

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2025

A. Obecné údaje

* Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

* Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak

Běžné účetní období od **01.01.2025** do **31.12.2025**
Minulé účetní období od **01.01.2024** do **31.12.2024**

1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: **1. zahradnická, a.s.**
Sídlo: Pěstitelská 196/18, 61900 Brno
Právní forma:
IČ: 29365643
DIČ: CZ29365643

Zapsána v obchodním Krajského soudu v Brně
Oddíl: B
Vložka: 6689

Rozhodující předmět činnosti: **Správa vlastního majetku**
Datum vzniku společnosti: 01.08.2012

Akciová společnost 1.zahradnická, a.s. byla založena rozdělením společnosti AGRO Brno - Tuřany, a.s., IČ: 479 12 961, se sídlem Brno, Dvorecká 363/31, PSČ 620 00 se vznikem nových obchodních společností. - AGRO Brno Tuřany, a.s. a 1.zahradnická, a.s.

B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

B.1. Způsoby ocenění a odepisování majetku

B.1.1. Zásoby

Učtování zásob je prováděno:

* způsobem A evidence zásob

Výdej ze skladu je účtován:

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

* ve skutečných pořizovacích cenách zahrnujících cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady (dopravné, clo, pojistné aj.)

B.1.2. Dlouhodobý majetek

Ocenění dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly

B.1.3. Cenné papíry a podíly

Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti:

* Pořizovací cenou. K rozvahovému dni byl podíl ve společnosti přeceněn ekvivalencí (u starých podílů pořízených před rokem 2016).

B.2. Způsoby korekcí oceňování aktiv

B.2.1. Odepisování

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

* **Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnájí.**

Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku - dle zákona použit rovnoměrný odpis 180 měsíců

Daňové odpisy - použité metody

* rovnoměrné odpisy

* zrychlené odpisy

Systém odepisování drobného dlouhodobého majetku

* Drobný dlouhodobý hmotný majetek od 30 000 Kč Kč do 80.000,- Kč se účtuje na účet 022 - Drobný dlouhodobý hmotný majetek a je po zařazení do používání odepisován podle povahy majetku, tj. 2 - 3 roky.

Účetní jednotka účtuje měsíční odpisy.

* Drobný majetek do 30 000 Kč účtuje společnost do spotřeby na nákladový účet 501.

B.2.2. Opravné položky a oprávky k majetku

Druh opravné položky / oprávky

Způsob stanovení OP

Zdroj informací výpočtu OP

Opravná položka k oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku rovnoměrný odpis 180 měsíců

Zákonná opravná položka k pohledávkám po splatnosti 100 % ZOP k pohledávkám po splatnosti delší než 12 měsíců § 8c Zákona o rezervách

* Společnost v roce 2025 tvořila nadále v souladu se zákonem o účetnictví opravnou položku k oceňovacímu rozdílu k nabytému majetku. Vzhledem k tomu, že byla hodnota oceňovacího rozdílu záporné hodnoty, bude účetní jednotka vytvářet opravnou položku po dobu 180 měsíců, účtuje 098/ 648 - do výnosů.

Částka výše opravné položky zaúčtované do provozních výnosů činila 206 340 ,--kč.

B.3. Přepočítání cizích měn na českou měnu

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost:

* denní kurz vyhlášený CNB a platný v den uskutečnění účetního případu

* Aktiva i pasiva v cizích měnách vykázaná k rozvahovému dni byla přepočtena kurzem CNB platným k rozvahovému dni.

B.4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot

Společnost je mikro účetní jednotkou. Mikro účetní jednotky mají zakázáno používat ocenění reálnou hodnotou (§ 27 odst. 7 zákona o účetnictví), tudíž společnost v roce neprocházovala v přeceňování 100 % podílu ekvivalenci v dceřinné společnosti dceřinné společnosti Y.E.R.K. july, s.r.o. Již provedená přecenění jsou ponechána na účtu vlastního kapitálu.

Pokud dojde k trvalému snížení hodnoty podílu, mikro účetní jednotka namísto přecenění na reálnou hodnotu bude účtovat o **opravné položce**.

B.5. Odchyly od metod podle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví	majetek a závazky	Finanční vyjádření vlivu na finanční situaci	výsledek
Nenastaly.			

B.6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Nenastaly.

C. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát

C.1.1. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období		ostatní
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní	
nad 5 let	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nad 10 let	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

C.1.2. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období		ostatní
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní	
nad 5 let	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
nad 10 let	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

C.1.3. Pohledávky po lhůtě splatnosti (v celých Kč)

Počet dnů	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Do 30		5 710,00
31-60		9 062,00
61-90		0,00
91-180	4 267,00	7 260,00
181 a více	46 091,00	30 855,00
Celkem	50 358,00	52 887,00

V roce 2025 byly vytvořeny zákonné opravné položky k vybraným pohledávkám po splatnosti v částce 38 115 Kč.

Poskytnuté provozní zálohy: 32 tis. Kč, z toho 22 tis. Kč činily poskytnuté zálohy na spotřebu energií

10 tis. Kč kauce na nájemné

Ostatní pohledávky: 350 tis. Kč představuje vyčíslený úrok z dohodnuté kupní ceny do úplného zaplacení kupní ceny kupujícím

C.1.4. Závazky po lhůtě splatnosti (v celých Kč)

Počet dnů	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Do 30		343,00
31-60		686,00
61-90	0,00	0,00
91-180		0,00
181 a více		0,00
Celkem	0,00	1 029,00

Společnost vykazuje k 31.12. závazek vůči: - Dodavatelům částku 45 274 Kč, závazek byl ve splatnosti v lednu 2025 splacen.

- Přijaté zálohy: - představují jistiny nájmu klientů v částce 84 900 Kč a 45 000 Kč jako záloha na prodej majetku

Rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky

* Společnost účtovala o odložené daňové pohledávce . Vyčíslení výše této položky - viz. Tabulka
 * Odložená daň z rozdílu ZCU > ZCD k majetku, který vstoupil do 1. zahradnická a.s. : 40 742 Kč

Výpočet odloženého daňového závazku:

Výše oceňovacího rozdílu k 31.12.2025:	-326 707,85 Kč
Odložený daňový závazek z Oceňovacího rozdílu: (sazba 21%)	-68 608,65Kč
Výše rozdílu ZCÚ > ZCD :	520 717,42 Kč
Odložený daňový závazek z rozdílu ZCÚ a ZCD z HM (sazba 21%)	109 350,65 Kč

Přičemž :

UCETNÍ ZÚSTATKOVÁ CENA HMOTNEHO MAJETKU K 31.12.2025	757 790,78 Kč	(včetně Oceňovacího rozdílu)
DAŇOVÁ ZÚSTATKOVÁ CENA MAJETKU K 31.12.2025	563 781,21 Kč	

Rozdíl:	194 009,57 Kč
Daň 21/%	40 742,00 Kč

Rezervy	PS - běžné období	Tvorba - běžné období	Zúčtování - běžné období	KS - běžné období	PS - minulé období	Tvorba - minulé období	Zúčtování - minulé období	KS - minulé období
Zákonné rezervy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezerva na daň z příjmů	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatní rezervy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Odložená daň.								
Pohledávka	- 11 675,00	52 417,00	0,00	40 742,00	- 59 750,00	48 075,00	0,00	- 11 675,00
Celkem	- 11 675,00	52 417,00	0,00	40 742,00	- 59 750,00	48 075,00	0,00	- 11 675,00

C.2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami

* Nemáme

C.2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami

* Nemáme

C.3.1. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů - běžné účetní období

* Nemáme

C.3.2. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů - minulé účetní období

* Nemáme

C.4.1. Položky výnosů mimořádné svým objemem nebo původem

Druh výnosu	Účetní hodnota	Běžné účetní období Povaha výnosu, příp. jeho původ	Minulé účetní období	
			Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
Oceňovací rozdíl k nabytému	206 340,00	Odpis	206 340,00	Odpis
Provozní výnos	479 338,00	Prodej dlouhodobého majetku	1 300 000,00	Podíl na zisku dceřinné
Finanční výnos	276 268,00	Kladný úrok		

C.4.2. Položky nákladů mimořádné svým objemem nebo původem

Druh nákladu	Účetní hodnota	Běžné účetní období Povaha nákladu, příp. jeho původ	Minulé účetní období	
			Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
Provozní náklad	513 771,00	Účetní zůstatková cena prodaného majetku	0,00	
	0,00		0,00	

C.5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v		Splatnost	Povaha a forma závazku
		z toho: konsolidační m celku	z toho: přidružené účetní jednotky		
Všechny pohledávky	0,00	0,00	0,00		
Všechny závazky/dluhy	0,00	0,00	0,00		
z toho: podmíněné závazky	0,00	0,00	0,00		
z toho: poskytnuté věcné záruky	0,00	0,00	0,00		
z toho: penzijní závazky	0,00	0,00	0,00		

C.6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

Stav k:	31.12. minulého úč. období	31.3. běžného úč. období	30.6. běžného úč. období	30.9. běžného úč. období	31.12. běžného úč. období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0	0	0	0

Společnost zaměstnávala v roce 2025 celkem : 1 zaměstnance s úvazkem 20 hodin měsíčně jako účetní, dále 2 zaměstnance pracující na základě dohody o provedení práce provádějící administrativu, správu nemovitosti a údržbu.

Celkem bylo dosaženo těchto nákladů : v celých Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<i>Mzdové náklady :</i>	336 221	782 962
<i>Náklady na SP a ZP:</i>	63 610	141 033
<i>Ostatní náklady :</i>	0	65 800
<i>Celkem mzdové náklady:</i>	399 831	989 795

G. Ostatní doplňující informace

Společnost v roce 2024 uzavřela Kupní smlouvu na prodej pozemku **parc. č. 370/6**, jehož součástí je budova bez čísla popisného, zemědělská stavba, dále prodej pozemku parc. Č. **370/90 (orná půda)**, a prodej pozemku parc. Č. **370/92 (ostatní plocha)**.

Všechny předmětné nemovitosti se nachází v k.ú. Dolní Heršpice. Hodnota sjednaného kontraktu je **4 500 000 Kč** spolu s úrokem ve výši 6% p.a. do úplného zaplacení kupní ceny.

Převod vlastnického práva proběhne po úplném zaplacení kupní ceny do 31.08.2026.