

Výroční zpráva za rok 2023

společnosti

APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.

Obsah výroční zprávy:

Informace o společnosti

- A. Základní údaje o společnosti
- B. Charakteristika společnosti a zhodnocení vývoje za rok 2023
- C. Předpokládaný budoucí vývoj
- D. Výdaje na výzkum a vývoj
- E. Existence organizační složky podniku v zahraničí a nabytí vlastních akcií
- F. Ochrana životního prostředí a pracovně právních vztahů
- G. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne

Přílohová část výroční zprávy

- 1. Zpráva o vztazích za rok 2023
- 2. Účetní závěrka v plném rozsahu
- 3. Zpráva auditora

A. Základní údaje o společnosti

Název organizace:	APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.
Statutární orgán organizace:	Andrea Mičulková
	Jednatelka
Adresa sídla společnosti:	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
IČO:	09182098
DIČ:	CZ09182098
Společnost zapsaná u OR:	C 117685 vedená u Krajského soudu v Brně
Předmět podnikání:	správa vlastního majetku, výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činností zapsaných v živnostenském rejstříku, realitní zprostředkování

B. Charakteristika společnosti a zhodnocení vývoje za rok 2023

Společnost APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o. (dříve Agrární půdní fond s.r.o.) byla založena v květnu 2020 jako obchodník se zemědělskou půdou v České republice. Nyní je součástí skupiny APF GROUP, která se zaměřuje především na dlouhodobé investice do zemědělské půdy a zemědělských projektů.

Výsledek hospodaření před zdaněním za rok 2023 činí 76 409 tis. Kč. Provozní hospodářský výsledek byl vykázán ve výši 83 127 tis. Kč. Celková hodnota netto aktiv činí 1 273 475 tis. Kč.

Celková výměra zemědělských pozemků ve vlastnictví společnosti ke dni 31.12.2023 činí 3 891 277 m² (3891,2 ha).

C. Předpokládaný budoucí vývoj

Společnost v roce 2024 předpokládá, že bude pokračovat v nákupu zemědělských pozemků v souladu se svou dlouhodobou investiční strategií.

D. Výdaje na výzkum a vývoj

V roce 2023 společnost nevynaložila žádné prostředky na výzkum a vývoj.

E. Existence organizační složky podniku v zahraničí a nabytí vlastních podílů

Naše společnost nemá organizační složku v zahraničí a nenabyla vlastní podíly.

F. Ochrana životního prostředí a pracovně právních vztahů

Při svých aktivitách společnost dodržuje relevantní právní předpisy týkající se ochrany životního prostředí vč. nakládání s odpady a v pracovně právní oblasti pro své

zaměstnance pořádá pravidelná školení v jednotlivých oblastech podnikání společnosti, bezpečnosti práce a požární ochrany.

G. Údaje o skutečnostech, které nastaly až po konci rozvahového dne

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení Společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31.12.2023.

H. Účetní závěrka k 31.12.2023 a zpráva auditora

Účetní závěrka byla ověřena Ing. Kamilou Mišičkou s ev. č. 2504. Zpráva auditora následuje a je nedílnou součástí této výroční zprávy.

I. Údaje o osobách odpovědných za výroční zprávu

Za výroční zprávu je odpovědná Andrea Mičulková – jednatelka, trvale bytem Kostelecká 366, 796 01 Prostějov, Česká republika.

Ve Brně, dne 30. ledna 2025



.....

Andrea Mičulková - jednatelka

ZPRÁVA O VZTAZÍCH
mezi propojenými osobami

APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.

za období od 1.1.2023 do 31.12.2023

Tato zpráva byla vypracována v souladu s § 82 Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Popisuje vztahy s propojenými osobami, vztahy mezi ovládanou osobou a ovládající osobou a vztahy mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou. Vztahy jsou popsány způsobem přihlížejícím k nutnosti vyhovět ustanovení § 504 Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník týkajícího se obchodního tajemství.

I. Struktura vztahů ovládající osoby, ovládané osoby a osob ovládaných stejnou ovládající osobou

a) Ovládající osoby – společníci

Název společnosti	Sídlo	Země	Obchodní podíl na ovládané osobě
APF REAL ESTATE GROUP CR s.r.o.	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno	Česká republika	100 %

b) Ovládaná osoba

Nejsou.

c) Ostatní osoby ovládané stejnými společníky – propojené osoby

K dalším osobám, které společníci přímo nebo nepřímo ovládají, patří tyto společnosti:

Název společnosti	Společník (obchodní podíl v %)
APF AGRILAND PRIVATE CR s.r.o.	100 %
APF AGRICULTURAL LAND CR s.r.o.	100 %
APF ALTERNATIVE FUND CR s.r.o.	100 %
APF GROUP CR SICAV a.s.	93 %

II. Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládní

Ovládaná osoba je objektem ovládní ze strany ovládajících osob. Ovládaná osoba není ovládající osobou další osoby.

Ovládní společnosti je vykonáváno prostřednictvím hlasovacích práv společníků společnosti vykonávaných na valné hromadě společnosti.

III. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

Propojená osoba	Typ smlouvy	Datum uzavření
APF REAL ESTATE GROUP CR s.r.o.	Rámcová smlouva o poskytnutí úvěru	1.1.2023
APF AGRILAND PRIVATE CR s.r.o.	Rámcová smlouva o poskytnutí úvěru	1.1.2023
APF AGRICULTURAL LAND CR s.r.o.	Rámcová smlouva o poskytnutí úvěru	1.1.2023
APF ALTERNATIVE FUND CR s.r.o.	Rámcová smlouva o poskytnutí úvěru	1.1.2023

Ovládané osobě nevznikla následkem uzavřených smluv žádná újma.

IV. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Nejsou známa žádná taková jednání.

V. Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Pro ovládanou osobu neplynou z výše popsaných vztahů žádná rizika.

VI. Závěr

Zprávu o vztazích zpracoval| jednatel společnosti APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o. v souladu s § 82 a násl. ZoK s péčí řádného hospodáře na základě dostupných informací. Zpráva o vztazích se připojuje k výroční zprávě a do sbírky listin se ukládá v rámci výroční zprávy. Se zprávou o vztazích seznamuje statutární orgán společníky společnosti ve stejné lhůtě a za stejných podmínek jako s účetní závěrkou v souladu s § 84 odst. 1 ZoK.

Vedení společnosti prohlašuje, že údaje uvedené ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami odpovídají skutečnosti a žádné podstatné okolnosti, které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení společnosti nebyly vynechány

V Brně dne 31. 3 2024



.....
Andrea Mičulková
Jednatel společnosti

Daňový subjekt
IČ
Sídlo účetní jednotky
Právní forma účetní jednotky

APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.
091 82 098
Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
Společnost s ručením omezeným

Předmět činnosti účetní jednotky

správa vlastního majetku, realitní zprostředkování, výroba,
obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského
zákona v oborech činností zapsaných v živnostenském rejstříku

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 31.12.2023
(v tisících Kč)

		Brutto	Korekce	Netto	Minulé účetní období netto
	Aktiva				
		1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM	1 273 509	-34	1 273 475	446 667
B.	Dlouhodobý majetek	306 443	-34	306 409	34 897
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	805	-34	772	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	805	-34	772	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	271 568	0	271 568	27 647
B.II.1.	Pozemky a stavby	225 715	0	225 715	10 057
B.II.1.1.	Pozemky	225 715	0	225 715	10 057
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	45 853	0	45 853	17 590
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	45 853	0	45 853	17 590
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	34 070	0	34 070	7 250
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	34 070	0	34 070	7 250
C.	Oběžná aktiva	967 066	0	967 066	411 770
C.II.	Pohledávky	964 388	0	964 388	393 831
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	956 962	0	956 962	0
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	939 297	0	939 297	0
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	17 665	0	17 665	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	7 426	0	7 426	393 831
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	394	0	394	374 214
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	0	14 059
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	7 032	0	7 032	5 558
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	7 032	0	7 032	5 558
C.IV.	Peněžní prostředky	2 678	0	2 678	17 939
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	0	0	0	2
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	2 678	0	2 678	17 937

	Pasiva	Běžné účetní období	Minulé účetní období
		1	2
	PASIVA CELKEM	1 273 475	446 667
A.	Vlastní kapitál	210 587	133 188
A.I.	Základní kapitál	10 000	10 000
A.I.1.	Základní kapitál	10 000	10 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	990	0
A.II.2.	Kapitálové fondy	990	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	123 188	4 061
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	123 188	4 061
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	76 409	119 127
B.+C.	Cizí zdroje	1 062 888	313 479
B.	Rezervy	19 796	0
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	19 796	0
C.	Závazky	1 043 092	313 479
C.I.	Dlouhodobé závazky	987 671	221 986
C.I.1.	Vydané dluhopisy	28 700	27 900
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	28 700	27 900
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	179 034	0
C.I.9.	Závazky - ostatní	779 937	194 086
C.I.9.3.	Jiné závazky	779 937	194 086
C.II.	Krátkodobé závazky	55 421	91 493
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	0	27
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	0	25 707
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	7 594	0
C.II.8.	Závazky ostatní	47 827	65 759
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	0	2 023
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	28	0
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	19	0
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	6 706	28 628
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	0	198
C.II.8.7.	Jiné závazky	41 074	34 910

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za rok končící 31.12.2023
(v tisících Kč)

	Název položky	Běžné účetní období	Minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	42 681	28 121
II.	Tržby za prodej zboží	371 747	686 200
A.	Výkonová spotřeba	343 262	563 145
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	295 478	537 775
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	254	0
A.3.	Služby	47 530	25 370
D.	Osobní náklady	578	0
D.1.	Mzdové náklady	430	0
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	148	0
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	148	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	34	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	34	0
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	34	0
III.	Ostatní provozní výnosy	14 252	9 533
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	34	9 533
III.3.	Jiné provozní výnosy	14 219	0
F.	Ostatní provozní náklady	1 680	7 726
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	26	7 058
F.3.	Daně a poplatky	314	54
F.5.	Jiné provozní náklady	1 340	614
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	83 127	152 983
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	2 677	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	2 677	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	30 775	4 839
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	30 775	4 839
VII.	Ostatní finanční výnosy	43 587	42
K.	Ostatní finanční náklady	2 411	1 116
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	13 077	-5 913
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	96 205	147 070
L.	Daň z příjmů	19 796	27 943
L.1.	Daň z příjmů splatná	19 796	27 943
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	76 409	119 127
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	76 409	119 127
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	474 944	723 896

Sestaveno dne: 30. zaří 2024

Podpis odpovědné osoby:



Andrea Mičulková, jednatelka společnosti

Účetní jednotka APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023

OBSAH

1.	POPIS SPOLEČNOSTI	6
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	6
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	6
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek	6
b)	Dlouhodobý hmotný majetek	7
c)	Finanční majetek	7
d)	Peněžní prostředky	7
e)	Pohledávky	7
f)	Vlastní kapitál	8
g)	Cizí zdroje	8
h)	Leasing	8
i)	Devizové operace	8
j)	Použití odhadů	8
k)	Účtování výnosů a nákladů	8
l)	Daň z příjmů	8
m)	Následné události	9
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	9
n)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	9
o)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	9
5.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	10
6.	VLASTNÍ KAPITÁL	10
7.	VYDANÉ DLUHOPISY	10
8.	ZÁVAZY	10
9.	VÝNOSY A NÁKLADY	10
10.	SLUŽBY	11
11.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	11
12.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	12
13.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	12

1. POPIS SPOLEČNOSTI

APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o. (dále jen „společnost“) je společnost s ručením omezeným, která sídlí na adrese Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká republika, identifikační číslo 091 82 098. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 117685, oddíl C.

Hlavním předmětem její činnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činností zapsaných v živnostenském rejstříku a realitní zprostředkování.

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje APF REAL ESTATE GROUP CR s.r.o. se sídlem na adrese Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká republika. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

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 2023 a 2022 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“). Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 31. 12. 2017.

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

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2023 a 2022 jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2023 a 2022 je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného 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 nehmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	1-3

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – trvalé“.

b) 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. Úroky a další finanční výdaje související s pořízením se zahrnují do jeho ocenění.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2023 a 2022 se odpisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

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. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	15 -40
Hmotné movité věci a jejich soubory	3 -15
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 -3

Odpisy jsou ve výkazu zisku a ztráty vykázány v položce „Úpravy hodnot dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku – trvalé“.

c) Finanční majetek

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.

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.

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 zaúčtovaný jako opravná položka.

d) Peněžní prostředky

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

V rámci skupiny APF GROUP byl zaveden systém využívání volných peněžních prostředků jednotlivých společností skupiny v rámci tzv. „Cash pool“. Prostředky vložené do tohoto systému nebo využívané z tohoto systému k datu účetní závěrky jsou v rozvaze vykázány v položkách „Pohledávky z obchodních vztahů“, případně „Závazky z obchodních vztahů“ a změna stavu těchto prostředků je vykázána v přehledu o peněžních tocích v položce „Poskytnuté zápůjčky a úvěry“.

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.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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.

Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

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.

g) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

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

h) Leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

i) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

j) 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.

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) Daň z příjmů

Náklad na splatnou 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.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

m) 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 vykázány v účetních výkazech.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

n) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	10 057	214 415	-26	1 269	225 715
Poskytnuté zálohy na DHM	17 590	29 532	--	-1 269	45 853
Celkem 2023	27 647	243 947	-26	--	271 568
Celkem 2022	17 435	10 212	--	--	27 647

o) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku:

	Zůstatek k 1. 1. 2022	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31. 12. 2023
Dluhopis APFCD 9,5-25	-	7 250	--	7 250	--	--	--
Dluhopis APFAF 10,0-25	-	--	--	--	9 520	--	9 520
Dluhopis APFAGRI 10,0-25	--	--	--	--	17 300	--	17 300
Celkem	--	7 250	--	7 250	26 820	--	34 070

5. DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů tvoří zejména ve pohledávky za společnosti ve skupině APF GROUP:

APF AGRICULTURAL LAND CR s.r.o. ve výši 12 577 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).
APF AGRILAND PRIVATE CR s.r.o. ve výši 100 027 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).
APF ALTERNATIVE FUND CR s.r.o. ve výši 379 tis. Kč (2022 – 20 tis. Kč).
APF REAL ESTATE GROUP CR s.r.o. ve výši 17 655 tis. Kč (2022 – 14 059 tis. Kč).

Pohledávky mimo skupinu tvoří následující položka:

APF DIGITAL AGRIFUND CR s.r.o. ve výši 826 314 tis. Kč (2022 - 372 589 tis. Kč)

6. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál společnosti představuje vklad společníka ve výši 10 000 tis. Kč. Tento vklad je plně splacen.

Vykázaný zisk roku 2023 bude převeden na rozvahovou položku Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let.

7. VYDANÉ DLUHOPISY

Společnost vydala následující dluhopisy:

	Splatnost	Kupón (%)	2023 (v tis. Kč)
Dluhopis APFD 7,5/25	31.7. 2025	7,5 %	28 700
Z toho krátkodobé			0
Z toho dlouhodobé			28 700
Celkem			28 700

8. ZÁVAZY

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů tvoří zejména ve pohledávky za společnosti ve skupině APF GROUP:

APF AGRICULTURAL LAND CR s.r.o. ve výši 38 432 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).
APF AGRILAND PRIVATE CR s.r.o. ve výši 9 012 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).
APF ALTERNATIVE FUND CR s.r.o. ve výši 19 394 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

Závazky mimo skupinu tvoří následující položka:

APF DIGITAL AGRIFUND CR s.r.o. ve výši 112 196 tis. Kč (2022 - 0 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky z titulu poskytnutých zápůjček od klientů ve výši 799 937 tis. Kč (2022 – 199 954 tis. Kč).
Krátkodobé závazky z titulu poskytnutých zápůjček od klientů ve výši 40 177 tis. Kč (2022 – 29 042 tis. Kč).

Žádný z těchto závazků není po splatnosti.

9. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby z prodeje výrobků a služeb ve výši 42 681 tis. Kč (2022 – 28 121 tis. Kč) představují zejména odměny za správu portfolií a odměny za uzavřené opční smlouvy.

Tržby za prodej zboží ve výši 137 285 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč) představují tržby za prodej kryptoměny APFC. Náklady vynaložené na prodané zboží ve výši 111 166 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč) se pojí s výše uvedeným případem.

Tržby za prodej zboží ve výši 234 463 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč) představují tržby za prodej kryptoměny APFC. Náklady vynaložené na prodané zboží ve výši 184 312 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč) se pojí s výše uvedeným případem.

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady ve výši 30 775 tis. Kč (2022 – 4 839 tis. Kč) představují zejména úroky plynoucí z jistin klientů, kteří poskytli financování společnosti.

10. SLUŽBY

Služby (v tis. Kč):

	2023	2022
Účetnictví	177	--
Právní služby	1 704	--
Nájem kancelářských ploch	687	--
Reklama, inzerce	1 606	--
Ostatní režijní služby	43 356	25 370
Celkem	47 530	25 370

11. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

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. 2023	31. 12. 2022
Peníze v hotovosti a ceniny	0	2
Účty v bankách	2 678	17 937
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	2 678	17 939

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

12. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

Účetní závěrka k 31. prosinci 2023 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

13. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosince 2023.

Sestaveno dne:

30. září 2024

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:

Andrea Mičulková



Zpráva nezávislého auditora

společníkovi a vedení společnosti

o ověření účetní závěrky
k 31.12.2023

APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.

Zpráva nezávislého auditora pro společníka společnosti APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o.

Výrok auditora

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o. se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, identifikační číslo 091 82 098 (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti APF VENTURE CAPITAL CR s.r.o. k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

Jiné skutečnosti

Srovnávací údaje nebyly auditované, protože Společnosti nevznikla povinnost mít účetní závěrku k 31.12.2022 ověřenou auditorem.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a moji zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá jednatel Společnosti.

Můj výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí mých povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s mými znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzuji, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážu posoudit, uvádím, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsem povinna uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsem dospěla při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci

uvedených postupů jsem v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistila.

Odpovědnost jednatele Společnosti za účetní závěrku

Jednatel Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je jednatel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy jednatel plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mou povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mou povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednatelům a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mou povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Mé závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze, dne 30.1.2025



Ing. Kamila Mišička
auditor, evidenční č. 2504

Dvorecká 824/35a
147 00 Praha 4

