

Účetní jednotka ZEAS Březná a. s.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI.....	2
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY.....	2
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY.....	3
a)	Dlouhodobý hmotný majetek.....	3
b)	Finanční majetek.....	3
c)	Peněžní prostředky.....	4
d)	Zásoby.....	4
e)	Pohledávky.....	4
f)	Vlastní kapitál.....	4
g)	Cizí zdroje.....	4
h)	Použití odhadů.....	5
i)	Účtování výnosů a nákladů.....	5
j)	Daň z příjmů.....	5
k)	Dotace / Investiční pobídky.....	5
l)	Následné události.....	5
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK.....	6
a)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč).....	6
b)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč).....	7
5.	ZÁSOBY.....	7
6.	POHLEDÁVKY.....	8
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY.....	8
8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	8
9.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV.....	8
10.	VLASTNÍ KAPITÁL.....	9
11.	REZERVY.....	10
12.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY.....	10
13.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	10
14.	ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM.....	11
15.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV.....	11
16.	DAŇ Z PŘÍJMU.....	11
17.	POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE.....	12
18.	VÝNOSY.....	12
19.	OSOBNÍ NÁKLADY.....	13
20.	INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI.....	13
21.	VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	13
22.	SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ.....	14
23.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI.....	14
24.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (VIZ PŘÍLOHA 1).....	14
25.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU (VIZ PŘÍLOHA 2).....	15

1. POPIS SPOLEČNOSTI

ZEAS Březná a. s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která sídlí v České republice na náměstí Míru 4, ve Štítech, identifikační číslo 47673788. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ostravě pod spisovou značkou 629, oddíl B.

Předmět podnikání

- hostinská činnost
- zemědělství, vč. prodeje nezpracovaných zem. výrobků
- silniční motorová doprava nákladní
- obráběčství
- opravy silničních vozidel
- výroba, obchod a služby
- výroba elektřiny

V roce 2025 byly provedeny významné změny v zápisu do obchodního rejstříku. Podána rezignace Heleny Hoškové ke dni 03.07.2025 zvolen nový předseda představenstva Vladimír Okřina a dále zvolen nový člen dozorčí rady Kryštof Kreuziger.

Představenstvo	- Vladimír Okřina	- předseda
	- Vladimír Světlík	- místopředseda
	- Ing. Josef Jurásek	- člen
	- Libor Diviš	- člen
	- Jiří Pospíšil	- člen
	- Milan Cikryt	- člen
	- Ing. Radka Brixová	- člen

Dozorčí rada	- Ludmila Segethová	- předseda
	- Kryštof Kreuziger	- člen
	- Olga Spanilá	- člen

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 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“).

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

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

a) 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 vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady případně část správních nákladů.

Výnosy z prodeje výrobků vyrobených při zkouškách tohoto majetku před jeho uvedením do provozu se účtují do provozních výnosů.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek jde o majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a vstupní cenou v rozmezí od Kč 60 000,- do Kč 80 000,-Kč, tento majetek společnost odepisuje rovnoměrně po dobu 24 měsíců.

Ostatní hmotný majetek v pořizovací ceně vyšší nebo rovné 5000,- Kč a nižší nebo rovné 59 999,- Kč je veden v podrozvahové evidenci a účtuje se jednorázově do nákladů jako spotřeba materiálu.

V dlouhodobém majetku „Dospělá zvířata a jejich skupiny“ jsou zařazena i zvířata, jejichž pořizovací cena je nižší než 80 tis. Kč, ale dle plemenářské evidence jde o dospělá zvířata. Dle vnitropodnikových směrnic se jedná o dlouhodobý majetek, tato zvířata se odepisují rovnoměrně po dobu 36 měsíců.

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

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

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 je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

b) Finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek tvoří realizovatelné cenné papíry a podíly, jsou to cenné papíry a podíly, které nejsou cenným papírem k obchodování, cenným papírem drženým do splatnosti ani majetkovou účastí.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Realizovatelné cenné papíry a podíly představující minoritní účast reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do vlastního kapitálu jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici.

Ekvivalenci se rozumí pořizovací cena účasti upravená na hodnotu odpovídající míře účasti společnosti na vlastním kapitálu.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, který se ke konci rozvahového dne nepřeceňuje, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtován jako opravná položka.

c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

d) Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody váženým aritmetickým průměrem. Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

Výrobky a nedokončená výroba se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu, popř. i přiřaditelné nepřímé náklady, které se vztahují k výrobě. Nepřímé náklady zahrnují práce traktorů, sklízecích mlátiček, nákladní autodopravy, potahů a těžkých mechanismů pro jednotlivé výkony rostlinné a živočišné výroby. Jde o zahrnutí skutečných nákladů těchto pomocných činností prováděné pro jednotlivé plodiny a zvířata.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. 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.

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.

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu apod.

Podle stanov společnost vytváří dále rezervní fond ke krytí ztrát společnosti. Doposud vytvořený rezervní fond se ročně doplňuje o částku 5 % ze zisku vykázaného v řádné účetní závěrce. O jeho doplňování, použití a čerpání rozhoduje na návrh představenstva valná hromada.

g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

h) 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.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

j) 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.

Účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří proto účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

V roce 2025 bylo na zálohách na daň z příjmu právnických osob celkem zaplacen 623 tis. Kč, protože zaplacené zálohy na daň převyšují očekávanou splatnou daň, není tedy vykázána rezerva na daň a předpokládaný přeplatek z titulu zaplacených záloh na daň (rozdíl mezi zaplacenými zálohami a zaúčtovanou rezervou) je vykázán v aktivech společnosti jako pohledávka.

Detailní rozpis zaplacených záloh:	10.03.2025	128 100,- Kč
	10.06.2025	128 100,- Kč
	10.09.2025	183 300,- Kč
	09.12.2025	183 300,- Kč

	Celkem	622.800,- Kč

k) Dotace / Investiční pobídky

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

l) 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.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	49 559	9 023	6	0	58 576
Stavby	183 681	716	0	0	184 397
Hmotné movité věci a jejich soubory (<i>pracovní stroje, dopravní prostředky, přístroje, inventář</i>)	121 992	460	65	0	122 387
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku					
Pěstitelské celky trvalých porostů					
Dospělá zvířata a jejich skupiny	26 982	9 991	9 514	0	27 459
459Jiný dlouhodobý hmotný majetek					
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	179	1 107	1 286	0	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	16	0	0	0	16
Celkem 2025	382 409	21 296	10 871	0	392 834
Celkem 2024	375 578	17 796	10 965	0	382 409

OPRAVNÉ POLOŽKY A OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	79 368	4 697	0	0	0	84 065	0
Hmotné movité věci a jejich soubory (<i>pracovní stroje, dopravní prostředky, přístroje, inventář</i>)	89 881	5 289	64	0	0	95 106	0
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku							
Pěstitelské celky trvalých porostů							
Dospělá zvířata a jejich skupiny	15 167	10 175	9 514	0	0	15 828	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek							
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek							
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek							
Celkem 2025	184 416	20 161	9 578	0	0	194 999	0
Celkem 2024	173 577	17 245	6 406	0	0	184 416	0

K 31. 12. 2025 souhrnná výše hmotného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách 3 798 tis. Kč (k 31. 12. 2024 3 772 tis. Kč).

K 31. 12. 2025 byl majetek (budovy, pozemky, bioplynová stanice) v pořizovací ceně 176 112 tis. Kč (k 31. 12. 2024 176 112 tis. Kč) a zůstatkové hodnotě 93 385 tis. Kč (k 31. 12. 2024 98 554 tis. Kč) zastaven na krytí úvěrů ve výši 83.992 tis. Kč (viz bod 14 a bod 12).

b) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2024	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2025
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba									
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba									
Podíly – podstatný vliv									
Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv									
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	398	0	0	0	398	0	0	0	398
Zápůjčky a úvěry - ostatní									
Jiný dlouhodobý finanční majetek									
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek									
Celkem	398	0	0	0	398	0	0	0	398

Akcie byly ponechány v pořizovací ceně, protože náklady na zjištění reálné ceny by neodpovídali hodnotě informace, kterou přeceněním zjistíme.

Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly k 31. 12. (v tis. Kč):

Osoba	2025			2024		
	Počet akcií/ Jmenovitá hodnota	Tržní hodnota	Výnosy	Počet akcií/ Jmenovitá hodnota	Tržní hodnota	Výnosy
Svaz výrobců mléka a. s.	116 ks/ 32.780,- Kč		0	116 ks/ 32.780,- Kč		0

Přes tuto společnost je prodávána veškerá produkce mléka. Akcie jsou neregistrované a veřejně neobchodovatelné.

5. ZÁSoby

K 31. 12. 2025 byly zásoby společnosti v hodnotě 35.782 tis. Kč (k 31. 12. 2024 33.559 tis. Kč).

6. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let společnost nemá.

K 31. 12. 2025 pohledávky po lhůtě splatnosti a to do 30 dní činily 24 tis. Kč (k 31. 12. 2024 228 tis. Kč).

K 31. 12. 2025 měla společnost dlouhodobé pohledávky ve výši 12 tis. Kč (k 31. 12. 2024 12 tis. Kč) týkající se zálohy na poskytované asanační služby.

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					
zásobám					
pohledávkám – zákonné					
pohledávkám - ostatní					

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

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Společnost má otevřený kontokorentní účet u MONETY Money Bank a. s., která jí umožňuje čerpat úvěr do výše 5.000 tis. Kč. K 31. 12. 2025 činil kladný zůstatek ve výši 1 828 tis. Kč (k 31. 12. 2024 -1 470 tis. Kč).

9. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především předplatné roku 2026, věcné břemeno, jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií	4 282	0	0	4282	0	0	4 282
Základní kapitál	42 820	0	0	42820	0	0	42 820
Vlastní podíly	-240	0	0	-240	0	0	-240
Ážio	828	0	0	828	0	0	828
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	298	0	0	298	0	298	0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací							
Rozdíly z přeměn obchodních korporací							
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací							
Ostatní rezervní fondy	15 764	18	0	15782	373	00	16 155
Statutární a ostatní fondy	4 201	331	33	4499	286	12	4 773
Výsledek hospodaření minulých let	143 435	0	2340	141095	1171	2036	140 230
Jiný výsledek hospodaření minulých let (<i>oprava chyby / změna metody</i>)							
Hospodářský výsledek běžného účetního období	348	1518	348	1518	6758	1518	6758
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílů na zisku (-)	0	0	0	0	0	0	0

Základní kapitál společnosti se skládá ze 4 282 akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 10.000,- Kč. Ostatní kapitálové fondy se skládají z ážia a oceňovacího rozdílu.

V roce 2025 společnost nepořídila žádné vlastní akcie. K 31.12.2025 vlastní společnost celkem 30 ks vlastních akcií (k 31. 12. 2024 vlastnila 30 ks vlastních akcií).

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků vznikly z důvodu přecenění akcií na jméno, které jsou neregistrované a veřejně neobchodovatelné.

Společnost v souladu se stanovami přidělila do rezervního fondu 76 tis. Kč a do sociálního fondu dle rozhodnutí valné hromady 286 tis. Kč.

Fondy ze zisku jsou určeny ke krytí ztrát společnosti, k uspokojování sociálních, kulturních a dalších potřeb zaměstnanců.

Na základě rozhodnutí valné hromady společnosti konané dne 30.5.2025 bylo schváleno výše uvedené rozdělení zisku za rok 2024.

Dne 4.8.2025 vyplatila společnost podíly na zisku za rok 2024 v částce 500 Kč na akcii, v celkové výši 2 141 tis. Kč.

Návrh na rozdělení zisku účetního období 2024 (v tis. Kč)	
dosažený zisk	1 518
příděl do rezervního fondu	76
příděl do sociálního fondu	286

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	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
Na důchody a podobné závazky	0	0	0	0	0
Na daň z příjmu	998	-121	877	-877	0
Podle zvláštních právních předpisů	0	0	0	0	0
Ostatní	1377	269	1646	306	1952

Společnost v roce 2025 vytvořila účetní rezervu na nevyčerpanou dovolenou.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost měla k 31. 12. následující emitované dluhopisy, dlouhodobé směnky k úhradě a ostatní dlouhodobé závazky (v tis. Kč):

	Termíny/Podmínky	2024	2025
Vydané dluhopisy			
Dlouhodobé směnky k úhradě			
Jiné dlouhodobé závazky	31.10.2026	3195	2130
Celkem		3195	2130
Minus splátka v následujícím roce		(1065)	1065)
Celkem		2130	1065

K 31.12.2025 společnost nemá závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Dlouhodobé závazky k 31. 12., kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele (v tis. Kč):

Závazek	2024	2025	Lhůta splatnosti	Forma a povaha zajištění
ČR - Státní pozemkový úřad	2130	1065	2026	Zástavní a předkupní právo

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2025 měla společnost následující krátkodobé závazky, kryté zástavním právem nebo zárukou ve prospěch věřitele (v tis. Kč):

Závazek	2024	2025	Lhůta splatnosti	Forma a povaha zajištění
Kontokorentní účet	1470	0		směnka

Dohadné účty pasivní zahrnují především náklady na nevyfakturované dodávky za elektrickou energii, plyn a vodu. Jejich výše je stanovena na základě skutečné spotřeby.

14. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

Banka	Termíny	Úroková sazba	Celkový limit	2024		2025	
				Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč	Částka v cizí měně	Částka v tis. Kč
MONETA Money Bank a.s.	2026	1M PRIBOR +1,9 %	64 142	0	7502	0	2 107
MONETA Money Bank a.s.	2030	1M PRIBOR +1,9 %	10 000	0	5398	0	4 336
MONETA Money Bank a.s.	2031	PEVNÁ SAZBA + 0 %	4 850	0	0	0	4 577
Bankovní úvěry				0	12900	0	11 020
Kontokorentní účty	2025	1M PRIBOR +3,4 %	5 000	0	1470	0	0
Finanční výpomoci							
Celkem				0	14370	0	11 020
Splátka v následujícím roce 2026			4 130 tis. Kč				
Splátky v dalších letech 2027			1 882 tis. Kč				

Náklady na úroky vztahující se k závazkům k úvěrovým institucím za rok 2025 činily 653 tis. Kč (v roce 2024 1 347 tis. Kč).

Přehled splatnosti závazků k úvěrovým institucím v tis. Kč:

	Bankovní úvěry	Kontokorentní účty
2026	4 130	0
2027	1 882	0
2028	1 882	0

15. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především mzdové náklady a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

16. DAŇ Z PŘÍJMU

Výpočet efektivní daňové sazby za rok 2025 a 2024 (v tis. Kč):

	2024	2025
Zisk před zdaněním	1981	8 638
Daň z příjmů splatná	733	2 147
Daň z příjmů odložená	270	267
Efektivní daňová sazba (%) *)	21	21

*) Efektivní daňová sazba představuje podíl součtu daně z příjmu splatné a odložené a zisku před zdaněním

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

Položky odložené daně	2024		2025	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		13 134		12 867
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám				
OP k zásobám				
OP k dlouhodobému majetku				
Rezervy				
Dohadné položky				
Daňová ztráta z minulých let				
Celkem	0	13 134	0	12 867

Společnost zaúčtovala odložený daňový závazek ve výši 12 867 tis. Kč z titulu rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku.

17. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Společnost má veškerý majetek a závazky a to jak peněžní, tak nepeněžní uvedené v rozvaze.

18. VÝNOSY

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

	2024		2025	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Výrobky rostlinné výroby	4 483	0	5 973	0
Výrobky živočišné výroby – mléko	57 701	0	64 681	0
Živočišná výroba – zvířata	9 811	0	11 172	0
Elektrická energie	14 564	0	14 521	0
Závodní jídelna	1 515	0	1 490	0
Bytové hospodářství	467	0	496	0
Služby přepravní, ostatní	656	0	0	0
Výnosy celkem	89 197	0	685	0

Převážná část výnosů společnosti za rok 2025 je soustředěna na jednoho hlavního zákazníka.

Ve výnosech dále společnost eviduje zemědělské dotace na provozní účely přijaté ze státního rozpočtu a EU ve výši 20 606 tis. Kč (v roce 2024 21 214 tis. Kč).

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2024		2025	
	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů	Celkový počet zaměstnanců	Členové řídicích, kontrolních a správních orgánů
Průměrný počet zaměstnanců	64	9	64	9
Mzdy	31 318	6 439	33 235	4 021
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10 408	1 338	11 228	1 359
Ostatní	1 139		1 129	
Osobní náklady celkem	42 865	7 777	45 592	5 380

Průměrný roční přepočtený počet zaměstnanců v průběhu roku 2025 činil 66 osob.

Odměny členům kontrolních či správních orgánů z důvodu jejich funkce (v tis. Kč):

	2024	2025
Odměna členům kontrolních orgánů	68	68
Odměna členům správních orgánů	364	349
Celkem	432	417

20. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

V roce 2024 a 2025 neobdrželi členové řídicích, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky, a jiné výhody.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY Z VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Odměny statutárnímu auditorovi k 31. 12.:

Služby	2024	2025
povinný audit roční účetní	55 000,-	55 000,-
jiné ověřovací služby, daňové poradenství		
jiné neauditorské služby		86 800,-
Celkem	55 000,- Kč	141 800,- Kč

Položka služby představuje plemenářské práce, veterinární výkony, pacht, polní práce, asanace zvířat apod.

Ostatní provozní výnosy tvoří výnosy z pronájmu, dotace a náhrady od pojišťovny.

Ostatní provozní náklady tvoří pojistné.

Ostatní finanční náklady tvoří náklady peněžního styku.

Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady (v tis. Kč):

	2024	2025
Ostatní provozní výnosy	22063	21 231
Ostatní provozní náklady	1177	1 140

Finanční výnosy a finanční náklady (v tis. Kč):

	2024	2025
Výnosové úroky	2	2
Nákladové úroky	1 347	653
Kurzové zisky/ztráty	-19	-5
Ostatní finanční výnosy/náklady	0/32	0/33
Celkem	0/-1396	0/-691

22. SOUHRNNÁ VYKÁZANÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ

Společnost v účetní závěrce souhrnně vykázala následující typy účetních případů:

- rezervu na daň z příjmů a uhrazené zálohy na daň z příjmů.

23. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Společnost měla k 31. 12. 2025 vlastní kapitál ve výši 211 324 tis. Kč, základní kapitál ve výši 42 820 tis. Kč.

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

24. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (VIZ PŘÍLOHA 1)

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):

	31. 12. 2024	31. 12. 2025
Peníze v hotovosti a ceniny	278	221
Účty v bankách	324	1972
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	1470	0
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	-868	2 193

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompensované.

25. PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Podrobný přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti je uveden v samostatné příloze (viz Příloha 2) / v bodě 10.

Sestaveno dne:

11.02.2026

Jméno a podpis

Scholzová Petra

statutárního orgánu společnosti:

Petra Scholzová
ZEAS Březná a. s.
náměstí Míru 4, 789 91 Štíty
IČO: 47673788
DIČ: CZ47673788
- 6 -

Přehled o změnách vlastního kapitálu (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií	4 282	0	0	4 282	0	0	4 282
Základní kapitál	42 820	0	0	42 820	0	0	42 820
Vlastní podíly (-)	-240	0	0	-240	0	0	-240
Ážio	828	0	0	828	0	0	828
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0	0	0	0
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	298	0	0	298	0	298	0
Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací							
Rozdíly z přeměn obchodních korporací							
Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací							
Ostatní rezervní fondy	15 764	18	0	15 782	373	0	16 155
Statutární a ostatní fondy	4 201	331	33	4 499	286	12	4 773
Výsledek hospodaření minulých let	143 435	0	2340	141 095	1171	2036	140 230
Jiný výsledek hospodaření minulých let (<i>oprava chyby / změna metody</i>)							
Hospodářský výsledek běžného účetního období	348	1518	348	1518	6758	1518	6758
Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	0	0	0	0	0	0	0
Vlastní kapitál celkem	207 454	1867	2721	206 600	8588	3864	211 324