

**PŘÍLOHA**  
**K ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE**  
**KE DNI 31. 12. 2015**

**Obchodní firma:** **Agro ZPMA s.r.o.**

**Sídlo:** **Zámecká 83/1, 793 95 Město Albrechtice**

**Právní forma:** **Společnost s ručením omezeným**

**IČ:** **025 27 804**

## OBSAH

<b>1. OBECNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>3</b>
1.1. Základní charakteristika společnosti.....	3
1.2. Osoby podílející se více než 20 % na základním kapitálu společnosti .....	3
1.3. Organizační struktura společnosti .....	3
1.4. Představenstvo a dozorčí rada .....	3
1.5. Účetní jednotky, ve kterých má společnost více než 20 % podíl na základním kapitálu .....	4
1.6. Zahraniční provozovna .....	4
1.7. Osobní náklady a zaměstnanci .....	4
<b>2. Účetní metody a obecné účetní zásady .....</b>	<b>4</b>
2.1. Způsoby ocenění, odepisování a tvorby opravných položek a rezerv .....	4
2.1.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek .....	4
2.1.2. Odpisy dlouhodobého majetku.....	5
2.1.3. Dlouhodobý finanční majetek .....	5
2.1.4. Zásoby .....	5
2.1.5. Opravné položky .....	5
2.1.6. Rezervy .....	6
2.2. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu .....	6
2.3. Finanční pronájem s následnou koupí najaté věci .....	6
2.4. Změny způsobu oceňování, postupů odepisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období .....	6
<b>3. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty .....</b>	<b>7</b>
3.1. Dlouhodobý majetek .....	7
3.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek .....	7
3.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek .....	7
3.1.3. Majetek najatý formou finančního a operativního leasingu .....	8
3.1.4. Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem .....	8
3.2. Dlouhodobý finanční majetek .....	8
3.3. Pohledávky.....	8
3.3.1. Dlouhodobé pohledávky .....	8
3.3.2. Krátkodobé pohledávky .....	8
3.4. Krátkodobý finanční majetek .....	9
3.5. Časové rozlišení aktiv .....	9
3.6. Rezervy .....	9
3.7. Závazky.....	9
3.7.1. Dlouhodobé závazky .....	9
3.7.2. Krátkodobé závazky .....	10
3.8. Bankovní úvěry a výpomoci.....	10
3.9. Časové rozlišení pasiv .....	10
3.10. Doplnující údaje k výkazu zisku a ztráty.....	11
<b>4. Ostatní doplňující údaje .....</b>	<b>11</b>
4.1. Závazky nevedené v účetnictví.....	11
4.2. Srovnatelnost údajů v účetní závěrce .....	11
4.3. Události, které nastaly po datu účetní závěrky .....	12

# 1. OBECNÉ ÚDAJE

## 1.1. Základní charakteristika společnosti

Zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Ostravě, oddíl C 58070  
Datum zápisu: 10. leden 2014

Právní řád a právní předpis: Společnost založena na základě rozhodnutí představenstva společnosti OLZ, a.s. o realizaci rozdělení této společnosti s rozhodným dnem 1.9.2013 na tři následné společnosti:

- Středomoravská kapitálová, a.s.
- **Agro ZPMA s.r.o.**
- Agro SP s.r.o.

Společnost založena na dobu neurčitou.

Základní kapitál je ve výši ..... 20 000 000,- Kč.

Zápis do obchodního rejstříku byl proveden 10.1.2014.

### Předmět podnikání

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

## 1.2 Osoby podílející se více než 20% na základním kapitálu společnosti

Společníci: Čeněk Lach, bytem Olomouc, Svatý Kopeček, Dvorského 74/41, PSČ 779 00  
Podíl 40%  
Kateřina Pacáková, bytem Chomutov, Kamenný Vrch 5450, PSČ 430 04  
Podíl 40%

Během účetního období došlo změně u osob podílejících se na základním kapitálu společnosti v procentuálním zastoupení a výši vkladů.

## 1.3. Organizační struktura společnosti

- vedení – jednatelé

## 1.4. Statutární orgány

K rozvahovému dni 31.12.2015

	Jméno
Jednatel	Stanislav Lach Kateřina Pacáková Čeněk lach

V průběhu účetního období nedošlo ke změně.

## **1.5. Účetní jednotky, ve kterých má společnost více než 20 % podíl na základním kapitálu**

Zemědělský podnik, a.s. Město Albrechtice, IČ 47674717, vlastnický podíl 100%

## **1.6. Zahraniční provozovna**

Společnost nemá provozovnu v zahraničí.

## **1.7. Osobní náklady a zaměstnanci**

Společnost nemá zaměstnance.

# **2. Účetní metody a obecné účetní zásady**

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, Vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a Českými účetními standardy pro podnikatele.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

## **2.1. Způsoby ocenění, odepisování a tvorby opravných položek a rezerv**

### **2.1.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek**

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 40 000 Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Pozemky a stavby jsou dlouhodobým hmotným majetkem bez ohledu na výši ocenění a dobu použitelnosti. Drobným dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 20 000 Kč a nižší než 40 000 Kč v jednotlivém případě.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek jehož ocenění je vyšší než 60 000 Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Pořizovací cena je cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením a instalováním související. Společnost nezahrnuje do pořizovací ceny úroky z úvěrů na pořízení dlouhodobého majetku. Pořizovací cena dlouhodobého majetku se snižuje o dotaci poskytnutou na pořízení tohoto majetku.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností, pokud je reprodukční pořizovací cena nižší než vlastní náklady, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet oprávek), dlouhodobý majetek nově zjištěný v účetnictví (účtuje se souvztažným zápisem na příslušný účet oprávek) a vklad dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku. Reprodukční cena se stanoví podle ceny obdobného majetku vedeného v účetnictví nebo odhadem znalce.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku 40 000 Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého majetku.

### **2.1.2. Odpisy dlouhodobého majetku**

Dlouhodobý majetek je účetně odpisován lineární metodou.

Doba odpisování je stanovena rovnoměrně měsíčně podle očekávané doby upotřebitelnosti dlouhodobého majetku nebo podle doby jednotlivých odpisových skupin daňových odpisů. Drobný majetek je odepisován po dobu 13 měsíců. Odpisy jsou účtovány měsíčně a odepisování je zahájeno v následujícím měsíci po datu zařazení do používání.

### **2.1.3. Dlouhodobý finanční majetek**

Cenné papíry a majetkové účasti jsou při nákupu oceňovány pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenných papírů a podílů jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je tento dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako majetkové účasti s rozhodným a podstatným vlivem, dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky se cenné papíry a majetkové účasti oceňují reálnou hodnotou. Majetkové účasti se oceňují ekvivalencí, dlužné cenné papíry držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokové výnosy nebo náklady. Realizovatelné cenné papíry a podíly se oceňují tržní hodnotou. Pokud není tržní hodnota k dispozici použije se ocenění podle posudku znalce, kvalifikovaného odhadu nebo pořizovací ceny. Součástí ocenění reálnou hodnotou je u cenných papírů a podílů znějících na cizí měnu i zjištěný kurzový rozdíl.

### **2.1.4. Zásoby**

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Úbytky zásob se oceňují metodou FIFO. Součástí pořizovací ceny jsou též náklady související s pořízením zásob, zejména přeprava, clo, provize a pojistné. Tyto náklady jsou evidovány na samostatném analytickém účtu a v průběhu účetního období se rozpouštějí v poměru zásob přijatých a vydaných.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů (výrobní režie), která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti. Vlastními náklady jsou náklady stanovené podle plánových kalkulací, které zahrnují přímý materiál, polotovary, přímé mzdy, kooperace, ostatní přímé náklady a podíl výrobní režie.

### **2.1.5. Opravné položky**

Opravné položky se vytvářejí pouze k účtům majetku v případech snížení ocenění majetku v účetnictví prokázaném na základě inventarizace majetku. Opravné položky se vytvářejí jen v případech, kdy snížení ocenění majetku v účetnictví není trvalého charakteru nebo není snížení ocenění vyjádřeno jiným způsobem, např. reálnou hodnotou. Výše a odůvodněnost opravných položek se posuzuje při inventarizaci.

Výše opravných položek k pohledávkám odpovídá pravidlům pro tvorbu daňově uznatelných opravných položek dle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách.

### **2.1.6. Rezervy**

Rezervy jsou určeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, k němuž vzniknou. Výše a odůvodněnost rezerv se posuzuje při inventarizaci.

Společnost převzala při rozštěpení společnosti OLZ, a.s. část rezervy ve výši 6 667 tis. Kč na probíhající soudní spor o náhradu škody.

### **2.2. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu**

Pro přepočet na českou měnu se uplatňují kurzy ČNB platné v den uskutečnění účetního případu.

### **2.3. Finanční pronájem s následnou koupí najaté věci**

Společnost nevlastní žádný majetek pořízený formou finančního leasingu.

### **2.4. Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období**

V průběhu účetního období do data 31.12.2015 nenastaly žádné změny ve způsobu oceňování, postupech odpisování a postupech účtování.

### 3. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

#### 3.1. Dlouhodobý majetek

##### 3.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Společnost žádný nevlastní

##### 3.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

###### Požizovací cena

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.15
Pozemky	857			857
Stavby	10 214	80		10 294
Samostatné movité věci				
Ostatní DHM				
Nedokončený DHM				
Zálohy na DHM				
Oceňovací rozdíl	3 391			3 391
<b>Celkem</b>	<b>14 462</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>14 542</b>

###### Oprávkky

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	Přírůstky	Úbytky	Stav k 31.12.15
Pozemky				
Stavby	- 4 550	-340		-4 890
Samostatné movité věci				
Ostatní DHM				
Nedokončený DHM				
Zálohy na DHM				
Oceňovací rozdíl				
<b>Celkem</b>	<b>- 4 550</b>	<b>-340</b>	<b>0</b>	<b>-4 890</b>

###### Zůstatková hodnota

(údaje v tis Kč)

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.15
Pozemky	857	856
Stavby	5 664	5 664
Samostatné movité věci		
Ostatní DHM		
Nedokončený DHM	0	0
Zálohy na DHM	0	0
Oceňovací rozdíl	3 391	3 391
<b>Celkem</b>	<b>9 912</b>	<b>9 652</b>

### 3.1.3. Majetek najatý formou finančního a operativního leasingu

Společnost nevlastní žádný majetek pořízený formou finančního a operativního leasingu.

### 3.1.4. Dlouhodobý hmotný majetek zatížený zástavním právem

Společnost nemá žádný majetek zatížený zástavním právem.

## 3.2. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost vlastní 97 217 ks akcií společnosti Zemědělský podnik, a.s. Město Albrechtice. Hodnota podílu je oceněna ve výši 28 490 tis.Kč.

## 3.3. Pohledávky

### 3.3.1. Dlouhodobé pohledávky

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2015
Z obchodních vztahů		
K podnikům ve skupině		
Za společníky		
Ostatní pohledávky		
Odložená daňová pohledávka	296	269
<b>Celkem</b>	<b>296</b>	<b>269</b>

#### Odložená daň

Odložená daň je vypočtena rozvahovým způsobem z dočasných rozdílů mezi daňovou a účetní zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku. Při výpočtu společnost uplatnila princip opatrnosti, kdy do výpočtu zahrnuje pouze položky, u kterých lze s vysokou mírou pravděpodobnosti očekávat jejich realizaci v dohledné budoucnosti. Pro propočítání byla použita daňová sazba ve výši 19 % platná pro rok 2016.

(údaje v tis. Kč)

Základ odložené daně	K 31.12.2014	k 31.12.2015
Rozdíly v účetní a daňové zůstatkové ceně DHM	1 555	1 415
Účetní opravné položky k majetku	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 555</b>	<b>1 415</b>
Sazba daně z příjmů	19%	19%
<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>296</b>	<b>269</b>

### 3.3.2. Krátkodobé pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31. 12. 2015
<b>Celkem brutto</b>	<b>17</b>	<b>11</b>
z toho: v Kč	17	11
v cizích měnách	0	0
Opravné položky	0	0
<b>Celkem netto</b>	<b>17</b>	<b>11</b>



## Věková struktura pohledávek z obchodních vztahů

K 31.12.2015

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Do splatnosti	Po splatnosti				Celkem
		0 - 90 dní	91 - 180 dní	181 - 360 dní	1 - 2 roky	
<b>Celkem brutto</b>	11	0				<b>11</b>
- z toho v Kč	11	0				11
- v cizích měnách						0
Opravné položky	0	0				0
<b>Celkem netto</b>	<b>11</b>	<b>0</b>				<b>11</b>

### Pohledávky k podnikům ve skupině

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře ze dne 12.12.2014 byla v lednu 2015 vyplacena dividenda ve výši 1 500 tis. Kč

### **3.4. Krátkodobý finanční majetek**

#### Peníze a účty v bankách

Finanční prostředky společnosti jsou uloženy na běžných účtech a nejsou ničím blokovány.

#### Krátkodobé cenné papíry a podíly

Nejsou

### **3.5. Časové rozlišení aktiv**

#### Náklady příštích období

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31. 12. 2015
Vybavení kanceláří		
Pojistné	4	3
<b>Náklady příštích období celkem</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

#### Příjmy příštích období

K datu 31.12. 2015 příjmy příštích období nejsou.

### **3.6. Rezervy**

V průběhu účetního období nebyly tvořeny.

### **3.7. Závazky**

#### **3.7.1. Dlouhodobé závazky**

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	z toho nad 5 let	Stav k 31.12.15	z toho nad 5 let
Z obchodních vztahů				
K podnikům ve skupině				
Ke společníkům				
Ostatní dlouhodobé závazky				
Odložený daňový závazek	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3.7.2. Krátkodobé závazky

#### Závazky z obchodních vztahů

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2015
<b>Celkem</b>	<b>61</b>	<b>0</b>
- z toho v Kč	61	0
- v ostatních cizích měnách	0	0

#### Věková struktura závazků z obchodních vztahů

#### K 31.12.2015

(údaje v tis. Kč)

Kategorie	Do splatnosti	Po splatnosti				Celkem
		0 – 90 dní	91 - 180 dní	181 – 365 dní	1 - 2 roky 2 roky a více	
<b>Celkem</b>	<b>0</b>				<b>0</b>	
- z toho v Kč	0				0	
- v cizích měnách	0				0	

#### Závazky k podnikům ve skupině

V měsíci lednu 2015 byla uhrazena zápůjčka ve výši 50 tis. Kč z roku 2014.

#### Závazky k zaměstnancům a státním institucím

(údaje v tis. Kč)

	Stav k 31.12.2014	po splatnosti	Stav k 31.12.15	po splatnosti
K zaměstnancům Ze sociálního zabezpečení Ze zdravotního pojištění Finanční úřad - daň z příjmů - DPH - ostatní daně	11		18	0
<b>Celkem</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>

#### Závazky ke společníkům při rozdělení podílu ze zisku

K 31.12.2014 nejsou.

### 3.8. Bankovní úvěry a výpomoci

Nejsou.

### 3.9. Časové rozlišení pasiv

#### Výdaje příštích období

Nejsou

#### Výnosy příštích období

Nejsou

### 3.10. Doplnující údaje k výkazu zisku a ztráty

Tržby z běžné činnosti podle druhů činnosti

(údaje v tis. Kč)

Členění činnosti	Rok 2015
Stavební činnost	0
Doprava	0
Prodej IM	0
Pronájem nebytových prostor	187
Prodej materiálu	0

Náklady na výzkum a vývoj

Společnost nevynakládá náklady na výzkum a vývoj.

Náklady na auditorské služby a daňové poradenství

V loňském roce nebyly vynaloženy žádné náklady na auditorské služby a daňové poradenství.

Daň z příjmů

Vychází se z výsledku hospodaření při odpočtu neuznávaných výdajů a připočtení rozdílu mezi daňovými a účetními odpisy.

(údaje v tis. Kč)

Výpočet daně z příjmů	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Základ daně z účetnictví	1 063	-340
Připočitatelné položky	0	0
Odpočitatelné položky	1 601	140
Základ daně před úpravami	-538	-200
Odečet daňové ztráty		
Ostatní odečty		
<b>Zokrouhlený základ daně po úpravě</b>	<b>-538</b>	<b>-200</b>
Sazba daně z příjmů	19%	19%
Daň	0	0
Slevy na dani	0	0
Zápočet daně zaplacené v zahraničí	0	0
<b>Splatná daň</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Z důvodu ztráty ke dni 31.12.2015 nevznikla povinnost platit daň z příjmu právnických osob.

Dodatečné odvody daně z příjmů

Nejsou

## 4. Ostatní doplňující údaje

### 4.1. Závazky nevedené v účetnictví

Nejsou.

### 4.2. Srovnatelnost údajů v účetní závěrce

Jedná se o druhé účetní období, které je již v délce 12 měsíců, přičemž první bylo 16 měsíců.

### 4.3. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

Nejsou.

### 4.4. Transakce se spřízněnými osobami

V lednu 2015 byla uhrazena zápůjčka ve výši 50 tis. Kč , která byla poskytnuta v roce 2014, zůstatek je nula.

V Olomouci dne 8.3.2016

Sestavil: Houfková Drahoslava

#### Podpis statutárního orgánu:

funkce                  jednatel

jméno                  Čeněk Lach                                  podpis