

129

A&CE

## Znalecký posudek

146-46/05

o ocenění jmění společnosti AGROFERT a.s.

**ZNALECKÝ POSUDEK****146-46/05**

o ocenění jmění společnosti AGROFERT a.s.

**Objednavatel:** **AGROFERT a.s.**  
Adresa: Praha 3, Roháčova č.p. 1099 č.or.83, PSČ 130 00  
IČ: 601 97 773

**Vypracoval:** **A&CE Consulting, s.r.o.**  
Znalecký ústav  
Firma je zapsána v OR vedeném KS Brno, oddíl C, vložka 4037  
Adresa: Brno, Ptašinského 307/4, okres Brno-město, PSČ 602 00  
Zastoupený Ing. Leoš Kozohorský, jednatel společnosti  
IČ 44119097  
DIČ CZ44119097

**Účel posudku:** Znalecký posudek je vypracován za účelem zpracování projektu sloučení společnosti AGROFERT HOLDING a.s. a společností AGROFERT a.s. a AGROPROFIT spol. s r. o., přičemž společností nástupnickou je společnost AGROFERT HOLDING a.s.

**Zpracovatelé:** Ing. František Prodělal  
Ing. Hana Mitická

**Posudek obsahuje:** 48 stran textu včetně příloh

**Posudek se předává:** v pěti vyhotoveních

**Výtisk číslo:** 2

**V Brně:** 12. dubna 2005

**OBSAH**

<b>1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....</b>	<b>4</b>
1.1. Úvod .....	4
1.2. Den ocenění .....	4
<b>2. NÁLEZ.....</b>	<b>5</b>
2.1. Podklady pro vypracování posudku .....	5
2.1.1. Dodané objednavatelem.....	5
2.1.2. Podklady opatřené znalcem a použitá literatura.....	5
2.1.3. Ověření vstupních dat .....	5
2.2. Popis předmětu ocenění.....	6
2.2.1. Identifikace společnosti.....	6
2.2.2. Další významné skutečnosti.....	6
2.3. Předpoklady ocenění.....	7
2.3.1. Základní předpoklady obecné povahy .....	7
2.3.2. Specifické předpoklady ocenění.....	8
<b>3. OCENĚNÍ.....</b>	<b>10</b>
3.1. Metody oceňování .....	10
3.1.1. Názvosloví.....	10
3.1.2. Obecná metodika při oceňování.....	12
3.2. Použitá metoda ocenění.....	14
3.3. Ocenění .....	15
3.3.1. Ocenění majetku.....	15
3.3.2. Ocenění závazků.....	18
<b>4. REKAPITULACE.....</b>	<b>21</b>
<b>5. PROHLÁŠENÍ O NEZÁVISLOSTI .....</b>	<b>22</b>
<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>23</b>

## **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

### **1.1. Úvod**

Znalecký posudek o tržní hodnotě majetku a závazků společnosti AGROFERT a.s. je vypracován na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. Nc 4059/2005-6 ze dne 04.02.2005. Úkolem znalce je stanovit pomocí tržních přístupů k oceňování hodnotu jmění zanikající společnosti AGROFERT a.s. se sídlem Roháčova č.p.1099 č.or. 83, PSČ: 130 00, Praha 3, IČ: 60197773 (dále také jen Společnost), za účelem jejího zrušení bez likvidace sloučením se společností AGROPROFIT spol. s r. o. se sídlem Roháčova č.p.1099 č.or. 83, PSČ: 130 00, Praha 3, IČ: 61467294 a společností AGROFERT HOLDING, a.s. se sídlem Roháčova 83/1099, Praha 3, IČ 26185610 jako společností nástupnickou.

### **1.2. Den ocenění**

Stanovení hodnoty je prováděno podle stavu relevantních, zejména účetních podkladů k 31.12.2004. Další údaje byly zohledněny ke dni zpracování posudku.

## 2. NÁLEZ

### 2.1. Podklady pro vypracování posudku

#### 2.1.1. Dodané objednavatelem

- Auditovaná rozvaha, výkaz zisku a ztrát a příloha k účetní závěrce Společnosti k 31.12.2004
- Přehled o peněžních tocích Společnosti k 31.12.2004
- Hlavní kniha Společnosti k 31.12.2004
- Doplňující informace k předmětu ocenění poskytnuté zástupci objednavatele

#### 2.1.2. Podklady opatřené znalcem a použitá literatura

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti AGROFERT a.s. vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2633, pořízený prostřednictvím Internetu
- Zákon o znalcích a tlumočnících č.36/67 Sb.
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČSR č.37/67 Sb.
- Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ČR č.77/93 Sb.
- Obchodní zákoník č. 513/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku)
- Mezinárodní standardy pro oceňování IVS 1-4, The International Assets Valuation Standards Committee v březnu 1994
- Bjacek, P. : Překlad. Mezinárodní účetní standardy, Praha, AmiCom, 1994
- Copeland, T.; Koller, T.; Murrin, J. - Stanovení hodnoty firem, Victoria publishing 1994
- Tichý G.E. - Oceňování podniku, Praha, Linde Praha, 1991
- Mařík M. – Určování hodnoty firem, Praha, Ekopress, 1998
- Kislíngrová, E.: Oceňování podniku, C.H.BECK, 1999
- Brealey R., Myers S. - Teorie a praxe firemních financí, Praha, Victoria Publishing, 1991
- Raffegaue J. , Dubois F. - Finanční oceňování podniků, Praha, HZ Praha, 1996
- Bradáč, A. a kol. – Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997

#### 2.1.3. Ověření vstupních dat

Znalecký posudek je založen výhradně na údajích poskytnutých pověřenými osobami společnosti AGROFERT a.s. Údaje poskytnuté ze strany pověřených osob námi nebyly marketingově ani jinak verifikovány. Veškeré podkladové materiály pro zpracování tohoto znaleckého posudku jsou v kompetenci a odpovědnosti společnosti AGROFERT a.s.

Ocenění je založeno na podmínce, že činnost společnosti probíhá nezávisle a v souladu s tím neodráží synergické efekty, které by mohly být přístupné třetí straně.

V této souvislosti podotýkáme, že odchylky od anticipovaného vývoje mohou nastat částečně z důvodů určitých nejistot v budoucím českém ekonomickém vývoji a z dalších rizik vztahujících se na podmínky daného odvětví (rizika marketingové, technické, finanční a ekonomické povahy). Z těchto důvodů si mohou závěry, které jsou uvedeny v tomto posudku, časem vyžádat odpovídající korekce.

Poslední nám dostupné informace byly získány 07.04.2005. Závěry je nezbytné revidovat v případě, že se uvedené faktory změní.

## 2.2. Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění je jmění, tedy soubor veškerého majetku a závazků společnosti AGROFERT a.s., a to podle stavu a v rozsahu zachyceném v rozvaze společnosti sestavené k 31.12.2004 a ověřené auditorem. Lze tedy říci, že předmětem ocenění **bude podnik společnosti** ve smyslu uceleného a funkčního souboru majetku a závazků. Je možno také použít pracovní výraz, že předmětem ocenění bude společnost AGROFERT a.s. Tato skutečnost bude mít vliv na volbu metody ocenění.

### 2.2.1. Identifikace společnosti

Celá společnost je charakterizována následujícími údaji:

Obchodní jméno:	AGROFERT a.s.
Právní forma:	Akciová společnost
Sídlo:	Praha 3, Roháčova č.p.1099 č.or.83, PSČ 130 00
IČ:	601 97 773
Základní kapitál:	120 000 000 Kč
Akcie:	400 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 300 000,- Kč v listinné podobě
Jediný akcionář:	Ing. Andrej Babiš, r.č. 540902/1860 Průhonice, Sadová 577, PSČ 252 43
Datum vzniku:	01.07.1994

Předmět podnikání dle obchodního rejstříku:

- organizační a ekonomické poradenství
- vedení účetnictví

### 2.2.2. Další významné skutečnosti

Dne 31.08.2004 nabyla účinnosti fúze sloučením Společnosti podle § 69a, §220o a násl. Obch. zákoníka se společností AGROTER s.r.o. se sídlem Průhonice, Sadová 577, PSČ 252 43, IČ 61466867, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 29425 s rozhodným dnem 01.01.2004. Společnost AGROTER s.r.o. byla zanikající společností, která dle § 69a odst.1 zanikla bez likvidace. Jmění zanikající společnosti, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů přešla na nástupnickou společnost AGROFERT a.s.

Organizační struktura zaznamenala v posledním čtvrtletí roku 2004 změnu, a to přechod zaměstnanců ekonomického úseku do dceřiné společnosti AGROFERT HOLDING, a.s. s datem 01.10.2004. Účetnictví Společnosti a daňová agenda jsou zpracovávány dodavatelským způsobem na základě uzavřené smlouvy. V čele společnosti stojí představenstvo, jehož předseda je pověřen řízením společnosti. Ve společnosti existuje funkce samostatného právníka.

### Rozhodující a podstatný vliv v jiných společnostech – nad 20% k 31.12.2004

Název a sídlo společnosti	Podíl v % na základním kapitálu	Počet ks akcií	Nominální hodnota 1 ks akcie
AGROFERT HOLDING, a.s.	100	628	1 000 000

V roce 2003 byla Společnost rovněž jediným akcionářem AGROFERTU HOLDING, a.s. Jiné finanční investice k datu 31.12.2004 a zároveň i k datu 31.12.2003 Společnost nevlastnila.

### Zaměstnanci společnosti a osobní náklady

	Zaměstnanci		Z toho řídící	
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Průměrný počet zaměstnanců	11	15	3	3
Mzdové náklady (v tis. Kč)	6 800	7 439	3 384	3 351
Odměny členům orgánů společnosti	0	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení (v tis. Kč)	2 307	2 618	1 050	1 173
Sociální náklady (v tis. Kč)	72	69	16	10
<b>Osobní náklady celkem (v tis. Kč)</b>	<b>9 179</b>	<b>10 126</b>	<b>4 450</b>	<b>4 534</b>

### Poskytnutá peněžitá či jiná plnění stávajícím členům orgánů

Druh plnění	Představenstvo		Dozorčí rada		Řídící pracovníci	
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Údaje v tis. Kč						
Půjčky	0	0	0	269	193	0
Vyplacené odměny *	450	450	1 082	900	1 523	1 608
<b>Celkem</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>1 082</b>	<b>1 523</b>	<b>1 523</b>	<b>1 877</b>

\* U statutárních a dozorčích orgánů Společnosti se v jednotlivých letech jedná o vyplacené tantiémy za léta 2004 a 2003.

## 2.3. Předpoklady ocenění

### 2.3.1. Základní předpoklady obecné povahy

Dále jsou uvedeny rozhodující právní, ekonomické a ostatní předpoklady obecné povahy, které představují základní východiska pro dále zvolenou metodu ocenění:

- zvažované období;
- právní forma;
- daňová politika;
- inflace;
- ekonomické uspořádání a právní systém;
- účetní zásady;
- kurs české měny.

#### 2.3.1.1. Zvažované období

Za rozhodující z hlediska ocenění je považován stav společnosti ke dni ocenění tj. k 31.12.2004 se zohledněním skutečností majících vliv na věrný obraz účetních podkladů sloužících jako podklad pro ocenění. Předpokládá se další fungování společnosti.

#### 2.3.1.2. Právní forma

Společnost AGROFERT a.s. je samostatnou právnickou osobou – akciovou společností.

#### 2.3.1.3. Daňová politika

Pro období roku 2004 platí zdanění daní z příjmů právnických osob ve výši 26%, pro období následující ve výši 24%.

#### 2.3.1.4. Inflace

Znalecký posudek nebere v potaz inflační vlivy ani možné změny v tržní poptávce, které se mohou projevit v podmínkách vysoké inflace.

#### 2.3.1.5. Ekonomické uspořádání a právní systém

Předpokládá se, že nedojde k podstatným změnám podmínek, v nichž oceňovaná společnost podniká. Předpokládá se rovněž, že současná politika vlády v ekonomické oblasti bude pokračovat stejným směrem, a že nedojde k takovým změnám, které by zásadním způsobem ovlivnily stávající právní a institucionální uspořádání včetně daňového systému, a že tak nebude podstatným způsobem ovlivněna finanční a komerční pozice oceňované společnosti.

#### 2.3.1.6. Účetní zásady

Ocenění bylo zpracováno v souladu s českou účetní praxí.

#### 2.3.1.7. Kurs české měny

Předpokládá se, že se kurs české měny po zvažované období vůči rozhodujícím světovým měnám nezmění takovým podstatným způsobem, že by došlo ke změně podmínek, z nichž vycházejí předpoklady a tím i k ovlivnění tržní hodnoty společnosti.

### 2.3.2. **Specifické předpoklady ocenění**

Dále jsou uvedeny rozhodující specifické předpoklady, na kterých je založeno ocenění společnosti, tj. konkrétně:

- definování společnosti ve formě zahajovací bilance;
- hospodaření společnosti;
- ostatní předpoklady.

#### 2.3.2.1. Zahajovací bilance

Od pověřených osob společnosti jsme obdrželi definici společnosti ve formě auditované bilance k 31.12.2004.

#### 2.3.2.2. Hospodaření společnosti

Hospodaření společnosti k 31.12.2004 zachycuje auditovaný výkaz zisků a ztrát. Společnost realizovala zisk ve výši 12 500 tis. Kč. O předpokládaném vývoji hospodaření společnosti jsme byli rovněž informováni.

2.3.2.3. Ostatní předpoklady

Hranice významnosti byla stanovena na 0,1% z netto hodnoty aktiv.

2.3.2.4. Číselný řád

Vzhledem ke zvolené metodě a rozsahu předmětu ocenění jsou údaje uváděny v zaokrouhlené výši na celé tisíce Kč.

### 3. OCENĚNÍ

#### 3.1. Metody oceňování

##### 3.1.1. Názvosloví

Úvodem jsou nejprve definovány základní názvy v oblasti oceňování (ohodnocování, zjišťování hodnoty).

##### 3.1.1.1. Cena

Je pojem používaný pro částku, která je požadována, nabízena nebo zaplacená za zboží nebo službu. Zaplacená cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě zboží či službě, kterou by jim připisovali jiní. Cena je obecně indikací relativní hodnoty připisované zboží nebo službám konkrétním kupujícím v konkrétních podmínkách.

##### 3.1.1.2. Hodnota

Je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty.

##### 3.1.1.3. Trh

Je systém, kde se zbožím a službami obchoduje mezi kupujícím a prodávajícím prostřednictvím cenového mechanismu. Interakce prodávajících a kupujících, která vede ke stanovení cen a množství komodity.

##### 3.1.1.4. Tržní hodnota

Tržní hodnotou se rozumí částka, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti které mají na částku vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím nebo kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

##### 3.1.1.5. Výnosová hodnota

Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti, či jiného aktiva), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

#### 3.1.1.6. Věcná hodnota

Reprodukční cena investičního majetku, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožní okamžité užívání věci.

#### 3.1.1.7. Maximální a nejlepší použití

Nejpravděpodobnější použití aktiva, jaké je fyzicky možné, přiměřeně oprávněné, právně přípustné, finančně proveditelné a které vede k nejvyšší hodnotě oceňovaného aktiva.

#### 3.1.1.8. Cena administrativní

Cena zjištěná podle cenového předpisu.

#### 3.1.1.9. Cena pořizovací

Týká se především jednotlivých prvků investičního majetku podniku. Jde hlavně o nemovitosti, stroje, zařízení, dopravní prostředky ap. Je to cena, za kterou by bylo možno pořídit investiční majetek v době jeho pořízení bez odpočtu opotřebení.

#### 3.1.1.10. Cena reprodukční

Opět se týká především investičního majetku podniku. Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### 3.1.1.11. Časová cena

Časovou cenou se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí pořizovací ceny majetku se odečte částka odpovídající skutečnému technickému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení ceny.

#### 3.1.1.12. Cash-flow

Peněžní tok, dynamický ukazatel likvidity vyjadřující rozdíl mezi skutečnými příjmy a výdaji za určité časové období.

#### 3.1.1.13. Goodwill

Hodnota, o kterou přesahuje souhrn předpokládaných budoucích příjmů současnou věcnou hodnotu i se započtením úvah o kapitalizaci. Kupující při koupi podniku kupuje zpravidla více než budovy, vybavení atd. Dostane rovněž některá souhrnná aktiva jako např. trh, další možnosti rozvoje na trhu pro něj novém, kvalifikované pracovníky a vedení podniku, ochrannou známku či obchodní značku a možnosti jejich využití. Goodwill je vyčíslitelná hodnota a je rovněž využívána jako způsob ocenění v západních ekonomikách.

### 3.1.2. Obecná metodika při oceňování

Pro předměty ocenění podobného charakteru jako je námi oceňovaný předmět ocenění se obvykle používají následující skupiny metodických přístupů:

- výnosový přístup
- nákladový přístup (zjištění věcné hodnoty, substanční metoda)
- metoda zohledňující vývoj na trhu cenných papírů.

#### 3.1.2.1. Výnosový přístup

Výnosový přístup je nejvíce používán především při oceňování celých podniků, jejich částí a průmyslových práv, příp. jiného duševního vlastnictví s nimi spjatými. Výnosový přístup je zpravidla používán u komerčních předmětů ocenění, které nevykazují významné znaky jedinečnosti. Mezi používané varianty tohoto přístupu patří: licenční analogie, přírůstek přínosu respektive míry zisku, předpokládaná ztráta výnosu respektive zisku, reziduální (zůstatkové) výnosové metody, metodika používající saldo cash-flow. Základními metodami však jsou :

- metoda diskontovaných peněžních toků (diskontované saldo cash-flow - DCF)  
– je používána zejména v anglosaských zemích
- metoda kapitalizovaných zisků - používána zejména v německy hovořících

### 3.1.2.2. Nákladový přístup — asset valuation (též. substanční metoda)

Nákladové přístupy vyhodnocují předmět ocenění nikoliv z pozice jeho budoucího vývoje, ale z pozice jeho současného stavu. Rovněž tyto přístupy se používají pro ocenění podniků, stejně tak ale i pro ocenění jednotlivých majetkových hodnot. Nákladové přístupy se mimo jiné používají u předmětů ocenění, u kterých není dosažení zisku základem jejich provozování (neziskový sektor, podniky veřejných služeb), u předmětů ocenění, které vykazují natolik významné znaky jedinečnosti, že se odlišují od druhově příbuzných předmětů (předměty, které jsou technicky na daném trhu neprodejné, předměty se specifickou využitelností). Jsou také používány u předmětů ocenění, u nichž jsou či mohou být hospodářské výsledky významně zkresleny, čímž je oslabena jejich vypovídací schopnost (jednorázový prodej fixních aktiv, administrativní zásahy do cenové politiky). Nákladové přístupy jsou také zpravidla používány v podmínkách nestabilních ekonomik.

Substanční - věcnou hodnotou je zde rozuměna suma peněžních prostředků potřebná k pořízení stejných hodnot, jaké jsou předmětem ocenění. Při ocenění touto metodou je každá majetková hodnota (aktivum) oceněna způsobem pro ni nevhodnějším a nejlépe odpovídajícím její povaze. Souhrn ocenění majetkových hodnot je následně snížen o hodnotu závazků, čímž je získána věcná hodnota (též substanční hodnota) podniku. Na výslednou hodnotu lze pohlížet rovněž jako na čistý obchodní majetek ve smyslu obchodního zákoníku. Nejpoužívanějšími metodami při oceňování podniků nákladovými přístupy jsou:

- metodika net asset valuation (ocenění jmění - NAV),
- metodika depreciation replacement cost (DRC) = z jistého hlediska podmnožina metodiky net asset valuation, při níž se oceňovatel orientuje na stanovení reprodukční hodnoty s přihlédnutím k přiměřenému opotřebení.

Při zjišťování rozsahu majetku (aktiv) a závazků (pasiv) se v zásadě vychází z definic obchodního majetku a čistého obchodního majetku obsažených v obchodním zákoníku. V případě spolehlivosti účetních podkladů lze vyjít při stanovení rozsahu majetku a závazků z rozvahy společnosti. Za použití vybraných auditorských postupů je potom ověřena reálnost ocenění majetku společnosti a účetní ocenění případně korigováno jinými znaleckými metodami. Pokud však účetní ocenění odpovídá realitě, zejména při novosti majetku, je obecně uznáváno, že je možno v zásadě použít účetních cen.

Tato metoda je méně subjektivní než metody výnosové, neboť není nutno odhadovat budoucí hospodářské výsledky společnosti, peněžní toky a zisky, inflaci a diskontní sazbu.

Metoda zjištění věcné hodnoty předpokládá (stejně jako výnosové metody), že podnik zůstane v provozu a bude plynule pokračovat ve své hospodářské činnosti (tzv. going concern). Od této metody je nutno důrazně odlišit metody stanovení tzv. „likvidační hodnoty“ společnosti, které se na první pohled mohou zdát shodné, ale posuzují společnost a její podnik z jiných hledisek. Likvidační hodnota je množství peněz, které můžeme získat prodejem jednotlivých částí podniku. Je dána součtem prodejních cen jednotlivých složek podniku a tvoří dolní hranici hodnoty podniku. Při stanovování likvidační hodnoty podniku je třeba počítat s celou řadou specifických okolností a zejména pak s náklady spojenými s likvidací a časem, resp. délkou trvání procesu likvidace.

### 3.1.2.3. Metoda zohledňující vývoj na trhu cenných papírů

V případě, že oceňované akcie jsou veřejně obchodovatelné a jsou na veřejném trhu aktivně obchodovány, měly by být výsledky předchozích metod již odraženy v jejich aktuálním kursu. Často tomu však z různých důvodů není. Vlastní ocenění akcií se pak provádí na bázi výnosu z jejich okamžitého prodeje na veřejných trzích cenných papírů v závislosti na trhu, na kterém jsou předmětné cenné papíry převážně obchodovány, kdy jako prioritní uvažujeme Burzu cenných

papírů Praha. V případě, že předmětná akcie není obchodována na BCPP, uvažujeme trh RM Systém. U společností, jejichž akcie jsou na BCPP obchodovány v systému kontinuálního obchodování (SPAD), jsou výchozí údaje uvažovány ze SPAD.

### **3.2. Použitá metoda ocenění**

Ocenění se provádí za účelem zpracování projektu sloučení společností AGROFERT a.s. jako společnosti zanikající se společností AGROPROFIT spol. s r. o. a společností AGROFERT HOLDING, a.s. jako společností nástupnickou.

Při volbě způsobu ocenění majetku a závazků společnosti AGROFERT a.s. jsme nejprve analyzovali hospodářskou a finanční pozici oceňované společnosti a podstatu její ekonomické činnosti stejně tak jako jsme zohlednili účel ocenění.

V úvahu přicházejí dvě základní metody ocenění – výnosové a nákladové. Metoda výnosová vychází z očekávaných peněžních příjmů společnosti, které je společnost schopna v budoucnu generovat. Výše peněžních toků se stanoví na základě predikce hospodaření podniku. Do určité míry se jedná o metodu subjektivní, neboť je založena na odhadu budoucích výnosů/příjmů a nákladů/výdajů. Metoda je vhodná zejména při transakcích, kde se zjišťuje kupní či prodejní cena podniku společnosti pro účely cenových vyjednávání.

Metoda substanční zachycuje hodnotu společnosti k určitému datu položkovým vyjádřením tržní hodnoty majetku po odečtení závazků. Metoda je konzervativnější neboť oproti metodě výnosové, která se opírá o předpoklad budoucích výnosů, vychází ze skutečného stavu majetku a závazků. Tato metoda verifikuje aktuální tržní hodnotu obchodního majetku a po odečtení závazků pak určí hodnotu čistého obchodního majetku.

Vzhledem k účelu ocenění, kterým je jednak stanovení výše čistého obchodního majetku do sloučení, považujeme tuto metodu za nejvíce reprezentativní a nejvíce vhodnou. Použití této metody respektuje majetková práva všech zúčastněných akcionářů. Při ocenění jsme vycházeli z účetního ocenění a výběrovým způsobem jsme jeho hodnotu porovnávali s hodnotou zjištěnou alternativními znaleckými postupy. Zjistili jsme, že účetní ocenění po tvorbě opravných položek odpovídá reálnému ocenění majetku viděnému v kontextu alternativní využitelnosti majetku, jeho obecné likvidity a jeho významu a využitelnosti pro společnost AGROFERT a.s.

Provedeným oceněním získáme hodnotu majetku, závazků a čistého obchodního majetku společnosti (dále také ČOM).

### 3.3. Ocenění

#### 3.3.1. Ocenění majetku

##### 3.3.1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Hodnota zřizovacích výdajů	0 Kč
Hodnota nehmotných výsledků výzkumu a vývoje	0 Kč
Hodnota software	0 Kč
Hodnota ocenitelných práv	0 Kč
Goodwill	0 Kč
Hodnota jiného DNM	0 Kč
Hodnota nedok. nehmotných investic	0 Kč
<b>Hodnota DNM celkem</b>	<b>0 Kč</b>

##### 3.3.1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Hodnota pozemků	594 000 Kč
Hodnota staveb	6 432 000 Kč
Hodnota movitých věcí a souborů movitých věcí	477 000 Kč
Hodnota pěstitelských celků trvalých porostů	0 Kč
Hodnota základního stáda tažných zvířat	0 Kč
Hodnota jiného DHM	0 Kč
Hodnota nedokončených hmotných investic	0 Kč
Hodnota poskytnutých záloh na DHM	0 Kč
Hodnota oceňovacího rozdílu k nabytému majetku	0 Kč
<b>Hodnota DHM celkem</b>	<b>7 503 000 Kč</b>

Společnost neuvedla v rozvaze k 31.12.2004 drobný dlouhodobý majetek ve výši 1 474 tis. Kč.

Údaje o dlouhodobém hmotném majetku k 31.12.2004 jsou uvedeny v následující tabulce:

Hlavní skupiny	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková cen	Přírůstky	Přírůstky	Úbytky	Úbytky *
Období	31.12.2004			Nákup 2004	Fúze s AGROTER s.r.o 1.1.2004	Vyřazení 2004	Ostatní 2004
<b>Budovy, haly, stavby</b>	<b>8 450</b>	<b>2 017</b>	<b>6 433</b>	<b>0</b>	<b>4 242</b>	<b>0</b>	<b>287</b>
Z toho - budovy	8 450	2 017	6 433	0	4 242	0	287
- technické zhodn.budov	0	0	0	0	0	0	0
<b>Pozemky</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Sam.mov.věci a soubory</b>	<b>1 991</b>	<b>1 514</b>	<b>477</b>	<b>75</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>265</b>
Z toho – stroje, přístr., zařízení	1 209	746	463	75	85	0	77
Dopravní prostředky	634	634	0	0	0	0	181
Inventář	148	134	14	0	0	0	7

\* Úbytky ostatní obsahují odpisy dlouhodobého majetku

3.3.1.3. Dlouhodobý finanční majetek

Hodnota podílů v ovládaných a řízených osobách	229 788 000 Kč
Hodnota podílů v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	0 Kč
Hodnota ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	0 Kč
Hodnota půjček a úvěrů ovládaným a řízeným osobám a účetním jednotkám pod podstatným vlivem	0 Kč
Hodnota jiného DFM	0 Kč
Hodnota pořizovaného DFM	0 Kč
Hodnota poskytnutých záloh na DFM	0 Kč
<b>Hodnota DFM celkem</b>	<b>229 788 000 Kč</b>

Položku podílů v ovládaných a řízených osobách tvoří 100% majetková účast ve společnosti AGROFERT HOLDING, a.s., která je oceněna v její účetní hodnotě.

Název a sídlo společnosti	Podíl v % na základním kapitálu	Počet ks akcií	Nominální hodnota 1 ks akcie
AGROFERT HOLDING, a.s.	100	628	1 000 000

3.3.1.4. Zásoby

Hodnota zásob materiálu	0 Kč
Hodnota zásob nedokončené výroby a polotovarů	0 Kč
Hodnota zásob výrobků	0 Kč
Hodnota zásob zvířat	0 Kč
Hodnota zásob zboží	0 Kč
Hodnota záloh poskytnutých na zásoby	0 Kč
<b>Hodnota zásob celkem</b>	<b>0 Kč</b>

3.3.1.5. Dlouhodobé pohledávky

Hodnota pohledávek z obchodních vztahů	0 Kč
Hodnota pohledávek za ovládanými a řízenými osobami	0 Kč
Hodnota pohledávek za účetními jednotkami pod podstatným vlivem	0 Kč
Hodnota pohledávek za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	0 Kč

Hodnota poskytnutých záloh	0 Kč
Hodnota dohadných účtů aktivních	0 Kč
Hodnota jiných pohledávek	0 Kč
Hodnota odložené daňové pohledávky	137 000 Kč
<b>Hodnota dlouhodobých pohledávek celkem</b>	<b>137 000 Kč</b>

### 3.3.1.6. Krátkodobé pohledávky

Původ pohledávky	Jmenovitá hodnota	Opravná položka	Ocenění
Ocenění pohledávek z obchodních vztahů	1 473 000 Kč	0 Kč	1 473 000 Kč
Ocenění pohledávek za ovládanými a řízenými osobami	214 000 Kč	0 Kč	214 000 Kč
Ocenění pohledávek za účetními jednotkami pod podstatným vlivem	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Ocenění pohledávek za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Ocenění pohledávek ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Ocenění daňových pohledávek za státem	1 494 000 Kč	0 Kč	1 494 000 Kč
Ocenění ostatních poskytnutých záloh	777 000 Kč	0 Kč	777 000 Kč
Ocenění dohadných účtů aktivních	5 000 Kč	0 Kč	5 000 Kč
Ocenění jiných pohledávek	692 000 Kč	0 Kč	692 000 Kč
<b>Hodnota krátkodobých pohledávek celkem</b>	<b>4 655 000 Kč</b>	<b>0 Kč</b>	<b>4 655 000 Kč</b>

Společnost netvořila v průběhu roku 2004 žádnou opravnou položku.

Další údaje o dlouhodobých a krátkodobých pohledávkách jsou uvedeny v následující tabulce.

	1.1.2004 přírůstek z fúze s AGROTER s.r.o.	31.12.2004	31.12.2003
Pohledávky dlouhodobé celkem	213 000	137 000	0
Pohledávky krátkodobé celkem	109 000	4 656 000	3 364 000
- z toho krátkodobé z obchodního styku	3 000	2 251 000	3 007 000
Pohledávky krátkodobé do lhůty splatnosti	3 000	2 152 000	3 364 000
Pohledávky krátkodobé po lhůtě splatnosti	0	99 000	0

- z toho po lhůtě splatnosti více jak 180 dnů	0	0	0
Pohledávky k podnikům ve skupině	0	1 505 000	2 593 000

### 3.3.1.7. Finanční majetek

Peníze	33 000 Kč
Účty v bankách	2 414 000 Kč
Hodnota krátkodobých cenných papírů a podílů	0 Kč
Hodnota pořizovaného krátkodobého finančního majetku	0 Kč
<b>Finanční majetek celkem</b>	<b>2 447 000 Kč</b>

Hodnota finančního majetku byla stanovena v jeho jmenovité hodnotě.

### 3.3.1.8. Časové rozlišení

Hodnota nákladů příštích období	79 000 Kč
Hodnota komplexních nákladů příštích období	0 Kč
Hodnota příjmů příštích období	0 Kč
<b>Hodnota časového rozlišení</b>	<b>79 000 Kč</b>

### 3.3.1.9. Rekapitulace majetku

Hodnota dlouhodobého nehmotného majetku celkem	0 Kč
Hodnota dlouhodobého hmotného majetku celkem	7 503 000 Kč
Hodnota dlouhodobého finančního majetku celkem	229 788 000 Kč
Hodnota zásob celkem	0 Kč
Hodnota dlouhodobých pohledávek celkem	137 000 Kč
Hodnota krátkodobých pohledávek celkem	4 655 000 Kč
Hodnota finančního majetku celkem	2 447 000 Kč
Hodnota časového rozlišení	79 000 Kč
<b>Hodnota majetku celkem</b>	<b>244 609 000 Kč</b>

### 3.3.2. Ocenění závazků

#### 3.3.2.1. Rezervy

Hodnota rezerv podle zvláštních právních předpisů	0 Kč
Hodnota rezerv na důchody a podobné závazky	0 Kč
Hodnota rezerv na daň z příjmu	0 Kč
Hodnota ostatních rezerv	20 000 Kč
<b>Hodnota rezerv celkem</b>	<b>20 000 Kč</b>

3.3.2.2. Dlouhodobé závazky

Hodnota závazků z obchodních vztahů	0 Kč
Hodnota závazků k ovládaným a řízeným osobám	0 Kč
Hodnota závazků k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	0 Kč
Hodnota závazků ke společníkům, členům družstev a účastníkům sdružení	0 Kč
Hodnota dlouhodobých přijatých záloh	0 Kč
Hodnota vydaných dluhopisů	0 Kč
Hodnota dlouhodobých směnek k úhradě	0 Kč
Hodnota dohadných účtů pasivních	0 Kč
Hodnota jiných závazků	0 Kč
Hodnota odloženého daňového závazku	0 Kč
Hodnota dlouhodobých závazků celkem	0 Kč

3.3.2.3. Krátkodobé závazky

Hodnota závazků z obchodních vztahů	1 137 000 Kč
Hodnota závazků k ovládaným a řízeným osobám	0 Kč
Hodnota závazků k účetním jednotkám pod podstatným vlivem	0 Kč
Hodnota závazků ke společníkům, členům družstev a účastníkům sdružení	0 Kč
Hodnota závazků k zaměstnancům	99 000 Kč
Hodnota závazků ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	32 000 Kč
Hodnota daňových závazků a dotací	149 000 Kč
Hodnota krátkodobých přijatých záloh	46 000 Kč
Hodnota vydaných dluhopisů	0 Kč
Hodnota dohadných účtů pasivních	2 275 000 Kč
Hodnota jiných závazků	4 599 000 Kč
Hodnota krátkodobých závazků celkem	8 337 000 Kč

Další údaje o krátkodobých závazcích jsou uvedeny v následující tabulce:

	<b>1.1.2004 přírůstek z fúze s AGROTER s.r.o.</b>	<b>31.12.2004</b>	<b>31.12.2003</b>
Závazky celkem	128 000	6 062 000	2 141 000
- z toho z obchodního styku	61 000	1 184 000	363 000
Závazky do lhůty splatnosti	128 000	1 184 000	2 132 000

Závazky po lhůtě splatnosti	0	1 184 000	9 000
- z toho po lhůtě splatnosti více jak 180 dnů	0	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	0	0	1 494 000

3.3.2.4. Bankovní úvěry a výpomoci

Hodnota dlouhodobých bankovních úvěrů	0 Kč
Hodnota krátkodobých bankovních úvěrů	0 Kč
Hodnota krátkodobých finančních výpomocí	0 Kč
Hodnota bankovních úvěrů a výpomocí celkem	0 Kč

Společnost v průběhu účetního období nečerpala žádné bankovní úvěry.

3.3.2.5. Časové rozlišení

Hodnota výdajů příštích období	0 Kč
Hodnota výnosů příštích období	0 Kč
Hodnota časového rozlišení	0 Kč

3.3.2.6. Rekapitulace závazků

Hodnota rezerv celkem	20 000 Kč
Hodnota dlouhodobých závazků celkem	0 Kč
Hodnota krátkodobých závazků celkem	8 337 000 Kč
Hodnota bankovních úvěrů a výpomocí celkem	0 Kč
Hodnota časového rozlišení	0 Kč
Hodnota závazků celkem	28 337 000 Kč

3.3.2.7. Ocenění Společnosti substanční metodou

Hodnota majetku	244 609 000 Kč
Hodnota závazků	28 337 000 Kč
Hodnota čistého obchodního majetku	216 272 000 Kč

Hodnota čistého obchodního majetku společnosti AGROFERT a.s. činí ke dni ocenění 216 272 000,- Kč.

**4. REKAPITULACE**

Hodnota čistého obchodního majetku společnosti AGROFERT a.s. daná rozdílem  
hodnoty majetku a hodnoty závazků, činí ke dni ocenění:

**216 272 000,- Kč**

slovy: dvě stě šestnáct milionů dvě stě sedmdesát dvatisíc korun českých

## 5. PROHLÁŠENÍ O NEZÁVISLOSTI

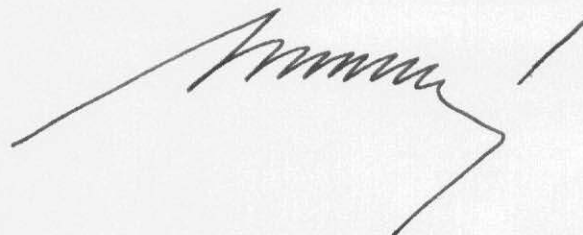
Prohlašujeme, že naše společnost není ve vztahu k objednavateli posudku v žádné personální či finanční závislosti. Naši zaměstnanci ani společníci nejsou v zaměstnaneckém nebo obdobném právním vztahu objednavateli posudku, stejně tak se nepodílejí na řízení ani kontrole podnikání této společnosti.

Odměna za zpracování posudku byla s objednavatelem smluvena před zahájením ocenění a nebyla nikterak závislá na výsledku ocenění.

V Brně dne 12. dubna 2005

A&CE Consulting, s.r.o.  
Znalecký ústav  
Ptašinského 4, 602 00 Brno

Ing. Leoš Kozohorský  
jednatel společnosti



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti ČR, č. j. M - 1165/2004, pro znaleckou činnost s rozsahem znaleckého oprávnění v oboru ekonomika pro metodiku účetnictví, kalkulace, rozpočtování, peněžnictví a pojišťovnictví, správu národního majetku, ceny a odhady nemovitostí, motorových vozidel, kancelářských zařízení, strojů a náhradních dílů k nim, podniků, cenných papírů, derivátů kapitálového trhu, nehmotného majetku, pohledávek a závazků, obchodních podílů v obchodních společnostech, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami, přezkoumávání smlouvy o převodu podniku nebo jeho části a smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, přezkoumávání ovládací smlouvy, smlouvy o převodu zisku, přezkoumávání smlouvy o fúzi, oceňování jmění obchodní společnosti při fúzi, rozdělení nebo změně právní formy; v oboru doprava pro hodnocení provozně-technických, provozních a ekonomických parametrů silničních motorových vozidel a otázky provozu městské dopravy; v oboru stavebnictví pro normativní základnu, tvorbu a uplatňování cen a rozpočtování ve stavebnictví; v oboru strojírenství pro strojírenskou ekonomii a technologie a v oboru zemědělství pro provoz a ekonomiku zemědělské výroby.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 146-46/05 znaleckého deníku.



Otisk znalecké pečete:

.....

Podpis za znalecký ústav:

.....

Seznam příloh

- 1) Výpis z obchodního rejstříku společnosti AGROFERT a.s. vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2633, pořízený prostřednictvím Internetu
- 2) Zpráva auditora a účetní závěrka společnosti AGROFERT a.s. k 31.prosinci 2004

**Příloha č. 1**

**Výpis z obchodního rejstříku společnosti AGROFERT a.s.  
vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2633,  
pořízený prostřednictvím Internetu**

# V ý p í s

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B., vložka 2633

## !!! U P O Z O R N Ě N Í !!!

Tento výpis má pouze **informativní** charakter.

Data pro jeho vytvoření byla získána z počítačové sítě INTERNET. V případě, že se domníváte, že obsahuje chyby, obraťte se prosím na rejstříkový soud.

- Datum zápisu:** 1.července 1994
- Obchodní firma:** AGROFERT a.s.
- Sídlo:** Praha 3, Roháčova čp.1099/č.or.83, PSČ 130 00
- Identifikační číslo:** 601 97 773
- Právní forma:** Akciová společnost
- Předmět podnikání:**
- organizační a ekonomické poradenství
  - vedení účetnictví
- Statutární orgán - představenstvo:**
- Předseda představenstva:** Ing. Andrej Babiš, r.č. 540902/1860  
Průhonice, Sadová 577, PSČ 252 43  
den vzniku funkce: 12.července 2000
- člen představenstva:** ing. Jiří Haspeklo, r.č. 580131/1648  
okr.Mladá Boleslav, Kochánky 2  
den vzniku členství v představenstvu: 12.července 2000  
r.č.:580103/1648
- člen představenstva:** ing. Dagmar Negrová, r.č. 615119/0914  
Praha 3, Roháčova 87  
den vzniku členství v představenstvu: 12.července 2000
- Způsob jednání za společnost:**  
Společnost navenek zastupuje vůči třetím osobám, před soudem a jinými orgány v celém rozsahu představenstvo společnosti.  
Za společnost se podepisuje předseda nebo dva členové představenstva společnosti a děje se tak, že k názvu společnosti nebo otisku razítka připojí svůj podpis předseda představenstva nebo dva členové představenstva společnosti.
- Dozorčí rada:**
- předseda dozorčí rady:** RNDr. Jozef Kollár, r.č. 340118/766  
Šála, Hliník 44  
Slovenská republika  
den vzniku funkce: 22.října 2003  
den vzniku členství v dozorčí radě: 12.června 2003
- člen dozorčí rady:** Věra Knobová, r.č. 496012/070  
Praha 8, Hnězdenská 557, PSČ 181 00  
den vzniku členství v dozorčí radě: 12.června 2003
- člen dozorčí rady:** JUDr. Libor Široký, r.č. 531009/176  
Praha 4, Jordana Jovkova 3260/19, PSČ 143 00  
den vzniku členství v dozorčí radě: 12.června 2003
- Jediný akcionář:**  
Ing. Andrej Babiš, r.č. 540902/1860  
Průhonice, Sadová 577, PSČ 252 43

**Akcie:**

400 ks akcie na jméno ve jmenovité hodnotě 300 000,- Kč  
zápis omezení převoditelnosti akcií na jméno:

Akcie jsou volně převoditelné mezi akcionáři společnosti, děděním, přechodem na právního nástupce akcionáře, je-li jím právnická osoba a se souhlasem představenstva vkladem do základního jmění kapitálových společností.

Mimo případy výše uvedené (článek 6, odstavec 4 stanov) mají akcionáři předkupní právo na akcie společnosti.

Převod vlastnictví k akciím mimo akcionáře zapíše představenstvo do seznamu akcionářů v případech uvedených v článku 6, odstavci 4) stanov, jinak po splnění podmínky prokáže-li převodce vlastnického práva k akciím, že nabídl akcie stávajícím akcionářům a tito svého předkupního práva na akcie společnosti ve lhůtě 30 dnů nevyužili.

**Základní kapitál:** 120 000 000,- Kč  
**Splaceno:** 100 %

**Ostatní skutečnosti:**

- Převod části podniku (divize 1,2,3) na nabyvatele AGROFERT HOLDING, a.s. se sídlem Praha 3, Roháčova 83, identifikační číslo 25130072, dle smlouvy o převodu části podniku ze dne 6.8.1997.

- Společnost se sloučila se společností AGROTER s.r.o., IČ 61466867, se sídlem Průhonice, Sadová 577, PSČ 252 43, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C vložka 29425.

Na společnost, jako právního nástupce, přešlo v důsledku sloučení jmění zaniklé společnosti AGROTER s.r.o., IČ 61466867, se sídlem Průhonice, Sadová 577, PSČ 252 43, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C 29425.

---

Tento výpis je neprodejný a byl pořízen na Internetu ( <http://www.justice.cz/>).

Dne: 12.04.05 08:49:51

Údaje platné ke dni 11.04.2005

---

**Příloha č. 2**

**Zpráva auditora a účetní závěrka společnosti AGROFERT a.s.  
k 31.prosinci 2004**

# A&CE

**A &CE Auditoři a znalci Praha, spol. s r.o.**

**Bělehradská 17, 140 00 Praha 4 Tel/fax 222 561 049, tel. 222 561 048**

**Společnost je zapsána u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 47335, IČ: 4496 5095**

---

## **ZPRÁVA AUDITORA**

**o auditu roční účetní závěrky  
k 31.12.2004**

**AGROFERT**  
**akciová společnost**

---

**březen 2005**

# ZPRÁVA AUDITORA

## o auditu roční účetní závěrky k 31.12.2004

Účetní jednotka:

**AGROFERT**  
akciová společnost  
Roháčova 83  
130 00 Praha 3  
IČ: 60 19 77 73

Příjemce zprávy:

Ing. Andrej B a b i š  
předseda představenstva

Účetní období:

1.1. - 31.12.2004

Ověření provedl:

A & CE Auditori a znalci Praha, spol. s r.o.  
Bělehradská 17, 140 00 Praha 4  
osvědčení KA ČR číslo 157  
IČO: 44 96 50 95  
DIČ: 004 - 44965095  
zastoupená ředitelem společnosti  
Ing. Rostislavem Otrfísalem, CSc.



*Chosae*

.....

Obsah:

Úvod  
Rozsah auditu  
Výrok auditora

Auditované přílohy:

Rozvaha k 31.12.2004  
Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2004  
Příloha k účetní závěrce k 31.12.2004  
Přehled o peněžních tocích za účetní období

# A&CE

## Zpráva auditora o auditu roční účetní závěrky k 31.12.2004

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky k rozvahovému dni k 31. prosinci 2004 za období od 1.1.2004 do 31.12.2004 společnosti AGROFERT, akciová společnost, IČ 60 19 77 73 se sídlem Roháčova 83, 130 00 Praha 3. Hlavním předmětem podnikání společnosti je organizační a ekonomické poradenství.

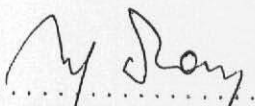
Za vedení účetnictví, jeho úplnost, průkaznost a správnost a za sestavení ověřované účetní závěrky je odpovědné představenstvo společnosti. Naší úlohou bylo vyjádřit ve výroku názor na příloženou účetní závěrku.

Audit účetní závěrky jsme provedli v souladu se zákonem č. 254/2000 Sb., o auditorech a auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky č. 1 - 27 a 54. Tyto směrnice požadují, aby audit byl naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnoval výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Posuzovali jsme také použité účetní postupy, významné odhady a rozhodnutí vedení účetní jednotky, které se promítají do účetní závěrky, a zhodnotili jsme i celkovou presentaci této účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření našeho výroku.

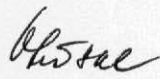
### Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává ve všech významných ohledech věrný a poctivý obraz majetku, závazků a vlastního kapitálu k 31. prosinci 2004 a výsledku hospodaření a finanční situace za rok 2004 společnosti AGROFERT akciová společnost v souladu s § 7 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění a příslušnými předpisy České republiky.

V Praze dne 22. března 2005

  
Ing. Zdeněk Raab a.s.  
auditor  
osvědčení KA ČR číslo 647  
odpovědný za předložení zprávy



  
A & CE Auditores a znalci Praha, spol. s r.o.  
Praha 4, Bělehradská 17  
osvědčení KA ČR číslo 157  
Ing. Rostislav Otřísal, CSc.  
auditor a ředitel společnosti

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 600/2002  
Sb. ve znění pozdějších předpisů

## ROZVAHA (BILANCE)

ke dni 31.12.2004

( v celých tisících Kč )

IČ

60 19 77 73

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

AGROFERT a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

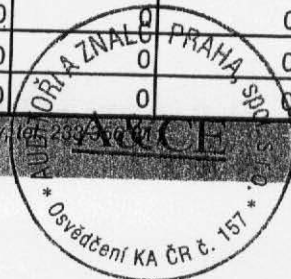
Praha 3

Roháčova 83/1099

130 00

označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 31 + 63)</b>	001	248 139	-3 530	244 609	237 946
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	003	240 821	-3 530	237 291	233 059
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05 až 12)</b>	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 majetek	012	0	0	0	0
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (ř.14 až 22)</b>	013	11 033	-3 530	7 503	3 271
B. II. 1	Pozemky	014	594	0	594	211
2	Stavby	015	8 449	-2 017	6 432	2 478
3	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	1 990	-1 513	477	582
4	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	0	0	0	0
5	Základní stádo a tažná zvířata	018	0	0	0	0
6	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	0	0	0	0
7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	0	0	0	0
8	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	0	0	0	0
9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	022	0	0	0	0
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)</b>	023	229 788	0	229 788	229 788
B. III. 1	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	229 788	0	229 788	229 788
2	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	0	0	0	0
3	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	0	0	0	0
4	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	0	0	0	0
5	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	0	0	0	0
6	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	029	0	0	0	0
7	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	0	0	0	0

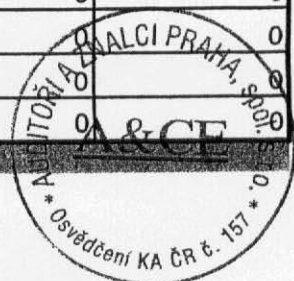
Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Vodňanského 4, Praha 6-Břevnov, tel. 239 93 00 00



označ a	AKTIVA b	řád c	Běžné účetní období			Min.úč. období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	<b>Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)</b>	031	7 239	0	7 239	4 882
C. I.	<b>Zásoby (ř.33 až 38)</b>	032	0	0	0	0
C. I. 1	Materiál	033	0	0	0	0
2	Nedokončená výroba a polotovary	034	0	0	0	0
3	Výrobky	035	0	0	0	0
4	Zvířata	036	0	0	0	0
5	Zboží	037	0	0	0	0
6	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	0	0	0	0
C. II.	<b>Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)</b>	039	137	0	137	201
C. II. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	040		0	0	0
2	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	041	0	0	0	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	042	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	0	0	0	0
5	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	0	0	0	0
6	Dohadné účty aktivní	045	0	0	0	0
7	Jiné pohledávky	046		0	0	0
8	Odložená daňová pohledávka	047	137	0	137	201
C. III.	<b>Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)</b>	048	4 655	0	4 655	3 364
C. III. 1	Pohledávky z obchodních vztahů	049	1 473	0	1 473	2 593
2	Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	050	214	0	214	0
3	Pohledávky - podstatný vliv	051	0	0	0	0
4	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	0	0	0	0
5	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	053	0	0	0	0
6	Stát - daňové pohledávky	054	1 494	0	1 494	1
7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	777	0	777	414
8	Dohadné účty aktivní	056	5	0	5	0
9	Jiné pohledávky	057	692	0	692	356
C. IV.	<b>Finanční majetek (ř. 59 až 62)</b>	058	2 447	0	2 447	1 317
C. IV. 1	Peníze	059	33	0	33	109
2	Účty v bankách	060	2 414	0	2 414	1 208
3	Krátkodobý cenné papíry a podíly	061	0	0	0	0
4	Požizovaný krátkodobý finanční majetek	062	0	0	0	0
D. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 64 až 66)</b>	063	79	0	79	5
D. I. 1	Náklady příštích období	064	79		79	5
2	Komplexní náklady příštích období	065	0	0	0	0
3	Příjmy příštích období	066	0		0	0

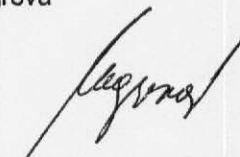
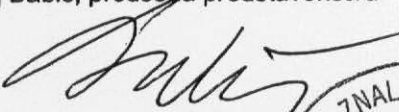


označ	PASIVA	řád	Běžné úč.	Min.úč.
a	b	c	období	období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118)</b>	067	244 609	237 946
A.	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)</b>	068	216 272	211 903
A. I.	<b>Základní kapitál (ř. 70 až 72)</b>	069	120 000	120 000
1	Základní kapitál	070	120 000	120 000
2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	0	0
3	Změny základního kapitálu	072	0	0
A. II.	<b>Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)</b>	073	6 020	0
A. II. 1	Emisní ážio	074	0	0
2	Ostatní kapitálové fondy	075	6 020	0
3	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	076	0	0
4	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách	077	0	0
A. III.	<b>Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)</b>	078	34 974	34 626
A. III. 1	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	18 146	17 785
3	Statutární a ostatní fondy	080	16 828	16 841
A. IV.	<b>Výsledek hospodářství minulých let (ř. 82 + 83)</b>	081	42 778	52 446
A. IV. 1	Nerozdělený zisk minulých let	082	42 778	52 446
2	Neuhrazená ztráta minulých let	083	0	0
A. V.	<b>Výsledek hospodářství běžného účetního období (+/-)</b>	084	12 500	4 831
	<i>/ř.01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 85 + 118)/</i>			
B.	<b>Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)</b>	085	28 337	26 043
B. I.	<b>Rezervy (ř. 87 až 90)</b>	086	20 000	20 951
B. I. 1	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	0	0
2	Rezerva na důchody a podobné závazky	088	0	0
3	Rezerva na daň z příjmů	089	0	951
4	Ostatní rezervy	090	20 000	20 000
B. II.	<b>Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)</b>	091	0	0
B. II. 1	Závazky z obchodních vztahů	092	0	0
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba	093	0	0
3	Závazky - podstatný vliv	094	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	0	0
5	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	0	0
6	Vydané dluhopisy	097	0	0
7	Dlouhodobé směnky k úhradě	098	0	0
8	Dohadné účty pasívní	099	0	0
9	Jiné závazky	100	0	0
10	Odložené daňové závazky	101	0	0



označ a	PASIVA b	řád c	Běžné úč. období 5	Min.úč. období 6
B. III.	<b>Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)</b>	102	8 337	5 092
B. III. 1	Závazky z obchodních vztahů	103	1 137	363
2	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104		0
3	Závazky - podstatný vliv	105	0	0
4	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	0	0
5	Závazky k zaměstnancům	107	99	248
6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	32	183
7	Stát - daňové závazky a dotace	109	149	109
8	Krátkodobé přijaté zálohy	110	46	0
9	Vydané dluhopisy	111	0	0
10	Dohadné účty pasivní	112	2 275	2 951
11	Jiné závazky	113	4 599	1 238
B. IV.	<b>Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)</b>	114	0	0
B. IV. 1	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	0	0
2	Bankovní úvěry krátkodobé	116	0	0
3	Krátkodobé finanční výpomoci	117	0	0
C. I.	<b>Časové rozlišení (ř. 119 + 120)</b>	118	0	0
C. I. 1	Výdaje příštích období	119	0	0
2	Výnosy příštích období	120	0	0

Právní forma účetní jednotky :	akciová společnost
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	pronájem nebytových prostor, ekonomicko organizační poradenství, vedení účetnictví

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
15.03.05	Ing. Dagmar Negrová 	Ing. Andrej Babiš, předseda představenstva 



Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni **31.12.2004**

( v celých tisících Kč )

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**AGROFERT a.s.**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání  
účetní jednotky

Praha 3

Roháčova 83/1099

130 00

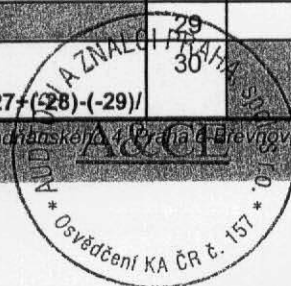
IČ

60 19 77 73



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01	0	0
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	02	0	0
+	<b>Obchodní marže (ř. 01-02)</b>	03	0	0
II.	<b>Výkony (ř. 05+06+07)</b>	04	14 756	15 561
II. 1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	14 756	15 561
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	0	0
3	Aktivace	07	0	0
B.	<b>Výkonová spotřeba (ř. 09+10)</b>	08	8 034	6 983
B. 1	Spotřeba materiálu a energie	09	790	651
B. 2	Služby	10	7 244	6 332
+	<b>Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)</b>	11	6 722	8 578
C.	<b>Osobní náklady</b>	12	9 179	10 126
C. 1	Mzdové náklady	13	6 800	7 439
C. 2	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	0	0
C. 3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	2 307	2 618
C. 4	Sociální náklady	16	72	69
D.	Daně a poplatky	17	122	247
E.	Odpsy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	553	334
III.	<b>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)</b>	19	0	0
III. 1	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	0	0
2	Tržby z prodeje materiálu	21	0	0
F.	<b>Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)</b>	22	0	0
F. 1	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	0	0
F. 2	Prodány materiál	24	0	0
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	0	-10
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	3 492	9 522
H.	Ostatní provozní náklady	27	15	47
V.	Převod provozních výnosů	28	0	0
I.	Převod provozních nákladů	29	0	0
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	30	845	7 356

/(ř.11-12-17-18+19-22-25+26-27+(-28)-(-29)/

Formulář zpracoval ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Vodňanského 4, Praha 6 - Brevnov, tel. 233 366 811



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VI	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	0	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	0	0
VII.	<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)</b>	33	12 750	0
VII. 1	Výnosy z podílů v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	12 750	0
VII. 2	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	0	0
VII. 3	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	0	0
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	0	0
K.	Náklady z finančního majetku	38	0	0
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	0	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	0	0
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	0	0
X.	Výnosové úroky	42	7	4
N.	Nákladové úroky	43	210	95
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	10	7
O.	Ostatní finanční náklady	45	269	128
XII.	Převod finančních výnosů	46	0	0
P.	Převod finančních nákladů	47	0	0
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> <b>/(ř.31-32+33+37-38+39-40-41+42-43+44-45-(-46)+(-47))/</b>	48	12 288	212
Q.	<b>Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)</b>	49	133	2 332
Q. 1	- splatná	50	68	2 530
Q. 2	- odložena	51	65	-198
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	52	12 500	4 812
XIII.	Mimořádné výnosy	53	0	37
R.	Mimořádné náklady	54	0	7
S.	<b>Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)</b>	55	0	11
S. 1	- splatná	56	0	11
S. 2	- odložena	57	0	0
*	<b>Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53 - 54 - 55)</b>	58	0	19
T.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	0	0
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)</b>	60	12 500	4 831
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	61	12 633	7 174

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
15.03.05	Ing. Dagmar Negrová 	Ing. Andrej Babiš, předseda představenstva 

Formulář zpracovala ASPEKT HM, daňová, účetní a auditorská kancelář, Vodňanského 4, Praha 6-Břevnov, tel. 233 356 811



# AGROFERT a.s.

## Příloha účetní závěrky k 31.prosinci 2004

### čl. I. Obecné informace

#### Popis účetní jednotky

Název: AGROFERT a.s.

Sídlo: Roháčova 1099/83, 130 00 Praha 3

Právní forma: akciová společnost

IČ: 60 19 77 73

Rozhodující předmět činnosti: Organizační a ekonomické poradenství  
Vedení účetnictví

Datum vzniku společnosti: 1.7.1994

#### Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%

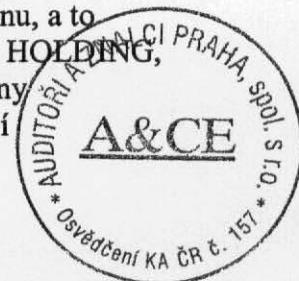
Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	2003 podíl v tis. Kč	2003 podíl v tis. Kč	2003 podíl v %	2003 podíl v %
Ing. Andrej Babiš, Sadová 577, Průhonice	120 000	108 000	100	90

#### Změny a dodatky provedené v obchodním rejstříku

Dne 31.8. 2004 nabyla účinnosti fúze sloučením společnosti podle § 69a, §220o a násl. ObchoZ se společností AGROTER s.r.o. se sídlem Průhonice, Sadová 577, PSČ 252 43, IČ 61466867, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C, vložka 29425 s rozhodným dnem 1.1.2004. Společnost AGROTER s. r. o. byla zanikající společností, která dle § 69a odst.1 zanikla bez likvidace. Jména zanikající společnosti, včetně práv a povinností z pracovněprávních vztahů přešla na nástupnickou společnost AGROFERT a.s. Jiné změny a dodatky nebyly v průběhu roku 2004 do obchodního rejstříku podány ani zapsány.

#### Organizační struktura účetní jednotky

Organizační struktura zaznamenala v posledním čtvrtletí roku 2004 změnu, a to přechod zaměstnanců ekonomického úseku do dceřiné společnosti AGROFERT HOLDING a.s. s datem 1.10.2004. Účetnictví společnosti a daňová agenda jsou zpracovávány dodavatelských způsobem na základě uzavřené smlouvy. V čele společnosti stojí



představenstvo, jehož předseda je pověřen řízením společnosti. Ve společnosti existuje nadále funkce samostatného právníka.

### Členové statutárních orgánů

#### **Představenstvo a.s.**

Příjmení	Jméno	Funkce
Ing. Babiš	Andrej	Předseda představenstva
Ing. Haspeklo	Jiří	Člen představenstva
Ing. Negrová	Dagmar	Členka představenstva

#### **Dozorčí rada a.s.**

Příjmení	Jméno	Funkce
RNDr. Kolár	Jozef	Předseda dozorčí rady
JUDr. Široký	Libor	Člen dozorčí rady
p.Knobová	Věra	Členka dozorčí rady

### Rozhodující a podstatný vliv v jiných společnostech – nad 20%

Název a sídlo společnosti	Podíl v % na základním kapitálu	Podíl v % na hlasovacím právu
AGROFERT HOLDING, a.s., Roháčova 1101/89, 130 00 Praha 3, IČ 25 13 00 72	100	100

V roce 2003 byla společnost rovněž jediným akcionářem AGROFERTU HOLDING, a.s. Jiné finanční investice k datu 31.12.2004 a zároveň i k datu 31.12.2003 společnost nevlastnila.

Se společností nebyla uzavřena ovládací smlouva ani smlouva o převodu zisku. Předběžná neauditovaná hodnota vlastního kapitálu AGROFERTU HOLDING, a.s. k datu 31.12.2004 dosáhla výše 3,71 mld. Kč a předběžný zisk činí 705mil. Kč ( k datu 31.12.2003 dosáhla výše vlastního kapitálu 2 631 071 tis. Kč a zisk po zdanění 363 927 tis. Kč)

### Zaměstnanci společnosti, osobní náklady

	Z toho řídicí			
	31.12.2004	31.12.2003	31.12.2004	31.12.2003
Průměrný počet zaměstnanců	11	15	3	3
Mzdové náklady	6 800	7 439	3 384	3 351
Odměny členům orgánů společnosti	0	0	0	0
Náklady na sociální zabezpečení	2 307	2 618	1 050	1 173
Sociální náklady	72	69	16	10
Osobní náklady celkem	9 179	10 126	4 450	4 534



**Poskytnutá peněžitá či jiná plnění stávajícím členům orgánů**

Druh plnění	31.12. 2004	31.12. 2003	31.12. 2004	31.12. 2003	31.12. 2004	31.12. 2003
Údaje v tis. Kč	Představenstvo		Dozorčí rada		Řídící pracovníci	
Půjčky	0	0	0	269	193	0
Vyplacené odměny *	450	450	1 082	900	1 523	1 608
Celkem	450	450	1 082	1 169	1 523	1 877

\* U statutárních a dozorčích orgánů společnosti se v jednotlivých letech jedná o vyplacené tantiémy za léta 2004 a 2003.

**čl. II.****Použité účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování**

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele.

**Způsob ocenění majetku****a) Účtování o zásobách**

Ve společnosti se nevyskytují žádné zásoby

**b) Ocenění hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku vytvořeného vlastní činností**

Společnost nevytváří žádný hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek ve vlastní režii

**c) Ocenění cenných papírů a majetkových účastí**

Ve sledovaném účetním období vlastnila společnost cenné papíry a majetkové účasti, které oceňovala pořizovacími cenami.

**d) Ocenění příchovek a přírůstků zvířat**

Příchovky a přírůstky zvířat se ve společnosti nevyskytují.

**e) Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny**

Ve společnosti se nevyskytuje majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

**f) Vedlejší pořizovací náklady zahrnované do ocenění zásob**

Vzhledem k tomu, že společnost neevidovala v průběhu účetního období žádné zásoby, proto neevidovala ani žádné vedlejší náklady zahrnované do ocenění zásob.

**Změny oceňování, odpisování a postupů účtování**

Ve sledované účetním období nedošlo v účetní jednotce oproti předcházejícímu období k žádným změnám v metodice oceňování majetku, postupů účtování a odpisování s výjimkou legislativních změn platných pro sestavení účetní závěrky a vedení účetnictví platných pro rok 2004.



**Opravné položky k majetku**

Společnost nevytvořila za sledované období žádné opravné položky k dlouhodobému majetku.

**Odpisování**

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotka sestavila v interním předpisu tak, že odpisy vyjadřují průběh opotřebení v podmínkách společnosti.

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého nehmotného majetku je stanoven tak, aby odepsání tohoto majetku v účetnictví proběhlo nejdéle do tří let od jeho zařazení do užívání.

**System odpisování drobného dlouhodobého majetku**

Drobný dlouhodobý majetek není ve společnosti evidován na majetkových účtech. Při pořízení je účtován přímo do spotřeby. Dle interní směrnice společnosti podléhá inventarizaci a je sledován v operativní evidenci společnosti.

**Přepočtení cizích měn na českou měnu**

Při přepočtu cizích měn na českou měnu používá společnost aktuální denní kurz vyhlášený Českou národní bankou.

**čl. III.****Doplňující údaje k Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty****Položky významné po hodnocení majetkové a finanční situace společnosti****Doměrky daně z příjmů za minulá období**

Společnost k datu účetní závěrky neeviduje žádné doměrky daně z příjmů zaúčtované v účetním období 2004.

**Rozpis dlouhodobých bankovních úvěrů**

Společnost v průběhu účetního období nečerpala žádný dlouhodobý bankovní úvěr a tudíž k datu účetní závěrky neeviduje ve svém účetnictví žádný zůstatek takového úvěru.

**Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely**

Společnost nepřijala za sledované účetní období žádnou dotaci na provozní a investiční účely.



### Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným změnám ve společnosti, které by významným způsobem ovlivnily finanční, majetkovou a celkovou podnikatelskou situaci společnosti.

### Dlouhodobý hmotný majetek

#### Stav k 31.12.2004

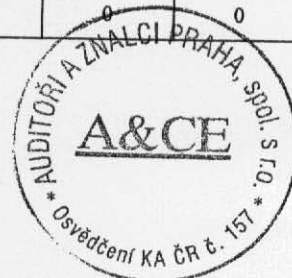
Hlavní skupiny	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková cena	Přírůstky	Přírůstky	Úbytky	Úbytky*
Období	31. 12. 2004			nákup 2004	Fúze s AGROTER s.r.o. 1.1.2004	vyřazení 2004	ostatní 2004
<b>Budovy,haly,stavby</b>	<b>8 450</b>	<b>2 017</b>	<b>6 433</b>	<b>0</b>	<b>4 242</b>	<b>0</b>	<b>287</b>
V tom:							
Budovy	8 450	2 017	6 433	0	4 242	0	287
Tech. vhodn. budov	0	0	0	0	0	0	0
<b>Pozemky</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samost. mov. věci a soubory</b>	<b>1 991</b>	<b>1 514</b>	<b>477</b>	<b>75</b>	<b>85</b>	<b>0</b>	<b>265</b>
V tom:							
Stroje, přistr., zařízení	1 209	746	463	75	85	0	77
Dopravní prostředky	634	634	0	0	0	0	181
Inventář	148	134	14	0	0	0	7

\*úbytky ostatní obsahují odpisy dlouhodobého majetku

#### Stav k 31.12.2003

Hlavní skupiny	Pořizovací cena	Oprávký	Zůstatková cena	Přírůstky	Přírůstky	Úbytky	Úbytky*
Období	31. 12. 2003			nákup 2003	ostatní 2003	vyřazení 2003	ostatní 2003
<b>Budovy,haly,stavby</b>	<b>2 999</b>	<b>521</b>	<b>2 478</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102</b>
V tom:							
Budovy	2 999	521	2 478	0	0	0	102
Tech. vhodn. budov	0	0	0	0	0	0	0
<b>Pozemky</b>	<b>211</b>	<b>0</b>	<b>211</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Samost. mov. věci a soubory</b>	<b>1 764</b>	<b>1 182</b>	<b>582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>567</b>	<b>232</b>
V tom:							
Stroje, přistr., zařízení	982	602	380	0	0	567	42
Dopravní prostředky	634	453	181	0	0	0	181
Inventář	148	127	21	0	0	0	9

\*úbytky ostatní obsahují odpisy dlouhodobého majetku



## Dlouhodobý nehmotný majetek

### Stav k 31.12.2004

Hlavní skupiny	pořizovací cena	oprávky	zůstatková cena	přírůstky	přírůstky	úbytky	úbytky*
Období	31. 12. 2004			nákup 2004	Fúze s AGROTER s.r.o. 1.1.2004	prodej 2004	ostatní 2004
Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0	0	0
Software	5 540	5 540	0	0	0	0	0

### Stav 31.12.2003

Hlavní skupiny	pořizovací cena	oprávky	zůstatková cena	přírůstky	přírůstky	úbytky	úbytky*
Období	31. 12. 2003			nákup 2003	ostatní 2003	prodej 2003	ostatní 2003
Zřizovací výdaje	0	0	0	0	0	0	0
Software	5 540	5 540	0	0	0	0	0

## Majetek pořízený formou finančního pronájmu

Společnost nemá žádný majetek pořízený formou finančního pronájmu.

## Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

Název majetku období	Pořizovací cena 31.12.2004	Pořizovací cena 31.12.2003
Drobný dlouhodobý majetek	1 474	1 490

## Rozpis dlouhodobého hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Popis majetku	31.12.2004	31.12.2003	Hodnota zatížení
Budova Roháčova 1099/83, 130 00 Praha 3, vč. pozemku	Zástava za provozní úvěr poskytnutý AGROFERTU HOLDING, a.s., úvěr poskytnut CITIBANK, a.s. Praha.	Zástava za provozní úvěr poskytnutý AGROFERTU HOLDING, a.s., úvěr poskytnut CITIBANK, a.s. Praha.	Do výše znaleckého ocenění nemovitostí



## Přehled majetku s výrazně vyšším tržním oceněním

Společnost nemá ve vlastnictví žádný majetek s výrazně vyšším oceněním tržním než je pořizovací cena tohoto majetku.

### Závazky

	1.1.2004 přírůstek z fúze s AGROTER s.r.o.	31.12.2004	31.12.2003
Závazky dlouhodobé celkem	0	0	0
Závazky krátkodobé celkem	128	6 062	2 141
z toho krátkodobé z obchodního styku	61	1 184	363
Závazky krátkodobé do lhůty splatnosti	128	1 184	2 132
Závazky krátkodobé po lhůtě splatnosti	0	0	9
z toho po lhůtě splatnosti více jak 180 dnů	0	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	0	5 646	1 494

### Závazky neuvedené v účetnictví a nesledované v rozvaze

#### a) ručitelská prohlášení

Typ záruky	Příjemce záruky	1.1.2004 přírůstek z fúze s AGROTER s.r.o.	31.12.2004	31.12.2003
Ručitelský závazek	NOVICON, a.s.	0	20 000	20 000
Ručitelský závazek	PRECHEZA a.s.	0	0	0
Ručitelský závazek	Agrofert Holding, a.s. OZ PRECOLOR, a.s.	0	0	0
Ručitelský závazek	AGROFERT HOLDING, a.s.	0	308 405	153 000
Ručitelský závazek	PREFERT a.s., SR	0	0	0
Ručitelský závazek	ISTRODEZA a.s., SR	0	0	139 702
Celkem		0	328 405	312 702

#### b) soudní spory

Společnost Agropol Chem, s.r.o. zažalovala dne 14. 9. 1998 AGROFERT a.s. za domnělé nekalosoutěžní jednání. Kromě společnosti AGROFERT a.s. je žaloba vedena proti společnosti AGROFERT HOLDING a.s., IČ 26185610 a Ing. Karlu Sýkorovi. Předmětem žaloby je poskytnutí náhrady ve výši 5.697 tis. Kč s 18% p. a. úrokem od 1.1.1998 do zaplacení a 1 mil. Kč jako přiměřené zadostiučinění.

### Rezervy

#### Stav k 31.12.2004

Druh rezervy	Zůstatek k 1.1.2004	1.1.2004 přírůstek z fúze s AGROTER s.r.o.	Tvorba v roce 2004	Čerpání v roce 2004	Zůstatek k 31.12.2004
Zákonné rezervy celkem	0	0	0	0	0
Rezerva na daň z příjmů	951	0		951	0
Ostatní rezervy	20 000	0	0	0	20 000



**Stav k 31.12.2003**

Druh rezervy	Zůstatek k 1.1.2003	Tvorba v roce 2003	Čerpání v roce 2003	Zůstatek k 31.12.2003
Záonné rezervy celkem	0	0	0	0
Rezerva na daň z příjmů	0	951	0	951
Ostatní rezervy	20 000	0	0	20 000

**Opravné položky**

Společnost netvořila v průběhu roku 2004 a zároveň i k 31.12.2004 žádné opravné položky. K 31.12.2003 rozpustila jedinou opravnou položku ve výši 10 tis. Kč k pohledávce. Důvodem rozpuštění bylo finanční vyrovnání pohledávky dlužníkem v nominální hodnotě pohledávky. Tato opravná položka byla vytvořena v účetní závěrce k datu 31.12.2002 a pohledávka byla k tomuto datu po splatnosti více než 180 dnů.

**Investiční majetkové cenné papíry a majetkové účasti****Údaje k 31.12.2004**

Název a sídlo společnosti	Počet ks akcií	Nominální hodnota 1 ks akcie	Podíl na základním kapitálu	Přijatá dividenda/ podíl na zisku v tis. Kč
AGROFERT HOLDING, a.s., IČ 26185610, Roháčova 1099/83	628	1 000 000	100%	12 750

Společnost AGROFERT HOLDING, a.s., IČ 25130072 byla 100 % dcerou společnosti. K rozhodnému dni 1.1.2004 byla provedena fúze sloučením této dceřiné společnosti se společností AGFTRADING, a.s., IČ 26185610, která byla 100 % dceřinou společností společnosti AGROFERT HOLDING, a.s. IČ 25130072. Zanikající společnosti v této fúzi byla společnost AGROFERT HOLDING, a.s., IČ 25130072. Vlastní jmění zanikající společnosti přešlo na společnost AGFTRADING, a.s., IČ 26185610, která byla k datu účinnosti fúze přejmenována na AGROFERT HOLDING, IČ 26185610.

**Údaje k 31.12.2003**

Název a sídlo společnosti	Počet ks akcií	Nominální hodnota 1 ks akcie	Podíl na základním kapitálu	Přijatá dividenda/ podíl na zisku v tis. Kč
AGROFERT HOLDING, a.s. IČ 25130072, Roháčova 1101/89, 130 000 Praha 3	616	1 000 000	100 %	0
	100	10 000		



**Vlastní kapitál****Změny vlastního kapitálu**

Struktura	Základní kapitál	Rezervní fond	Ostatní fondy	Hospodářský výsledek běžného období	Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta	Celkem
<b>Zůstatek k 31. 12. 2002</b>	120 000	17 712	16 906	1 463	66 905	222 986
Rozdělení zisku za rok 2002	0	73	0	-1 463	1 390	0
Vyplacené dividendy, tantiemy	0	0	0	0	-15 849	-15 849
Čerpání fondů	0	0	-65	0	0	-65
Hospod. výsledek běžného období	0	0	0	4 831	0	4 831
<b>Zůstatek k 31. 12. 2003</b>	120 000	17 785	16 841	4 831	52 446	211 903
Rozdělení zisku za rok 2003	0	266	0	-4 831	4565	0
1.1.2004 přírůstek z fúze s AGROTER s.r.o.	0	95	6020	0	118	6 233
AGROTER vyloučení vyplacených dividend za rok 2003	0	0	0	0	1 232	1 232
Vyplacené dividendy, tantiemy	0	0	0	0	-15583	-15 583
Čerpání fondů	0	0	-13	0	0	-13
Hospod. výsledek běžného období	0	0	0	12 500	0	12 500
<b>Zůstatek k 31. 12. 2004</b>	120 000	18 146	22 848	12 500	42 778	216 272

**Základní kapitál**

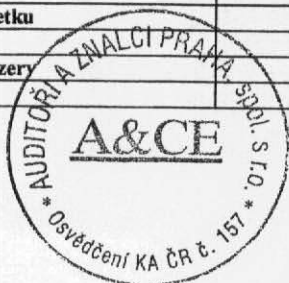
Forma a druh akcie	Počet ks	Nominální hodnota 1 ks	Nesplacená hodnota
Listinné, veřejně neobchodovatelné akcie na jméno	400	300 000	0

**Pohledávky**

	1.1.2004 přírůstek z fúze s AGROTER s.r.o.	31.12.2004	31.12.2003
<b>Pohledávky dlouhodobé celkem</b>	213	137	0
<b>Pohledávky krátkodobé celkem</b>	109	4 656	3 364
z toho krátkodobé z obchodního styku	3	2 251	3 007
<b>Pohledávky krátkodobé do lhůty splatnosti</b>	3	2 152	3 364
<b>Pohledávky krátkodobé po lhůtě splatnosti</b>	0	99	0
z toho po lhůtě splatnosti více jak 180 dnů	0	0	0
<b>Pohledávky k podnikům ve skupině</b>	0	1 505	2 593

**Výnosy z běžné činnosti**

	31.12.2004		
	Celkem	tuzemsko	zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0
Tržby za služby	14 756	14 587	169
Tržby z prodeje dlouh. majetku	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	3 484	3 484	0
Finanční výnosy vč. zúčt. rezerv	12 767	12 767	0
<b>celkem</b>	<b>31 007</b>	<b>30 838</b>	<b>169</b>



k 31.12.2003

	31.12.2003		
	Celkem	tuzemsko	zahraničí
Tržby za prodej zboží	0	0	0
Tržby za služby	15 561	15 467	94
Tržby z prodeje dlouh. majetku	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	9 532	7 629	1 903
Finanční výnosy vč. zúct. rezerv	11	11	0
celkem	25 095	23 098	1 997

### Výdaje vynaložené v průběhu účetního období na výzkum a vývoj

Společnost nevynaložila v průběhu účetního období ani v roce 2003, 2002 a 2001 žádné výdaje na výzkumnou a vývojovou činnost.

### Přehled o peněžních tocích (v příloze)

Sestaveno dne:

15.3.2005

Sestavil:

Ing. Dagmar Negrová

Podpis statutárního zástupce:

Ing. Andrej Babiš  
předseda představenstva a.s.

## PŘEHLED K ODPĚNĚNÍM NICH TĚCHTO ČÍSL (CASH IN/CASH OUT)

Výrobní společnost

IČ: 311 34 7003

(včetně přičtených P.S.)

Název a sídlo účetní jednotky:

AGROFERT a.s.  
Roháčova 1099/83  
PRAHA 3  
13000

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období <i>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</i>	1 317	7 206
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	12 633	7 144
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-12 945	415
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, odpis pohledávek (+), a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+,-)	553	334
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv a změna zůstatků přechodných účtů aktiv a pasív (+,-) tj. časové rozlišení nákladů a výnosů a kurzových rozdílů	-951	-10
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+,-) včetně oceňovacích rozdílů z kapitálových účastí		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku s výjimkou podniků, jejichž předmětem činnosti je investiční činnost (investiční společnosti a fondy) (-)	-12 750	
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků a výnosové úroky (-)	203	91
A.*	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami</b>	<b>-312</b>	<b>7 559</b>
A.2.	<b>Změna potřeby pracovního kapitálu</b>	<b>3 642</b>	<b>4 117</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti	329	1 987
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti	3 313	2 130
A.2.3.	Změna stavu zásob		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku		
A.**	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	<b>3 330</b>	<b>11 676</b>
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-210	-95
A.4.	Přijaté úroky s výjimkou podniků, jejichž předmětem činnosti je investiční činnost (investiční společnosti a fondy) (+)	7	4
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-1 563	-1 579
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný hospodářský výsledek včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti (+,-)		19
A.7.	Příjmy z dividend	12 750	
A.***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>14 314</b>	<b>10 025</b>
	<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv (-)		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv (+)	1 179	
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám (-,+)		
B.***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>1 179</b>	
	<i>Peněžní tok z finančních činností</i>		
C.1.	Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků (+,-)		
C.2.	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	-14 363	-15 914
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního jmění event. rezervního fondu, včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním jmění společníků a akcionářů (+)		
C.2.3.	Peněžní dary a dotace do vlastního jmění a další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-13	-65
C.2.6.	Vyplacené dividendy a podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditní společnosti (-)	-14 350	-15 849
C.3.	Přijaté dividendy a podíly na zisku s výjimkou podniků, jejichž předmětem činnosti je investiční činnost (investiční společnosti a fondy)		
C.***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>-14 363</b>	<b>-15 914</b>
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	1 130	-5 889
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	2 447	1 317



