Ing. Luděk Pelcl - daňový poradce a auditor, Pardubice

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření výroční zprávy a účetní závěrky, sestavené

k 31.12.2025

společnosti:

Zemědělská společnost Vítějeves a.s.

Vítějeves

IČ 252 52 526

Rozdělovník:	
Výtisk č. 1	Účetní jednotka
Výtisk č. 2	**Auditor**

V Pardubicích dne 14. května 2026

VÝTISK Č. 1

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření výroční zprávy a účetní závěrky k 31.12.2025

Příjemce zprávy:	Zpráva je určená pro vedení účetní jednotky a akcionáře společnosti „Zemědělská společnost Vítějeves a.s.“

Ověřovaný subjekt:

Obchodní firma (název):	**Zemědělská společnost Vítějeves a.s.**
Sídlo:	č.p. 74, 569 06 Vítějeves
IČ:	252 52 526

Ověření účetní závěrky této účetní jednotky provedl:

Auditor:	**Ing. Luděk Pelcl, daňový poradce a auditor**
Sídlo:	Kunětická 105, 530 09 Pardubice
Oprávnění auditora KA ČR:	č. 1705
IČ:	486 06 855

Přílohy ke zprávě auditora:	Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu, Rozvaha v plném rozsahu, Příloha k účetní závěrce.
Použité předpisy:	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech. Mezinárodní auditorské standardy a Aplikační doložky Komory auditorů ČR k **ISA 700** – formulace výroku a sestavení zprávy auditora k účetní závěrce a **ISA 720** povinnosti auditora týkající se ostatních informací.
Postup ověřování:	Mezinárodní auditorské standardy požadují naplánování a provedení auditu tak, aby auditor získal přiměřené ujištění o tom, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce a posouzení správnosti a vhodnosti účetních postupů a významných odhadů učiněných vedením účetní jednotky při jejím sestavení. Auditorské postupy byly provedeny výběrovým způsobem s ohledem na významnost vykazovaných skutečností.

Výrok auditora:

Provedl jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti **Zemědělská společnost Vítějeves a.s.** (dále také „*Společnost*") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k **31.12.2025**, výkazu zisku a ztráty za rok (účetní období) končící **31.12.2025**, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Zemědělská společnost Vítějeves a.s. k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok (účetní období) končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok:

Audit jsem provedl 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. Moje 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 jsem na Společnosti nezávislý a splnil jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždil, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě:

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě za výše uvedený kalendářní rok mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých 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 mými znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, 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 (materialisty), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážu posoudit, uvádím, 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 jsem povinen uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěl při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti.

V rámci uvedených postupů jsem v obdržených ostatních informacích (výroční zprávě) žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistil.

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 sestavování 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:

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj 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, které uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

Dále je mou 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, abych na jejich základě mohl vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím 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 opominutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohl navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohl 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 dojdu k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získal do data mojí 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.

Mou povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinil, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

ING. LUDĚK PELCL PARDUBICE * AUDITOR * č. 1705 OPRÁVNĚNÍ KA ČR

Luděk Pelcl

Ing. Luděk Pelcl, auditor

Sídlo: Kunětická 105, 530 09 Pardubice

Evidenční číslo auditora KA ČR: **1705**

Datum zprávy auditora: 14. května 2026

PŘÍLOHY
KE ZPRÁVĚ AUDITORA

Účetní závěrka Společnosti sestavená **k rozvahovému dni** v rozsahu:

1) Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu
2) Rozvaha v plném rozsahu
3) Příloha k účetní závěrce

Rozsah a způsob sestavování účetní závěrky jsou uvedeny ve vyhlášce **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.

Minimální závazný výčet informací

podle vyhl.č.500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

sestavený v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2025

(v tis.Kč)

DRUHOVÉ ČLENĚNÍ

Rok	Měsíc	IČ
2025	12	25252526

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Zemědělská společnost Vítějeves a.s.

Sídlo účetní jednotky

Vítějeves 74

56906 Vítějeves

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	**Tržby z prodeje výrobků a služeb**	01	22812	18885
II.	**Tržby za prodej zboží**	02	569	450
A.	**Výkonová spotřeba** (ř. 04 + 05 + 06)	03	14060	19901
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	564	490
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	5746	11805
A. 3.	Služby	06	7750	7606
B.	**Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)**	07	4162	-1035
C.	**Aktivace (-)**	08	-4255	-2862
D.	**Osobní náklady** (ř. 10 + 11)	09	10965	11135
D. 1.	Mzdové náklady	10	8209	8350
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12 + 13)	11	2756	2785
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2657	2666
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	99	119
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti** (ř. 15 + 18 + 19)	14	5344	4857
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16 + 17)	15	5344	4857
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	5344	4857
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	**Ostatní provozní výnosy** (ř. 21 + 22 + 23)	20	14800	13735
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	6921	2215
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22	814	112
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	7065	11408
F.	**Ostatní provozní náklady** (ř. 25 až 29)	24	5700	1914
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	3741	782
F. 2.	Prodaný materiál	26	812	80
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	276	267
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	117	0
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	754	785
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)** (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	2205	-840

ING. LUDĚK [illegible] PARDUBICE I AUDITOR č. 1705 OPRÁVNĚNÍ KA ČR

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	**Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32 + 33)**	31	5	0
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33	5	0
G.	**Náklady vynaložené na prodané podíly**	34	7	0
V.	**Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36 + 37)**	35	0	0
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	0	0
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	**Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem**	38	0	0
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40 + 41)**	39	0	0
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	**Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti**	42	0	0
J.	**Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44 + 45)**	43	1951	1387
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	1951	1387
VII.	**Ostatní finanční výnosy**	46	269	0
K.	**Ostatní finanční náklady**	47	53	31
*	**Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 34 + 35 - 38 + 39 - 42 - 43 + 46 - 47)**	48	-1737	-1418
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48)**	49	468	-2258
L.	**Daň z příjmů (ř. 51 + 52)**	50	284	-445
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
L. 2.	Daň z příjmů odložená	52	284	-445
***	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 49 - 50)**	53	184	-1813
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
*****	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53 - 54)**	55	184	-1813
*	**Čistý obrat za účetní období**	56	38185	31561

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
31.03.2026	Poz.Holding a.s.,zast.Macháček J.,Skala Zd.člen př.
Předmět podnikání:	Kategorie účetní jednotky:
Zemědělská výroba	malá účetní jednotka s auditem

ING. LUDĚK PELCL PARDUBICE * AUDITOR * č.1705 OPRÁVNĚNÍ KA ČR

Zemědělská společnost
Vítějeves a.s.
569 06 Vítějeves 74
IČO 25252526
DIČ CZ25252526

Minimální závazný výčet informací uvedený ve vyhl. č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA

sestavená v plném rozsahu

ke dni 31.12.2025

(v tis.Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025	12	25252526

Obchodní firma, jiný název účetní jednotky

Zemědělská společnost Vítějeves a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

Vítějeves 74

56906 Vítějeves

označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 37 + 78) = ř. 82	001	170048	54508	115540	116559
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002	0	0	0	0
B.	**Stálá aktiva (ř. 04 + 14 + 27)**	003	137292	54508	82784	87608
B. I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 + 06 + 09 až 11)**	004	0	0	0	0
B. I. 1.	Nehmotné výsledky vývoje	005	0	0	0	0
B. I. 2.	Ocenitelná práva (ř. 07 + 08)	006	0	0	0	0
B. I. 2.1.	Software	007	0	0	0	0
B. I. 2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008	0	0	0	0
B. I. 3.	Goodwill	009	0	0	0	0
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	0	0	0	0
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12 + 13)	011	0	0	0	0
B. I. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	0	0	0
B. I. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	0
B. II.	**Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15 + 18 až 20 +24)**	014	137283	54508	82775	87592
B. II. 1.	Pozemky a stavby (ř. 16 +17)	015	90053	29395	60658	59470
B. II. 1.1.	Pozemky	016	20101	0	20101	19299
B. II. 1.2.	Stavby	017	69952	29395	40557	40171
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	28935	22648	6287	6650
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019	0	0	0	0
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21 až 23)	020	5380	2465	2915	4307
B. II. 4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021	0	0	0	0
B. II. 4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022	5380	2465	2915	4307
B. II. 4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	0	0	0	0
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25 + 26)	024	12915	0	12915	17165
B. II. 5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	473
B. II. 5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	12915	0	12915	16692
B. III.	**Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)**	027	9	0	9	16
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	0	0	0	0
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	0	0	0	0
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030	0	0	0	0
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031	0	0	0	0
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	9	0	9	16
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	0	0	0	0
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35 + 36)	034	0	0	0	0
B. III. 7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	0	0	0	0
B. III. 7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036	0	0	0	0

ING. LUDĚK PELC * AUDITOR * č. 1705 OPRÁVNĚNÍ KA ČR

označ. a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
C.	**Oběžná aktiva (ř. 38 + 46 + 72 + 75)**	037	32371	0	32371	22920
C. I.	**Zásoby (ř. 39 až 41 + 44 + 45)**	038	16348	0	16348	17406
C. I. 1.	Materiál	039	630	0	630	2024
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	825	0	825	594
C. I. 3.	Výrobky a zboží (ř. 42 + 43)	041	3453	0	3453	6309
C. I. 3.1.	Výrobky	042	3451	0	3451	6295
C. I. 3.2.	Zboží	043	2	0	2	14
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044	11440	0	11440	8479
C. I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045	0	0	0	0
C. II.	**Pohledávky (ř. 47 + 57)**	046	13790	0	13790	2975
C. II. 1.	**Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)**	047	0	0	0	0
C. II. 1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048	0	0	0	0
C. II. 1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	0
C. II. 1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050	0	0	0	0
C. II. 1.4.	Odložená daňová pohledávka	051	0	0	0	0
C. II. 1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	0	0	0	0
C. II. 1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	0	0	0	0
C. II. 1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	0	0	0	0
C. II. 1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055	0	0	0	0
C. II. 1.5.4.	Jiné pohledávky	056	0	0	0	0
C. II. 2.	**Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)**	057	13790	0	13790	2975
C. II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	10169	0	10169	2009
C. II. 2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	0
C. II. 2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060	0	0	0	0
C. II. 2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	3621	0	3621	966
C. II. 2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	0	0	0	0
C. II. 2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063	0	0	0	0
C. II. 2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	404	0	404	875
C. II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	126	0	126	391
C. II. 2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	-900	0	-900	-300
C. II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	067	3991	0	3991	0
C. III.	**Krátkodobý finanční majetek (ř. 73 + 74)**	072	0	0	0	0
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073	0	0	0	0
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	0	0	0	0
C. IV.	**Peněžní prostředky (ř. 76 + 77)**	075	2233	0	2233	2539
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	31	0	31	98
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	2202	0	2202	2441
D.	**Časové rozlišení aktiv (ř. 79 až 81)**	078	385	0	385	6031
D. 1.	Náklady příštích období	079	54	0	54	71
D. 2.	Komplexní náklady příštích období	080	0	0	0	0
D. 3.	Příjmy příštích období	081	331	0	331	5960

Označ. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83 + 104 + 147) = ř. 001	082	115540	116559
A.	**Vlastní kapitál (ř. 84 + 88 + 96 + 99 + 102 + 103)**	083	50826	50819
A. I.	**Základní kapitál (ř. 85 až 87)**	084	40757	40758
A. I. 1.	Základní kapitál	085	40833	40833
A. I. 2.	Vlastní podíly (-)	086	-76	-75
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	087	0	0
A. II.	**Ážio a kapitálové fondy (ř. 89 + 90)**	088	61	61
A. II. 1.	Ážio	089	0	0
A. II. 2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	61	61
A. II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	61	61
A. II. 2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	0	0
A. II. 2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093	0	0
A. II. 2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094	0	0
A. II. 2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095	0	0
A. III.	**Fondy ze zisku (ř. 97 + 98)**	096	3067	3243
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	097	1424	1424
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	098	1643	1819
A. IV.	**Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100 až 101)**	099	6757	8570
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	6757	8570
A. IV. 2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101	0	0
A. V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř. 01 - (84 + 88 + 96 + 99 + 103 + 104 + 147)**	102	184	-1813
A. VI.	**Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílů na zisku (-)**	103	0	0
B. + C.	**Cizí zdroje (ř. 105 + 110)**	104	64597	65579
B.	**Rezervy (ř. 106 až 109)**	105	117	0
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106	0	0
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	107	0	0
B. 3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	0	0
B. 4.	Ostatní rezervy	109	117	0
C.	**Závazky (ř. 111 + 126)**	110	64480	65579
C. I.	**Dlouhodobé závazky (ř. 112 + 115 až 122)**	111	9103	14133
C. I. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 113 + 114)	112	0	0
C. I. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113	0	0
C. I. 1.2.	Ostatní dluhopisy	114	0	0
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	8242	10602
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	0	0
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	117	0	0
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118	0	0
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	0	0
C. I. 7.	Závazky - podstatný vliv	120	0	0
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	121	843	560
C. I. 9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122	18	2971
C. I. 9.1.	Závazky ke společníkům	123	0	0
C. I. 9.2.	Dohadné účty pasivní	124	0	71
C. I. 9.3.	Jiné závazky	125	18	2900

ING. LUDĚK PELC PARDUBICE * AUDITOR * č. 1705 OPRÁVNĚNÍ KA ČR

Označ. a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C. II.	**Krátkodobé závazky (ř. 127 + 130 až 136)**	126	55378	51446
C. II. 1.	Vydané dluhopisy (ř. 128 + 129)	127	0	0
C. II. 1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	0	0
C. II. 1.2.	Ostatní dluhopisy	129	0	0
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	4392	3534
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	0	0
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	3631	12925
C. II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	32613	32613
C. II. 7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0
C. II. 8.	Závazky - ostatní (ř. 137 až 143)	136	14742	2474
C. II. 8.1.	Závazky ke společníkům	137	0	0
C. II. 8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0
C. II. 8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	561	532
C. II. 8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	329	285
C. II. 8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	664	52
C. II. 8.6.	Dohadné účty pasivní	142	0	0
C. II. 8.7.	Jiné závazky	143	13188	1505
D.	**Časové rozlišení pasív (ř. 148 + 149)**	147	117	161
D. 1.	Výdaje příštích období	148	117	161
D. 2.	Výnosy příštích období	149	0	0

Sestaveno dne:	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou:
31.03.2026	Poz.Holding a.s.,zast.Macháček J.,Skala Zdeněk člen př
Předmět podnikání:	Kategorie účetní jednotky:
Zemědělská výroba	malá účetní jednotka s auditem

ING. LUDĚK PELCL PARDUBICE * AUDITOR * č. 1705 OPRÁVNĚNÍ KA ČR

Zemědělská společnost Vítějeves a.s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

1. POPIS SPOLEČNOSTI 3
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 3
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY 3
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK 7
5. ZÁSOBY 9
6. POHLEDÁVKY 9
7. OPRAVNÉ POLOŽKY 9
8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY 9
9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV 9
10. VLASTNÍ KAPITÁL 10
11. REZERVY 10
12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY 10
13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY 10
14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM 10
15. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV 11
16. DAŇ Z PŘÍJMU 11
17. LEASING 11
18. VÝNOSY 11
19. OSOBNÍ NÁKLADY 12
20. INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI 12
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY 12
22. VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ 13
23. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI 13
24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 13
25. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH 134
26. MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A VÝNOSY 14
27. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 14

1. POPIS SPOLEČNOSTI

Zemědělská společnost Vítějeves a.s. (dále jen „společnost") je akciová společnost, která sídlí ve Vítějevsi, Vítějeves 74,569 06 Vítějeves, Česká republika, identifikační číslo 25252526. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B,vložka 1476.

Hlavním předmětem její činnosti je zemědělská výroba.

Osoby podílející se na základním kapitálu společnosti s podstatným nebo rozhodujícím vlivem

Název	Sídlo	IČO	%
Pozemkový Holding a.s. Brno	Příkop 843/4,Zábrdovice, 60200 Brno	17670446	77,79

Statutární orgán a dozorčí orgán

Příjmení	Jméno	Titul	funkce
Pozemkový Holding a.s.Brno	zast.Macháčkem Jindřichem		Předseda představenstva
Brož	Václav	Mgr.	Člen představenstva
Skala	Zdeněk	DiS	Člen představenstva
Novotná	Romana	Ing.	Člen dozorčí rady

Společnosti, ve kterých má účetní jednotka podstatný nebo rozhodující vliv

Název	Sídlo	IČO	Výše podílu v ZK
---	---	---	---

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákona 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 a 2024 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví"). Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré údaje vyčísleny v tis. Kč.

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2024 a 2025 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2024 a 2025 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Popis	Počet let (od-do)
Zřizovací výdaje	-
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	-
Software	3 roky/36 měsíců
Ocenitelná práva	-
Goodwil	-
Jiný dlouhodobý nehm.majetek	5 let/60 měsíců

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.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2024 a 2025 se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

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 může být v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

Popis	Počet let (od-do)
Stavby	20-30
Stroje, přístroje a zařízení	3-10
Dopravní prostředky	5-8
Inventář	10
Dojnice	4
Oceňovací rozdíly k nabytému maj.	-
Opravná položka k nabytému maj.	-

c) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představují podíly v ostatních společnostech. Krátkodobý finanční majetek není evidován.

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 váženého aritmetického průměru. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.). Zásoby jsou vykazovány způsobem A.

Opravná položka k pomalu obrátkovým a zastaralým zásobám či jinak dočasně znehodnoceným zásobám je případně tvořena na základě analýzy obrátkovosti zásob a na základě individuálního posouzení zásob. V roce 2024 a 2025 nebyla tvořena žádná opravná položka na zásoby.

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. V roce 2024 a 2025 nebyla na žádné pohledávky tvořena opravná položka.

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) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Odděleně jsou účtovány vlastní podíly ve výši 75.300 Kč. Jedná se o nakoupené vlastní akcie od Úřadu ve věcech majetkových.

Cizí zdroje

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.

h) Leasing

Společnost neúčtuje o finančním a operativním leasingu.

i) 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.

j) 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.

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, 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.

m) Dotace / Investiční pobídky

V roce 2024 a 2025 bylo účtováno o provozních dotacích a dotacích z úroků u poskytnutých úvěrů.

V roce 2025 byla obdržena investiční dotace na FVE v hodnotě 848 tis. Kč o tuto výši byla nižší PC FVE.

n) 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.

o) Vzájemná zúčtování

V roce 2024 a 2025 bylo prováděno vzájemné zúčtování, resp. započtení pohledávek a závazků z obchodního styku

p) Změny účetních metod

V roce 2024 a 2025 nedošlo ke změnám účetních metod

q) Odchylka od účetních metod

V roce 2024 a 2025 nedošlo k odchylce od účetních metod

r) Oprava chyb minulých let

V roce 2024 a 2025 nedošlo k opravě chyb minulých let

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Popis	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0
Software	0	0	0	0	0
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0
Goodwil	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouh. nehm. maj.	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehm. maj.	0	0	0	0	0
Celkem 2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Celkem 2023	0	0	0	0	0

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY (v tis. Kč)

Popis	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0
Software	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0
Goodwil	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehm. majetek	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouh. nehm.maj.	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehm. maj.	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouh. hm. maj.	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouh. hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0
Celkem 2024	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Celkem 2023	0	0	0	0	0	0	0

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Popis	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	19 299	802			20 101
Stavby	67 514	2 446	8		69 952
Hmotné movité věci a jejich soubory	28 006	1 015	86		28 935
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Pěstitelské celky trvalých porostů					
Dospělá zvířata a jejich skupiny	8 359	4 254	7 233		5 380
Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouh.hm.maj.	473	251	724		0
Nedokončený dlouh.hmotný majetek	16 692	30	3807		12 915
Celkem 2025	**140 343**	**8 798**	**11 858**		**137 283**
Celkem 2024					

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY (v tis. Kč)

Popis	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Účetní hodnota
Pozemky	0					0	20 101
Stavby	27 272	2 131		8		29 395	40 557
Hmotné movité věci a jejich soubory	21 427	1 307		15		22 648	6 287
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku							0
Pěstitelské celky trvalých porostů							0
Dospělá zvířata a jejich skupiny	4 052	1 906	3 741			2 465	2 915
Jiný dlouhodobý hmotný majetek							0
Celkem 2025	**52 751**	**5 344**	**3 741**	**94**		**54 508**	**69 860**
Celkem 2024							
Poskytnuté zálohy na dlouh.hm.maj.							0
Nedokončený dlouh. hmotný majetek							12 915

c) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Společnost eviduje dlouhodobý finanční majetek na syntetických účtech 063. Jedná se o členské vklady. Podíly v ovládaných společnost nejsou k rozvahovému dni oceňovány ekvivalencí.

Mlékařské družstvo Polička	4 tis. Kč
Chovatelské družstvo IMPULS	5 tis. Kč

5. ZÁSOBY

Ocenění nepotřebných, zastaralých a pomalu obrátkových zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím účtu opravných položek, které se v rozvaze případně vykazují ve sloupci korekce. Společnost opravné položky k zásobám netvořila, neboť pro jejich tvorbu nebyly shledány důvody.

6. POHLEDÁVKY

Po lhůtě splatnosti nad 5 let (v tis. Kč)	k 31.12.2025	k 31.12.2024
z obchodního styku	0	0

Jiné dlouhodobé pohledávky evidované k 31.12.2025 a 31.12.2024 v oddíle C.II.1.5. představují hodnotu zápůjček se splatností delší než 1 rok od rozvahového dne.

Společnost neúčtovala v roce 2025 ani v roce 2024 o dohadných účtech aktivních.

Pohledávky za spřízněnými stranami (viz bod 20).

Společnost nemá pohledávky, které k rozvahovému dni by měly dobu splatnosti delší než 5 let.

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 31.12.2023	Netto změna v roce 2024	Zůstatek k 31.12.2024	Netto změna v roce 2025	Zůstatek k 31.12.2025
Dlouhodobému majetku	0	0	0	0	0
Zásobám	0	0	0	0	0
Pohledávkám-zákonné	0	0	0	0	0
Pohledávkám-ostatní	0	0	0	0	0

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

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Není evidován jiný krátkodobý finanční majetek kromě peněžních prostředků v pokladně, na bankovních účtech a poštovní známky.

9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především pojistné a služby týkající se následujícího účetního období a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období v roce 2025 zahrnují neuplatněné DPH v 12/2025.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Změny vlastního kapitálu v (tis. Kč)	2025	2024
Počáteční zůstatek	50 819	53 037
Přírůstky	7	0
Úbytky	0	2 218
Konečný zůstatek	**50 826**	**50 819**

V roce 2025 nebyly vyplaceny podíly na zisku. O zaúčtování zisku roku 2025 rozhodne valná hromada, která se bude konat do konce června 2026. Návrh představenstva na zaúčtování zisku roku 2025 je, že se zisk roku 2025 zaúčtuje jako nerozdělený zisku minulých let.

Základní kapitál společnosti je ve výši 40 833 000 Kč a je rozdělen na kmenové akcie na jméno v listinné podobě.

11. REZERVY

V roce 2025 byla vytvořena rezerva na nevybranou dovolenou ve výši 117 tis.Kč

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k 31.12.2025 jiné závazky (oddíl C.I.9.3) ve výši 18 tis. Kč. Ve srovnatelném období roku 2024 byly tyto závazky ve výši 2 900 tis. Kč. Jedná se o nevyplacené rozdíly úpisu akcionářů a vydaných akcií a splátka Smart boxu O2. Vloni byly účtovány nebankovní úvěry, které jsou v r.2025 účtovány jako bankovní na účet 461.

Společnost nemá závazky, které k rozvahovému dni by měly dobu splatnosti delší než 5 let.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Po lhůtě splatnosti nad 5 let (v tis. Kč)	k 31.12.2025	k 31.12.2024
z obchodního styku	0	0

O dohadných účtech pasivních nebylo v roce 2025 nic účtováno.

Jiné závazky evidované v oddílu C.II.8.7. v roce 2025 ve výši 13 188 tis. Kč tvoří převážně částka zápůjčky od pod.ve skupině id Agro Sebranice, nevyplacený pacht za rok 2025, úroky ze zápůjček od Poz.Holdingu a.s. a Agra Sebranice splatných do 1 roku.

Závazky vůči spřízněným stranám (viz bod 22).

14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Společnost vykazuje dlouhodobé úvěry v celkové částce 8 242 tis. Kč (C.I.2.). Ve srovnatelném období roku 2024 byly tyto závazky ve výši 10 602 tis. Kč.

Společnost vykazuje zůstatek krátkodobého bankovního úvěru ve výši 941 tis. Kč splatný do konce roku 2025 – viz. C.II.2. Současně je na tomto řádku vykázána i splátka úvěrů ve výši 3 451 tis. Kč splatných v roce 2026, celkem je tedy v rozvaze na č. C.II.2 vykázáno 4 392 tis. Kč.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují vyúčtování spotřeby energii a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

O výnosech příštích období nebylo v roce 2025 ani 2024 účtováno.

16. DAŇ Z PŘÍJMU

Společnost vyčíslila za rok 2025 daňovoou ztrátu ve výši 462 tis. Kč.
Ve srovnatelném období roku 2024 byla daňová ztráta ve výši 3 043 tis. Kč.

Společnost vyčíslila odloženou daň následovně (v tis. Kč):

Položky odložené daně	2025		2024	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouh. majetku, přepočtený sazbou daně 21 %	0	843	0	560
Ostatní přechodné rozdíly:	0	0	0	0
OP k pohledávkám	0	0	0	0
OP k zásobám	0	0	0	0
OP k dlouhodobému majetku	0	0	0	0
Rezervy	0	0	0	0
Dohadné položky	0	0	0	0
Daňová ztráta z minulých let	0	0	0	0
Celkem	**0**	**559**	**0**	**1005**
Netto-zúčtování rozdílu proti min.roku		284	445	0

17. LEASING

Společnost k 31.12.2025 ani k 31.12.2024 neeviduje žádné aktivní leasingové smlouvy.

18. VÝNOSY

Rozpis tržeb společnosti z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti (v tis. Kč):

Popis	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Prodej výrobků	10 991		17 158	
Prodej služeb	11 821	0	1 727	0
Prodej zboží	569	0	450	0
Celkem	**23 381**	**0**	**19 335**	**0**

Převážná část výnosů společnosti za rok 2025 je soustředěna na zemědělskou výrobu. Velkou část tvořil pacht části závodu a služeb pro Agro Vítějeves s.r.o. (za rok 2025 byla oblast klientů převážně podniky ve skupině).

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

Popis	2025	2024
Průměrný počet zaměstnanců	19	22
Mzdy	8 209	8 350
Sociální zabezp.a zdrav.pojištění	2 657	2 666
Ostatní	99	119
Osobní náklady celkem	**10 965**	**11 135**

Popis		K 31.12.2025	K 31.12.2024
Celkový počet zaměstnanců		16	20
z toho:	management	1	1
	obchodní činnost	0	0
	servis	0	0
	administrativa, logistika, finance	2	2

20. INFORMACE O TRANSAKCÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost obchoduje se spřízněnými stranami za běžných tržních podmínek. Podrobnější informace jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka služby (A.3) obsahuje především opravy strojů, služby, pach.

Položka jiné provozní výnosy (III.3) tvoří především dotace ze SZIF, PGRLF, náhrada od pojišťovny.

Položka jiné provozní náklady (F.5) tvoří především pojištění, příspěvky organizacím a sml.penále.

Ostatní finanční výnosy (VII.) – dotace z úroků z úvěrů u PGRLF.

Ostatní finanční náklady (K.) tvoří především bankovní poplatky.

Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba (VI.1.) - nejsou

VZÁJEMNÁ ZÚČTOVÁNÍ

V roce 2025 i 2024 společnost účtovala pouze o započtení pohledávek a závazků ve smyslu občanského zákoníku prostřednictvím rozvahových účtů pohledávek a závazků.

22. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

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

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

V době přípravy této přílohy pokračuje válečný konflikt na Ukrajině. Dosavadní informace o vývoji tohoto konfliktu a jeho vlivu na ekonomiku neumožňují vytvářet prognózy o jeho dopadu na ocenění majetku, závazků a vlastního kapitálu společnosti.

Vedení společnosti zvážilo potenciální dopady konfliktu do činnosti a vykonávaných aktivit společnosti a dospělo k závěru, že aktuálně tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání společnosti a jeho použití pro sestavení účetní závěrky je nadále vhodné. Vedení společnosti nemá doposud žádné informace, které by v souvislosti s tímto válečným konfliktem vedly k potřebě měnit ocenění majetku, závazků a vlastního kapitálu v účetní závěrce.

Došlo k ukončení chovu dojných krav, které jsou postupně prodávány. Dále se bude chovat pouze masný skot, který se bude připouštět vlastními býky.

24. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích nebyl zpracován.

26. MIMOŘÁDNÉ NÁKLADY A VÝNOSY

Společnost nemá výnosy, které by byly mimořádné svým objemem nebo povahou. Obdobně v případě nákladů.

27. KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Účetní jednotka je součástí konsolidačního celku ve smyslu § 22, 22a, § 22aa, § 22b, § 23 zákona o účetnictví.

Konsolidující účetní jednotku je Pozemkový Holding a.s. IČO 176 70 446.

Vítějeves dne: 31.03.2026

Macháček Jindřich
zast.předsedu představenstva
Pozemkový Holding a.s. Brno

Dis Skala Zdeněk
Člen představenstva

Zemědělská společnost
Vítějeves a.s.
569 06 Vítějeves 74
IČO 25252526
DIČ CZ25252526

Výroční zpráva společnosti

Zemědělská společnost Vítějeves a.s.

za rok 2025

Obsah:

Zpráva jednatele o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku..... 3

Co Zem.společnost Vítějeves a.s. nabízí 3

Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 3

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí 4

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje 4

Pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí 4

Informace o nabytí vlastních obchodních podílů 4

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů 4

Přílohy:

Rozvaha (v tis. Kč)

Výkaz zisku a ztráty (v tis. Kč)

Příloha v účetní závěrce společnosti

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva auditora

Zpráva předsedy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Základní identifikační údaje:
Obchodní jméno: Zemědělská společnost Vítějeves a.s.
Sídlo: Vítějeves 74, 569 06 Vítějeves
IČO: 25252526
Obchodní rejstřík Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1476
Datum vzniku: 14. června 1996
Vlastnická struktura: 1 právnická osoba z ČR
Základní kapitál společnosti činí: 40.833.000 Kč

Technické vybavení:
Zemědělská společnost je uspořádána pro smíšenou zemědělskou výrobu, kde je provozována jak rostlinná, tak živočišná produkce. Od 1.1.2025 společnost používá ekonomický program SIDUS od firmy EKO Data Svitavy. Co se týče provozního vybavení, v roce 2025 byly vyměněny katřka všechny počítače.
Regionální uspořádání: Pardubický kraj, okres Svitavy
tel: 737 382 644 – ředitel společnosti
e-mail: zsvitejeves@seznam.cz
web: www.vitejeves-a.s.cz

Pobočky: Nejsou

Dceřiné společnosti: Nejsou

Zemědělská společnost Vítějeves a.s. nabízí

Podnikatelský záměr a firemní filozofie je produkovat kvalitní zemědělské plodiny v BIO kvalitě jak na prodej, tak pro dobytek. V živočišné výrobě se zaměřujeme na odchov mladého dobytka, dojnice jsou pronajaty firmě Agro Vítějeves s.r.o. Od března je část podniku pronajata firmě Agro Vítějeves s.r.o. Pronájem se týká pozemků, dojnic a některých budov.

Kdo jsou naši klienti?

- Naši klientelu tvoří podniky ve skupině, produkty RV se dodávají různě. Největší spolupráce je s Agro Vítějeves s.r.o. Zemědělská společnost Vítějeves provádí většinu polních prací a odchov dobytka pro Agro Vítějeves s.r.o.

NAŠE KAŽDODENNÍ CÍLE

- spokojený klient využívající naše kvalitní služby
- spokojení spolupracovníci s dobrými pracovními podmínkami
- spokojení dodavatelé a obchodní partneři
- ekonomická stabilita a vytvoření přiměřeného zisku

.....

Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni byl ukončen chov dojných krav úplně, budou prodány a firma se bude věnovat chovu masného dobytka.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

V oblasti ochrany životního prostředí dodržuje firma důsledně legislativu ČR a EU.

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Oblast výzkumu a vývoje je ve společnosti nerealizovatelná z důvodu, že činnost je v zásadě obchodní. Společnost pouze využívá poznatky a zkušenosti z vlastního poskytování služeb.

Pobočky nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Zemědělská společnost Vítějeves a.s. nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Informace o nabytí vlastních obchodního podílů

V průběhu roku 2025 společnost nenabyla vlastní obchodní podíly.

Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

Pracovně-právní vztahy jsou zabezpečovány v rámci právního prostředí podle platného zákoníku práce s využitím jak běžných pracovních poměrů, tak pro příležitostné činnosti i formou dohod o provedení práce. Týdenní pracovní doba zaměstnanců je stanovena na 40 hodin. Zaměstnanci čerpají přestávku na jídlo a oddech nejpozději po 6 – ti odpracovaných hodinách, přestávka v délce 30 min. se nezapočítává do pracovní doby.

Fluktuace je minimální a péče o zdravé prostředí v pracovních vztazích je základem dobré personální politiky. Naši pracovníci jsou stálí a jejich erudice odpovídá náročnosti na předvedení a použití námi nabízených produktů.

Personální struktura:

Počet zaměstnanců ke dni 31. 12. 2025:	16
z toho:	
management	1
obchodní činnost	0
servis	0
administrativa, logistika, finance atd	2

Vítějeves 31.03.2026

.....

Macháček Jindřich

Zastupující Poz.Holding,předseda představenstva

Zemědělská společnost
Vítějeves a.s.
569 06 Vítějeves 74
IČO 25252526
DIČ CZ25252526

-1-