

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2011

identifikační údaje

Firma	ZEM – INVEST a.s.
Sídlo	Huťská 1350, 272 00 Kladno
Právní forma	akciová společnost
IČO	265 08 621
DIČ	CZ 265 08 621
Předmět podnikání	Zemědělská výroba
Základní kapitál	2 000 000,- Kč akcie na majitele

Obsah výroční zprávy

- a) Zpráva o vývoji činnosti účetní jednotky a o jejím hospodářském postavení
- b) O skutečnostech, které poskytují informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne
- c) Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji činnosti akciové společnosti
- d) Zpráva o výdajích na činnosti v oblasti výzkumu a vývoje
- e) Zpráva o pořízování vlastních akcií
- f) Účetní závěrka za rok 2011 a zpráva auditora k této závěrce
- g) Informace požadované podle zvláštních předpisů
- h) Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí
- i) Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami
- j) Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

a) Zpráva o vývoji činnosti účetní jednotky a o jejím hospodářském postavení

Akciová společnost ZEM – INVEST a.s. vznikla dne 22.března 2002 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7521.

Činnost společnosti se neměnila, její hlavní náplň je dána činnostmi uvedenými na výpisu z obchodního rejstříku. K jiným podstatným změnám ve výrobním programu nedošlo. Společnost zaměstnává průměrně 58 pracovníků.

b) O skutečnostech, které poskytují informace o podmínkách či situacích, které nastaly až po konci rozvahového dne

Ke dni konání valné hromady k významným změnám struktury a formy nedošlo.

c) Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji činnosti akciové společnosti

Společnost bude pokračovat ve své činnosti, žádné změny činností ani organizační struktury nejsou plánovány.

d) Zpráva o výdajích v oblasti výzkumu a vývoje

Žádné výdaje v oblasti výzkumu a vývoje nebyly vynaloženy.

e) Zpráva o pořízování vlastních akcií

V roce 2011 společnost neodkupovala vlastní akcie.

f) Účetní závěrka za rok 2011 a zpráva auditora k této závěrce

Závěrka a zpráva auditora za rok 2011 jsou obsaženy v příloze.

g) Informace požadované podle zvláštních předpisů

Akciová společnost ZEM – INVEST a.s. není firmou ve smyslu § 20, písmene e) zákona o účetnictví a žádné informace podle zvláštních předpisů nepodává.

h) Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku v zahraničí

Akciová společnost ZEM – INVEST a.s. nemá organizační složku v zahraničí.

i) Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Akciová společnost ZEM – INVEST a.s. je ovládanou osobou ve smyslu § 66 a) obchodního zákoníku a má povinnost zpracovat zprávu o vztazích mezi propojenými osobami. Tato zpráva je uvedena v příloze.

j) Zpráva o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Jsou dodržovány platné zákony a předpisy.



ZEM – INVEST a.s. ©
Rákosná 10
190 00 Praha
IČO: 253 253 253

předseda představenstva
ZEM – INVEST a.s.
razítko společnosti

R O Z V A H A
v plném rozsahu
k 31.12.2011
(v celých tisících Kč)

IČ : 26508621
Název a sídlo účetní jednotky
ZEM - INVEST a.s.

Huťská 1350
27200 Kladno

Označení		A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé
a	b		c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM		001	114156	-51147	63009	65717
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál		002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek		003	88586	-51147	37439	38487
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek		004	0	0	0	0
B.I.1.	Zřizovací výdaje		005	0	0	0	0
2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		006	0	0	0	0
3.	Software		007	0	0	0	0
4.	Ocenitelná práva		008	0	0	0	0
5.	Goodwill		009	0	0	0	0
6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek		010	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		011	0	0	0	0
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný maj.		012	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek		013	88401	-51147	37254	38302
B.II.1.	Pozemky		014	11718	0	11718	11575
2.	Stavby		015	30263	-11176	19087	20139
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí		016	28393	-27044	1349	1735
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů		017	11394	-9624	1770	2414
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		018	4480	-3303	1177	1498
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		019	0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		020	2062	0	2062	894
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		021	91	0	91	47
9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		022	0	0	0	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek		023	185	0	185	185
B.III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách		024	0	0	0	0
2.	Podíly v účetních jednot. pod podstatným vlivem		025	0	0	0	0
3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		026	185	0	185	185
4.	Půjčky a úvěry-ovl. a říd. osoba, podstat. vliv		027	0	0	0	0
5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		028	0	0	0	0
6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek		029	0	0	0	0
7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční maj.		030	0	0	0	0

Označení		A K T I V A	řád.	Běžné účetní období			Minulé
a	b		c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva		031	23703	0	23703	25354
C.I.	Zásoby		032	15141	0	15141	16328
C.I. 1.	Materiál		033	789	0	789	1419
2.	Nedokončená výroba a polotovary		034	7421	0	7421	7345
3.	Výrobky		035	3254	0	3254	3632
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		036	3677	0	3677	3932
5.	Zboží		037	0	0	0	0
6.	Poskytnuté zálohy na zásoby		038	0	0	0	0
C.II.	Dlouhodobé pohledávky		039	0	0	0	0
C.II.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		040	0	0	0	0
2.	Pohledávky - ovládací a řídicí osoba		041	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		042	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení		043	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		044	0	0	0	0
6.	Dohadné účty aktivní		045	0		0	0
7.	Jiné pohledávky		046	0	0	0	0
8.	Odložená daňová pohledávka		047	0		0	0
C.III.	Krátkodobé pohledávky		048	5232	0	5232	7837
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		049	871	0	871	1242
2.	Pohledávky - ovládací a řídicí osoba		050	0	0	0	0
3.	Pohledávky - podstatný vliv		051	0	0	0	0
4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a účastníky sdružení		052	0	0	0	0
5.	Sociální zabezpečení		053	0	0	0	0
6.	Stát-daňové pohledávky		054	437	0	437	1140
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		055	189	0	189	171
8.	Dohadné účty aktivní		056	1860		1860	1074
9.	Jiné pohledávky		057	1875	0	1875	4210
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek		058	3330	0	3330	1189
C.IV.1.	Peníze		059	21		21	1
2.	Účty v bankách		060	3309		3309	1188
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly		061	0	0	0	0
4.	Požizovaný krátkodobý finanční majetek		062	0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení		063	1867		1867	1876
D.I.1.	Náklady příštích období		064	1499		1499	1859
2.	Komplexní náklady příštích období		065	0		0	0
3.	Příjmy příštích období		066	368		368	17

P A S I V A		řád. c	Běžné účetní	Minulé
Označení a	b		období 5	období 6
	PASIVA CELKEM	067	63009	65717
A.	Vlastní kapitál	068	20964	20230
A.I.	Základní kapitál	069	2000	2000
A.I.1.	Základní kapitál	070	2000	2000
A.I.2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	072	0	0
A.II.	Kapitálové fondy	073	0	0
A.II.1.	Emisní ažio	074	0	0
2.	Ostatní kapitálové fondy	075	0	0
3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	0	0
4.	Oceňovací rozdíly z přecen.při přeměnách společ.	077	0	0
5.	Rozdíly z přeměn společností	078	0	0
A.III.	Rezerv. fondy, neděl. fond a ost.fondy ze zisku	079	400	400
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	080	400	400
2.	Statutární a ostatní fondy	081	0	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	082	17830	17872
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	18046	18046
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084	-216	-174
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	085	734	-42
B.	Cizí zdroje	086	41606	45087
B.I.	Rezervy	087	0	0
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	088	0	0
2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	089	0	0
3.	Rezerva na daň z příjmů	090	0	0
4.	Ostatní rezervy	091	0	0
B.II.	Dlouhodobé závazky	092	25599	29800
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	093	3956	5005
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	094	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	095	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a účastníkům sdružení	096	0	0
5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	097	0	0
6.	Vydané dluhopisy	098	0	0
7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	099	0	0
8.	Dohadné účty pasivní	100	0	0
9.	Jiné závazky	101	21519	24648
10.	Odložený daňový závazek	102	124	147

IČ : 26508621

P A S I V A			Běžné účetní období	Minulé období
Označení	řád.		5	6
a b	c			
B.III.	Krátkodobé závazky	103	10283	8863
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	104	7589	6848
2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	105	0	0
3.	Závazky - podstatný vliv	106	0	0
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a účastníkům sdružení	107	0	0
5.	Závazky k zaměstnancům	108	778	728
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení	109	431	408
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	302	57
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111	0	0
9.	Vydané dluhopisy	112	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	113	690	473
11.	Jiné závazky	114	493	349
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	115	5724	6424
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116	5724	6424
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118	0	0
C.I.	Časové rozlišení	119	439	400
C.I.1.	Výdaje příštích období	120	439	400
2.	Výnosy příštích období	121	0	0

Právní forma a.s.
Předm.podnikání zemědělství

Sestaveno:
23.05.2012

ZEM-INVEST a.s. ©
IČ: 26508621
Hulská 1316, 27200 Kladrno

Podpisový záznam
statutárního orgánu



Výkaz zisku a ztráty
- druhové členění
v plném rozsahu
k 31.12.2011
(v celých tisících Kč)

IČ : 26508621
Název a sídlo účetní jednotky
ZEM - INVEST a.s.

Huťská 1350
27200 Kladno

Označení a	T E X T b	Skutečnost v účetním období		
		ř.	sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	Obchodní marže	03	0	0
II.	Výkony	04	50677	51105
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	49789	51413
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	-556	-2795
3.	Aktivace	07	1444	2487
B.	Výkonová spotřeba	08	38304	37146
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	26703	26106
.2.	Služby	10	11601	11040
+	Přidaná hodnota	11	12373	13959
C.	Osobní náklady	12	20089	20678
C.1.	Mzdové náklady	13	15439	16012
.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdrav. pojištění	15	4254	4249
.4.	Sociální náklady	16	396	417
D.	Daně a poplatky	17	808	1093
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	3787	3958
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	362	1088
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	317	639
2	Tržby z prodeje materiálu	21	45	449
F.	Zůstatková cena prodaného dLM a materiálu	22	334	967
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	329	403
2.	Prodaný materiál	24	5	564
G.	Změna stavu rezerv, provozních opravných položek a komplexních nákladů příštích období	25	220	41
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	18116	17398
H.	Ostatní provozní náklady	27	4235	5304
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	1378	404

Příloha k účetní závěrce 2011 (v plném rozsahu)

I. Obecné údaje

(1.1.)

Název obchodní společnosti: ZEM – INVEST a.s.

IČO: 26508621

DIČ: CZ26508621

Sídlo: Kladno, Huťská 1350, PSČ 272 00

Právní forma: akciová společnost

Rozhodující předmět činnosti: zemědělská výroba

Datum vzniku (zápisu do obchodního rejstříku): 22.3.2002

Popis změn a dodatků, provedených v uplynulém účetní období v obchodním rejstříku:

K žádným změnám nedošlo.

Popis organizační struktury podniku a její zásadní změny v uplynulém účetní období:

Územní organizace (2 závody + správa). K žádným změnám nedošlo.

Jména a příjmení členů statutárních a dozorčích orgánů ke dni, ke kterému se uzavírají účetní knihy:

Statutární orgán – představenstvo:

předseda představenstva: Ing. Vít Fiala, Srby 25, 273 02 Tuchlovice

člen představenstva: Eva Milionová, Na Šmukýřce 903/25, 150 00 Praha 5-Košíře

člen představenstva: Lucie Mikšovicová, Luženská 2243, 269 01 Rakovník

Dozorčí rada:

předseda dozorčí rady: Jindřich Kouba, Hrdějovice 103

člen dozorčí rady: Mgr. Václav Šťastný, Bezručova 309, 270 33 Jesenice

člen dozorčí rady: Mgr. Filip Dolejší, Na Vinici 459, 274 01 Slaný

(1.2.)

Název a sídlo obchodní společnosti či družstva, v nichž má účetní jednotka větší než 20 % podíl na jejich základní kapitálu s uvedením výše podílu na základním jmění těchto podniků: nejsou

(1.3.)

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního období: 58

z toho řídicích pracovníků: 5

Výše osobních nákladů v členění podle výsledkových položek

- zaměstnanci

C.1. Mzdové náklady 15.439

C.2. Odměny členům orgánů společnosti 0

C.3. Náklady na sociální zabezpečení 4.254

C.4. Sociální náklady 396

z toho řídicí pracovníci

C.1. Mzdové náklady 1.805

C.2. Odměny členům orgánů společnosti 0

C.3. Náklady na sociální zabezpečení 614

C.4. Sociální náklady 84

Odměny ostatních členů statutárních a dozorčích orgánů

C.2. Odměny členům orgánů společnosti 0

(1.4.)

Výhody poskytnuté akcionářům, společníkům, družstevníkům a členům statutárních, dozorčích a řídicích orgánů (management, ředitelé, náměstci, vedoucí organizačních složek podniku), včetně bývalých členů, v peněžní i naturální formě:

Výše půjček a úvěrů	0
Poskytnuté zálohy	0
Bezplatné užívání osobních automobilů	0
Zápůjčka za nižší ceny, než je cena obvyklá	0
Využití služeb poskytovaných účetní jednotkou	0
Platby důchodového připojištění	0
Jiné výhody	0

II. Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách

(2.1) Způsob ocenění

- Zásoby nakoupené jsou oceněny pořizovacími cenami, včetně vedlejších nákladů souvisejících s pořízením (přeprava, provize, clo, pojistné apod.), z vnitropodnikových služeb přeprava a vlastní náklady na úpravu nakoupeného materiálu. Úbytky ze skladu se evidují v průměrných cenách vypočítávaných z aktuálního stavu po každé změně stavu ve skladové evidenci. Zásoby vlastní jsou oceněny vlastními náklady, tj. přímými náklady a podílem režijních nákladů. Toto se týká účtů 121, 122, 123, 124. Tyto vlastní náklady jsou stanoveny operativní kalkulací. Nedokončená výroba je aktivována automaticky ve výši skutečných nákladů přiřazených výkonům 100 až 699, snižuje se v závislosti na proúčtované produkci hotových výrobků. Stav proúčtovaných nákladů k výkonům 400 až 699 se přenáší do počátečního stavu NV následujícího roku a tím i do kalkulací příslušného výkonu. Úbytky vlastních výrobků se evidují v průměrné ceně vypočítávané z aktuálního stavu. Úbytky zvířat se evidují rovněž v průměrné ceně.
- Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený vlastní činností je oceňován ve výši vlastních nákladů.
- Cenné papíry a majetkové účasti jsou oceněny reálnou cenou (pořizovací cena s opravnou položkou).
- Příchovky a přírůstky zvířat jsou oceňovány ve výši vlastních nákladů.

(2.2.)

Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této cena a pořízeného v průběhu účetního období: nebyla použita.

(2.3.)

Druhy vedlejších pořizovacích nákladů, které se obvykle zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob:

- dopravné
- provize
- clo
- pojistné

a druhy nákladů zahrnovaných do cen zásob stanovených na úrovni vlastních nákladů:

1. Spotřeba osiv, krmiv

2. Spotřeba hnojiv
3. Spotřeba ostatního přímého materiálu
4. Mzdy
5. Opravy a udržování
6. Odpisy
7. Ostatní přímé náklady nezahrnuté pod 1 až 6
8. Podíl výrobní režie
9. Podíl správní režie

Rozvrhovou základnou režijních nákladů je 1000 Kč přímých nákladů proučtovaných k příslušnému výkonu.

(2.4.)

Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období s uvedením důvodů těchto změn a vyčíslení peněžních částek těchto změn ovlivňujících výši majetku, závazků a hospodářského výsledku, pokud je možno je reálně stanovit: nebyly použity.

(2.5.)

Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek: nebyly použity.

(2.6.)

Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení účetních odpisů:

Byl uplatněn lineární odpis, a to:

Budovy, haly, stavby 10,20,30,50 let

Stroje, přístroje, zařízení 3,5,10 let

Pěstitelské celky trvalých porostů 10 let

Zrychlený odpis nebyl uplatněn.

„Drobný“ dlouhodobý hmotný majetek se odpisuje na účtu 551200 2 roky.

Základní stádo zvířat (krávy, kanci, prasnice) se odpisuje na účtu 551300 3 roky.

(2.7.)

Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

V průběhu účetního období se operace účtované v cizí měně přepočítávají podle § 24 zákona o účetnictví a zúčastňují se hospodářského výsledku prostřednictvím účtů 563 a 663 – kurzové ztráty a zisky. Při roční účetní uzávěře se k datu 31.12. přepočte kurzem podle § 24 zákona o účetnictví skupina účtů 21, 22, 25, 26 a účty pohledávek a závazků, zjištěné kurzové rozdíly jdou do hospodářského výsledku běžného roku prostřednictvím účtů 563 a 663 (metoda výsledková).

(2.8.)

Způsob stanovení reálné ceny pro účet 063: pořizovací cena s účetní opravnou položkou.

III. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

(3.1.) Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

a) Rozpis na hlavní skupiny samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí:

	Pořiz.cena	Oprávk
Stroje, přístroje a zařízení	24.323	23.348
Dopravní prostředky	2.196	2.002
Inventář	142	101
Odepisovaný původní „drobný“ dl.majetek	1.732	1.593
Celkem	28.393	27.044

b) Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku: není

c) Rozpis zvířat základního stáda:

Jako dlouhodobý hmotný majetek jsou vykazována tato dospělá zvířata:

Dojnice (základní stádo skotu)	4.480	3.302
--------------------------------	-------	-------

Ostatní zvířata se považují za zásoby.

d) Majetek pořízený formou finančního pronájmu:

kombajn W 650

1. součet splátek nájemného za celou dobu předpokládaného pronájmu	5.512
2. skutečně uhrazené splátky nájemného z finančního pronájmu ke dni účetní uzávěrky	5.512
3. rozpis budoucích plateb z titulu finančního pronájmu (bod 1 minus bod 2) podle faktické splatnosti:	
- splatné do jednoho roku	0
- splatné po jednom roce	0

e) Přehled o nejdůležitějších titulech pro přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku podle hlavních skupin (tříd) v tis. Kč:

	Budovy Stavby 021	Ost.movité věci 022	Ostatní dl.majetek 025, 028	Dospělá zvířata 026	Celkem
A.Pořizovací cena k 1.1.	29904	28295	11394	4986	74579
Přírůstky					
Nákup	0	403	0	0	403
Vlastní režie	359	0	0	1314	1673
Ostatní	0	0	0	0	0
Úbytky					
Prodej	0	0	0	1222	1222
Likvidace	0	3	0	598	601
Restituce	0	0	0	0	0
Ostatní	0	302	0	0	302
B.Pořizovací cena k 31.12.	30263	28393	11394	4480	74530

(3.3.) Vlastní kapitál

a) Popis změn vlastního kapitálu v průběhu účetního období:

	Základní kapitál 411	Emisní ážio 412	Ost.kap. fondy 413	Zákonné fondy 421	Statutární fondy 421	Výsledek hospodař. 428,9,431	Vlastní kapitál celkem
Stav k 1.1.	2000	0	0	400	0	17830	20230
Vklad Dotace, dary Ostatní +							
Vypoř.podíl Dividendy Pen.čerpání Ostatní -							
HV b.r.						734	734
Převody + -							
Stav k 31.12.	2000			400		18564	20964

b) Rozdělení zisku, popř. úhrada ztráty předcházejícího účetního období:
Ztráta r. 2010 byla převeden na účet neuhrazených ztrát.

c) Základní kapitál společnosti:

1000 ks akcií na majitele v hodnotě Kč 2.000,-- v listinné podobě.

(3.4.) Závazky

a) Souhrnná výše závazků po splatnosti: 1.292 tis.

b) Závazky k podnikům ve skupině: nejsou

c) Závazky kryté zástavním právem:

- závazek 6.000 tis. vůči Chmelařství, družstvu Žatec, k zajištění půjčky na krytí nákladů souvisejících s restrukturalizací výroby chmele,
- závazek 1.500 tis. vůči Ing. Ondřeji Komedovi k zajištění splátek kupní ceny nemovitostí v k.ú. Nesuchyně (areál),
- závazek 6.424 tis. vůči GE Money Bank, a.s., k zajištění úvěrové smlouvy na nákup pozemků.

d) Závazky (peněžní i nepeněžní) nevyúčtované v účetnictví a neuvedené v rozvaze: nejsou

(3.5.) Rezervy

- zákonné
nejsou
- ostatní
nejsou

(3.6.) Výnosy z běžné činnosti podle hlavních činností

Druh činnosti	Výnosy z tuzemska	Výnosy ze zahraničí
Rostlinná výroba	31.840	2.147
Živočišná výroba	15.077	-
Služby	535	-
Pomocné činnosti	190	-

(3.7.) Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj

Společnost nevynaložila žádné výdaje na výzkum a vývoj.

(3.8.) Údaje o přeměnách společnosti:

Nejsou.

(3.9.) Položky podstatné pro hodnocení finanční situace

- Doměrky daně z příjmů za minulé období: dodatečný odvod daně z příjmů za r. 2008 a 2009 ve výši 13 tis. z důvodu podání dodatečných přiznání z titulu dodanění nájemného z pozemků dle §24/5b ZDP
- Rozpis odloženého daňové závazku: -23 tis. za r. 2011, celkem 124 tis. z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou majetku
- Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů:
 - hypoteční úvěr na financování zemědělské půdy celkem 7.124 tis., zůstatek k 31.12.2011 5.724 tis., konečná splatnost 20.12.2019.
- Popis zajištění úvěrů:
 - zástavní právo na pozemky k.ú.Krupá LV 569, k.ú.Mutějovice LV 692 a k.ú. Nesuchyně LV 455 vůči GE Money Bank, a.s., k zajištění pohledávky z úvěrové smlouvy na nákup pozemků.
- Přijaté dotace:
 - Neinvestiční dotace na úhradu nákladů: 11.202 tis.
 - Investiční dotace: 138 tis.
- Manka a přebytky zásob: nejsou

(4.0) Celkové náklady na odměny auditorské společnosti

- Povinný audit účetní závěrky: 35 tis.
- Jiné ověřovací služby: ---
- Daňové poradenství: 38 tis.
- Jiné neauditorské služby: 25 tis.

ZEM-INVEST a.s. ©
IČO: 252 20 111
IČD: 451 00 001
Právní úřad: Městský úřad Blatná



29 5 2011

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření roční účetní závěrky k 31.12. 2011, určená představenstvu a akcionářům firmy

ZEM – INVEST a.s.

se sídlem: Hut'ská 1350, 272 00 Kladno, okres Kladno, IČ: 26508621

Zpráva o účetní závěrce

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti **ZEM – INVEST a.s.**, tj. rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu této účetní závěrky k 31.12.2011, včetně popisu použitých významných účetních metod.

Odpovědnost statutárního orgánu za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlédně k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka k 31.12.2011 podává v souladu s českými účetními předpisy věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv, finanční situace, nákladů, výnosů a výsledku hospodaření společnosti ZEM – INVEST a.s..

Ověřili jsme soulad informací ověřované společnosti za uplynulá období, uvedených ve výroční zprávě s ověřovanou účetní závěrkou. Za úplnost a správnost této zprávy zodpovídá statutární orgán společnosti. Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě ve všech významných ohledech v souladu s touto účetní závěrkou.

Závěrku ověřila

Auditorská společnost MAKO AUDIT s.r.o.

Se sídlem: Fügnerova 263, Blatná PSČ 388 01

Odpovědný auditor ing. Ivanka Mašková

licence číslo 274

IČ: 25 16 68 83

osvědčení číslo 1124

Datum vypracování zprávy: 23.05.2012



Podpis: ing. Ivanka Mašková

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2011

Ovládaná osoba:

ZEM - INVEST a.s.
Kladno, Hut'ská 1350, PSČ 272 00
IČ: 265 08 621
zapsána v obchodním rejstříku, vedeným u Městského soudu v Praze
oddíl B, vložka 7521, dne 22. března 2002

Statutární orgán – představenstvo :

předseda: Ing. Vít Fiala, r.č. 830808/0693 od 17.7. 2009 ve funkci
Tuchlovice, Srby 25, okres Kladno, PSČ 273 02
člen: Lucie Mikšovicová, r.č. 795410/2475 od 9.12. 2009 ve funkci
Rakovník, Luženská 2243, PSČ 269 01
člen: Eva Milionová, r.č. 815829/0272 od 11.6. 2009 ve funkci
Praha 5 - Košíře, Na Šmukýřce 903/25, PSČ 150 00

Ovládající osoby:

Majetkově:

100% akcií: Nelze určit, akcie na majitele

Personálně - představenstvo:

předseda: Ing. Vít Fiala r.č. 830808/0693 od 17.7. 2009 ve funkci
člen: Mgr. Tomáš Rojík r.č. 820913/4538 od 17.7. 2009 do 11.6.2010
člen: Lucie Mikšovicová r.č. 795410/2475 od 9.12. 2009 ve funkci
člen: Eva Milionová r.č. 815829/0272 od 11.6. 2010 ve funkci

Personálně - dozorčí rada:

předseda: Jindřich Kouba, r.č. 400714/086 od 9.12. 2009 ve funkci
Člen: Mgr. Václav Šťastný r.č. 781006/1193 od 9.12. 2009 ve funkci
Člen: Mgr. Filip Dolejší r.č. 760323/0712 od 9.12. 2009 ve funkci

Personální vztahy:

Ing. Vít Fiala
MARFIA, a.s. IČ: 25760581
Angažmá: Statutární orgán – předseda představenstva
AT LEASING, s.r.o. IČ: 25134264
Angažmá: Statutární orgán – jednatel
Mgr. Filip Dolejší
MARFIA, a.s. IČ: 25760581
Angažmá: Člen dozorčí rady

Ostatní osoby jsou zainteresovány pouze ve společnosti ZEM – INVEST, a.s.

Rozhodné období:

Zpráva je vypracována za účetní období 2011.

Obchodní vztahy:

Obchodní vztahy mezi zmíněnými společnostmi a subjekty jsou prováděny za ceny obvyklé.

Závěr:

Statutární orgán společnosti prohlašuje, že uznává svoji odpovědnost za sestavení zprávy, že nic nebylo zamlčeno a při sestavování zprávy jednal s péčí řádného hospodáře.

V Kladně dne 10.2.2012



podpis:

ZEM - INVEST a.s.
Ing. Vít Fiala
IČ: 830808/0693
Tuchlovice, Srby 25, Kladno