

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2010

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 pořizování vlastních akcií
- f) Účetní závěrka za rok 2010 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 59 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 činnosti 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 pořizování vlastních akcií

V roce 2010 společnost neodkupovala vlastní akcie.

f) Účetní závěrka za rok 2010 a zpráva auditora k této závěrce

Závěrka a zpráva auditora za rok 2010 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.
IČO: 265 54 01
DIČ: Z000000000
Ihlařova 1740/1

předseda představenstva
ZEM – INVEST a.s.
razítko společnosti

R O Z V A H A
v plném rozsahu
k 31.12.2010
(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		114552	-48835	65717	61792
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002		0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	003		87280	-48793	38487	29241
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		87095	-48793	38302	29056
B.II.1.	Pozemky	014		11575	0	11575	3416
2.	Stavby	015		29904	-9764	20140	19332
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016		28295	-26561	1734	1203
4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017		11394	-8980	2414	3057
5.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	018		4986	-3488	1498	1482
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019		0	0	0	0
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020		894	0	894	514
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021		47	0	47	52
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		25396	-42	25354	31052
C.I.	Zásoby	032		16328	0	16328	18800
C.I. 1.	Materiál	033		1419	0	1419	1136
2.	Nedokončená výroba a polotovary	034		7345	0	7345	7993
3.	Výrobky	035		3632	0	3632	4134
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	036		3932	0	3932	5537
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 - ovládající a řídící 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		7879	-42	7837	8949
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049		1284	-42	1242	1458
2.	Pohledávky - ovládající a řídící 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		1140	0	1140	463
7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055		171	0	171	179
8.	Dohadné účty aktivní	056		1074		1074	1292
9.	Jiné pohledávky	057		4210	0	4210	5557
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek	058		1189	0	1189	3303
C.IV.1.	Peníze	059		1		1	100
2.	Účty v bankách	060		1188		1188	3203
3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061		0	0	0	0
4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062		0	0	0	0
D.I.	Časové rozlišení	063		1876		1876	1499
D.I.1.	Náklady příštích období	064		1859		1859	1490
2.	Komplexní náklady příštích období	065		0		0	0
3.	Příjmy příštích období	066		17		17	9

P A S I V A			Běžné účetní	Minulé
Označení		řád.	období	období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	067	65717	61792
A.	Vlastní kapitál	068	20230	20272
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	17872	15632
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	083	18046	15806
2.	Neuhrazená ztráta minulých let	084	-174	-174
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	085	-42	2240
B.	Cizí zdroje	086	45087	41079
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	29800	33516
B.II.1.	Závazky z obchodních vztahů	093	5005	6115
2.	Závazky - ovládající a řídící 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	24648	27245
10.	Odložený daňový závazek	102	147	156

P A S I V A

Označení		řád. c	Běžné účetní období	Minulé období
a	b		5	6
B.III.	Krátkodobé závazky	103	8863	7519
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	104	6848	4304
2.	Závazky - ovládající a řídící 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	728	758
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení	109	408	392
7.	Stát - daňové závazky a dotace	110	57	707
8.	Krátkodobé přijaté zálohy	111	0	500
9.	Vydané dluhopisy	112	0	0
10.	Dohadné účty pasivní	113	473	409
11.	Jiné závazky	114	349	449
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	115	6424	44
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116	6424	0
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	117	0	0
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	118	0	44
C.I.	Časové rozlišení	119	400	441
C.I.1.	Výdaje příštích období	120	400	441
2.	Výnosy příštích období	121	0	0

Právní forma a.s.
Předm.podnikání zemědělství

Sestaveno:
30.05.2011

Podpisový záznam
statutárního orgánu



Výkaz zisku a ztráty
- druhové členění
v plném rozsahu
k 31.12.2010
(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 sledovaném minulém		
		ř.	1	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	51105	56507
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	51413	53183
2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	-2795	1145
3.	Aktivace	07	2487	2179
B.	Výkonová spotřeba	08	37146	41003
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	09	26106	27651
2.	Služby	10	11040	13352
+	Přidaná hodnota	11	13959	15504
C.	Osobní náklady	12	20678	19589
C.1.	Mzdové náklady	13	16012	15204
2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdrav. pojištění	15	4249	3770
4.	Sociální náklady	16	417	615
D.	Daně a poplatky	17	1093	991
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	3958	4064
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19	1088	1395
III.1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	639	1332
2	Tržby z prodeje materiálu	21	449	63
F.	Zůstatková cena prodaného dlm a materiálu	22	967	1350
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	403	1294
2.	Prodaný materiál	24	564	56
G.	Změna stavu rezerv, provozních opravných položek a komplexních nákladů příštích období	25	41	1
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	17398	16583
H.	Ostatní provozní náklady	27	5304	4409
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	Provozní výsledek hospodaření	30	404	3078

Příloha k účetní závěrce 2010 (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:

člen představenstva: Eva Millionová, den vzniku funkce 11.6.2010

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 Millionová, 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: 59

z toho řídících pracovníků: 6

Výše osobních nákladů v členění podle výsledkových položek

- zaměstnanci

C.1. Mzdové náklady	16.012
---------------------	--------

C.2. Odměny členům orgánů společnosti	0
---------------------------------------	---

C.3. Náklady na sociální zabezpečení	4.249
--------------------------------------	-------

C.4. Sociální náklady	417
-----------------------	-----

z toho řídící pracovníci

C.1. Mzdové náklady	2.100
---------------------	-------

C.2. Odměny členům orgánů společnosti	0
---------------------------------------	---

C.3. Náklady na sociální zabezpečení	714
--------------------------------------	-----

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

- a) 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.
- b) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený vlastní činností je oceňován ve výši vlastních nákladů.
- c) Cenné papíry a majetkové účasti jsou oceněny reálnou cenou (pořizovací cena s opravnou položkou).
- d) 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 proúčtovaných 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 uzávěrce 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. Doplnující 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	Oprávky
Stroje, přístroje a zařízení	24.233	22.981
Dopravní prostředky	2.295	1.958
Inventář	97	97
Odepisovaný původní „drobný“ dl.majetek	1.670	1.525
Celkem	28.295	26.561

b) Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku: není

c) Rozpis zvířat základního stáda:

Jako dlouhodobý hmotný majetek jsou vykazována tato dospělá zvířata:

Dojnice (základní stádo skotu)	4.816	3.394
Prasnice, kanci (základní stádo prasat)	170	94
Celkem	4.986	3.488

Ostatní zvířata se považují za zásoby.

d) Majetek pořízený formou finančního pronájmu:

traktor JD 6420, kombajn W 650

1. součet splátek nájemného za celou dobu předpokládaného pronájmu	7.581
2. skutečně uhrazené splátky nájemného z finančního pronájmu ke dni účetní uzávěrky	6.871
3. rozpis budoucích plateb z titulu finančního pronájmu (bod 1 minus bod 2) podle faktické splatnosti:	
- splatné do jednoho roku	710
- 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.	28033	30830	11394	5036	75293
Přírůstky					
Nákup	1719	1260	0	15	2994
Vlastní režie	182	0	0	2065	2247
Ostatní	0	0	0	0	0
Úbytky					
Prodej	30	0	0	1389	1419
Likvidace	0	0	0	741	741
Restituce	0	0	0	0	0
Ostatní	0	3795	0	0	3795
B.Pořizovací cena k 31.12.	29904	28295	11394	4986	74579
OPRÁVKY					
C. Počáteční stav k 1.1.	8701	29627	8337	3554	50219
Zvýšení					
Odpisy	1065	729	643	1495	3932
Zúst.cena vyř.	28	0	0	569	597
Ostatní	0	0	0	0	0
Snížení					
Vyřazení z evid.	30	3795	0	2130	5955
D. Konečný stav k 31.12.	9764	26561	8980	3488	48793

Zůstatková cena k 1.1. (A-C) = 25074

Zůstatková cena k 31.12. (B-D) = 25786

f) Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze v pořizovacích (odhadních) cenách: není

g) Rozpis hmotného majetku, který je zatížen zástavním právem, popř. u nemovitostí věcným břemenem, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění:

- zástavní smlouva na stavby sloužící zemědělské výrobě zapsané na LV č. 692 pro obec a k.ú. Mutějovice vůči Chmelařství, družstvu Žatec k zajištění smlouvy o půjčce na krytí nákladů souvisejících s restrukturalizací výroby chmele,
- zástavní právo na stavby sloužící zemědělské výrobě zapsané na LV č. 455 pro obec a k.ú. Nesuchyně vůči Ing. Ondřeji Komedovi k zajištění pohledávky z titulu splátek kupní ceny,
- 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.

h) Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví: není

- i) Počet a nominální hodnota investičních majetkových cenných papírů a majetkových účastí:
- v tuzemsku: členský vklad 185 tis.
 - Chmelařství, družstvo Žatec
 - v zahraničí: nejsou

(3.2.) Pohledávky

- a) Souhrnná výše pohledávek po splatnosti: 236 tis.
- b) Pohledávky k podnikům ve skupině: nejsou
- c) Pohledávky kryté podle zástavního práva nebo jištěné jiným způsobem, např. ručením jiného subjektu, s uvedením povahy a formy tohoto zajištění pro případ jejího nesplacení: nejsou

(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	17872	20272
Vklad							
Dotace, dary							
Ostatní +							
Vypoř.podíl							
Dividendy							
Pen.čerpání							
Ostatní -						-42	-42
HV b.r.							
Převody + -				400		17830	20230
Stav k 31.12.	2000						

- b) Rozdělení zisku, popř. úhrada ztráty předcházejícího účetního období:
Zisk r. 2009 byl převeden na nerozdělený zisk minulých let.

- 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: 2.675 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	33.175	1.792
Živočišná výroba	15.872	-
Služby	489	-
Pomocné činnosti	85	-

(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

- a) Doměrky daně z příjmů za minulé období: nejsou
- b) Rozpis odloženého daňové závazku: -9 tis. za r. 2010, celkem 147 tis. z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou majetku
- c) Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů:
- hypoteční úvěr na financování zemědělské půdy celkem 7.124 tis., zůstatek k 31.12.2010 6.424 tis., konečná splatnost 20.12.2019.

d) 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.

e) Přijaté dotace:

Neinvestiční dotace na úhradu nákladů: 11.108 tis.

Investiční dotace: žádné

f) Manka a přebytky zásob: nejsou

(4.0) Celkové náklady na odměny auditorské společnosti

a) Povinný audit účetní závěrky: 35 tis.

b) Jiné ověřovací služby: ---

c) Daňové poradenství: 36 tis.

d) Jiné neauditorské služby: 16 tis.

30.5.2011



ZEM-INVEST, a.s.
IČO: 256 01 400
190, CZ, 256 01 400
Hradec Králové, 256 01 400

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření roční účetní závěrky k 31.12. 2010, určená představenstvu a akcionářům firmy

ZEM – INVEST a.s.

se sídlem: Hutská 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 31.12.2010, 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 provedení 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 přihlédne 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 31.12.2010 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.

licence číslo 274

Se sídlem: Fügnerova 263, Blatná PSČ 388 01

IČ: 25 16 68 83

Odpovědný auditor ing. Ivanka Mašková

osvědčení číslo 1124

Datum vypracování zprávy: 30.5.2011



Podpis: ing. Ivanka Mašková

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2010

Ovládaná osoba:

ZEM - INVEST a.s..

Kladno, Hut'ská 1350, PSČ 272 00

IČ: 265 08 621

zapsána v obchodním rejstříku, vedeném 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 Millionová, r.č. 815829/0272	od 11.6. 2009 ve funkci
	Praha 5 - Košíře, Na Šmukýrce 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 Millionová	r.č. 815829/0272	od 11.6. 2009 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 2010.

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 14.2.2011

ZEM - INVEST a.s.
Ing. Vít Fiala
předseda představenstva

podpis:

