

Účetní jednotka APF REAL ESTATE GROUP 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 hmotný majetek	6
b)	Finanční majetek	7
c)	Peněžní prostředky	7
d)	Pohledávky	7
e)	Vlastní kapitál	7
f)	Cizí zdroje	7
g)	Devizové operace	8
h)	Použití odhadů	8
i)	Účtování výnosů a nákladů	8
j)	Daň z příjmů	8
k)	Následné události	8
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	9
a)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	9
b)	Dlouhodobý finanční majetek	9
5.	DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY	10
6.	VLASTNÍ KAPITÁL	11
7.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	11
8.	VÝNOSY A NÁKLADY	11
9.	SLUŽBY	11
10.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	12
11.	PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI	12
12.	VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	12

1. POPIS SPOLEČNOSTI

APF REAL ESTATE GROUP CR s.r.o. (dále jen „společnost“) je společnost s ručením omezeným, která sídlí v Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká republika, identifikační číslo 090 24 727. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 116743, oddíl C.

Hlavním předmětem její činnosti je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (v rozsahu oborů činnosti 1-79) .

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 Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká republika. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle společnosti.

Společnost je mateřskou společností skupiny APF GROUP a přiložená účetní závěrka je připravená jako samostatná. Konsolidovaná účetní závěrka dle českých účetních standardů je připravována mateřskou společností APF REAL ESTATE GROUP CR s.r.o.

V roce 2023 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) 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. prosince 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 hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady na pořízení související.

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

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (<i>od-do</i>)
Stavby	15 - 40
Hmotné movité věci a jejich soubory	3 - 15

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

b) 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.

V případě snížení hodnoty majetkových účastí jsou tvořeny opravné položky, popř. je účetní hodnota snížena mimořádným odpisem z titulu trvalého poklesu jejich hodnoty, a to individuálně za každý cenný papír.

Krátkodobý finanční majetek tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

c) 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 „Krátkodobé pohledávky“, případně „Krátkodobé závazky“ a změna stavu těchto prostředků je vykázána v přehledu o peněžních tocích v položce „Poskytnuté zápůjčky a úvěry“.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

i) Účtování výnosů a nákladů

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

j) Daň z příjmů

Náklad na splatnou daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby, která nezohledňuje dorovnávací daň, 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.

k) 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

a) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	210	--	--	--	210
Stavby	--	104	--	--	104
Zálohy	977	540	--	--	1 517
Celkem 2023	1 187	644	--	--	1 831
Celkem 2022	--	1 187	--	--	1 187

V roce 2022 byly zakoupeny pozemky, které slouží k drobnému hospodářství a propagaci APF Group.

b) Dlouhodobý finanční majetek

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2022	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek k 31. 12. 2023
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	12 700	24 327	-1 570	--	35 457
Celkem	12 700	100	-5 829	--	35 457

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):

Název i a právní forma společnosti	APF VENTURE CAPITAL s.r.o.	APF AGRILAND PRIVATE CR s.r.o.	APF AGRICULTURAL LAND CR s.r.o.	APF ALTERNATIVE FUND CR s.r.o.
Sídlo společnosti	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno			
Podíl v %	100%	100%	100%	100%
Aktiva celkem	1 163 911	118 148	52 062	51 340
Vlastní kapitál	221 749	97	5 798	15 965
Základní kapitál	10 000	1 500	200	1 000
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	123 188	0	-337	-134
Zisk/ztráta běžného roku	88 561	-9 449	3 473	3 871

Účetní jednotka APF REAL ESTATE GROUP CR s.r.o.
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023

Název i a právní forma společnosti	<i>APF GROUP CR SICAV a.s.</i>
Sídlo společnosti	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno
Podíl v %	93%
Aktiva celkem	1 000
Vlastní kapitál	1 000
Základní kapitál	1 000
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	0
Zisk/ztráta běžného roku	0

V roce 2023 byl prodán 100% podíl ve společnosti APF DIGITAL AGRIFUND CR s.r.o. Ocenění podílu činilo 1 500 tis. Kč a prodejní cena byla 2 000 tis. Kč.

Ovládané a ovládající osoby a účetní jednotky pod podstatným vlivem k 31. 12. 2022 (v tis. Kč):

Název i a právní forma společnosti	<i>APF VENTURE CAPITAL s.r.o.</i>	<i>APF DIGITAL AGRIFUND CR s.r.o.</i>	<i>APF AGRICULTURAL LAND CR s.r.o.</i>	<i>APF ALTERNATIVE FUND CR s.r.o.</i>
Sídlo společnosti	Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno			
Podíl v %	100%	100%	100%	100%
Aktiva celkem	446 667	440 988	200	1 000
Vlastní kapitál	133 188	26 537	-137	867
Základní kapitál	10 000	1 500	200	1 000
Nerozdělený zisk/ztráta minulých let	4 061	0	0	0
Zisk/ztráta běžného roku	119 127	25 037	-337	-134

Finanční informace o těchto společnostech byly získány z auditorem neověřené účetní závěrky jednotlivých společností.

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 880 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

APF AGRILAND PRIVATE CR s.r.o. ve výši 1 000 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč)

Pohledávky mimo skupinu APF GROUP tvoří následující položky:

APF DIGITAL AGRIFUND CR s.r.o. ve výši 15 097 tis. Kč (2022 – 2 794 tis. Kč).

APF AGRICULTURAL INVESTMENT LTD. ve výši 11 830 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

Žádná z těchto pohledávek není po splatnosti.

6. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál představuje vklad společníka ve výši 1 800 tis. Kč. Tento vklad je plně splacen.

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

7. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

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

APF VENTURE CAPITAL s.r.o. ve výši 17 665 tis. Kč (2022 – 14 059 tis. Kč).
APF AGRICULTURAL LAND CR s.r.o. ve výši 17 914 tis. Kč (2022 – 70 tis. Kč).
APF ALTERNATIVE FUND CR s.r.o. ve výši 17 659 tis. Kč (2022 – 113 tis. Kč).
APF AGRILAND PRIVATE CR s.r.o. ve výši 1 099 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

Závazky mimo skupinu APF GROUP tvoří následující položky:

Závazky z titulu poskytnutých zápůjček od klientů ve výši 11 070 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

Žádný z těchto závazků není po splatnosti.

Od 1.1. 2024 došlo ke zvýšení sazby daně z příjmů právnických osob z 19 % na 21 %. Společnost zohlednila tuto změnu ve výpočtu odložené daně k 31. 12. 2023.

8. VÝNOSY A NÁKLADY

Tržby z prodeje služeb představují tržby za zprostředkování prodeje pozemků ve výši 537 tis. Kč (2022 – 1 019 tis. Kč) a ručitelský poplatek za solidární ručení ve skupině ve výši 1 032 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy představují zejména úroky za poskytnuté půjčky jednateli společnosti ve výši 691 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč) a úroky z vnitroskupinového cashpoolingu ve výši 1 715 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

Ostatní nákladové úroky a podobné náklady představují zejména úroky plynoucí z jistin klientů, kteří poskytli financování společnosti ve výši 1 830 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč) a úroky z vnitroskupinového cashpoolingu ve výši 1 655 tis. Kč (2022 – 0 tis. Kč).

9. SLUŽBY

Služby (v tis. Kč):

	2023	2022
Účetnictví	72	34
Právní služby	456	92
Ostatní služby	771	799
Celkem	1 299	925

10. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

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	32	42
Účty v bankách	2	76
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	34	118

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

11. PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ SPOLEČNOSTI

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

12. 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:

24. června 2024

Jméno a podpis
statutárního orgánu společnosti:

Andrea Mičulková

