, které jsou statutárním orgánem ovládané osoby nebo jeho členem.

Struktura propojení:

Ovládající osoba je řídicí osobou koncernu, provádí vrcholové řízení a uplatňuje vliv hlasovacích práv na další jim ovládané osobě, na základě jednání ve shodě a tím dosahuje procentuální většinu těchto hlasovacích práv.

ODDÍL III.

Rozhodné období

Zpráva o vztazích je zpracována za poslední účetní období, tj. za období od 1.ledna 2025 do 31.prosince roku 2025.

ODDÍL IV.
Smlouvy a dohody uzavřené mezi osobami

Přehled o smlouvách uzavřených v rozhodném období:

Název (číslo smlouvy)	Smluvní strana	Popis (předmět) plnění	Poznámka
Smlouva o poskytování IT služeb Dodatek č. 3	M.I.S. a.s.	Poskytování IT služeb	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Nájemní smlouva reklamní plochy Dodatek č. 5	M.I.S. a.s.	Pronájem reklamní plochy	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Licenční smlouva, Dodatek č. 6	M.I.S. a.s.	Ochranná známka	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Dodatek č. 4 Smlouvy o zápůjčce z 20.10.2023	M.I.S. a.s.	Zápůjčka	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Dodatek č. 5 Smlouvy o zápůjčce z 20.10.2023	M.I.S. a.s.	Zápůjčka	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Smlouva o zápůjčce z 17.6.2025	M.I.S. a.s.	Zápůjčka	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Smlouva	Regina a.s.	prodej pohonných hmot a olejů	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Objednávky	Regina a.s.	opravy osobních a užitkových automobilů	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Objednávky	M - PROJEKCE s.r.o.	projekční práce	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Licenční smlouva, Dodatek č. 5	M-SILNICE a.s.	Ochranná známka	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Smlouva o dílo	M-SILNICE a.s.	Zemní práce	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Smlouva o dílo, Dodatek č. 1	M-SILNICE a.s.	Zemní práce	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Smlouva o dílo, Dodatek č. 2	M-SILNICE a.s.	Zemní práce	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám
Objednávky	M-SILNICE a.s.	služby - zemní práce	cena odpovídá běžným obchodním podmínkám

V důsledku těchto shora uvedených jednání nedošlo na straně osob náležejících do koncernu ke vzniku žádné újmy.

ODDÍL V. Právní jednání mezi osobami

Přehled právních jednání učiněných v rozhodném období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející účetnímu období, za něž se zpracovává zpráva o vztazích.

V rozhodném období žádná nebyla.

ODDÍL VI. Opatření mezi osobami

Žádná další opatření v rozhodném období učiněna nebyla.

ODDÍL VII. Důvěrnost informací

1. Za důvěrné jsou považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství ovládajícího, ovládané i osob ovládaných stejnou ovládací osobou a také ty informace, které byly za důvěrné jakoukoliv osobu, která je součástí koncernu MEDIS, označeny. Dále jsou to veškeré informace z obchodního styku, které by mohly být sami o sobě nebo v souvislosti s jinými informacemi nebo skutečnostmi k újmě jakékoliv z osob tvořících koncern.
2. Z důvodu, aby nemohlo dojít k újmě na straně ovládané osoby s ohledem na odst.1 tohoto oddílu, neobsahuje zpráva statutárního orgánu:
 - informace o výsledcích marketingového průzkumu realizovaného ovládanou osobou ve prospěch osob tvořících koncern,
 - informace o projektech směřujících k získání kapitálového podílu ve vybraných obchodních korporacích, kde stranou připravující akvizici byla ovládaná osoba,

ODDÍL VIII. Závěr

Tato zpráva byla zpracována statutárním orgánem ovládané osoby, společnosti Zemědělská a.s. Výšina dne 23.3.2026 a předložena k přezkoumání dozorčí radě a auditorovi, který bude provádět kontrolu účetní závěrky ve smyslu zvláštního zákona.

Zpráva bude v zákonném termínu uložena do sbírky listin vedených obchodním rejstříkem Krajského soudu v Hradci Králové.

V Hradci Králové dne 23.3.2026

Mgr. Blanka Kropáčová Kalcsová, předsedkyně představenstva:

Ing. Tomáš Kulda, místopředseda představenstva:

JUDr. Dalibor Kalcso, předseda dozorčí rady:

Mgr. BLANKA
KROPÁČOVÁ
KALCSOVÁ
Digitálně podepsal
Mgr. BLANKA
KROPÁČOVÁ
KALCSOVÁ
Datum: 2026.03.26
12:31:45 +01'00'

Ing. Tomáš
Kulda
Digitálně podepsal Ing.
Tomáš Kulda
Datum: 2026.03.25 12:20:09
+01'00'

JUDr. Dalibor
Kalcso
Digitálně podepsal JUDr. Dalibor Kalcso
Datum: 2026.03.26 13:07:31 +01'00'