

č.j. 522/1/23

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti Zemědělská společnost Veverí, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Zemědělská společnost Veverí, a.s. se sídlem č.p. 305, 664 81 Veverské Knínice, IČ: 25316796, (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou také součástí přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Zemědělská společnost Veverí, a.s. k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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 Společnosti 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 našeho 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 naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem 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 provádění auditu 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 Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

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 náš 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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoliv 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 představenstvo a dozorčí radu Společnosti 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 Brně, dne 4. 5. 2026

Jméno a sídlo auditora:

AUDIT Brno, spol. s r. o.
se sídlem Brno, Příkop 6
oprávnění KA ČR č. 373

Auditor odpovědný za předložení zprávy:

Ing. Vladimír Bobek – oprávnění č. 1863



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vladimír Bobek', written over a horizontal line.

auditor

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zemědělská společnost Veverfí, a.s.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

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

Veverské Knínice 305
Veverské Knínice
664 81


1 x příslušnému finančnímu
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2025		25316796

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	210 928	91 236	119 692	122 517
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	184 127	89 675	94 452	94 762
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	177 797	89 675	88 122	88 432
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	105 534	25 947	79 587	78 402
B.II.1.1.	Pozemky	16	56 337		56 337	54 077
B.II.1.2.	Stavby	17	49 197	25 947	23 250	24 325
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	69 096	62 829	6 267	9 877
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	899	899		
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	899	899		
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	2 268		2 268	153
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	2 268		2 268	153
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	6 330		6 330	6 330
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	6 330		6 330	6 330
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	6 330		6 330	6 330
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	26 676	1 561	25 115	27 635
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	13 252		13 252	12 738
C.I.1.	Materiál	39	2 346		2 346	758
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	5 016		5 016	7 007
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	5 890		5 890	4 973
C.I.3.1.	Výrobky	42	5 890		5 890	4 973
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	11 175	1 561	9 614	10 840
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	11 175	1 561	9 614	10 840
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	7 086	64	7 022	6 638
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	4 089	1 497	2 592	4 202
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	2 225		2 225	3 876
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	352		352	306
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	15		15	20
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	1 497	1 497		
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	2 249		2 249	4 057
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	136		136	107

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	2 113		2 113	3 950
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	125		125	120
D.1.	Náklady příštích období	75	125		125	120

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	119 692	122 517
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	107 419	106 588
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	49 173	49 173
A.I.1.	Základní kapitál		81	49 173	49 173
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	78	78
A.II.2.	Kapitálové fondy		86	78	78
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	78	78
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	7 140	7 136
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		93	7 140	7 136
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1. až IV.2.	95	50 196	50 122
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		96	50 196	50 122
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		99	832	79
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	11 995	15 655
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	107	11 995	15 655
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	6 726	9 927
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	4 084	6 783
C.I.8.	Odložený daňový závazek		118	2 642	3 144
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	5 269	5 728
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	2 700	3 415
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	65	44
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů		129	120	167
C.II.8.	Závazky ostatní		133	2 384	2 102
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	1 005	891
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	266	250
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace		138	415	244
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		139	350	230
C.II.8.7.	Jiné závazky		140	348	487
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	278	274
D.1.	Výdaje příštích období		142	278	274

Sestaveno dne: 09.04.2026		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání 01500	Pozn.: 	

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025		25316796

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

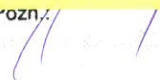
Zemědělská společnost Veverří, a.s.

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

Veverské Knínice 305
Veverské Knínice
664 81

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	42 370	41 346
A.	Výkonová spotřeba	3	24 581	20 758
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	16 126	12 575
A. 3.	Služby	6	8 455	8 183
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	1 074	2 230
C.	Aktivace (-)	8	-2 115	-156
D.	Osobní náklady	9	16 661	15 465
D. 1.	Mzdové náklady	10	13 159	12 120
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	3 502	3 345
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 324	3 144
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	178	201
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	4 623	5 561
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	5 325	5 568
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	5 325	5 568
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-702	-7
III.	Ostatní provozní výnosy	20	4 899	5 220
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		223
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22	125	49
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	4 774	4 948
F.	Ostatní provozní náklady	24	1 723	2 171
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		524
F. 3.	Daně a poplatky	27	638	702
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	1 085	945
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	722	537
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39	249	117
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	249	117
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	43	471	623
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	471	623
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	185	347
K.	Ostatní finanční náklady	47	22	57
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-59	-216
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	663	321

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			běžném 1	minulém 2	
L.	Daň z příjmů	Součet L.1. až L.2.	50	-169	242
L. 1.	Daň z příjmů splatná		51	333	
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	-502	242
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** (ř. 49) - L.	53	832	79
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** (ř. 53) - M.	55	832	79
*	Čistý obrát za účetní období		56	46 657	46 043

Sestaveno dne: 09.04.2026		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání 01500	Pozn. 

Příloha k účetní závěrce za rok 2025

a. Informace podle par. 18 odst. 3 zákona o účetnictví

obchodní firma: Zemědělská společnost Veveří, a.s.

sídlo: 664 81 Veverské Knínice 305

IČO: 253 16 796

zápis do veřejného rejstříku: OR Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 2115

V roce 2025 nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku

právní forma: akciová společnost

předmět podnikání:

- zemědělská výroba, zpracování a prodej zemědělských surovin a výrobků
- silniční motorová doprava
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- výroba elektřiny
- myslivost

rozvahový den: 31. 12. 2025

okamžik sestavení účetní závěrky: 9. 4. 2026

b. Informace o použitých obecných účetních zásadách a použitých účetních metodách a odchylkách od těchto metod

1. způsob oceňování majetku a závazků

ÚJ oceňuje:

dlouhodobý majetek nakupovaný – pořizovací cenou, tj. cenou pořízení a náklady s tím související. Tyto zde činí především: dopravné, správní poplatky, zprostředkování.

dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností – přímými náklady a poměrem výrobní režie k těmto přímým nákladům

nedokončenou výrobu – přímými náklady a poměrem výrobní režie k těmto přímým nákladům

cenné papíry a majetkové účasti – pořizovací cenou

nakupované zásoby – pořizovací cenou, tj. cenou pořízení a náklady s tím související. Tyto zde činí především: dopravné, nevratné obaly, skladová přírážka

výrobky – stálou cenou, která byla stanovena historickou kalkulací průměrných nákladů předchozích účetních období a pro srovnání hodnot je zachována vždy po několik účetních období

pohledávky a úvěry – nominální hodnotou

2. způsob stanovení úprav hodnot majetku

ÚJ při odpisování hmotného a nehmotného investičního majetku pro účely daňové používá dle povahy majetku jak rovnoměrné, tak i zrychlené odepisování dle zákona č. 586 / 1992 Sb. o daních z příjmu ve znění pozdějších předpisů. Účetní odpisy účtuje měsíčně jako rovnoměrný podíl pořizovací ceny a počtu měsíců odpovídajících době odepisování dle příslušné daňové odpisové skupiny ke dni zařazení investičního majetku. V roce 2023 využila možnost mimořádných odpisů dle zákona o daních z příjmů ve 2.odp. skupině, které se promítly i do r. 2025. Naopak ukončení daňového odepisování formou mimořádných odpisů z předchozích let způsobilo, že v r. 2025 měla ÚJ vyšší účetní odpisy než daňové odpisy.

3. způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

ÚJ provádí přepočet údajů v cizích měnách dle kurzovního lístku České národní banky, platného v den uskutečnění účetního případu. K poslednímu dni účetního období provede přepočet částky nesplacených pohledávek a dluhů v cizí měně kurzem ČNB k poslednímu dni daného účetního období.

4. způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků

ÚJ považuje účetní cenu majetku a závazků za reálnou.

c. Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

ÚJ nepoužívá techniku ocenění reálnou hodnotou.

d. Výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let.

ÚJ nemá závazkové vztahy s dobou splatnosti delší než 5 let.

e. Celková výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), které jsou kryty věcnými zárukami.

ÚJ má úvěry na koupi hmotného majetku, které jsou zajištěny tímto majetkem. Objem dosud nesplacené části těchto úvěrů činí k 31.12.2025 6,8 mil. Kč.

f. Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních a správních orgánů

ÚJ neposkytuje zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů.

g. Výše a povaha jednotlivých výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

ÚJ na ř. III.3 výkazu zisku a ztráty má zahrnutý především přijaté dotace –viz tabulka

Název dotace	Přijato v tis. Kč
BISS	1 972
DRP	517
ANC	3
Celofaremní ekoplatba základní	1 769
PGRLF - dotace úroků z úvěrů	26
Celkem	4 287

V roce 2022 ÚJ vytvořila daňově neúčinnou opravnou položku ve výši 2.239 tis. Kč k jiné pohledávce, která vznikla z dlouhodobého finančního majetku po vyhlášení insolvence na příjemce finančních prostředků. V roce 2025 byla tato OP snížena o přijatý výtěžek z insolvence ve výši 641 tis. Kč.

V roce 2025 ÚJ vyřadila dlouhodobý hmotný majetek v zůstatkové ceně 70 tis. Kč.

h. Celková výše závazkových vztahů (pohledávek a dluhů), podmíněných závazkových vztahů a poskytnutých věcných záruk, které nejsou vykázány v rozvaze.

ÚJ má úvěry, na které je uplatněno zajištění – viz bod e) přílohy.

i. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období činí 12 zaměstnanců

ÚJ nenabývá vlastní akcie nebo podíly.

V průběhu roku 2025 dle rozhodnutí VH z r.2024 převedla akcie ze zaknihovaných na listinné a vydala akcionářům formou Hromadné listiny. Takto se podařilo vydat 98% stávajících akcií ÚJ. Zbývající 2% budou prodány formou, kterou určí VH akcionářů.

Další informace dle par. 39a vyhlášky 500/2002 Sb.

(1) a - položky dlouhodobých aktiv

1. dlouhodobá aktiva

popis	počáteční stav	přírůstek (MD)	úbytek (Dal)	konečný stav
pozemky	54 077	2 260	0	56 337
stavby	49 197	0	0	49 197
hmotné movité věci a jejich soubory	68 525	641	70	69 096
pěstitelské celky trvalých porostů	899			899
nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	153	5 015	2 900	2 268
dlouhodobý finanční majetek	6 330	94	94	6 330
celkem				184 127

2. opravné položky, oprávk

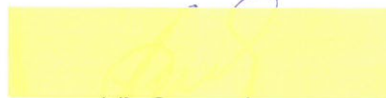
Popis	počáteční stav	přírůstek (MD)	úbytek (Dal)	konečný stav
opravné položky k pohledávkám	2263	977	275	1561
oprávk k dlouhodobému hmotnému majetku	84420	70	5325	89675
Celkem				91236

3. úroky

ÚJ nezahrnuje úroky jako součást ocenění majetku

- (1) **b** - ÚJ nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku
- (1) **c** - ÚJ nevytváří operace, jejichž dopad není uveden v rozvaze
- (2) ÚJ neprovádí transakce se spřízněnou stranou, které nejsou uzavřeny za běžných tržních podmínek.

Ve Veverských Knínicích dne 9.4.2026

A rectangular area of the document is redacted with a solid yellow color, obscuring the signature of the chairman.

Ing. Jaromír Jandák - předseda představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA za rok 2025

Zemědělská společnost Veverří, a.s.
akciová společnost

664 81 Veverské Knínice 305
IČO: 253 16 796

Slovo úvodem...

(v souladu s par. 21, odst.1 a odst.2 a,b zákona 563/1991Sb., O účetnictví, ve znění pozdějších předpisů)

Vážení,

dovolte mi, opět po roce vyzvednout několik momentů, které byly zásadní pro hodnocený rok 2025.

Průběh hospodářského roku 2025 navázal na problémy, které potkaly české i světové zemědělce v předchozím roce. Pokračující válka na Ukrajině a výrazné zvýšení napětí na Blízkém východě nepříspěly ke stabilizaci výkupních cen zemědělských komodit, které pokračovaly ve svém propadu. Ze vstupů rostla především cena nafty, ceny hnojiv a přípravky na ochranu rostlin měly mírně klesající tendenci, i když na úroveň před rokem 2022 se nedostaly. Bohužel i sama příroda zemědělcům připravila několik nepříjemných překvapení. Suchý podzim s bohatým výskytem hrabošů, které nelze likvidovat plošnou aplikací rodenticidů, způsobily výrazné škody na vzházející řepce. Na jaře tak představenstvo rozhodlo o zaorání ploch a jejich osetí plodinami, jejichž výnos bude výrazně lepší než výnos řepky z poškozených ploch. Ztráta na rozpracované výrobě tak činila 1,5 mil Kč, ale v praxi byla částečně kompenzována tím, že rostlinné zbytky posloužily jako zelené hnojivo pro porosty ječmene a kukuřice. 90% zaorané plochy se oselo ječmenem a 10% kukuřicí.

Propad cen zemědělských komodit a určitá nasycenost trhu způsobila, že se nám však nepodařilo realizovat ječmen za ceny, jaké jsme si představovali. Propad cen mezi sklizní roku 2024 a sklizní roku 2025 činil téměř 15% ceny a to nejen u ječmene, ale i u pšenice a kukuřice. Část výroby jsme se snažili realizovat v Polsku, které nabízelo oproti českým obchodníkům o něco vyšší ceny, ale ani toto opatření nezabránilo dalšímu propadu tržeb z rostlinné výroby oproti roku 2024.

Firma se však stále snaží využít veškerý potenciál svého majetku, takže pokračujeme v zhodnocování zemědělských stavení po živočišné výrobě a nabízíme je k pronájmu. V roce 2025 jsme využili téměř 100% potenciálu těchto budov a tržby z pronájmu tak kompenzovaly ztráty z tržeb rostlinné výroby. V současnosti činí 1/3 obrátu firmy. Podařilo se nám téměř dokončit přestavbu bývalé porodny prasat na sklady a dílny a v roce 2026 ji budeme nabízet novým zájemcům o nebytové prostory, takže očekáváme další nárůst tržeb v této oblasti.

Také se nám vyplatila investice do FVE na střeše budovy bývalého VKK, která vyrábí elektrickou energii nejen pro potřeby naší firmy, ale i našich nájemců. Nejsme tak ovlivněni kolísáním ceny na trhu a elektřinu spotřebovanou našimi nájemci jim fakturujeme za ceny našeho dodavatele. Malé přebytky elektřiny dodáváme do sítě, ale v podstatě námi vyrobenou elektřinu spotřebujeme ve středisku Veverské Knínice. Uvažujeme do budoucna o investici do FVE ve středisku Komín - Bystr.

Na podzim jsme s opatrností zaseli 78 ha řepky a 548 ha pšenice, ale po zkušenostech z roku 2024 jsme šetřili na podzimním hnojení a ošetření porostů. Toto jsme provedli až na jaře 2026 po zhodnocení stavu ozimů. Porosty řepky opět nebyly dobré, došlo k jejich zaorání, ale ušetřili jsme tak náklady oproti roku 2024 téměř ve výši 2 mil Kč a tak můžeme konstatovat, že i v roce 2025 se nám podařilo udržet firmu v černých číslech a daří se jí i nadále hradit veškeré své závazky vůči úvěrovým institucím, státu, zaměstnancům, závazky z pachtovních či jiných smluv v řádných termínech. Konkrétní výsledky za rok 2025 jsou uvedeny dále ve výroční zprávě.

Děkuji všem našim příznivcům, zaměstnancům a i Vám akcionářům za podporu a přeji Vám i Vaším rodinám zdraví a v dnešní době především celému světu mír.

Doplňující údaje výroční zprávy

(v souladu s par. 21, odst.2, pís. c-f zákona 563/1991Sb., O účetnictví, ve znění pozdějších předpisů)

- c) V oblasti výzkumu a vývoje nevyvíjíme žádné aktivity.
- d) V oblasti ochrany životního prostředí a v pracovně právních vztazích splňujeme podmínky stanovené příslušnou legislativou naší republiky.
- e) V zahraničí nemáme žádnou organizační složku
- f) Nevlastníme a nenakupujeme žádné vlastní akcie.

Hospodářský výsledek

Hospodářský výsledek za rok 2025 činí +831.613,56 Kč.

Představenstvo firmy navrhuje rozdělit zisk takto:

1. Doplnění rezervního fondu ve výši 5 % z čistého zisku, tj. 41.580,68 Kč
2. Částku 790.032,88 Kč ponechat na účtu nerozděleného zisku minulých let pro vytvoření rezervy při nenadálém výpadku produkce

Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Na podzim roku 2025 jsme zaseli 78 ha řepky, která bohužel nevzešla tak, aby dala očekávaný výnos, takže na jaře roku 2026 představenstvo firmy rozhodlo o zaorávce těchto ploch a znovu osetí jinými plodinami především ječmenem.

Vidíme také, že situace v zemědělství je v současnosti ovlivněna mnoha faktory jako jsou pokračující válka na Ukrajině, nové válečné konflikty v oblasti Blízkého východu, nízké výkupní ceny komodit a malý zájem obchodníků, rozkolísané ceny vstupů, především PHM, byrokratická zátěž a nejasná koncepce zemědělství jako oboru zabezpečujícího produkci potravin, takže nedokážeme předpovědět, co nám přinese rok 2026.

Údaje z účetní závěrky

ROZVAHA				(v tis. Kč)			
	2025	2024	2023		2025	2024	2023
Aktiva celkem	119 692	122 517	116 925	Pasiva celkem	119 692	122 517	116 925
Pohledávky za upsaný vlastní kapitál				Vlastní kapitál	107 419	106 588	106 509
Stálá aktiva	94 452	94 762	91 485	Základní kapitál	49 173	49 173	49 173
DNM				Kapitálové fondy	78	78	78
DHM	88 122	88 432	84 907	Fondy tvořené ze zisku	7 140	7 136	6 947
Dlouhodobý fin. maj.	6 330	6 330	6 578	HV minulých let	50 196	50 122	46 539
z toho: podíly, CP a vklady v podn. s rozh. vlivem				HV účetního období	832	79	3 772
Oběžná aktiva	25 115	27 635	25 310	Cizí zdroje	11 995	15 655	10 097
Zásoby	13 252	12 738	14 420	Rezervy	0	0	0
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0	Dlouhodobé závazky	6 726	9 927	4 923
Krátkodobé pohledávky	9 614	10 840	9 117	Z toho: dl. bank. úvěry	4 084	6 783	2 021
Finanční majetek	2 249	4 057	1 773	Krátkodobé závazky	5 269	5 728	5 174
Ostatní aktiva	125	120	130	Ostatní pasiva	278	274	319


VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT, druhové členění				(v tis. Kč)			
Výkony a prodej zboží	43 411	39 272	51 892	Provozní výsl. hosp.	722	537	5 154
z toho: tržby za prodej vlastních výrobků, služeb a zboží	42 370	41 346	53 985	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti			
Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní výroby	-1 074	-2 230	-2 093	Ostatní finanční výnosy	434	464	907
Aktivace	2 115	156		Ostatní finanční náklady	493	680	1 066
Výkonová spotřeba	24 581	20 758	32 002	HV finanční	-59	-216	-159
Přidaná hodnota	18 830	18 514	19 890	Splatná a odložená daň	-169	242	1 223
Osobní náklady	16 661	15 465	14 285	HV za běžnou činnost	832	79	3 772
Odpisy DNM a DHM	5 325	5 568	5 572	HV před zdaněním	663	321	4 995
Změna stavu rezerv a OP v provozní oblasti	-702	-7	-147				
Ostatní provozní výnosy	4 899	5 220	5 618				
Ostatní provozní náklady	1 723	2 171	644	HV za účetní období	832	79	3 772

Místo uložení účetní závěrky: **sídlo společnosti**

Pohledávky 365 dnů po lhůtě splatnosti: **213 tis. Kč**

Závazky 365 dnů po lhůtě splatnosti: **0 tis. Kč**

Veverské Knínice 9.4.2026


Za představenstvo firmy
Ing. Jaromír Jandák, předseda představenstva

Zpráva o vztazích

a. struktura vztahů mezi osobami ve společnosti

Zemědělská společnost Veveří, a.s. je akciovou společností. V roce 2024 rozhodla valná hromada o přeměně akcií ze zaknihovaných na listinné k datu 1.10.2024. Společnost vytiskla jednotlivým akcionářům Hromadnou listinu akcionáře a vyzvala je k jejímu převzetí. V roce 2025 vydala 98 % všech akcií v této listinné podobě. Zbývající 2% akcií, o které se akcionář, buď nepřiřhlásil, nebo se nám nepodařilo dohledat jeho nebo jeho dědice, budou prodány formou, o které rozhodne valná hromada. K 31. 12. 2025 vlastnilo akcie společnosti 303 akcionářů.

2 nejvýznamnější akcionáři jsou:

Ing. Jaromír Jandák vlastní 36.8 % akcií, na základě této skutečnosti je považován za ovládající osobu

Ing. Zdeněk Albrecht vlastní 19.6 % akcií

Z ostatních akcionářů nevlastní nikdo více jak 2 % akcií.

b. úloha ovládané osoby

Úlohou ovládané osoby je realizace a provozování podnikatelské činnosti v oblasti zemědělské výroby, zpracování a prodeje zemědělských surovin a výrobků a také v oblasti ostatních předmětů podnikání ovládané osoby.

V ovládané společnosti pracuje ovládající osoba na základě pracovní smlouvy již od jejího založení na pozicích pomocníka agronoma, hlavního agronoma, vedoucího rostlinné výroby a na základě smlouvy o funkci člena statutárního orgánu od r. 2001 jako předseda představenstva a.s.

c. způsob a prostředky ovládnání

Ovládnání společnosti Zemědělská společnost Veveří, a.s. je vykonáváno prostřednictvím hlasovacích práv na valných hromadách společnosti a také prostřednictvím vykonávání funkce členů statutárního orgánu ovládajícími osobami.

Ovládající osoba vystudovala Vysokou školu zemědělskou, fakultu agronomickou obor fyto technika a jako taková je odborníkem s dlouholetou zkušeností v oblasti rostlinné výroby.

d. přehled jednání učiněných v posledním účetním období

V účetním období neučinilo představenstvo na popud ovládající osoby žádné rozhodnutí, které by se týkalo majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu.

e. přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a ovládající

pracovní smlouva

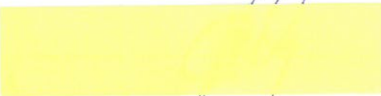
smlouva o výkonu funkce člena představenstva

pachtovní smlouva

f. posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma

Ve vedoucí pozici předsedy představenstva rozhoduje ovládající osoba ve firmě s péčí řádného hospodáře společně s ostatními členy představenstva.

Veverské Knínice 31.3.2026



Za představenstvo firmy

Ing. Jaromír Jandák, předseda představenstva