

S P R Á V A N E Z Á V I S L É H O A U D Í T O R A

o overení konsolidovanej účtovnej závierky

k 31. decembru 2022

Vision 2030 j.s.a.

Sídlo Skupiny:

Vision 2030 j.s.a.
Námestie Mateja Korvína 1
811 07 Bratislava
IČO: 53 317 602

O B S A H

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná závierka k 31. decembru 2022

Konsolidovaná výročná správa k 31. decembru 2022

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom spoločnosti Vision 2030 j.s.a.:

I. Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny Vision 2030 j.s.a. a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania, konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.
2. Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2022, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

3. Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

4. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

5. Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.
6. V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:
 - Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko

neodhalenia významnej nesprávosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy o finančných údajoch účtovných jednotiek alebo ich obchodných aktivitách v rámci Skupiny pre účely vyjadrenia názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Zodpovedáme za vedenie, kontrolu a realizáciu auditu Skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za náš názor audítora.

7. S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

8. Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie v konsolidovanej výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými v konsolidovanej výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či konsolidovaná výročná správa Skupiny obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

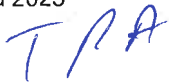
Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2022 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o Skupine a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávosti v konsolidovanej výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 21. decembra 2023

TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304



Ing. Ivan Paule, CA, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 847

**Vision 2030 j. s. a.
a dcérske spoločnosti**

**Konsolidovaná účtovná závierka
za obdobie od
1.1.2022 do 31.12.2022**

**zostavená podľa
Medzinárodných štandardov finančného
výkazníctva ("IFRS") v znení prijatom EÚ**

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a ostatných súčastí komplexného výsledku

v tis. eur	Bod	31.12.2022	31.12.2021
Pokračujúce činnosti			
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľnosti)	6	1 411	4 629
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnuteľnosti)	6	-925	-3 326
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob		486	1 303
Výnosy z prenájmu	7	3 830	2 540
Náklady na prenájom	7	-2 116	-1 664
Čistý výnos z prenájmu		1 714	876
Zisk z precenenia investičného majetku	15	4 355	13 945
Zisk z predaja dcérskych spoločností	22	3 082	0
Ostatné prevádzkové výnosy	8	553	510
Opravná položka k majetku		-123	-56
Ostatné prevádzkové náklady		-2 520	-2 004
Prevádzkový výsledok		7 547	14 574
Finančné výnosy	9	13	8
Finančné náklady	9	-1 651	-1 492
Čistý finančný výsledok		-1 638	-1 484
Zisk pred zdanením z pokračujúcich činností		5 909	13 090
Daň z príjmov	10	-343	-2 882
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností		5 566	10 208
Ukončované činnosti			
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	22	1 153	7 382
Zisk za účtovné obdobie		6 719	17 590
Ostatné súčasti komplexného výsledku, ktoré sa majú reklasifikovať do hospodárskeho výsledku v nasledujúcich obdobiach (bez dane)		-3	0
Komplexný výsledok celkom		6 716	17 590
Zisk za účtovné obdobie pripadajúci na			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		3 101	14 490
- nekontrolný podiel		3 618	3 100
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie pripadajúci na			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		3 098	14 490
- nekontrolný podiel		3 618	3 100

Poznámky uvedené na stranách 7 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície

v tis. eur

	Bod	31.12.2022	31.12.2021
Majetok			
Dlhodobý majetok			
Investičný nehnuteľný majetok	13	63 279	63 200
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	14	102 443	48 700
Pozemky, budovy a zariadenie	12	2 513	531
Ostatný dlhodobý majetok	19	3 989	948
Odložená daňová pohľadávka	11	2 427	1 259
Nehmotný majetok		115	99
		174 766	114 737
Krátkodobý majetok			
Poskytnuté úvery	17	358	298
Zásoby	16	105 751	82 228
Pohľadávky z obchodného styku	18	693	643
Daňové pohľadávky		142	210
Ostatné aktíva	20	4 228	6 048
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	21	13 755	27 402
		124 927	116 829
Majetok držaný na predaj	22	0	91 278
Majetok celkom		299 693	322 844
Vlastné imanie a záväzky			
Vlastné imanie			
Základné imanie	23	-1 000	-1 000
Ostatné kapitálové fondy		-13 709	-14 309
Zákonný rezervný fond		-200	0
Nerozdelený zisk (straty)		-89 817	-75 527
Translačná rezerva		3	0
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie		-3 101	-14 490
Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		-107 824	-105 326
Nekontrolný podiel		-42 439	-16 415
		-150 263	-121 741
Dlhodobé záväzky			
Podriadený dlh	25	-5 652	-5 097
Úvery a pôžičky	24	-23 422	-54 318
Odložený daňový záväzok	11	-13 715	-12 437
Prijaté preddavky		-4 460	-13 872
Záväzky z nájmu		-1 197	0
Ostatné dlhodobé záväzky	26	-2 602	-2 575
		-51 048	-88 299
Krátkodobé záväzky			
Krátkodobé pôžičky	24	-76 412	-40 371
Rezervy	28	-682	-648
Záväzky z nájmu		-349	0
Daňové záväzky	26	-70	-380
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky		-20 869	-7 838
		-98 382	-49 237
Záväzky priamo súvisiace s aktívami držanými na predaj	22	0	-63 567
Záväzky celkom		-149 430	-201 103
Vlastné imanie a záväzky celkom		-299 693	-322 844

Poznámky uvedené na stranách 7 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní

<i>v tis. eur</i>	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Translačná rezerva	Nerozdelený zisk / kumulatívna strata	Výsledok za obdobie	Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní	Nekontrolný podiel	Celkom
Začiatkový stav	1 000	0	14 309	0	75 527	14 490	105 326	16 415	121 741
Zisk za obdobie	0	0	0	0	0	3 101	3 101	3 618	6 719
Ostatné súčasti komplexného výsledku	0	0	0	-3	0	0	-3	0	-3
Celkový komplexný výsledok za obdobie	0	0	0	-3	0	3 101	3 098	3 618	6 716
Zvýšenie základného imania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presun nerozdeleného zisku minulého účtovného obdobia	0	0	0	0	14 490	-14 490	0	0	0
Obstaranie dcérskych spoločností	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Predaj dcérskej spoločnosti	0	0	0	0	0	0	0	-4 724	-4 724
Deklarované dividendy	0	0	0	0	0	0	0	-105	-105
Ostatné príspevky do fondov	0	200	-600	0	-200	0	-600	27 235	26 635
Celkové transakcie	0	200	-600	0	14 290	-14 490	-600	22 406	21 806
Konečný zostatok	1 000	200	13 709	-3	89 817	3 101	107 824	42 439	150 263

Poznámky uvedené na stranách 7 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní (pokračovanie)

v tis. eur	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Translačná rezerva	Nerozdelený zisk / kumulatívna strata	Výsledok za obdobie	Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní		Celkom
							materskej spoločnosti	Nekontrolný podiel	
Zostatok k 1.1.2021	0	0	0	0	0	75 527	75 527	8 888	84 415
Zisk za obdobie	0	0	0	0	0	14 490	14 490	3 100	17 590
Celkový komplexný výsledok za obdobie	0	0	0	0	0	14 490	14 490	3 100	17 590
Zvýšenie základného imania	1 000	0	0	0	0	0	1 000	0	1 000
Presun nerozdeleného zisku minulého účtovného obdobia	0	0	0	0	75 527	-75 527	0	0	0
Čiastočný predaj dcérskej spoločnosti	0	0	504	0	0	0	504	6 136	6 640
Deklarované dividendy	0	0	0	0	0	0	0	-707	-707
Ostatné príspevky do fondov	0	0	13 805	0	0	0	13 805	-1 002	12 803
Celkové transakcie	1 000	0	14 309	0	75 527	-75 527	15 309	4 427	19 736
Zostatok k 31.12.2021	1 000	0	14 309	0	75 527	14 490	105 326	16 415	121 741

Vlastné imanie je popísané v bode 23.

Poznámky uvedené na stranách 7 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

<i>v tis. eur</i>	Bod	1.1.2022 – 31.12.2022	1.1.2021 – 31.12.2021
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Zisk (strata) po zdanení z pokračujúcich činností		5 566	10 208
Zisk (strata) po zdanení z ukončovaných činností		1 153	7 382
Úpravy týkajúce sa:			
Odpisy a amortizácia		290	0
Tvorba/rozpustenie opravnej položky		211	55
Zisk z predaja dcérskych spoločností a pridružených podnikov		-3 770	0
(Zisk) / strata z precenenia investičných nehnuteľností	15,22	-4 355	-20 727
Čisté úrokové náklady / (výnosy)	9,22	1 638	2 044
Zmena v rezervách	28	34	51
Daň z príjmu	10,22	343	4 804
Zmena v pohľadávkach a ostatnom majetku	18, 20	-2 211	-971
Zmena zásob	16	-22 564	-27 952
Zmena prijatých preddavkov		-9 412	7 726
Zmena v záväzkoch z obchodného styku a ostatných záväzkoch	26	12 135	808
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti pred zaplatením dane z príjmov		-20 942	-16 572
Daň z príjmu (zaplatená)/vrátená		-475	-2 576
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti po zaplatení dane z príjmov		-21 417	-19 148
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ			
Obstaranie pozemkov, budov, zariadení a nehmotného majetku	12	-727	-253
Nadobudnutie / investície do investičných nehnuteľností	13	-49 237	-7 108
Splátka poskytnutých úverov	17	-60	167
Príjmy z predaja dcérskej spoločnosti		28 644	0
Príjmy z predaja nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti		0	2 590
Čisté peňažné prostriedky z (použitie v) investičných činností		-21 380	-4 604
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Splátky prijatých úverov	24	-19 818	-25 512
Prijaté úvery a pôžičky	24	25 526	66 068
Splátky záväzkov z nájmu		-105	0
Kapitálový príspevok (platba) s vlastníkmi spoločnosti		-600	0
Kapitálový príspevok (platba) s nekontrolným podielom		27 235	-1 002
Zaplatené úroky		-2 983	-986
Zaplatené dividendy		-105	-707
Čisté peňažné prostriedky z (použitie v) finančných činností		29 150	37 861
Čistý nárast / (pokles) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		-13 647	14 109
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		27 402	20 408
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty reklasifikované ako Majetok držaný na predaj		0	7 115
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		13 755	27 402

Poznámky uvedené na stranách 7 až 49 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022

(v tis. EUR)

1. Informácie o Skupine	7
2. Významné účtovné zásady	8
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady	21
4. Podnikové kombinácie a akvizície nekontrolných podielov	22
5. Informácie o skupine	24
6. Výnosy z predaja nehnuteľností	25
7. Výnosy z prenájmu	25
8. Ostatné prevádzkové výnosy a náklady	26
9. Čistý finančný výsledok	26
10. Daň z príjmu a odložená daň	26
11. Odložená daňová pohľadávka, odložený daňový záväzok	28
12. Pozemky, budovy a zariadenia	29
13. Investičný nehnuteľný majetok	30
14. Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	30
15. Oceňovanie reálnej hodnoty - Investičný nehnuteľný majetok a Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	31
16. Zásoby	33
17. Úvery poskytnuté	33
18. Pohľadávky z obchodného styku	33
19. Ostatné dlhodobé aktíva	34
20. Ostatné aktíva	34
21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	35
22. Aktíva držané na predaj a ukončované činnosti	35
23. Vlastné imanie	37
24. Úvery a pôžičky	37
25. Podriadený dlh	38
26. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	39
27. Zmeny v záväzkoch vyplývajúce z finančných aktivít	39
28. Rezervy	40
29. Nekontrolné podiely	40
30. Informácie o riadení rizika	42
31. Spriaznené osoby	45
32. Informácie o prevádzkových segmentoch	46
33. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	49
34. Podmieneny majetok a podmienené záväzky	49

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

1. Informácie o Skupine

Vision 2030 j. s. a. ("materská spoločnosť" alebo "Vision") je jednoduchá spoločnosť na akcie s registrovaným sídlom a miestom podnikania Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto. Spoločnosť bola založená dňa 8. októbra 2020, kedy bola aj zapísaná do obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sja, vložka č. 124/B. Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 53 317 602.

Spoločnosti v Skupine nie sú neobmedzene ručiacim spoločníkom v žiadnej spoločnosti. Vision 2030 j. s. a. je ultimátnou materskou spoločnosťou Skupiny. Konečným užívateľom výhod spoločnosti Vision 2030 j. s. a. je Ing. Marián Hlavačka.

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti za obdobie končiacie 31. decembra 2022 obsahuje účtovnú závierku materskej spoločnosti a jej dcérskych a pridružených spoločností (súhrnne nazývané "Skupina").

Hlavnými aktivitami Skupiny sú výstavba a následný prenájom/ predaj hotových nehnuteľností, najmä v regióne Bratislavského kraja, na západnom Slovensku a v Slovinsku. Skupina disponuje zásobami v podobe bytových nehnuteľností, ktoré sú následne predávané jednotlivým zákazníkom, a kancelárskymi komplexmi, ktoré sú prenajímané firemným zákazníkom. Skupina je rozdelená do dvoch hlavných segmentov – kancelárskeho, v ktorom spoločnosti prenajímajú kancelárske komplexy, a rezidenčného, v ktorom spoločnosti predávajú zákazníkom bytové nehnuteľnosti.

Počet zamestnancov Skupiny je nasledovný:

Názov položky	31.12.2022	31.12.2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	118	109
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	139	107
<i>z toho počet vedúcich zamestnancov:</i>	19	27

Orgány Skupiny sú:

Predstavenstvo:

Ing. Marián Hlavačka; Predseda predstavenstva

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

2. Významné účtovné zásady

(a) Vyhlásenie o súlade

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ ("IFRS"), v súlade s §22 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve . Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená za obdobie od 1. januára 2022 až 31. Decembra 2022.

(b) Východiská pre zostavenie

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na princípe historických obstarávacích cien, pričom investície v nehnuteľnostiach oceňované reálnou hodnotou boli precenené na ich reálnu hodnotu cez výsledok hospodárenia.

Konsolidovaná účtovná závierka Skupiny bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená v tisícoch eur.

Zostavenie účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov. Tieto majú vplyv na sumy vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa však pravdepodobne budú odlišovať od týchto odhadov. Zásadné účtovné odhady a úsudky uskutočnené manažmentom, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy v budúcom účtovnom období, sú opísané v bode 3 – Zásadné účtovné odhady a predpoklady.

Odhady a súvisiace predpoklady sú priebežne prehodnocované. Ak sa prehodnotenie účtovných odhadov vzťahuje len k jednému účtovnému obdobiu, vykáže sa v tomto období, ak prehodnotenie ovplyvní súčasné aj budúce účtovné obdobia, vykáže sa v období, kedy došlo k prehodnoteniu a aj v budúcich obdobiach.

(c) Klasifikácia Krátkodobého vs. Dlhodobého majetku

Skupina vykazuje majetok a záväzky vo výkaze finančnej pozície na základe krátkodobej/dlhodobej klasifikácie.

Majetok je definovaný ako krátkodobý:

- Ak sa očakáva, že bude predaný alebo spotrebovaný v normálnom prevádzkovom cykle
- Ak je primárne určený na účely obchodovania
- Očakáva sa, že sa použije do dvanástich mesiacov po období vykazovania
- V prípade všetkých peňažných prostriedkov alebo ekvivalentov v hotovosti, pokiaľ nie sú obmedzené na výmenu alebo použité na vyrovnanie záväzku najmenej 12 mesiacov po období vykazovania

Všetok ostatný majetok definuje Skupina ako dlhodobý.

Skupina definuje záväzky ako krátkodobé:

- Ak sa očakáva, že bude splatený v normálnom prevádzkovom cykle
- Ak je primárne určený na účely obchodovania
- Ak je vysporiadaný do dvanástich mesiacov po období, za ktoré sa správa podáva
- Ak neexistuje žiadne bezpodmienečné právo odložiť vyrovnanie záväzku o najmenej dvanásť mesiacov po období vykazovania

Skupina klasifikuje všetky ostatné záväzky ako dlhodobé.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sú klasifikované ako dlhodobý majetok a záväzky.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

(d) Nové znenie štandardov IFRS

i. Uplatňovanie nových štandardov a interpretácií týkajúcich sa činností spoločnosti, ktoré sú účinné pre súčasné obdobie

Viacere nové štandardy a zmeny štandardov sú účinné pre ročné obdobia, ktoré sa začínajú po 1. januári 2022, ale významne neovplyvnia účtovnú závierku.

Od 1. januára 2022 nadobudli účinnosť nasledujúce štandardy a interpretácie, ktoré skupina uplatňuje pri zostavovaní tejto účtovnej závierky:

IFRS 16	Nájomné koncesie súvisiace s COVID-19 po 30. júni 2021
IAS 16	Zmena a doplnenie IAS 16: Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia
IAS 37	Zmena a doplnenie IAS 37: Nevýhodné zmluvy – náklady na plnenie zmluvy
IFRS 3	Zmena a doplnenie IFRS 3 Podnikové kombinácie – odkaz na koncepčný rámec Ročné vylepšenia 2018 – 2020

ii. Štandardy a interpretácie týkajúce sa činností spoločnosti, ktoré ešte nie sú účinné

Nasledujúce IFRS štandardy a doplnenia boli vydané k 31. decembru 2022 a budú efektívne až v nadchádzajúcich obdobiach. Z tohto dôvodu ich Skupina neaplikuje pri zostavovaní účtovnej závierky.

IAS 12	Doplnenia k IAS 12 Dane z príjmu – Odložená daň vzťahujúca sa k aktívam a pasívam vznikajúcim z jednej transakcie
IAS 8	Definícia účtovných odhadov (zmeny a doplnenia IAS 8)
IFRS 16	IFRS 16 Lízing: Lízingová zodpovednosť pri predaji a spätnom leasingu (dodatky),
IAS 1	Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé,
IAS 1, IFRS 2	Doplnenia k IAS 1. Prezentácia účtovnej závierky a výkaz o praxi IFRS 2 – Zverejňovanie účtovných zásad,
IFRS 10, IAS 28	Predaj alebo vklad aktív medzi investorom a jeho pridruženým alebo spoločným podnikom (novela IFRS 10 Konsolidovaná účtovná závierka a IAS 28 Investície do pridružených a spoločných podnikov)
IFRS 17	IFRS 17: Poistné zmluvy

Skupina preveruje vplyv týchto vylepšení na konsolidovanú účtovnú závierku. Skupina neočakáva, že prijatie týchto nových štandardov, dodatkov k existujúcim štandardom a nových interpretácií bude mať významný vplyv na účtovnú závierku v období prvého uplatnenia. Skupina neplánuje predčasne aplikovať žiadny z horeuvedených štandardov.

(e) Východiská pre konsolidáciu

i. Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú tie spoločnosti, ktoré sú kontrolované Skupinou. Kontrola existuje vtedy, ak má Skupina právomoc nad investíciou a zároveň je Skupina angažovaná na variabilných výnosoch zo svojho podielu na investícii, alebo má na tieto výnosy právo a je schopná ovplyvniť výšku týchto výnosov z investície využitím svojich právomocí nad investíciou. Právomoci vyplývajú z práv. Na to, aby mal investor právomoci nad subjektom, do ktorého investuje, musí mať existujúce práva, ktoré mu umožňujú riadiť v príslušnom čase relevantné činnosti.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

Medzi príklady práv, ktoré môžu byť jednotlivo alebo v kombinácii dať investorovi právomoci, okrem iného patria:

- a) práva vo forme hlasovacích práv (alebo potenciálnych hlasovacích práv) v subjekte, do ktorého investuje,
- b) práva menovať, preradovať alebo odvolávaní kľúčových členov manažmentu subjektu, do ktorého sa investuje, ktorí sú schopní riadiť relevantné činnosti,
- c) práva menovať alebo odvolávať iný subjekt, ktorý riadi relevantné činnosti,
- d) práva riadiť subjekt, do ktorého investuje, aby uskutočňoval transakcie v prospech investora alebo vetoval akékoľvek zmeny takýchto transakcií, a
- e) iné práva (ako sú rozhodovacie práva špecifikované v zmluve o správe), ktoré držiteľovi umožňujú riadiť relevantné činnosti.

Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Skupiny v iných spoločnostiach na základe práva Skupiny kontrolovať tieto spoločnosti bez ohľadu na to, či v skutočnosti je kontrola uplatňovaná alebo nie. Účtovné závierky dcérskych spoločností sú zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky odo dňa vzniku kontroly do dňa, keď došlo k zániku kontroly.

ii. Pridružené spoločnosti

Pridružené spoločnosti sú tie spoločnosti, v ktorých má Spoločnosť podstatný vplyv, nie však kontrolu nad finančným a prevádzkovým hospodárením. Predpokladá sa, že spoločnosť má podstatný vplyv v inej spoločnosti, keď disponuje podielom na hlasovacích právach od 20 do 49 percent. Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa podiel Skupiny na vykázaných ziskoch a stratách pridružených spoločností podľa metódy vlastného imania odo dňa vzniku podstatného vplyvu do dňa, keď došlo k zániku podstatného vplyvu. Prvotne je investícia vykázaná v obstarávacích nákladoch. Keď podiel Skupiny na stratách prevyší účtovnú hodnotu pridruženej spoločnosti, účtovná hodnota takejto spoločnosti je znížená na nulu a vykazovanie budúcich strát je zastavené, okrem prípadov, keď Skupine v súvislosti s danou pridruženou spoločnosťou vznikli prípadné záväzky.

iii. Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie k 31. decembru 2022 bolo zahrnutých štyridsaťdeväť spoločností (k decembru 2021 tridsaťsedem). Zoznam všetkých spoločností zahrnutých do konsolidácie je uvedený v bode 5 – Informácie o skupine.

iv. Transakcie eliminované pri konsolidácii

Vzájomné zostatky účtov a transakcie v rámci Skupiny, ako aj všetky nerealizované zisky vyplývajúce z transakcií v rámci Skupiny, sú pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky eliminované.

v. Metóda akvizície

Pri účtovaní o nákupe dcérskych spoločností je v účtovníctve použitá metóda akvizície. Plnenie prevedené v rámci podnikovej kombinácie sa oceňuje reálnou hodnotou, ktorá sa vypočíta ako súčet reálnych hodnôt, ktoré má k dátumu akvizície majetok prevedený nadobúdateľovi, záväzky, ktoré vznikli nadobúdateľovi voči bývalým vlastníkom obstarávaného subjektu a podiely na vlastnom imaní emitované nadobúdateľom.

Náklady súvisiace s akvizíciou sú zaúčtované priamo do výsledku hospodárenia.

Identifikovateľný obstaraný majetok a prevzaté záväzky obstarávaného subjektu, ktoré spĺňajú podmienky vykázania podľa IFRS 3, sú vykázané v ich reálnej hodnote k dátumu akvizície.

Goodwill je ocenený vo výške prebytku súhrnu prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolného podielu obstarávaného subjektu a reálnej hodnoty, ktorú mal k dátumu akvizície predtým vlastnený podiel nadobúdateľa na vlastnom imaní obstarávaného subjektu (ak taký bol) nad rozdielom medzi hodnotami identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície. V opačnom prípade sa vzniknutý rozdiel prehodnotí a zostávajúca časť (pre účely tejto účtovnej závierky ďalej označovaný ako zisk z výhodnej kúpy) je vykázaná ako zisk priamo do výsledku hospodárenia.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

Nekontrolný podiel je ocenený pomerným podielom na identifikovanom čistom majetku obstarávaného subjektu.

vi. Zjednotenie účtovných metód

Účtovné metódy a postupy aplikované konsolidovanými spoločnosťami v ich účtovných závierkach boli počas konsolidácie zjednotené a zhodujú sa s princípmi aplikovanými materskou spoločnosťou.

(f) Finančné nástroje (okrem finančných záväzkov)

Finančný nástroj je každá zmluva, ktorej výsledkom je vznik finančného majetku jednej zmluvnej strany a finančného záväzku alebo majetkového nástroja druhej zmluvnej strany.

i. Prvotné vykázanie a ocenenie finančného aktíva

Finančné aktíva sú pri prvotnom vykázaní klasifikované v jednej z troch kategórií ako finančné aktíva následne oceňované amortizovanou hodnotou, reálnou hodnotou cez ostatné súčasti komplexného výsledku a reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia.

Klasifikácia finančných aktív pri prvotnom ocenení závisí od charakteristiky ich zmluvných peňažných tokov a od obchodného modelu, ktorý Skupina používa pri ich správe. S výnimkou pohľadávok z obchodného styku, ktoré neobsahujú významný komponent financovania, resp. pri ktorých Skupina zvolila zjednodušený účtovný postup, (t.j. sú rátané celoživotné očakávané straty), Skupina finančné aktívum prvotne oceňuje v reálnej hodnote, pričom pri finančných aktívach nezaraďovaných do kategórie nástrojov oceňovaných v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia sa reálna hodnota upravuje o transakčné náklady. Pohľadávky z obchodného styku, ktoré neobsahujú významný komponent financovania, resp. pri ktorých Skupina zvolila zjednodušený účtovný postup, sa oceňujú transakčnou cenou stanovenou podľa štandardu IFRS 15.

Aby mohlo byť finančné aktívum klasifikované a ocenené amortizovanou hodnotou alebo reálnou hodnotou cez ostatné súčasti komplexného výsledku, musí viesť k vzniku peňažných tokov, ktoré predstavujú „výlučne platby istiny a úrokov (SPPI)“ z nesplatennej sumy istiny. Toto posúdenie sa označuje ako test SPPI a realizuje sa na úrovni jednotlivých nástrojov.

Obchodný model Spoločnosti na správu finančných aktív vyjadruje, akým spôsobom Skupina spravuje svoje finančné aktíva na vytváranie peňažných tokov. Obchodný model stanovuje, či peňažné toky vyplývajú buď z inkasovania zmluvných peňažných tokov, alebo z predaja finančných aktív, resp. z oboch scenárov.

ii. Následné oceňovanie

Na účely následného oceňovania sa finančné aktíva klasifikujú do štyroch kategórií:

- finančné aktíva v amortizovanej hodnote (dlhové finančné nástroje)
- finančné aktíva oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku s recyklovaním kumulovaných ziskov a strát (dlhové finančné nástroje)
- finančné aktíva oceňované v reálnej hodnote cez ostatné súčasti komplexného výsledku bez recyklovania kumulatívnych ziskov a strát pri odúčtovaní (kapitálové finančné nástroje)
- finančné aktíva oceňované v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia

iii. Finančné aktíva v amortizovanej hodnote (dlhové finančné nástroje)

Skupina oceňuje finančné aktíva v amortizovanej hodnote, ak sú splnené obe tieto podmienky:

- finančné aktívum je držané v rámci obchodného modelu, ktorého zámerom je držať finančné aktíva s cieľom inkasovať zmluvné peňažné toky a
- zmluvné podmienky finančného aktíva vedú v stanovených dátumoch k peňažným tokom, ktoré predstavujú výlučne platby istiny a úrokov z nesplatennej sumy istiny.

Finančné aktíva v amortizovanej hodnote sa následne oceňujú pomocou metódy efektívnej úrokovej miery (effective interest method, v skratke „EIR“) a podliehajú zníženiu hodnoty. Zisky a straty sa vykazujú vo výsledku hospodárenia v prípade, ak sa odúčtuje, zmení alebo zníži hodnota príslušného aktíva.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

Finančné aktíva Spoločnosti v amortizovanej hodnote zahŕňajú „Pohľadávky z obchodného styku“, „Ostatný majetok“, „Poskytnuté úvery“ a „Peniaze a peňažné ekvivalenty“

iv. Finančné aktíva oceňované reálnou hodnotou cez ostatné súčasti komplexného výsledku (dlhové finančné nástroje)

Skupina sa rozhodla oceňovať kapitálové nástroje cez ostatné súčasti komplexného výsledku, ak je splnené, že kapitálový nástroj nie je držaný na obchodovanie.

v. Odúčtovanie

Finančné aktíva (resp. ak je to aplikovateľné, časť finančného aktíva alebo časť skupiny podobných finančných aktív) sa odúčtujú, keď:

- vypršia práva získať peňažné toky z tohto majetku, alebo
- Skupina previedla svoje práva na peňažné toky z príslušného majetku, resp. prevezme záväzok vyplatiť celú výšku získaných peňažných tokov bez významného oneskorenia tretej strane („pass-through arrangement“); a buď
 - (a) Skupina previedla takmer všetky riziká a výnosy vyplývajúce z príslušného majetku, alebo
 - (b) Skupina nepreviedla všetky riziká a výnosy vyplývajúce z príslušného majetku ani si ich neponechala, previedla však kontrolu nad týmto majetkom

vi. Zníženie hodnoty finančných aktív

Skupina vykazuje opravnú položku na očakávané straty (ECL) pri všetkých dlhových finančných nástrojoch, ktoré nie sú držané v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia. Skupina posudzuje každú opravnú položku samostatne. Výška očakávaných strát vychádza z rozdielu medzi všetkými zmluvnými peňažnými tokmi splatnými Spoločnosti na základe zmluvy a všetkými peňažnými tokmi, ktoré Skupina očakáva, že získa, diskontovanými pôvodnou efektívnou úrokovou mierou. Očakávané peňažné toky budú zahŕňať peňažné toky z predaja držaného kolaterálu alebo iného zabezpečenia, ktoré sú súčasťou viem si ju pozíciat ou zmluvných podmienok.

Očakávané straty z úverov sa vykazujú v dvoch fázach. Pri úverovej angažovanosti, bez výrazného nárastu kreditného rizika od prvotného vykázania sa tvoria opravné položky na očakávané straty, ktoré vyplývajú z možných prípadov zlyhania v nasledujúcich 12 mesiacoch (12-mesačné ECL). Pri úverovej angažovanosti s výrazným nárastom úverového rizika od prvotného vykázania sa vyžaduje vytvorenie opravnej položky na úverové straty očakávané počas celkovej zostávajúcej doby životnosti angažovanosti, bez ohľadu na načasovanie zlyhania (ECL za celú dobu životnosti).

Skupina uplatňuje pre pohľadávky z obchodného styku zjednodušený prístup výpočtu ECL. Z tohto dôvodu Skupina nesleduje zmeny v úverovom riziku, ale, naopak, vykazuje opravnú položku na základe hodnoty celoživotnej ECL ku každému dátumu zostavenia účtovnej závierky. Skupina stanovila metódu, ktorá je založená na jej historických skúsenostiach v oblasti strát z pohľadávok a upravená o očakávané faktory, ktoré sa týkajú jednotlivých dlžníkov a ekonomického prostredia.

Skupina považuje finančné aktívum za zlyhané, ak sú zmluvné platby 360 dní po splatnosti. V určitých prípadoch však Skupina môže považovať finančné aktívum za zlyhané aj v prípade, ak je na základe interných alebo externých informácií nepravdepodobné, že Skupina získa celú nesplatenú zmluvnú sumu bez realizácie kolaterálov. Finančné aktívum sa odpisuje v momente, keď sa vyčerpajú všetky primerané možnosti na znovuzískanie zmluvných peňažných tokov.

(g) Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty pozostávajú z peňažných prostriedkov v pokladni a v bankách, krátkodobých vysoko likvidných investícií s pôvodnou dobou splatnosti tri mesiace a menej a z

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022 (v tis. eur)

krátkodobých vysoko likvidných investícií, ktoré sú priamo zameniteľné za vopred známu sumu peňažných prostriedkov.

(h) Zásoby

Majetok nadobudnutý alebo stavaný na predaj v rámci bežnej podnikateľskej činnosti, skôr ako držaný na účely prenájmu alebo kapitálového zhodnotenia, sa považuje za zásoby a oceňuje sa v obstarávacej cene (nakupované zásoby) respektíve vo vlastných nákladoch (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistej realizačnej hodnote podľa toho, ktorá je nižšia.

Náklady zahŕňajú:

- Vlastnícke a nájomné práva k pôde
- Sumy zaplatené dodávateľom za výstavbu
- Náklady na prijaté úvery a pôžičky, náklady na plánovanie a projektovanie, náklady na zariadenie staveniska, právne služby, dane z prevodu nehnuteľností, režijné náklady a ďalšie súvisiace náklady

Nevratné provízie vyplácané obchodným alebo marketingovým zástupcom za predaj nehnuteľností sú vykázané v nákladoch po ich uhradení.

Čistá realizovateľná hodnota je odhadovaná predajná cena v bežnom podnikaní založená na trhovách cenách k dátumu vykazovania a diskontovaná s ohľadom na časovú hodnotu peňazí, ak je významná, po odpočítaní odhadnutých nákladov na dokončenie a odhadnutých nákladov potrebných na uskutočnenie predaja.

Náklady vynaložené na výstavbu majetku určeného k predaju uvedené vo výkaze finančnej pozície sa určujú podľa nákladov vynaložených na predaný nehnuteľný majetok a rozdelenie akýchkoľvek nešpecifických nákladov na základe veľkosti predaného majetku.

Podrobnosti o oceňovaní zásob sú špecifikované v bode 3 b) - Zásadné účtovné odhady a predpoklady, Odhad čistej realizovateľnej hodnoty pre nehnuteľný majetok

(i) Započítavanie

Finančný majetok a záväzky sa vzájomne započítavajú a ich čistá hodnota je vykázaná v súvahe vtedy, keď má Skupina právne vymožiteľný nárok na vzájomný zápočet vykázaných hodnôt a keď existuje úmysel vysporiadať transakcie na základe čistého rozdielu.

(j) Zníženie hodnoty (Impairment)

Účtovná hodnota majetku Skupiny iného než zásob (pozri účtovnú zásadu h), investičného nehnuteľného majetku (pozri účtovnú zásadu m), finančných nástrojov (pozri účtovnú zásadu f) a odloženej daňovej pohľadávky (pozri účtovnú zásadu q) je prehodnocovaná ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, aby sa zistilo, či existuje objektívny indikátor zníženia jeho hodnoty. Ak existuje akýkoľvek takýto náznak, je odhadnutá návratná hodnota tohto majetku. Nehmotný majetok, ktorý má neobmedzenú životnosť, nie je predmetom amortizácie. Zníženie hodnoty takéhoto majetku sa každoročne preveruje ako súčasť jednotky generujúcej hotovosť, ku ktorej tento majetok patrí.

O znížení hodnoty majetku sa účtuje vtedy, keď účtovná hodnota daného majetku alebo jeho jednotky generujúcej hotovosť, presiahne jeho návratnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty sú vykázané vo výsledku hospodárenia. Návratná hodnota ostatného majetku je hodnota, ktorá je vyššia spomedzi jeho reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj a hodnoty z použitia (angl. value in use). Pri stanovovaní návratnej hodnoty sa odhadované budúce peňažné toky diskontujú na ich súčasnú hodnotu použitím takej diskontnej miery pred zdanením, ktorá odráža súčasné trhové ocenenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok. Pre majetok, ktorý negeneruje

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022 (v tis. eur)

do značnej miery samostatné peňažné toky, sa návratná hodnota určuje pre skupinu jednotiek generujúcich hotovosť (angl. cash generating unit), do ktorej tento majetok patrí.

Pre ostatný majetok sa strata zo zníženia hodnoty zruší alebo zníži, ak existuje indikátor, že toto zníženie hodnoty už nie je opodstatnené a došlo k zmene predpokladov použitých pri stanovení návratnej hodnoty. Strata zo zníženia hodnoty môže byť zrušená alebo znížená len do takej výšky, aby účtovná hodnota neprevýšila účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov a amortizácie, ak by nebola vykázaná strata zo zníženia hodnoty. V prípade goodwillu nie je možné stratu zo zníženia hodnoty následne znížiť.

(k) Pozemky, budovy a zariadenie

i. Vlastný majetok

Jednotlivé položky majetku sú oceňované obstarávacími cenami zníženými o oprávky (pozri nižšie) a o straty zo zníženia ich hodnoty (pozri účtovnú zásadu j). Obstarávacia cena zahŕňa náklady, ktoré priamo súvisia s obstaraním majetku. Hodnota majetku vytvoreného vlastnou činnosťou zahŕňa náklady na materiál, priame mzdové náklady, ostatné náklady priamo súvisiace s uvedením majetku do používania a náklady na odstránenie a rozobratie zariadenia a uvedenie miesta, kde sa nachádza, do pôvodného stavu. V prípade, že jednotlivé časti dlhodobého hmotného majetku majú rozdielne doby životnosti, tieto komponenty dlhodobého majetku sú účtované ako samostatné položky (hlavné komponenty) dlhodobého hmotného majetku.

ii. Následné náklady

Následné náklady sú aktivované len vtedy, ak je pravdepodobné, že Skupine z nich budú plynúť budúce ekonomické úžitky obsiahnuté v príslušnej položke dlhodobého majetku a príslušné náklady je možné spoľahlivo merať. Všetky ostatné náklady, vrátane bežnej údržby dlhodobého majetku, sú zúčtované do výsledku hospodárenia v období, s ktorým súvisia.

iii. Odpisy

Odpisy sú účtované do výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej životnosti jednotlivých položiek dlhodobého majetku. Pozemky sa neodpisujú. Odhadované životnosti sú nasledovné:

- Budovy	20 - 40 rokov
- Jednotlivé hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	
▪ Zariadenie	4 - 12 rokov
▪ Vozidlá	4 - 5 rokov

Metódy odpisovania, odhadovaná životnosť a zvyšková hodnota (angl. residual value) sa každoročne prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Každá významná časť dlhodobého hmotného majetku, ktorej obstarávacie náklady sú významné v pomere k celkovým obstarávacím nákladom predmetnej položky, je odpisovaná samostatne.

iv. Kapitalizované finančné náklady

Finančné náklady súvisiace s majetkom, ktorý vyžaduje významné časové obdobie na uvedenie do stavu potrebného na jeho použitie alebo predaj, Skupina aktivuje ako súčasť obstarávacej ceny majetku.

(l) Nehmotný majetok

i. Goodwill a nehmotný majetok nadobudnutý v podnikových kombináciách

Goodwill je ocenený vo výške prebytku súhrnu prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolného podielu obstarávaného subjektu a reálnej hodnoty, ktorú mal k dátumu akvizície predtým vlastnený podiel nadobúdateľa na vlastnom imaní obstarávaného subjektu (ak taký bol) nad rozdielom medzi hodnotami identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície. Goodwill z nadobudnutia dcérskych spoločností je zahrnutý do

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

nehmotného majetku. Goodwill z nadobudnutia pridružených spoločností je zahrnutý v investíciách do pridružených spoločností.

Goodwill je každoročne prehodnotený na zníženie jeho hodnoty a je oceňovaný v obstarávacej cene po odpočítaní akumulovaných strát zo zníženia jeho hodnoty. Zisky a straty z vyradenia určitej spoločnosti zahŕňajú účtovnú hodnotu goodwillu, ktorý sa týka predanej spoločnosti. Zisk z výhodnej kúpy, ktorý vznikne pri nadobudnutí, je prehodnotený a akýkoľvek zvyšok záporného goodwillu po prehodnotení je účtovaný priamo do výsledku hospodárenia.

ii. Softvér a ostatný nehmotný majetok

Softvér a ostatný nehmotný majetok nadobudnutý Skupinou je vykázaný v obstarávacej cene po odpočítaní oprávok (pozri nižšie) a strát zo zníženia jeho hodnoty (pozri účtovnú zásadu j). Doba životnosti tohto majetku sa pravidelne prehodnocuje.

iii. Amortizácia

Amortizácia je účtovaná do výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas odhadovanej životnosti nehmotného majetku od dátumu jeho určenia na používanie. Odhadované životnosti sú nasledovné:

- Software 4 – 5 rokov
- Licencie každá položka používa vlastný odpisový plán

(m) Investičný nehnuteľný majetok

Investičný nehnuteľný majetok predstavuje majetok držaný Skupinou za účelom získania výnosov z prenájmu alebo jeho kapitálového zhodnotenia, alebo za obidvoma týmito účelmi. Investičný nehnuteľný majetok je vykázaný v reálnej hodnote, ktorá je určená nezávislým súdnym znalcom alebo manažmentom. Reálna hodnota je založená na súčasných cenách podobného majetku na aktívnom trhu v tej istej lokalite a za tých istých podmienok, alebo ak nie sú tieto dostupné, tak sa použijú všeobecne aplikovateľné oceňovacie modely ako napríklad výnosová metóda. Každý zisk alebo strata vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty sú vykázane vo výsledku hospodárenia.

Majetok, ktorý je postavený alebo vyvinutý za účelom jeho budúceho využitia ako investičný nehnuteľný majetok je ocenený v reálnej hodnote za predpokladu, že sa táto dá spoľahlivo určiť.

Daný majetok sa po prvotnom vykázaní, vykazuje v reálnej hodnote. Zisky alebo straty vyplývajúce zo zmien reálnej hodnoty sú zahrnuté vo výkaze ziskov a strát v roku, v ktorom vznikli, vrátane zodpovedajúceho daňového účinku.

Prevody z a do investičného nehnuteľného majetku sú realizované iba vtedy, keď dôjde k zmene vo využívaní. Pri prevode z investičného nehnuteľného majetku na nehnuteľnosť obývanú vlastníkom sa za následné účtovanie považuje reálna hodnota k dátumu zmeny použitia. Ak sa nehnuteľnosť obývaná vlastníkom stane investičnou nehnuteľnosťou, skupina účtuje o takomto majetku v súlade so zásadami stanovenými v položke dlhodobý hmotný majetok, a to až do dátumu zmeny použitia.

K odúčtovaniu investičného nehnuteľného majetku dochádza v momente, keď bol daný majetok vyradený alebo trvalo vyradený z používania a neočakáva sa, že by z jeho vyradenia vyplynula budúca ekonomická výhoda. Rozdiel medzi čistým výnosom z vyradenia a účtovnou hodnotou majetku by mal za následok buď zisk alebo stratu pri vyradení alebo vyradenie investičného majetku. Všetky zisky alebo straty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát v roku vyradenia.

Podrobnosti o ocenení investičného nehnuteľného majetku sú bližšie špecifikované v bode 3(a) – Zásadné účtovné odhady a predpoklady, Ocenenie investičného nehnuteľného majetku.

Výnosy alebo straty z vyradenia investičného nehnuteľného majetku sa účtujú ako rozdiel zisku z vyradenia a účtovnej hodnoty daného majetku v poslednom ukončenom účtovnom období.

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022

(v tis. eur)

Majetok je presunutý do investícií jedine v prípadoch, kedy je jasná zmena vo využití nehnuteľnosti, a to buď ak vlastník ukončí využívanie nehnuteľnosti. Majetok je presunutý z investičného nehnuteľného majetku v prípadoch, kedy je jasná zmena vo využití nehnuteľnosti, a to buď ak vlastník začne využívať nehnuteľnosť na vlastné účely alebo sa začne s prípravami k úprave nehnuteľnosti tak aby bola vhodná na predaj.

Výnosy z prenájmu z investičného nehnuteľného majetku sa účtujú tak, ako je to opísané v účtovných zásadách v bode (u).

(n) Rezervy

Skupina v súvahe zaúčtuje rezervu, ak existuje zákonná, zmluvná alebo mimozmluvná povinnosť ako dôsledok minulej udalosti a je pravdepodobné, že pri vysporiadaní tejto povinnosti dôjde k úbytku ekonomických úžitkov a tento úbytok je možné spoľahlivo odhadnúť. Dlhodobé rezervy, pri ktorých by malo diskontovanie na súčasnú hodnotu významný dopad na účtovnú závierku, sú diskontované na ich súčasnú hodnotu.

Skupina neúčtuje žiadne dlhodobé rezervy. Záväzok Skupiny vyplývajúci zo zamestnaneckých požitkov predstavuje väčšinu krátkodobých rezerv Skupiny. Záväzky vyplývajúce z krátkodobých zamestnaneckých požitkov sú vyjadrené na nediskontovanej báze a sú vykázané ako náklady v čase vykonania práce zamestnancami. V prípade, že Skupina má zákonnú alebo zmluvnú povinnosť ako dôsledok minulej práce vykonanej zamestnancami a výšku záväzku je možné spoľahlivo odhadnúť, vykáže sa záväzok vo výške odhadovanej krátkodobej peňažnej odmeny alebo plánovaného podielu na zisku. Rezerva na záväzky vyplývajúce zo zamestnaneckých požitkov bola otvorená a ocenená na základe zmluvných nárokov zamestnancov.

Zvyšok krátkodobých rezerv tvoria záväzky vyplývajúce z nevyfakturovaných dodávok, súdnych sporov a záručných opráv. Skupina uskutočnila tvorbu a ocenenie rezervy na nevyfakturované dodávky na základe nárokov vyplývajúcich zo zmlúv. Tvorbu a ocenenie rezervy na súdne spory uskutočnila Skupina na základe mimosúdnej dohody. Rezerva na záručné opravy bola vykonaná na základe zmluvných povinností. Ocenenie rezervy skupina stanovili odborným odhadom, ktorý vychádza zo záručných opráv v minulých obdobiach a zohľadnenia nákladov potrebných na odstránenie týchto reklamovaných škôl a väd.

(o) Úrokové výnosy a náklady

Úrokové výnosy a náklady sú účtované vo výsledku hospodárenia v období, s ktorým súvisia použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Všetky náklady na úvery a pôžičky sú vykázané vo výsledku hospodárenia, okrem prípadov kapitalizovaných finančných nákladov, pozri účtovnú zásadu (h) a (m)

(p) Výnosy z prenájmu

Výnosy z prenájmu investičného nehnuteľného majetku sú účtované vo výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas doby prenájmu.

(q) Daň z príjmov

Daň z príjmov bežného účtovného obdobia sa skladá zo splatnej a odloženej dane.

Splatná daň je očakávaný daňový záväzok zo zdaniteľného príjmu bežného účtovného obdobia s použitím daňových sadzieb, ktoré boli platné ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a všetky úpravy daňového záväzku v súvislosti s predchádzajúcimi účtovnými obdobiami.

Odložená daň je účtovaná s použitím súvahovej metódy a je vypočítaná zo všetkých dočasných rozdielov medzi účtovnými hodnotami majetku a záväzkov stanovených pre účely finančného vykazovania a hodnotami, ktoré sa používajú pre daňové účely. Nasledovné dočasné rozdiely neboli zohľadnené: prvotné vykázanie majetku a záväzkov, ktoré neovplyvňuje účtovný ani daňový zisk a rozdiely týkajúce sa investícií v dcérskych spoločnostiach, pre ktoré je

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

pravdepodobné, že sa v dohľadnej budúcnosti nezrušia. Pri prvotnom vykázaní goodwillu sa nevykazujú žiadne odložené dane. Výška odloženej dane je založená na očakávanom spôsobe realizácie alebo zúčtovania účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, s použitím daňových sadzieb platných ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, resp. k tomuto dňu schválených.

Daň z príjmov sa účtuje priamo do výsledku hospodárenia okrem tej časti, ktorá sa týka položiek vykazaných priamo vo vlastnom imaní. V takom prípade sa daň z príjmov účtuje vo vlastnom imaní.

Odložená daňová pohľadávka a záväzok sú vzájomne započítané, ak existuje právne vynúiteľné právo započítať splatný daňový záväzok a pohľadávku a tieto sa týkajú rovnakého daňového úradu a rovnakého daňového subjektu.

Odložená daňová pohľadávka sa vykazuje iba do výšky pravdepodobných budúcich zdaniteľných ziskov, proti ktorým budú môcť byť nevyužitú daňové straty a kredity započítané. Odložená daňová pohľadávka je znížená o hodnotu, pre ktorú je pravdepodobné, že príslušné daňové využitie nebude v budúcnosti realizovateľné.

(r) Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky sú vykazané v umorovanej hodnote. (pozri bod (y) Finančné záväzky).

(s) Preddavky nájomníkov (zálohy)

Zálohy sú prvotne oceňované v reálnej hodnote a v ďalších obdobiach sú oceňované v umorenej hodnote ak sú materiálne. Rozdiely medzi reálnou a nominálnou hodnotou sú komponentom výnosov z operatívnych lízingov a priamoúmerne vykazované počas dĺžky trvania prenájmu.

(t) Vykazovanie výnosov

Skupina účtuje o tržbách v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že ekonomické úžitky budú plynúť Skupiny a tieto tržby sa dajú spoľahlivo oceniť. Tržby sú účtované v reálnej hodnote pohľadávky a zároveň sa zohľadňujú platobné podmienky, dane a daň ktorým podliehajú. Skupina sa považuje za princípála vo všetkých jej príjmových oblastiach, keďže pri väčšine výnosoch má hlavnú zodpovednosť, má širší rozptyl cien a zároveň je vystavená riziku zásob a kreditnému riziku.

Nižšie sú popísané kritériá ktoré musia byť splnené pred účtovaním o výnosoch.

(u) Výnosy z prenájmu – operatívny lízing

Výnosy z prenájmu investičného nehnuteľného majetku sú účtované vo výsledku hospodárenia na lineárnej báze počas doby prenájmu a zahrnuté do výnosov vo výkaze ziskov a strát z dôvodu jeho prevádzkovej povahy, s výnimkou príjmov z podmieneného prenájmu, ktoré sa vykazujú v čase jeho vzniku. Počiatočné priame náklady, ktoré vznikli pri dojednávaní a sprostredkovaní operatívneho lízingu, sa vykazujú ako náklad počas doby lízingu na rovnakom princípe ako výnosy z lízingu.

Nájomné stimuly pre nájomcov sú vykazované ako rovnomerné zníženie výnosov z prenájmu počas doby prenájmu. Doba trvania lízingu je neodstúpiteľné obdobie nájmu spolu s akoukoľvek ďalšou lehotou, počas ktorej má nájomca možnosť pokračovať v prenájme, keď si je prenajímateľ na začiatku nájmu primerane istý, že nájomca túto opciu uplatní

Platby prijaté od nájomcov za ukončenie nájomného alebo kompenzácie za poškodenie majetku sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát, v momente vzniku práva na ich prijatie.

(v) Predaj dokončeného majetku

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

Majetok je definovaný ako predaný, v momente prenosu významných rizík z predávajúceho na kupujúceho, zvyčajne v momente zápisu do katastra a/alebo odovzdania nehnuteľnosti vlastníkovi, podľa toho, ktoré nastane skôr. V prípade podmienených výmen sa predaj vykazuje iba vtedy, ak sú splnené všetky významné podmienky. Štandardné platobné podmienky sú 14-30 dní. V zmluve sa štandardne nenachádzajú ďalšie záväzky ani záruky.

Výnosy sa vykazujú v hodnote transakčnej ceny. Transakčná cena je suma protihodnoty, na ktorú Skupina očakáva, že bude mať nárok výmenou za prevod kontroly nad sľúbeným tovarom alebo službami na zákazníka, s výnimkou súm vybraných v mene tretích strán.

Prijaté preddavky vykázané v konsolidovanom Výkaze finančnej pozície predstavujú zmluvný záväzok.

(w) Predaj nehnuteľností vo výstavbe

Ak je nehnuteľnosť vo výstavbe a dohoda o predaji tohto majetku po dokončení výstavby bola uzatvorená, Skupina zváži, či zmluva obsahuje:

- Zmluvu o výstavbe nehnuteľnosti.
alebo
- Zmluvu o predaji dokončenej nehnuteľnosti

Ak sa zmluva vzťahuje k stavbe nehnuteľnosti, výnosy sú vykazované pomocou metódy percenta dokončenia v priebehu výstavby.

Ak sa zmluva vzťahuje k predaju dokončenej nehnuteľnosti, výnos je vykázaný v momente prevodu významných rizík a výhod plynúcich z vlastníctva nehnuteľnosti z predávajúceho na kupujúceho. Ak sú však právne podmienky zmluvy také, že stavba predstavuje priebežný presun rozpracovanej výroby na nákupcu tak sú výnosy vykázané pomocou metódy percenta dokončenia vykazovania výnosov a výnosy sú vykazované podľa toho ako postupuje stavba. Priebežný presun rozpracovanej výroby na kupujúceho sa uplatňuje, keď:

- Kupujúci kontroluje prebiehajúce práce, zvyčajne vtedy, keď pozemok, na ktorom sa realizuje výstavba, je vo vlastníctve konečného zákazníka
- Všetky významné riziká a výhody plynúce z vlastníctva nedokončenej práce v súčasnom stave sa prevádzajú na kupujúceho v priebehu výstavby, zvyčajne vtedy, keď kupujúci nemôže vrátiť neúplný majetok späť skupine.

V takýchto situáciách sa percento dokončenej práce meria na základe nákladov vynaložených do konca vykazovaného obdobia, ako podiel na celkových očakávaných nákladoch.

Výnosy sa vykazujú v hodnote transakčnej ceny. Transakčná cena je suma protihodnoty, na ktorú Skupina očakáva, že bude mať nárok výmenou za prevod kontroly nad sľúbeným tovarom alebo službami na zákazníka, s výnimkou súm vybraných v mene tretích strán.

Prijaté preddavky vykázané v konsolidovanom Výkaze finančnej pozície predstavujú zmluvný záväzok.

(x) Dividendy

Dividendy sa vykážu vo výkaze zmien vo vlastnom imaní a takisto ako záväzok v období, keď sú schválené.

(y) Finančné záväzky

Skupina vykazuje finančné záväzky ako ostatné finančné záväzky. Finančné záväzky oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia Skupina neeviduje.

V konsolidovanom výkaze finančnej pozície Skupiny sú ostatné finančné záväzky vykázané ako prijaté úvery a pôžičky, vydané dlhopisy, záväzky z obchodného styku, ostatné záväzky a záväzky zo splatnej dane.

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022 (v tis. eur)

Finančné záväzky sú vykazované Skupinou v deň obchodu. Finančné záväzky sa pri prvotnom vykázaní oceňujú reálnou hodnotou vrátane transakčných nákladov.

Následne po prvotnom vykázaní sa finančné záväzky oceňujú v umorovanej hodnote. Pri oceňovaní umorovanou hodnotou je rozdiel medzi obstarávacími nákladmi a nominálnou hodnotou vykazovaný vo výsledku hospodárenia počas doby trvania príslušného majetku alebo záväzku s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Finančné záväzky sú odúčtované vtedy, keď povinnosť Skupiny špecifikovaná v zmluve zanikne uplynutím času, je vyrovnaná, alebo zrušená.

Skupina vykazuje časť pôžičiek ako podriadený dlh. V tomto kontexte, sú podriadené voči bankovým úverom ktoré boli poskytnuté skupine. To znamená, že v prípade likvidácie by boli tieto pôžičky zaplatené iba v prípade, ak bankové úvery už sú vysporiadané.

Náklady na prijaté úvery a pôžičky priamo priraditeľné k nadobudnutiu alebo výstavbe nehnuteľností, ktoré si nevyhnutne vyžadujú značný čas na prípravu na zamýšľané použitie alebo predaj, sa kapitalizujú ako súčasť obstarávacej ceny majetku. Kapitalizácia sa začína, keď:

- (1) Skupina vynaloží výdavky na obstaranie majetku;
- (2) Skupina vzniknú náklady na prijaté úvery a pôžičky;
- (3) Skupina vykonáva činnosti, ktoré sú nevyhnutné na prípravu majetku na jeho zamýšľané použitie alebo predaj.

Všetky ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa účtujú do nákladov v období, v ktorom vznikli. Náklady na prijaté úvery a pôžičky pozostávajú z úrokov a ostatných nákladov, ktoré účtovnej jednotke vzniknú v súvislosti s požíčaním finančných prostriedkov. Náklady na prijaté úvery a pôžičky vzniknuté v súvislosti s investíciami do nehnuteľností vo výstavbe sa účtujú do nákladov v čase ich vzniku.

Kapitalizovaný úrok sa vypočíta na základe vážených priemerných nákladov na prijaté úvery a pôžičky Skupiny po úprave o pôžičky súvisiace s konkrétnym vývojom. Ak sú pôžičky spojené so špecifickými s vývojom, kapitalizovaná suma predstavuje hrubý úrok vzniknutý z týchto pôžičiek znížený o všetky investície a výnosy z ich dočasnej investície. Úroky sa kapitalizujú od začiatku do dátumu dokončenia, t. j. keď sa v podstate celá výstavba práce sú ukončené. Kapitalizácia finančných nákladov sa pozastaví, ak existujú dlhšie obdobia, keď je vývojová činnosť prerušená. Úroky sa kapitalizujú aj z obstarávacej ceny pozemku alebo nehnuteľnosti nadobudnutého špeciálne na rekonštrukciu, ale len v prípade, že činnosti potrebné na prípravu majetku na rekonštrukciu prebiehajú.

(z) Odhady reálnych hodnôt

Nasledovné odseky opisujú hlavné metódy a predpoklady použité pri odhadoch reálnych hodnôt investičného majetku, finančného majetku a záväzkov uvedených v bode 15 – Oceňovanie reálnej hodnoty:

i. Investičný nehnuteľný majetok

Investičný nehnuteľný majetok je vykazovaný v reálnej hodnote. Oceňovanie reálnej hodnoty vyžaduje využitie profesionálneho úsudku do veľkej miery a je bližšie popísané v bode 3 – Zásadné účtovné odhady a predpoklady

ii. Úvery a pôžičky

Pre úvery a pôžičky bez určenej lehoty splatnosti bola reálna hodnota určená ako suma záväzkov splatných k dátumu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. Pre úvery a pôžičky s dohodnutou lehotou splatnosti je reálna hodnota stanovená na základe diskontovaných peňažných tokov používajúc aktuálne úrokové sadzby ponúkané v súčasnosti na úvery a pôžičky s podobnou lehotou splatnosti.

iii. Pohľadávky/záväzky z obchodného styku, ostatné pohľadávky a ostatný majetok/záväzky

Pre pohľadávky/záväzky so zostatkovou dobou splatnosti menšou ako jeden rok sa predpokladá, že ich nominálna hodnota predstavuje zároveň aj reálnu hodnotu.

i. Poskytnuté úvery

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022 (v tis. eur)

Reálna hodnota sa určuje na základe diskontovaných očakávaných budúcich peňažných tokov istiny a úrokov. Očakávané budúce peňažné toky sa odhadujú s prihliadnutím na kreditné riziko a akékoľvek náznaky zníženia hodnoty. Odhadované reálne hodnoty úverov odrážajú zmeny úverového stavu od prvotného vykázania, ako aj zmeny úrokových sadzieb úverov s pevnou úrokovou sadzbou.

(aa) Prenájom majetku

Skupina ako nájomca

Posúdenie toho, či zmluva predstavuje alebo obsahuje lízing, závisí na podstate danej zmluvy a vyžaduje posúdenie, či splnenie zmluvy závisí na použití špecifického, jednoznačne identifikovateľného aktíva alebo či zmluva poskytuje právo na používanie aktíva na nejaké časové obdobie výmenou za protihodnotu. Nájomca má právo riadiť užívanie aktíva a získať podstatné ekonomické úžitky z jeho používania.

Spoločnosť neuplatňuje IFRS 16 na lízingy nehmotných aktív, krátkodobé lízingové zmluvy (kratšie ako jeden rok) a na lízingy, pri ktorých má podkladové aktívum nízku hodnotu.

Spoločnosť ako nájomca zaúčtuje ku dňu vzniku lízingu aktívum s právom na užívanie a lízingový záväzok. Aktívum s právom na užívanie sa pri prvotnom zaúčtovaní ocení obstarávacou cenou a je vykázané v konsolidovanom výkaze finančnej pozície na riadku „Pozemky, budovy a zariadenie“. Aktívum s právom na užívanie je následne oceňované uplatnením modelu ocenenia obstarávacou cenou. Doba odpisovania sa rovná dobe predpokladanej použiteľnosti podkladového aktíva alebo dobe lízingu. Odpisované aktíva s právom na užívanie sú testované na zníženie hodnoty kedykoľvek nastanú udalosti alebo zmeny podmienok, ktoré by mohli znamenať, že účtovná hodnota nemusí byť spätne ziskateľná, minimálne však ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Lízingový záväzok sa pri prvotnom zaúčtovaní ocení súčasnou hodnotou budúcich lízingových splátok a je vykázaný v konsolidovanom výkaze finančnej pozície na riadkoch „Záväzky z nájmu“. Následne je lízingový záväzok zvyšovaný o príslušný úrok vypočítaný na základe prírastkovej úrokovej sadzby a znižovaný o lízingové splátky. Úrok je vykázaný v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a iného komplexného výsledku na riadku „Finančné náklady“.

Lízingové prenájom na dobu neurčitú sú časovo obmedzené na najbližší dátum, ku ktorému je možné lízingovú zmluvu vypovedať zo strany nájomcu alebo prenajímateľa (so zohľadnením predchádzajúcich zvykov a hospodárskych dôvodov týchto zvykov). Doba životnosti pre lízingové prenájom na dobu určitú zodpovedá zmluvnej dobe.

Celkové splátky za prenájom pri uplatnení výnimiek (lízingy nehmotných aktív, krátkodobé lízingové zmluvy a lízingy, pri ktorých má podkladové aktívum nízku hodnotu) sa vykážu ako náklad rovnomerne počas doby lízingu v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a iného komplexného výsledku.

Skupina ako prenajímateľ

Lízingy, ktorými Skupina neprevádza v podstate všetky riziká a úžitky plynúce z vlastníctva podkladového aktíva, sú klasifikované ako operatívny prenájom. Výnosy z takéhoto prenájomu sa účtujú na rovnomernom základe počas doby trvania lízingu a sú zahrnuté vo výnosoch vo výkaze ziskov a strát podľa svojej podstaty. Počiatočné priame náklady súvisiace s uzatvorením operatívneho prenájomu sa zahrňujú do hodnoty prenajímaného aktíva a vykazujú sa počas doby trvania lízingu na rovnakom základe ako výnosy z prenájomu. Podmienené nájomné sa vykazuje ako výnos v období, v ktorom bolo nadobudnuté.

Klasifikácia prenájomu nehnuteľností – Skupina ako prenajímateľ

Skupina uzatvorila nájomné zmluvy na nehnuteľnosti, ktoré vykazuje v položke „Investičný nehnuteľný majetok“. Investíciám v nehnuteľnostiach sa bližšie venuje bod (m), výnosom z nich bod (u).

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady

Zostavenie účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva v znení prijatom EÚ si vyžaduje použitie určitých zásadných účtovných odhadov. Takisto si vyžaduje, aby manažment v procese aplikácie účtovných zásad spoločnosti použil svoj úsudok. Tieto účtovné odhady budú preto zákonite iba zriedka zhodné so skutočnými výsledkami. Odhady a predpoklady, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v budúcom účtovnom období, sú opísané v ďalšom texte. Odhady a predpoklady sú priebežne prehodnocované. Ak sa prehodnotenie účtovných odhadov vzťahuje len k jednému účtovnému obdobiu, vykáže sa v tom období, ak prehodnotenie ovplyvní súčasné aj budúce účtovné obdobia, vykáže sa v období, kedy došlo k prehodnoteniu a aj v budúcich obdobiach.

(a) Ocenenie investičného nehnuteľného majetku

Investičný nehnuteľný majetok je vykazovaný v reálnej hodnote. Reálna hodnota investičného nehnuteľného majetku je určená buď manažmentom alebo majetok oceňuje nezávislý znalec (pozri Významné účtovné zásady, bod m), v oboch prípadoch je ocenenie založené na aktuálnych trhových hodnotách a podmienkach. Trhová hodnota predstavuje odhadovanú hodnotu, za ktorú by bolo možné majetok v deň ocenenia vymeniť medzi potenciálnym predávajúcim a potenciálnym kupujúcim, a to vo forme transakcie na báze nezávislých strán po primeranom marketingu, v ktorom každá zo zúčastnených strán koná informovane, obozretne a bez prihútenia.

V prípade absencie aktuálnych trhových cien sa pri ocenení berú do úvahy odhadované čisté peňažné toky z prenájmu majetku a výnos z kapitalizácie, ktorý odráža špecifické riziko vlastné danému trhu a tiež peňažným tokom plynúcim z majetku. Ocenenie odráža (keď je to relevantné) typ nájomníkov užívajúcich majetok alebo zodpovedných za splnenie záväzkov z nájmu alebo potenciálnych užívateľov v prípade ponechania majetku neprenajatého, všeobecné trhové vnímanie bonity nájomníkov, rozvrhnutie zodpovedností súvisiacich s údržbou a poistením majetku medzi Skupinu a nájomcov a zostávajúcu životnosť majetku.

K 31. decembru 2022 vedenie spoločnosti na základe súčasných trhových podmienok preceňovalo hodnotu investícií vo vlastníctve. Hlavné metódy a predpoklady použité pri odhade reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností a investícií do nehnuteľností vo vývoji sú uvedené v bode 15 Oceňovanie reálnej hodnoty - Investičný nehnuteľný majetok a Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe.

(b) Odhad čistej realizovateľnej hodnoty pre zásoby

Zásoby sa vykazujú v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote (NRV), podľa toho, ktorá je nižšia.

Čistá realizovateľná hodnota majetku určeného na predaj je posudzovaná podľa trhových podmienok a cien ktoré existujú počas reportovaného obdobia. Je určená Skupinou na základe transakcií podobných nehnuteľností v danom trhovom regióne a segmente realitného trhu. Čistá realizovateľná hodnota majetku vo výstavbe je posudzovaná podľa trhových podmienok a podobných, už ukončených nehnuteľností, ponížená o náklady potrebné na dokončenie výstavby a časové rozlíšenie hodnoty peňazí v dobe ukončenia výstavby.

(c) Goodwill a testovanie zníženia hodnoty

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty goodwillu. V prípade, že nie je zistený indikátor možného zníženia hodnoty, Skupina v súlade s IAS 36 testuje goodwill vykázaný pri podnikovej kombinácii počas bežného účtovného obdobia a goodwill vykázaný už v minulých obdobiach, na možné zníženie hodnoty raz ročne k 31. decembru teda ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ročná konsolidovaná účtovná závierka.

V deň akvizície je obstaraný goodwill priradený jednotlivým jednotkám generujúcim hotovosť (angl. cash-generating unit, CGU), pre ktoré sa očakáva, že budú mať úžitok zo synergických efektov vznikajúcich pri podnikových kombináciách.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

Potenciálne zníženie hodnoty goodwill-u je určené porovnaním návratnej hodnoty CGU a jej účtovnej hodnoty. Návratná hodnota je určená hodnotou z použitia (angl. value in use). Hodnota z použitia bola odvodená od obchodného plánu pripraveného manažmentom. Kľúčovým predpokladom, ktorý bol zároveň aj najviac citlivým faktorom pri určení návratnej hodnoty, boli očakávané tržby vyhodnotené manažmentom, ziskovosť (EBITDA) a náklady kapitálu použité ako diskontný faktor pre budúce čisté peňažné toky. Očakávané tržby ako aj ziskovosť sú založené na zmenách v cieľových skupinách zákazníkov, posilnenom marketingu a zvýšenej kvalite poskytovaných služieb.

4. Podnikové kombinácie a akvizície nekontrolných podielov

Akvizície v roku 2022

V roku 2022 sa neuskutočnili žiadne akvizície. Predaj majetku Blumental Office I, Blumental Office II a Blumental property bol ukončený v druhom polroku 2022 (bod 22). 50% akcií spoločností CC Ro a CC Ksi bolo v roku 2022 predaných nekontrolným podielom.

Skupina zároveň počas roka 2022 založila nasledovné spoločnosti:

1. V auguste 2022 CC San so základným imaním 5 tis. EUR.
2. V auguste 2022 CC Héta so základným imaním 5 tis. eur.
3. V auguste 2022 CC Digama so základným imaním 5 tis. EUR.
4. V septembri 2022 LAMBDA 1 so základným imaním 5 tis. EUR.
5. V júli 2022 LAMBDA 2 so základným imaním 5 tis. EUR.
6. V auguste 2022 LAMBDA 3 so základným imaním 5 tis. eur.
7. V auguste 2022 LAMBDA 4 so základným imaním 5 tis. eur.
8. V auguste 2022 LAMBDA 5 so základným imaním 5 tis. eur.
9. V júni 2022 CC Koppa so základným imaním 8 tis. EUR. Následne v priebehu roka bolo 50% akcií predaných spoločnosti Hartenberg Holding.
10. V júni 2022 CC Psi so základným imaním 8 tis. EUR.
11. V marci 2022 Corwin CZ so základným imaním 1 tis. eur.
12. V apríli 2022 CC Sampi so základným imaním 1 tis. eur.
13. V Novembri 2022 CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV so základným imaním 0 tis. eur.

K 31.12.2022 príspevok nekontrolných podielov do ostatných kapitálových fondov predstavoval sumu 27 300 tis. eur.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

Akvizície v roku 2021

Dňa 27.08.2021 Skupina nadobudla 100 % vlastníctvo spoločnosti Kennis Investment Inc., so sídlom na Cypre s výškou vlastného imania 15 126 tis. eur. Skupina posúdila nadobudnutie Kennis Investment Inc. ako akvizíciu podniku z ktorej vyplynul zisk z výhodnej kúpy vo výške 20 tis. eur. Ku dňu akvizície spoločnosť nevlastnila žiaden dlhodobý a krátkodobý majetok ani záväzky, okrem hotovosti. Od dátumu akvizície Skupina rozhodla o znížení vlastného imania spoločnosti o sumu 15 096 tis. eur. K súvahovému dňu Skupina vytvorila k investícií v tejto spoločnosti opravnú položku vo výške 10 tis. eur, ktorá zohľadňuje dosiahnutú stratu za účtovné obdobie.

<i>v tis. eur</i>	Dátum obstarania (získania kontroly)	Obstarávacía cena	Navýšenie / (úbytok) peňažných tokov	Podiel Skupiny po obstaraní %
-------------------	---	-------------------	---	---

Nákup dcérskych spoločností

Kennis Investment Inc.	27.08.2021	15 106	20	100%
------------------------	------------	--------	----	------

Prírastky v dôsledku obstarania podniku v roku 2021 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny:

<i>v tis. eur</i>	Kennis Investment Inc
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	15 126
Čistý identifikovateľný majetok a záväzky	15 126
Prevedené plnenie	-15 106
Zisk z výhodnej kúpy	20
Zaplatená protihodnota, vysporiadaná v peniazoch - bezhotovostná transakcia	15 106
Obstaraná hotovosť	15 126
Čistý peňažný príjem / (výdavok)	20

Dňa 28.04.2021 spoločnosť Pinegreen Holdings Limited (PG) predala 25 % podiel na spoločnosti Corwin Finance spoločnosti Corwin SK. Akvizícia prebehla za reálnu hodnotu individuálnych aktív a záväzkov v hodnote 14 tis. eur. Keďže sa jednalo o transakciu v rámci spoločnej kontroly nevznikol žiaden goodwill a transakcia nemala dopad na finančnú pozíciu ani výkonnosť Skupiny.

Zároveň Skupina v priebehu roka 2021 založila nasledovné spoločnosti:

1. V apríli 2021 CC Omikron s.r.o. s výškou základného imania 5 tis. eur.
2. V máji 2021 CC ni d.o.o. s výškou základného imania 7,5 tis. eur. Následne v priebehu roka došlo k predaju 50% podielu Hatenberg Holding-u v reálnej hodnote individuálnych aktív a záväzkov.
3. V máji 2021 CC Pi s.r.o., CC Ro S.r.o., CC Ksi s.r.o. s výškou základného imania 5 tis. eur.
4. V auguste 2021 CC Chi s.r.o., CC Fi s.r.o., Corwork s.r.o. s výškou základného imania 5 tis. eur.
5. V októbri 2021 Vilharia Offices II d.o.o. s výškou základného imania 7,5 tis. eur. Následne v priebehu roka došlo k predaju 45% podielu Hatenberg Holding-u v reálnej hodnote individuálnych aktív a záväzkov.
6. V novembri 2021 CC Sigma d.o.o. s výškou základného imania 7,5 tis. eur. Následne v priebehu roka došlo k predaju 50% podielu Hatenberg Holding-u v reálnej hodnote individuálnych aktív a záväzkov.

Okrem vyššie uvedených predajov novozaložených spoločností Skupina predala 45% podiel na spoločnosti Vilharia Offices I za sumu 6 628,5 tis. eur. Reálna hodnota individuálnych aktív a záväzkov bola k dátumu predaja vo výške 13 534 tis. eur.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

5. Informácie o skupine

Informácie o dcérskych spoločnostiach

Konsolidované finančné výkazy Spoločnosti zahŕňajú:

Meno	Aktivita	Sídlo	% Vlastného imania 2022	% Vlastného imania 2021
Corwin Real Estate Fund SICAV, a.s.	Financovanie	CR	100%	0%
Kennis Investment Inc.	Financovanie	Cyprus	0%	100%
Corwin Group Limited	Financovanie	Cyprus	0%	100%
Pinergreen Holdings LTD	Financovanie	Cyprus	0%	100%
Corwin j.s.a	Financovanie	SR	100%	100%
CC Pi s.r.o.	Rezidenčná	SR	100%	100%
CC Ro S.r.o.	Rezidenčná	SR	50%	100%
CC Ksi s.r.o.	Rezidenčná	SR	50%	100%
CC Fi s.r.o.	Rezidenčná	SR	100%	100%
CC Chi s.r.o.	Rezidenčná	SR	100%	100%
Corwork, s.r.o.	Prenájom	SR	100%	100%
CC Private s.r.o.	Financovanie	SR	90%	90%
Flexi Office s.r.o.	Prenájom	SR	90%	90%
CC LAMBDA, s.r.o.	Prenájom	SR	90%	90%
Blumental Office II s.r.o.	Prenájom	SR	0%	90%
Blumental Office I s.r.o.	Prenájom	SR	0%	90%
Einpark Office, a.s.	Prenájom	SR	90%	90%
Blumental property s.r.o.	Prenájom	SR	0%	90%
Einpark rezidencia, a.s.	Rezidenčná	SR	90%	90%
Blumental rezidencia II, s.r.o.	Rezidenčná	SR	90%	90%
Dúbravy Rezidencia, s.r.o.	Rezidenčná	SR	90%	90%
Blumental rezidencia I, s.r.o.	Rezidenčná	SR	90%	90%
GUTHAUS s.r.o.	Rezidenčná	SR	90%	90%
CC Theta s.r.o.	Rezidenčná	SR	90%	90%
Corwin SK a.s.	Služby	SR	90%	90%
Corwin Finance s.r.o.	Financovanie	SR	90%	90%
Corwin Home, s.r.o.	Služby	SR	90%	90%
Lis Anker, s.r.o.	Výstavba	SR	90%	90%
Corwin SI d.o.o.	Výstavba	SI	90%	90%
Lis Anker SI d.o.o.	Výstavba	SI	90%	90%
Záhrady Devín II, s.r.o.	Rezidenčná	SR	90%	90%
CC Omikron s.r.o.	Financovanie	SR	90%	90%
Kvartet rezidence d.o.o.	Rezidenčná	SI	90%	90%
Vilharia Offices I d.o.o.	Prenájom	SI	50%	50%
Vilharia Offices II d.o.o.	Prenájom	SI	50%	50%
CC Sigma d.o.o.	Rezidenčná	SI	45%	45%
CC ni d.o.o.	Rezidenčná	SI	45%	45%
LAMBDA 1 s.r.o.	Služby	SR	90%	0%
LAMBDA 2 s.r.o.	Služby	SR	90%	0%
LAMBDA 3 s.r.o.	Služby	SR	90%	0%
LAMBDA 4 s.r.o.	Služby	SR	90%	0%
LAMBDA 5 s.r.o.	Služby	SR	90%	0%
CC San s.r.o.	Služby	SR	100%	0%

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

Meno	Aktivita	Sídlo	% Vlastného imania 2022	% Vlastného imania 2021
CC Héta s.r.o.	Služby	SR	100%	0%
CC Digama s.r.o.	Služby	SR	100%	0%
Corwin CZ s.r.o.	Služby	CR	100%	0%
CC Sampi s.r.o.	Služby	CR	100%	0%
CC Koppa d.o.o.	Prenájom	SI	45%	0%
CC Psi d.o.o.	Služby	SI	90%	0%

Skupina nie je súčasťou ďalšieho konsolidovaného celku. Skupina nemá žiadne obmedzenia v prístupe ku aktívam alebo vyrovnaniu záväzkov. Skupina posúdila, že spĺňa podmienky kontroly nad dcérskymi spoločnosťami opísané v bode 2 - Významné účtovné zásady, napriek tomu, že v niektorých vlastní menej ako 50% vlastného imania.

6. Výnosy z predaja nehnuteľností

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Výnosy z predaja zásob (nehnutel'ností)	1 411	4 629
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnutel'ností)	-925	-3 326
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	486	1 303

7. Výnosy z prenájmu

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Výnosy z prenájmu	3 830	2 540
Náklady na prenájom	-2 116	-1 664
<i>Energie a iné komunálne služby</i>	-854	-626
<i>Developerské služby</i>	-569	-585
<i>Ostatné služby</i>	-531	-371
<i>Daň z nehnuteľnosti</i>	-162	-82
Čistý výnos z prenájmu	1 714	876

Skupina uzavrela zmluvy o operatívnom lízingu na svoje portfólio investícií do nehnuteľností, ktoré pozostáva z určitých kancelárskych priestorov. Tieto lízingové zmluvy majú dobu trvania od 5 do 10 rokov. Všetky lízingy obsahujú klauzulu, ktorá umožňuje každoročnú revíziu nájomného smerom nahor podľa prevládajúcich trhových podmienok. Prehľad očakávaných minimálnych úhrad nájomného zo zmlúv platných ku koncu účtovného obdobia uvádzame nižšie.

Budúce minimálne úhrady nájomného plynúce z nájomných zmlúv

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Do jedného roka	3 989	2 393
Viac ako 1 rok, ale menej ako 2 roky	4 169	2 817
Viac ako 2 roky, ale menej ako 3 roky	3 298	2 798
Viac ako 3 roky, ale menej ako 4 roky	3 077	2 469
Viac ako 4 roky, ale menej ako 5 rokov	2 534	2 460
Viac ako 5 rokov	2 376	1 714
Spolu	19 443	14 651

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

8. Ostatné prevádzkové výnosy a náklady

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Ostatné výnosy	553	510
Znehodnotenie aktív	-123	-56
Ostatné prevádzkové náklady	-2 520	-2 004
Prevádzkový výsledok	-2 090	-1 550

Ostatné prevádzkové výnosy v roku 2022 sú tvorené najmä províziami v hodnote 185 tis. eur, prijatými pokutami a penále v hodnote 136 tis. eur a poistnými plneniami 31 tis. eur.

Ostatné prevádzkové náklady v roku 2022 sú tvorené najmä nákladmi na bežnú prevádzku v hodnote 755 tis. eur, nákladmi na poradenské, právne, manažérske a ostatné služby 1 236 tis. eur, z toho náklady na overenie účtovnej závierky sú vo výške 49 tis. eur

Ostatné výnosy v roku 2021 sú tvorené najmä províziami v hodnote 332 tis. eur a obrátovými bonusmi v hodnote 46 tis. eur a poistnými plneniami 40 tis. eur.

Ostatné prevádzkové náklady v roku 2021 sú tvorené najmä nákladmi na obstaranie nových nehnuteľností a údržbu v hodnote 158 tis. eur, nákladmi na bežnú prevádzku v hodnote 290 tis. eur, nákladmi na poradenské, právne, manažérske a ostatné služby 1 166 tis. eur, z toho náklady na overenie účtovnej závierky sú vo výške 29 tis. eur a iné neaudítorské služby 1 tis. eur.

9. Čistý finančný výsledok

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Finančné výnosy	13	8
Finančné náklady	-1 651	-1 492
Čistý finančný výsledok	-1 638	-1 484

Finančné náklady sú tvorené najmä úrokovými nákladmi z bankových a iných úverov.

10. Daň z príjmu a odložená daň

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Splatná daň	-233	-698
Odložená daň	-110	-2 184
Celková daň z príjmov	-343	-2 882

Odložené dane z príjmov sú vypočítané použitím uzákonených daňových sadzieb, ktorých platnosť sa predpokladá v období, v ktorom sa pohľadávka zrealizuje alebo záväzok vyrovná.

Na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Slovenskej republike, Českej republike, Slovinskej republike a na Cypre, Skupina použila v Slovenskej republike pre rok 2022 sadzbu 21%, v Slovinskej republike a v Českej republike 19%, a na Cypre 12,5%, vyplývajúcu zo sadzby dane z príjmov právnických osôb platnej v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Vision 2030 j. s. a. .

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022		31.12.2021	
	%	abs	%	abs
Zisk/(strata) pred zdanením		5 909		13 090
Daňová sadzba	21,00%	1 241	21,00%	2 749
Daňovo neuznané náklady	4,45%	262	1,31%	172
Nedaňové výnosy	-16,79%	-992	0,00%	0
Splatná daň: zrážková daň z úrokov	0,03%	2	0,07%	9
Použitie predchádzajúcich neuplatnených daňových strát	0,00%	0	0,08%	10
Ostatné	-0,06%	-3	0,06%	8
Iná sadzba dane	-2,83%	-167	-0,50%	-66
Celkom	5,80%	343	22,02%	2 882

Pohyby odloženého daňového záväzku (netto) počas obdobia 2022 a 2021

2022	Zostatok k	Vykázané	Vykázané vo	Reklasifikované	Zostatok k
<i>v tis. eur</i>	1.1.2022	vo výkaze	výkaze ziskov a	ako súčasť	31.12.2022
		ziskov a	strát v rámci	majetku	
		strát	ukončovaných	držaného na	
			činností	predaj	
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	34	5	0	0	39
Investičný nehmotný majetok	-11 646	-679	0	0	-12 325
Zásoby	-317	160	0	0	-157
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	14	16	0	0	30
Rezervy a záväzky	309	88	0	0	397
Daňové straty	401	126	0	0	527
Iné dočasné rozdiely	27	174	0	0	201
Celkom, netto	-11 178	-110	0	0	-11 288

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

2021 <i>v tis. eur</i>	Zostatok k 1.1.2021	Vykázané vo výkaze ziskov a strát	Vykázané vo výkaze ziskov a strát v rámci ukončovaných činností	Reklasifikované ako súčasť majetku držaného na predaj	Zostatok k 31.12.2021
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	1	33	0	0	34
Investičný nehnuteľný majetok	-18 220	-2 820	-1 656	11 050	-11 646
Zásoby	-623	306	0	0	-317
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	21	-7	0	0	14
Rezervy a záväzky	174	134	22	-21	309
Daňové straty	272	143	7	-21	401
Iné dočasné rozdiely	0	27	0	0	27
Celkom, netto	-18 375	-2 184	-1 627	11 008	-11 178

Vid' bod. 11 – Odložená daňová pohľadávka, odložený daňový záväzok

11. Odložená daňová pohľadávka, odložený daňový záväzok

Odložená daňová pohľadávka (záväzok) boli účtované k nasledovným položkám:

<i>v tis. eur</i>	Pohľadávka 31.12. 2022	Pohľadávka 31.12. 2021	Záväzok 31.12. 2022	Záväzok 31.12. 2021	Spolu 31.12. 2022	Spolu 31.12. 2021
Dočasné rozdiely priraditeľné k:						
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	39	34	0	0	39	34
Investičný nehnuteľný majetok	2 749	646	-15 074	-12 291	-12 325	-11 646
Zásoby	835	236	-992	-553	-157	-317
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	30	14	0	0	30	14
Rezervy a záväzky	397	308	0	0	397	309
Daňové straty	527	401	0	0	527	401
Iné dočasné rozdiely	780	120	-579	-93	201	27
Vzájomné započítanie	-2 930	-500	2 930	500	0	0
Celkom	2 427	1 259	-13 715	-12 437	-11 288	-11 178

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

12. Pozemky, budovy a zariadenia

<i>v tis. Eur</i>	Vozidlá	Pozemky a budovy	Aktíva s právom na používanie	Celkom
Obstarávacía cena				
Počiatkový stav (1. Január 2021)	153	321	0	474
Prírastky	151	103	0	254
Úbytky	-89	0	0	-89
Zostatok (31. December 2021)	215	424	0	639
Počiatkový stav (1. Január 2022)	215	424	0	639
Prírastky	577	149	1 644	2 370
Úbytky	-53	0	0	-53
Zostatok (31. December 2022)	739	573	1 644	2 956
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku				
Počiatkový stav (1. Január 2021)	0	0	0	0
Odpisy bežného obdobia	-101	-96	0	-197
Odpisy zostatkovej ceny vyradeného majetku	89	0	0	89
Zostatok (31. December 2021)	-12	-96	0	-108
Počiatkový stav (1. Január 2022)	-12	-96	0	-108
Odpisy bežného obdobia	-180	-110	-98	-388
Úbytky	52	1	0	53
Zostatok (31. December 2022)	-140	-205	-98	-443
Zostatková hodnota				
1. Január 2021	153	321	0	474
31. December 2021	203	328	0	531
1. Január 2022	203	328	0	531
31. December 2022	599	368	1 546	2 513

Aktíva s právom na používanie predstavujú kancelárie, ktoré si skupina prenája.

Nevyužitý majetok

Za obdobia končiace 31. decembra 2022 a 31. decembra 2021 Skupina nedržala žiadne nevyužitú pozemky, budovy a zariadenia.

Strata zo zníženia hodnoty

Za obdobia končiace 31. decembra 2022 a 31. decembra 2021 Skupina nevykázala stratu zo zníženia hodnoty pozemkov, budov a zariadenia.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

Kapitalizované finančné náklady

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 Skupina nekapitalizovala úrokové náklady do pozemkov, budov a zariadení.

Založený majetok

K 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 Skupina nezaložila svoje pozemky, budovy a majetok tretím stranám.

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 neboli podpísané zmluvy na nákup pozemkov, budov a zariadení, ktoré by nebol zohľadnené vo finančných výkazoch.

13. Investičný nehnuteľný majetok

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Počiatočný stav k 1.1.2022 / 1.1.2021	63 200	130 284
Technické zhodnotenie	851	2 886
Precenenie majetku	-772	13 188
Ponížené: klasifikované ako držané na predaj	0	-83 158
Zostatok k 31.12.2022 / 31.12.2021	63 279	63 200

Celý investičný nehnuteľný majetok je klasifikovaný ako Úroveň 3 v hierarchii reálnych hodnôt (vid'. bod 15).
Všetky investičné nehnuteľné majetky sú na území Slovenskej republiky a Slovinskej republiky.

V období končiacom k 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 neboli dokončené žiadne nové investičné projekty.

Celý investičný nehnuteľný majetok je založený ako zábezpeka pre bankové financovanie a je poistený voči škodám na majetku, prerušení prevádzky, zodpovednosti za škodu v celkovej hodnote 39 000 tis. eur.

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 neboli podpísané zmluvy na nákup investičného nehnuteľného majetku, ktoré by nebol zohľadnené v konsolidovanej účtovnej závierke.

14. Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Počiatočný stav k 1.1.2022 / 1.1.2021	48 700	36 698
Kapitálové náklady (vrátane kapitalizovaných odpisov)	48 387	4 221
Kapitalizované úroky	229	242
Úprava ocenenia počas roka	5 127	7 539
Zostatok k 31.12.2022 / 31.12.2021	102 443	48 700

Celý investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe je klasifikovaný ako Úroveň 3 v hierarchii reálnych hodnôt (vid'. bod 15). Všetky investičné nehnuteľné majetky vo výstavbe sú na území Slovenskej republiky, Českej republiky a Slovinskej republiky.

Celý investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe je založený ako zábezpeka pre bankové financovanie a je poistené stavebno-montážnym poistením vo výške 20 550 tis. eur.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 neboli podpísané zmluvy na nákup investičného nehnuteľného majetku, ktorý by nebol zohľadnený v konsolidovanej účtovnej závierke.

15. Oceňovanie reálnej hodnoty - Investičný nehnuteľný majetok a Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe

Reálna hodnota nedokončenej investície do nehnuteľnosti bola stanovená pomocou metódy zostatkového ocenenia a metódy diskontovaných peňažných tokov. Manažment zamestnal nezávislých znalcov na vykonanie ocenenia reálnej hodnoty po akvizícii. Aby boli zohľadnené zmeny v kľúčových vstupoch pre výpočet, manažment Skupiny prehodnocuje ocenenie každý rok. Použitý oceňovací model je v súlade s odporúčaniami Výboru pre medzinárodné štandardy ohodnocovania (IVSC). Tieto oceňovacie modely sú v súlade so zásadami uvedenými v IFRS 13. K dátumu zostavenia účtovnej závierky sa účtovná hodnota finančných nástrojov aproximuje ich reálnu hodnotu.

Zmeny v metódach oceňovania

Počas roku 2022 a 2021 nedošlo k žiadnym zmenám v metódach oceňovania.

Najvyššie a najlepšie využitie

Pre všetky investície do nehnuteľností oceňované reálnou hodnotou, sa súčasné užívanie nehnuteľností považuje za najvyššie a najlepšie využitie.

Hierarchia reálnych hodnôt

Nasledujúca tabuľka zobrazuje analýzu reálnych hodnôt investícií v nehnuteľnostiach vykázaných vo výkaze o finančnej pozícii podľa úrovne hierarchie reálnych hodnôt:

					Celkový zisk / (strata) za obdobie vo výkaze ziskov a strát
31.12.2022	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom	
Slovenské kancelárie	0	0	93 856	93 856	5 348
Slovinské kancelárie	0	0	71 865	71 865	-993
Celkom	0	0	165 721	165 721	4 355

					Celkový zisk / (strata) za obdobie vo výkaze ziskov a strát
31.12.2021	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom	
Slovenské kancelárie	0	0	93 400	93 400	9 906
Slovinské kancelárie	0	0	18 500	18 500	4 039
Celkom	0	0	111 900	111 900	13 945

Prevody medzi úrovňami hierarchie

Počas rokov 2022 a 2021 sa neuskutočnili žiadne prevody medzi úrovňami 1 a 2 a 3.

Zisky a straty za opakované precenenie reálnou hodnotou, kategorizované v rámci úrovne 3 hierarchie reálnej hodnoty, predstavujú 4 355 tis. eur a sú vykázané v konsolidovanom výkaze ziskov a strát v riadkoch „Zisk z precenenia investičného majetku“.

Všetky zisky a straty zaznamenané v zisku alebo strate za opakujúce sa ocenenia reálnou hodnotou kategorizované v rámci úrovne 3 hierarchie reálnej hodnoty sa dajú pripísať zmenám v nerealizovaných ziskoch alebo stratách týkajúcich sa investícií v nehnuteľnostiach (dokončených a nedokončených) držaných na konci účtovného obdobia.

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022

(v tis. eur)

Metódy oceňovania použité na odvodenie reálnych hodnôt úrovne 2 a úrovne 3

Nasledujúca tabuľka uvádza pre každú triedu investičných nehnuteľností

- Ocenenie reálnou hodnotou na konci vykazovaného obdobia
- Úroveň hierarchie reálnej hodnoty (napr. Úroveň 2 alebo úroveň 3), v rámci ktorej sú ocenenia reálnou hodnotou kategorizované v celom rozsahu.
- Opis použitých metód oceňovania
- Vstupy použité pri oceňovaní reálnou hodnotou vrátane rozsahu nájomného účtovaného rôznym jednotkám v rámci tej istej budovy
- Pre ocenenia reálnej hodnoty úrovne 3 definuje kvantitatívne informácie o významných nepozorovateľných vstupoch použitých pri oceňovaní reálnou hodnotou

31.12.2022

Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer)
SK Dokončené kancelárie	Úroveň 3	63 278	Diskontovaný peňažný tok	- Výstupný výnos - Nájom za m2 - Miera neobsadenosti - Dĺžka zazmluvneného prenájmu	< 6,04 - 6,54 % < EUR 14,55 - 24,38 < 5,46 - 31,7% < 5 - 10 rokov
SK Kancelárie vo výst.	Úroveň 3	30 578	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 13,5 - 18
SI Kancelárie vo výst.	Úroveň 3	71 865	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 15 - 19

31.12.2021

Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer)
SK Dokončené kancelárie	Úroveň 3	63 200	Diskontovaný peňažný tok	- Výstupný výnos - Nájom za m2 - Miera neobsadenosti - Dĺžka zazmluvneného prenájmu	< 6,04 - 6,54 % < EUR 14,55 - 24,38 < 5,46 - 31,7% < 5 - 10 rokov
SK Kancelárie vo výst.	Úroveň 3	30 200	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 12,5 - 17
SI Kancelárie vo výst.	Úroveň 3	18 500	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 16 - 18

Popisy a definície

Uvedená tabuľka obsahuje nasledujúce popisy a definície týkajúce sa metód oceňovania a kľúčových nepozorovateľných vstupov vykonaných pri určovaní reálnych hodnôt.

Reziduálna (zvyšková) hodnota

Pri metóde kapitalizácie príjmu sa reálna hodnota nehnuteľnosti odhaduje na základe normalizovaného čistého prevádzkového príjmu generovaného danou nehnuteľnosťou, od ktorého sa odpočíta reálna hodnota nákladov na dokončenie nehnuteľnosti. Náklady na dokončenie zahŕňajú náklady na projekt, profesijné poplatky, marketingové

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

náklady a finančné náklady. Finančné náklady sa oceňujú na základe špecifickej marže navýšenej o pohyblivú sadzbu. Výnosy a náklady boli ocenené nezávislým znalcom C&W.

Diskontované peňažné toky

Pri použití metódy diskontovaných peňažných tokov je reálna hodnota odhadovaná na základe presných predpokladov zohľadňujúcich benefity a záväzky pochádzajúce z vlastníctva daného majetku počas jeho životnosti, vrátane výstupných výnosov. V tomto je zahrnutá projekcia série peňažných tokov ktoré sú diskontované trhovou diskontnou sadzbou. Trvanie peňažných tokov a špecifické detaily ako príjem a výdaj peňazí sú určené podľa informácií vyplývajúcich z nájomných zmlúv, dátumov obnovenia nájmu, plánovaných opráv, renovácií a zariadení. V prípade nehnuteľností vo výstavbe sa zohľadňujú odhadované výdavky spojené s výstavbou, plánovaním, marketingom a predajom. Špecifické riziká spojené s výstavbou ako plánovanie, úprava terénu, licencie a stavebné povolenia sú hodnotené separátne.

Diskontná sadzba

Sadzba použitá na diskontovanie čistých peňažných tokov generovaných z prenájmu počas obdobia analýzy.

16. Zásoby

v tis. eur

Počiatkový stav k 1.1.2022 / 1.1.2021

Kapitálové náklady (vrátane kapitalizovaných odpisov)

Kapitalizované úroky

Ponížené: klasifikované ako držané na predaj

Úbytky (vykázané pri predaji)

Zostatok k 31.12.2022 / 31.12.2021

31.12.2022

82 228

23 401

1 047

0

-925

105 751

31.12.2021

53 434

31 405

716

-1

-3 326

82 228

17. Úvery poskytnuté

v tis. eur

Krátkodobé úvery

Dlhodobé úvery

Celkom

31.12.2022

358

0

358

31.12.2021

298

0

298

Účtovná hodnota úverov zodpovedá ich reálnej hodnote.

18. Pohľadávky z obchodného styku

v tis. eur

Pohľadávky z obchodného styku

Ostatné pohľadávky

Opravné položky k pohľadávkam

Celkom

31.12.2022

672

186

-165

693

31.12.2021

676

9

-42

643

Krátkodobé

Dlhodobé

Celkom

858

0

858

685

0

685

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

Rozdelenie pohľadávok na základe splatností je nasledovné:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022			31.12.2021		
	Brutto	Opravná položka	Netto	Brutto	Opravná položka	Netto
v lehote splatnosti	514	0	515	571	0	571
po lehote splatnosti do 30 dní	107	1	106	21	0	21
po lehote splatnosti od 30 dní do 180 dní	79	37	42	21	0	21
po lehote splatnosti od 180 dní do 365 dní	74	59	15	21	0	21
po lehote splatnosti viac ako 365 dní	84	69	16	51	42	9
Celkom	858	165	693	685	42	643

K 31. Decembru 2022 a 31. Decembru 2021 hodnota opravných položiek pozostávala z opravných položiek k pohľadávkam z obchodného styku,

Pohyby v opravnej položke k pohľadávkam boli nasledovné:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Začiatkový stav	42	64
Tvorba	123	24
Zrušenie	0	-46
Zostatok k 31. decembru	165	42

19. Ostatné dlhodobé aktíva

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Poskytnuté preddavky	113	52
Ostatný dlhodobý majetok	2 856	118
Časové rozlíšenie nájmu	1 020	778
Celkom	3 989	948

Ostatný dlhodobý majetok tvorí dlhodobá časť predaja akcií vo výške 2 421 tis. EUR. Poskytnuté preddavky súvisia s investičnými nehnuteľnosťami vo výstavbe.

20. Ostatné aktíva

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Náklady budúcich období	870	381
Ostatný krátkodobý majetok	2 329	4 342
Časové rozlíšenie nájmu	272	272
DPH pohľadávky	757	1 053
Celkom	4 228	6 048

Ostatný krátkodobý majetok v roku 2022 zahŕňa najmä dodávateľské zálohy, ktoré budú využité v roku 2023 a krátkodobú časť predaja akcií vo výške 888 tis. eur (Bod 22). Ostatný krátkodobý majetok v roku 2021 zahŕňa najmä pohľadávky z predaja obchodného podielu v hodnote 4 050 tis. a notársku úschovu v hodnote 111 tis. eur.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

v tis. eur

	31.12.2022	31.12.2021
Bežné účty v bankách	13 753	27 397
Ostatné peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2	5
Celkom	13 755	27 402

Účtami v bankách môže Skupina voľne disponovať.

22. Aktíva držané na predaj a ukončované činnosti

V októbri roku 2021 Skupina verejne ohlásila rozhodnutie predať spoločnosti Blumental Office I, Blumental Office II a Blumental property. Tieto spoločnosti boli vlastnené Skupinou podielom vo výške 90% a patrili do Kancelárskeho segmentu v rámci Skupiny. Toto rozhodnutie bolo následne aj schválené jednotlivými valnými zhromaždeniami dcérskych spoločností. Predaj spoločností nastal do dňa vydania tejto účtovnej závierky. Vzhľadom na splnenie všetkých požiadaviek štandardu IFRS 5 boli tieto spoločnosti preklasifikované ako držané na predaj a vykázané na samostatných riadkoch výkazu o finančnej situácii a komplexného výsledku. Predajná transakcia bola uzavretá 16.08.2022.

Nižšie je uvedený prehľad vplyvu ukončovaných činností na zisk bežného obdobia za rok 2021 a prvú polovicu roka 2022:

	16.8.2022	31.12.2021
Výnosy z prenájmu	2 807	4 377
Náklady na prenájom	-695	-1 129
Zisk z precenenia investičného majetku	0	6 782
Ostatné výnosy	16	65
Ostatné prevádzkové náklady	-108	-231
Finančné náklady	-520	-560
Daň z príjmov	-347	-1 922
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	1 153	7 382

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

Hlavné skupiny majetku držaného na predaj a záväzkov vzťahujúcich sa na majetok držaný na predaj k 31.12.2021 a 16.8.2022 sú nasledovné:

Majetok	16.8.2022	31.12.2021
Investičný nehnuteľný majetok	83 697	83 158
Investičný nehnuteľný majetok vo výst.	9	0
Ostatný dlhodobý majetok	0	364
Zásoby	0	1
Pohl'adávky z obchodného styku	391	290
Daňové pohľadávky	0	34
Ostatný majetok	19 571	316
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 683	7 115
Majetok celkom	110 351	91 278
Záväzky		
Úvery a pôžičky	49 434	48 216
Prijaté preddavky	974	829
Krátkodobé pôžičky	0	2 089
Odložený daňový záväzok	11 095	11 008
Rezervy	49	105
Daňové záväzky	285	146
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	643	1 174
Záväzky celkom	62 480	63 567

Ostatné aktíva zahŕňajú úvery poskytnuté spoločnostiam skupiny, ktoré boli eliminované spolu s ostatnými medzipodnikovými zostatkami k predchádzajúcemu dátumu vykazovania.

Zisk alebo strata z predaja spoločností:

Príjem z predaja spoločností	46 916
Čistá hodnota predaných aktív	-47 871
Zníženie nekontrolných podielov	4 724
Transakčné náklady	-687
Zisk/strata z predaja	3 082

Peňažné toky plynúce z ukončených činností za obdobie od 1.1.2022 do 16.8.2022 sú nasledovné:

Zisk (strata) po zdanení z ukončených činností	1 153
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností po zaplacení dane z príjmov	901
Čisté peňažné prostriedky z/(použitú) v investičných činnostiach	-357
Čisté peňažné prostriedky z/(použitú) vo finančných činnostiach	-976
Čisté zvýšenie/(zníženie) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-432

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

23. Vlastné imanie

Základné imanie

K 31. decembru 2022 výška celkového základného imania Skupiny predstavuje 1 000 tis. eur (1 000 eur k 31. decembru 2021). Ostatné kapitálové fondy k 31. decembru 2022 sú vo výške 13 709 tis. eur (14 309 eur k 31. decembru 2021). Vlastné imanie bolo v plnej hodnote uhradené k 31. decembru 2022.

Rozdelenie akcií

Trieda A

Počet: 1

Menovitá hodnota: 99 EUR

Hlasovacie právo: áno

Právo na zisk a likvidačnom zostatku: nie

Trieda B

Počet: 100

Menovitá hodnota: 9 999 EUR

Hlasovacie právo: nie

Právo na zisk a likvidačnom zostatku: áno

Trieda C

Počet: 1

Menovitá hodnota: 1 EUR

Hlasovacie právo: nie

Právo na zisk a likvidačnom zostatku: nie

24. Úvery a pôžičky

v tis.eur

	31.12.2022		31.12.2021	
<i>Veriteľ/Kategória financovania</i>	<i>Investičný nehnuteľný majetok a zásoby</i>	<i>Prevádzka</i>	<i>Investičný nehnuteľný majetok a zásoby</i>	<i>Prevádzka</i>
Banka	89 795	20	60 216	16 329
Investor	7 435	2 584	8 339	6 505
Pridružená spoločnosť	0	0	3 300	0
Spolu	97 230	2 604	71 855	22 834
Rozpätie úrokovej sadzby	2,80%-7,00%	-	1,30%-9,73%	0-1,65%

Skupina má variabilné úvery od banky a fixné úvery od ostatných subjektov. Variabilné úvery majú index 3M a 6M EURIBOR. Pre kancelárske projekty je úrok splatný na zmluvnom základe. V prípade rezidenčných projektov sa úroky kapitalizujú do úverov až do ukončenia projektov. Účtovná hodnota úverov zodpovedá ich reálnej hodnote. Bankové úvery a dlhopisy spoločností Einpark Office, a.s., CC LAMBDA, s.r.o., CC Omikron s.r.o., CC THETA, s.r.o. GUTHAUS s.r.o., Kvartet rezidence d.o.o., Corwin SI d.o.o., Corwin Finance s.r.o., sú zabezpečené investíciami v nehnuteľnostiach, pohľadávkami, obchodnými podielmi v týchto Spoločnostiach – okrem podielov v CC Omikron s.r.o. a Einpark Office, a.s.. Záväzky z vlastného imania týchto spoločností, charakterom (popísané v bode 25 – Podriadený dlh) sú podriadené bankovým úverom – okrem CC Omikron s.r.o.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

Verejne vydané dlhopisy

K 31.12.2022 boli na verejnom trhu obchodované dlhopisy v nominálnej hodnote 5 380 tis. eur. Vo vyššie uvedenej tabuľke „Úvery a pôžičky“ sú dlhopisy uvedené ako financovanie získané od investora.

Detaily k jednotlivým dlhopisom sú uvedené v tabuľke nižšie:

<i>v tis. eur</i>	ISIN	Dátum emisie	Dátum splatno sti	Mena emisi e	Nominál na hodnota emisie v pôvod nej mene v tisícoch	Úroko vá sadzba p.a. v %	Efektív na úrokov á miera p.a. v %	Zostatko vá hodnota k 31.12. 2022	Zostatko vá hodnota k 31.12. 2021
Názov									
Dlhopisy CC Omikron 2026	SK400001 9519	30.07.20 21	30.07. 2026	EUR	5 380	2,8	2,8	5 443	5 456
Celkom								5 443	5 456
<i>Krátkodobé</i>								63	106
<i>Dlhodobé</i>								5 380	5 350
Celkom								5 443	5 456

Všetky dlhopisy predstavujú zaknihovaný cenný papier na doručiteľa a ich vydanie bolo schválené Národnou bankou Slovenska. Peňažné prostriedky z dlhopisu boli pripísané na účet Skupiny priebežne v celkovej sume 5 380 tis. eur.

Emisia dlhopisu je spojená s pravidelnou výplatom kupónu, ktorú Skupina zabezpečuje z vlastných prostriedkov.

Z celkovej hodnoty záväzku vo výške 5 443 tis. eur predstavuje krátkodobá časť hodnotu 63 tis. eur, ktorá obsahuje záväzok z kupónu splatný v období 7 mesiacov po 31. decembri 2022.

Reálna hodnota dlhopisov bola vyčíslená na 4 894 tis. eur. Dlhopisy sú kategorizované ako úroveň 3 v hierarchii reálnych hodnôt pomocou modelu diskontovaných peňažných tokov, pričom hlavným vstupom je zmena trhových sadzieb použitá pri výpočte novej diskontnej sadzby.

Zábezpeka

Na zabezpečenie vydaných dlhopisov bolo zriadené záložné právo („Záloh“) k nehnuteľnostiam, hnutel'ným veciam a časti pohľadávok vo vlastníctve Skupiny v celkovej výške 13 500 tis. eur. Jedná sa o majetok, ktorý nie je použitý na zabezpečenie iných záväzkov Skupiny.

25. Podriadený dlh

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Podriadený dlh - zmenky	4 650	4 395
Podriadený dlh - úver	600	300
Podriadený dlh - dlhopis	402	402
Spolu podriadený úver	5 652	5 097

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

26. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Záväzky z obchodného styku	3 183	2 988
Účty časového rozlíšenia	466	150
DPH záväzky	317	929
Nevyfakturované dodávky	74	63
Ostatné záväzky z obchodného styku	32	73
Prijaté preddavky	13 543	0
Záväzky voči zamestnancom	554	339
Ostatné záväzky	80	1 467
Sociálny fond	39	22
Zádržné	2 581	1 807
Celkom	20 869	7 838
<i>Krátkodobé</i>	20 869	7 838
<i>Dlhodobé</i>	2 602	2 575
Celkom	23 471	10 413

K 31. decembru 2022 záväzky po lehote splatnosti boli vo výške 570 tis. EUR, z toho omeškanie do 30 dní je vo výške 533 EUR (k 31. decembru 2021: 94 tis. EUR). Záväzky z obchodného styku nie sú úročené a sú zvyčajne splatné do 30 dní. Ostatné záväzky z obchodného styku tvoria prijaté preddavky vo výške 13 543 tis. eur súvisiace s rezidenčným segmentom na predaj počas jedného roka.

27. Zmeny v záväzkoch vyplývajúce z finančných aktivít

<i>v tis. eur</i>	1.1.2022	Peňažné toky	Preklasifikovanie na predaj	Zmena reálnej hodnoty	Ostatné	31.12.2022
Podriadený dlh	5 097	264	0	0	291	5 652
Úvery a pôžičky	94 689	2 461	0	0	2 684	99 834
Záväzky z prenájmu	0	-105	0	0	1 651	1 546
Celkové záväzky z finančných aktivít	99 786	2 620	0	0	4 626	107 032

<i>v tis. eur</i>	1.1.2021	Peňažné toky	Preklasifikovanie na predaj	Zmena reálnej hodnoty	Ostatné	31.12.2021
Podriadený dlh	19 622	0	0	0	-14 525	5 097
Úvery a pôžičky	102 702	39 570	-50 305	0	2 722	94 689
Celkové záväzky z finančných aktivít	122 324	39 570	-50 305	0	-11 803	99 786

Ostatné zmeny záväzkov z finančných činností predstavujú najmä úrokové náklady a prvotné vykázanie záväzku z prenájmu.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

28. Rezervy

v tis. eur

1. Januára

Tvorba počas roka

Použitie

Stornované nevyužité sumy

31 Decembra

Krátkodobé

Dlhodobé

Celkom

	31.12.2022	31.12.2021
1. Januára	-648	-702
Tvorba počas roka	-591	-648
Použitie	399	702
Stornované nevyužité sumy	158	0
31 Decembra	-682	-648
Krátkodobé	-682	-648
Dlhodobé	0	0
Celkom	-682	-648

	Nevyfakturované dodávky	Súdne spory	Zamestnanecké požitky	Zmena kúpnej ceny (Bod 22)	Záručné opravy
Stav k 1. januáru 2022	288	110	169	0	81
Tvorba počas roka	190	94	172	82	52
Použitie	-240	-110	0	0	-49
Rozpustenie	-1	0	-125	0	-32
Stav k 31. decembru 2022	237	94	217	82	52
Krátkodobé	237	94	217	82	52
Dlhodobé	0	0	0	0	0

29. Nekomtrolné podiely

v tis. eur

Zostatok k 1.1.2021

Čiastočná akvizícia dcérskej spoločnosti

Čiastočný predaj dcérskej spoločnosti

Dividendy prislúchajúce na nekontrolný podiel

Ostatné príspevky do fondov

Podiel na zisku

Zostatok k 31. 12.2021

9 151

-263

6 136

-707

-1 002

3 100

16 415

v tis. eur

Zostatok k 1.1.2022

Predaj dcérskej spoločnosti

Dividendy prislúchajúce na nekontrolný podiel

Ostatné príspevky do fondov

Podiel na zisku

Zostatok k 31. 12.2022

16 415

-4 724

-105

27 235

3 618

42 439

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

<i>v tis. eur</i>	Hodnota nekontrolného podielu k 31.12.2022	Rozdelenie zisku za rok 2022 prípádajúceho nekontrolným podielom
CC Ro S.r.o.	-2	0
CC Ksi s.r.o.	-2	0
CC Private s.r.o.	11	12
Flexi Office s.r.o.	-1	0
CC LAMBDA, s.r.o.	-1 005	279
Blumental Office II s.r.o.	0	-64
Blumental Office I s.r.o.	0	-66
Einpark Office, a.s.	-2 825	6
Blumental property s.r.o.	0	-16
Einpark rezidencia, a.s.	-17	6
Blumental rezidencia II, s.r.o.	-35	0
Dúbravy Rezidencia, s.r.o.	-72	-1
Blumental rezidencia I, s.r.o.	-13	-1
GUTHAUS s.r.o.	-313	44
CC Theta s.r.o.	-231	0
Corwin SK a.s.	1 995	66
Corwin Finance s.r.o.	-70	27
Corwin Home, s.r.o.	9	9
Lis Anker, s.r.o.	-68	-5
Corwin SI d.o.o.	-8	-30
Lis Anker SI d.o.o.	-24	15
Záhrady Devín II, s.r.o.	81	1
CC Omikron s.r.o.	26	17
Kvartet rezidence d.o.o.	-1 029	20
CC Koppa d.o.o.	-12 573	-8
Vilharia Offices I d.o.o.	-12 621	-1 370
Vilharia Offices II d.o.o.	-192	1 750
CC Psi d.o.o.	-1	0
CC Sigma d.o.o. (Linhartov kvart)	-8 811	-4 332
CC ni d.o.o. (Masarykova rezidence)	-4 648	23
Spolu	-42 439	-3 618

Sumarizované finančné informácie o majetku, záväzkoch, zisku alebo strate dcérskych spoločností s nekontrolnými podielmi:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Krátkodobý majetok	77 743	116 540
Dlhodobý majetok	173 179	114 736
Majetok držaný na predaj	0	91 278
Krátkodobé záväzky	-95 287	-45 383
Dlhodobé záväzky	-64 713	-104 226
Záväzky priamo súvisiace s aktívami držanými na predaj	0	-63 567
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	486	1 303
Čistý výnos z prenájmu	1 714	875
Prevádzkový výsledok	12 326	14 637
Čistý finančný výsledok	-3 212	-8 664
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností	8 700	3 322

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

30. Informácie o riadení rizika

Skupina je vystavená riziku v nasledujúcich oblastiach:

- úverové riziko
- riziko likvidity
- trhové riziko
- operačné riziko
- kapitálové riziko

Manažment má celkovú zodpovednosť za stanovenie a kontrolu riadenia rizík Skupiny. Manažment skupiny identifikuje finančné riziká, ktoré môžu mať nepriaznivý vplyv a prostredníctvom aktívneho riadenia rizík ich zmierňuje. Cieľom Skupiny je prostredníctvom aktívneho riadenia rizík riadiť a identifikovať všetky finančné riziká, ktoré môžu mať nepriaznivý vplyv na obchodné ciele a zabrániť tak finančným stratám a ujám na dobrom mene Skupiny.

Úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach a poskytnutých úveroch. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v konsolidovanom výkaze finančnej pozície v prípade, že nie je vystavená žiadna forma ručenia. Účtovná hodnota pohľadávok, preddavkov a poskytnutých úverov vyjadruje najvyššiu možnú účtovnú stratu, ktorá by musela byť zaúčtovaná v prípade, že protistrana úplne zlyhá pri plnení svojich zmluvných záväzkov a všetky zábezpeky a záruky by mali nulovú hodnotu. Táto hodnota preto vysoko prevyšuje očakávané straty, ktoré sú obsiahnuté v rezerve na nedobytné pohľadávky. Pred uzatvorením významných zmlúv, vedenie Skupiny na svojich pravidelných zasadnutiach vyhodnocuje úverové riziko súvisiace s protistranou. V prípade identifikácie významných rizík, Skupina k uzavretiu zmluvy nepristúpi.

K 31. decembru 2022, bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. eur</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné	Spolu
Finančný majetok				
Úvery poskytnuté	358	0	0	358
Pohľadávky z obchodného styku	693	0	0	693
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0	13 755	0	13 755
Ostatný majetok	5 185	0	0	5 185
Celkom	6 236	13 755	0	19 991

K 31. decembru 2021, bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. eur</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné	Spolu
Finančný majetok				
Úvery poskytnuté	298	0	0	298
Pohľadávky z obchodného styku	643	0	0	643
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0	27 402	0	27 402
Ostatný majetok	4 732	0	0	4 732
Celkom	5 672	27 402	0	33 074

Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká v rámci všeobecného financovania činností Skupiny a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Jednotlivé spoločnosti v Skupine používajú

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)**

rôzne metódy riadenia rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na riadenie a monitorovanie likvidity každej spoločnosti pod jej kontrolou.

V nasledovnej tabuľke je uvedená analýza finančného majetku a záväzkov Skupiny zoskupených podľa zostatkovej doby splatnosti. Táto analýza predstavuje najopatrnejší variant zostatkových dôb splatnosti vrátane úrokov. Preto v prípade záväzkov je vykázané najskoršie možné splatenie a pre majetok najneskoršie možné splatenie. Majetok a záväzky, ktoré nemajú stanovenú splatnosť, sú vykázané spolu v kategórii „bez určenia“.

K 31. Decembru 2022 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

<i>v tis. eur</i>	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Menej ako 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov	Bez určenia
Finančné záväzky						
Krátkodobé pôžičky	76 412	79 289	79 289	0	0	0
Podriadený dlh	5 652	5 652	1 037	0	0	4 615
Úvery a pôžičky	23 422	25 337	1 018	24 319	0	0
Záväzky z prenájmu	1 546	1 766	359	1 407	0	0
Záväzky z obchodného styku	19 493	19 493	19 493	0	0	0
Ostatné záväzky bez DPH	2 602	2 602	0	2 446	148	8
Celkom	129 127	112 880	81 345	26 764	148	4 623

K 31. Decembru 2021 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

<i>v tis. eur</i>	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Menej ako 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov	Bez určenia
Krátkodobé pôžičky	40 371	43 271	43 271	0	0	0
Podriadený dlh	5 097	5 762	300	5 462	0	0
Úvery a pôžičky	54 318	59 975	0	59 975	0	0
Záväzky z obchodného styku	6 398	6 398	6 398	0	0	0
Ostatné záväzky bez DPH	2 575	2 575	0	2 575	0	0
Celkom	108 759	117 981	49 969	68 012	0	0

Úrokové riziko

Operácie Skupiny sú vystavené riziku zmien v úrokových sadzbách. Objem tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Doba, počas ktorej je pre finančný nástroj stanovená pevná úroková sadzba, preto vyjadruje obdobie, počas ktorého je Skupina vystavená riziku zmien v úrokových sadzbách.

Prehľad uvedený nižšie vyjadruje vystavenie Skupiny riziku zmien v úrokových sadzbách na základe zmluvnej doby splatnosti finančných nástrojov.

K 31. decembru 2022 a k 31. decembru 2021 má Skupina nasledovný majetok a záväzky viažuce sa na úrokovú sadzbu:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2022	31.12.2021
Účtovná hodnota		
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou	89 795	76 545

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)***Analýza senzitivity pre nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou*

Zmena o 100 bázičkých bodov v úrokových sadzbách by mala nasledovný vplyv na výsledok hospodárenia a cash flow senzitivitu:

v tis. eur

31.12.2022

Nástroje s variabilnou
úrokovou sadzbou

Vplyv

**Zisk (Strata)
100 bb rast 100 bb pokles**

89 795	89 795
(898)	898

v tis. eur

31.12.2021

Nástroje s variabilnou
úrokovou sadzbou

Vplyv

**Zisk (Strata)
100 bb rast 100 bb pokles**

76 545	76 545
(765)	0

Úročené záväzky Skupiny sú úročené variabilnou úrokovou sadzbou odvolávajúcou sa na EURIBOR. Skupina variabilnú úrokovú sadzbu považuje za samoriadenie úrokového rizika. Keď je ekonomická expanzia, tak EURIBOR rastie, ale zároveň rastie ekonomická výkonnosť obyvateľstva a Skupina má lepšie tržby a zisky. Keď je ekonomická recesia, tak sa to správa presne opačne.

Operačné riziko

Operačné riziko je riziko straty vyplývajúcej zo sprenevery, neautorizovaných aktivít, chýb, omylov, neefektívnosti alebo zlyhania systémov. Toto riziko vzniká pri všetkých aktivitách Skupiny a čelia mu všetky spoločnosti v rámci Skupiny. Operačné riziko zahŕňa aj riziko súdnych sporov.

Cieľom Skupiny je riadiť operačné riziko tak, aby sa zabránilo finančným stratám a ujám na dobrom mene Skupiny v rámci efektivity nákladov vynaložených na splnenie tohto cieľa a vyhnúť sa pritom opatreniam brániacim iniciatíve a kreativitě

Hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením operačného rizika má manažment Skupiny. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovávaním štandardov na riadenie prevádzkového rizika spoločného pre celú Skupinu. Operačné riziko sa riadi systémom smerníc, zápisov z porady a kontrolných mechanizmov.

Riadenie kapitálu

Spoločnosť definuje kapitál ako vlastné imanie. Manažment Skupiny riadi kapitál tak, aby zabezpečil schopnosť pokračovať v činnosti ako zdravo fungujúci podnik pri maximalizácii rentability pre akcionárov. Kapitálové riziko riadi pomocou optimalizácie pomeru medzi cudzími a vlastnými zdrojmi. V prípade identifikovania nepriaznivého pomeru medzi cudzími a vlastnými zdrojmi, akcionári spoločnosti vykonajú vklad do základného imania a/alebo vklad do ostatných kapitálových fondov. Zámerom manažmentu je udržiavať silnú kapitálovú základňu, ktorá je základom budúceho rozvoja. Stratégia riadenia kapitálu zostala nemenná v porovnaní s predchádzajúcim obdobím. Pokles ostatných akciových fondov v roku 2022 bol spôsobený podľa rozhodnutia akcionárov ďalším znížením kapitálových fondov, pričom nárast bol spôsobený zmenou vlastníctva dcérskych spoločností.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

31. Spriaznené osoby

Identifikácia spriaznených osôb

Skupina je vo vzťahu spriaznenej osoby ku svojim akcionárom, ktorí majú v Skupine podstatný vplyv, k 31. decembru 2022 a 31. decembru 2021 sa uskutočnili nasledovné transakcie so spriaznenými osobami:

Stav pohľadávok a záväzkov k

31.12.2022

Transakcia	Pridružené spoločnosti	Kategória Akcionári a kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Krátkodobé pôžičky	0	0	1 991
Podriadený dlh	0	5 215	437
Ostatný majetok	0	0	2 421
Spolu	0	5 215	4 850

Stav pohľadávok a záväzkov k

31.12.2021

Transakcia	Pridružené spoločnosti	Kategória Akcionári a kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Krátkodobé pôžičky	0	0	3 300
Podriadený dlh	0	4 695	402
Ostatný majetok	0	0	4 050
Spolu	0	4 695	7 752

Náklady a výnosy z transakcií so spriaznenými osobami

**01.01.2022-
31.12.2022**

Transakcia	Pridružené spoločnosti	Kategória Akcionári a kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Náklady na služby	0	75	0
Úroky	0	0	51
Ostatné výnosy	0	-16	0
Spolu	0	59	51

Náklady a výnosy z transakcií so spriaznenými osobami

**01.01.2021-
31.12.2021**

Transakcia	Pridružené spoločnosti	Kategória Akcionári a kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Náklady na služby	0	50	0
Úroky	0	245	36
Spolu	0	295	36

Prehľad spriaznených osôb:

- (1) Spoločnosti, ktoré spoločne ovládajú alebo majú podstatný vplyv na účtovnú jednotku a jej dcérske a pridružené spoločnosti,
- (2) Spoločne ovládané spoločnosti, v ktorých je Skupina spoločníkom,
- (3) Pridružené spoločnosti,
- (4) Členovia vrcholového manažmentu spoločnosti alebo akcionárov Skupiny

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

32. Informácie o prevádzkových segmentoch

Skupina vykazuje prevádzkové segmenty z dôvodu vydaných dlhopisov obchodovaných na verejnom trhu (viac informácií v bode 24 – Úvery a pôžičky). Segmenty sú pravidelne poskytované manažmentu, pričom slúžia na prijímanie prevádzkových a strategických rozhodnutí.

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	Rezidenčný segment		Kancelársky segment		Ostatné		Celkom	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Pokračujúce činnosti								
Výnosy z predaja zásob (nehnutelnosti)	1 411	4 629	0	0	0	0	1 411	4 629
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnutelnosti)	-925	-3 326	0	0	0	0	-925	-3 326
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	486	1 303	0	0	0	0	486	1 303
Výnosy z prenájmu	0	0	3 830	2 540	0	0	3 830	2 540
Náklady na prenájom	0	0	-2 116	-1 664	0	0	-2 116	-1 664
Čistý výnos z prenájmu	0	0	1 714	876	0	0	1 714	876
Zisk z precenenia investičného majetku	0	0	4 355	13 945	0	0	4 355	13 945
Zisk z predaja investičného majetku	0	0	3 082	0	0	0	3 082	0
Ostatné výnosy	152	158	65	68	336	284	553	510
Opravná položka k majetku	0	-97	-118	0	-5	41	-123	-56
Ostatné prevádzkové náklady	-1 174	-1 472	-272	-141	-1 073	-391	-2 520	-2 004
Prevádzkový výsledok	-536	-108	8 826	14 748	-742	-66	7 547	14 574
Finančné výnosy	0	0	0	0	13	8	13	8
Finančné náklady	-2	0	-813	-982	-836	-510	-1 651	-1 492
Čistý finančný výsledok	-2	0	-813	-982	-823	-502	-1 638	-1 484
Zisk pred zdanením z pokračujúcich činností	-538	-108	8 013	13 766	-1 566	-568	5 909	13 089

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	<i>Rezidenčný segment</i>	<i>Kancelársky segment</i>	<i>Ostatné</i>	<i>Celkom</i>
Daň z príjmov				-343
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností				5 566
				10 208
Ukončované činnosti				
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností				1 153
				7 382
Zisk za účtovné obdobie				6 719
Ostatné súčasti komplexného výsledku				-3
Komplexný výsledok celkom				6 716
				17 590

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície	<i>Rezidenčný segment</i>	<i>Kancelársky segment</i>	<i>Ostatné</i>	<i>Celkom</i>
Majetok	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Dlhodobý majetok				
Investičný nehnuteľný majetok	0	0	0	0
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	0	0	0	0
Pozemky, budovy a zariadenie	0	0	2 513	531
Ostatný dlhodobý majetok	0	126	2 969	44
Odložená daňová pohľadávka	653	189	749	209
Nehmotný majetok	0	22	115	77
	653	337	6 346	861
				174 766
				114 737

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2022 do 31.decembra 2022
(v tis. eur)

	<i>Rezidenčný segment</i>		<i>Kancelársky segment</i>		<i>Ostatné</i>	<i>Celkom</i>
Krátkodobý majetok						
Poskytnuté úvery	0	0	0	0	358	298
Zásoby	105 751	82 228	0	0	0	105 751
Pohl'adávk z obchodného styku	17	10	499	340	178	693
Daňové pohľadávky	68	50	0	0	74	142
Ostatné aktíva	825	422	851	1 181	2 552	4 228
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	6 198	7 592	1 563	3 878	5 994	13 755
	112 859	90 302	2 912	5 399	9 156	124 927
Majetok držaný na predaj	0	0	0	91 278	0	0
Majetok celkom	113 513	90 639	170 679	210 216	15 502	299 693
						322 844
Vlastné imanie a záväzky						
Vlastné imanie						
						150 263
						121 741
Dlhodobé záväzky						
Podriadený dlh	0	0	0	0	5 652	5 097
Úvery a pôžičky	18 042	37 019	0	9 408	5 380	7 891
Odložený daňový záväzok	485	37	11 340	12 356	1 891	44
Prijaté preddavky	4 460	11 786	0	244	0	1 842
Záväzky z nájmu	0	0	0	0	1 197	0
Ostatné dlhodobé záväzky	23	21	377	27	2 202	2 527
	23 010	48 863	11 717	22 035	16 322	17 401
						51 048
						88 299
Krátkodobé záväzky						
Krátkodobé pôžičky	32 735	0	39 017	30 100	4 660	10 271
Rezervy	0	111	0	4	682	533
Záväzky z nájmu	0	0	0	0	349	0
Daňové záväzky	-3	6	17	3	56	371
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	13 915	343	2 359	2 714	4 595	4 781
	46 647	460	41 393	32 821	10 342	15 956
						98 382
						49 237
Záväzky priamo sa vzťahujúce na ukončované činnosti	0	0	0	63 567	0	0
						63 567
Záväzky celkom	69 657	49 323	53 109	118 423	26 664	33 357
						149 430
Vlastné imanie a záväzky celkom						299 693
						322 844

33. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Skupina má dostatočné finančné zdroje na to, aby pokračovala vo svojich obchodných operáciách, vrátane vyrovnaní krátkodobých záväzkov. Vedenie spoločností Skupiny analyzuje túto dynamicky sa rozvíjajúcu situáciu vzhľadom aj na prebiehajúcu vojnu na Ukrajine a vysokú infláciu, avšak k dátumu uverejnenia tejto správy nevidí žiadne zásadné problémy s pokračovaním v poskytovaní služieb v budúcnosti. Skupina má stabilnú finančnú situáciu, ktorá umožňuje vyvážený prístup k výzvam, ktoré prináša súčasná kríza, a bude priebežne sledovať vývoj a prispôbovať svoje činnosti meniacim sa trhovým podmienkam.

Odovzdávanie produktov klientom z projektu GUTHAUS sa začalo vo februári 2023.

Koncom marca 2023 skupina uzavrela transakciu v súvislosti s akvizíciou projektu na českom trhu.

Okrem vyššie uvedeného sa do dňa zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky, t. j. do 15.12.2023, nevyskytli žiadne významné udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na túto konsolidovanú účtovnú závierku.

34. Podmienený majetok a podmienené záväzky

Prijaté bankové záruky sú vo výške 2 756 tis. eur (2021: 2 908 tis. eur)

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.



.....
Podpísaný
Predseda predstavenstva

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA 2022

Výročná správa
spoločnosti
Vision 2030 j. s. a. za
účtovné obdobie –
kalendárny rok 2022

Obsah:

➤ **Profil spoločnosti**

- založenie spoločnosti
- predmet činnosti skupiny

➤ **Účtovná konsolidovaná závierka**

- komentár k vybraným údajom z výkazu Súvaha
- bilancia a stav majetku
- komentár k vybraným údajom z výkazu Výsledovka

➤ **Dosiahnuté výsledky skupiny**

- komentár k dosiahnutým výsledkom skupiny
- tabuľka vybraných ukazovateľov za roky 2022 a 2021

➤ **Organizačná štruktúra**

- štatutárny orgán

➤ **Návrh vysporiadania výsledku hospodárenia**

➤ **Vývoj skupiny a osobitné informácie**

- vývoj, stav a riziká
- udalosti osobitného významu

➤ **Správa audítora**

- výrok audítora k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2022

➤ **Účtovná závierka**

- účtovná závierka zostavená k 31.12.2022

1. Profil spoločnosti

Spoločnosť Vision 2030 j. s. a. vznikla 8. októbra 2020 zápisom do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I.

Vision 2030 j.s.a je jednoduchá spoločnosť na akcie. Spoločnosť zostavuje konsolidáciu za všetky spoločnosti v rámci skupiny ako ich ultimátna materská spoločnosť. Skupina pôsobí v oblasti developmentu nehnuteľností v sektore komerčných a rezidenčných nehnuteľností na Slovensku, Slovinsku a Česku. Skupina mala ku koncu roka 2022 celkovo 139 zamestnancov, z toho na Slovensku 117 zamestnancov, v Slovinsku 21 zamestnancov a v Česku 1 zamestnanca.

2. Konsolidovaná účtovná závierka

2.1 KONSOLIDOVANÁ SÚVAHA

V roku 2022 dosiahla Skupina bilančnú sumu 299,7 miliónov EUR, čo je v porovnaní s rokom 2021 pokles o 23,2 miliónov EUR.

V rámci dlhodobého majetku Skupina vykázala investičný majetok v sume 63,3 miliónov EUR, ktorý v porovnaní s rokom 2021 nezaznamenal významnú zmenu. Najvýznamnejšou časťou dlhodobého majetku je investičný majetok vo výstavbe v hodnote 102,4 milióna EUR, ktorý medziročne narástol o 53,7 miliónov EUR. Nárast hodnoty bol spôsobený najmä novými akvizíciami v Slovinsku ako aj pokračujúcimi investíciami do výstavby projektov v Slovinsku a na Slovensku a zároveň ich precenením na reálnu hodnotu.

Skupina vykazuje v rámci obežného majetku predovšetkým zásoby v sume 105,8 miliónov EUR, ktoré tvoria nehnuteľnosti už dokončené ako aj nehnuteľnosti vo výstavbe určené na predaj. Celková hodnota zásob medziročne narástla o 23,5 milióna EUR, k čomu významne prispela pokračujúca výstavba na projektoch na Slovensku a v Slovinsku. V porovnaní s predchádzajúcim rokom Skupina zaznamenala pokles stavu peňažných prostriedkov vo výške 13,6 miliónov EUR.

Na strane pasív je vlastné imanie vo výške 150,3 miliónov EUR. Spoločnosť vykázala zisk po zdanení vo výške 6,7 miliónov EUR. Základné imanie skupiny je vo výške 1 milión EUR.

Závazky skupiny predstavujú 149,4 miliónov EUR. Z toho dlhodobé záväzky predstavujú 51 miliónov EUR, čo v porovnaní s rokom 2021 predstavuje pokles o 37,3 milióna EUR. Najvýznamnejšou položkou dlhodobých záväzkov sú bankové úvery vo výške 18 miliónov EUR. V roku 2021 Skupina vykazovala dlhodobé bankové úvery vo výške 54,3 milióna EUR. Krátkodobé záväzky skupiny sú vo výške 98,4 milióna EUR, čo predstavuje nárast oproti roku 2021 o 49,1

milióna EUR. Pokles dlhodobých záväzkov a nárast krátkodobých záväzkov bol spôsobený predovšetkým preklasifikovaním bankových úverov z dlhodobých na krátkodobé.

SÚVAHA

v tis. EUR

	2022	2021
Majetok	299 693	322 844
Dlhodobý majetok	174 766	114 737
Investičný nehnuteľný majetok	63 279	63 200
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	102 443	48 700
Ostatný dlhodobý majetok	9 044	2 837
Krátkodobý majetok	124 927	116 829
Zásoby	105 751	82 228
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	13 755	27 402
Ostatný krátkodobý majetok	5 421	7 199
Majetok držaný na predaj	0	91 278

Vlastné imanie a záväzky	299 693	322 844
Vlastné imanie	150 263	121 741
Záväzky	149 430	201 103
Dlhodobé záväzky	51 048	88 299
Podriadený dlh	5 652	5 097
Úvery a pôžičky	23 422	54 318
Ostatné dlhodobé záväzky	21 974	28 884
Krátkodobé záväzky	98 382	49 237
Krátkodobé pôžičky	76 412	40 371
Ostatné krátkodobé záväzky	21 970	8 866
Záväzky priamo súvisiace s aktívami na predaj	0	63 567

2.2 VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Skupina vykázala v účtovnom období roka 2022 obrat vo výške 5,2 milióna EUR. Obrat skupiny bol dosiahnutý z aktivít, ktoré sú hlavným predmetom podnikania skupiny, teda z predaja produktov vlastných projektov ako aj z prenájmu priestorov v projektoch, ktoré skupina vytvorila. V spojitosti s predmetnými aktivitami skupina vynaložila náklady vo výške 3 milióny EUR, z toho 0,9 milióna EUR predstavujú náklady na predané nehnuteľnosti a náklady vo výške 2,1 milióna EUR vznikli v súvislosti s prenájom priestorov. Z týchto hlavných činností Skupina dosiahla realizovaný zisk vo výške 2,2 milióna EUR.

Celkový zisk skupiny z pokračujúcich činností po zdanení bol za rok 2022 vo výške 5,6 milióna EUR. Významne k tomu prispel zisk z precenenia investičného majetku, ktorý presiahol hodnotu 4,4 milióna EUR.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

v tis. EUR

	2022	2021
Čistý obrat	5 241	7 169
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľností)	1 411	4 629
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnuteľností)	- 925	- 3 326
Výnosy z prenájmu	3 830	2 540
Náklady na prenájom	- 2 116	- 1 664
Zisk z precenenia investičného majetku	4 355	13 945
Zisk z predaja investičného majetku	3 082	0
Ostatné výnosy	553	510
Ostatné prevádzkové náklady	- 2 520	- 2 004
Opravná položka k majetku	- 123	- 56
Prevádzkový výsledok	7 547	14 574
Finančné výnosy	13	8
Finančné náklady	- 1 651	- 1 492
Čistý finančný výsledok	- 1 638	-1 484
Daň z príjmov	- 343	-2 882
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností	5 566	10 208
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	1 153	7 382
Ostatné súčasti komplexného výsledku, ktoré sa majú reklasifikovať do hospodárskeho výsledku v nasledujúcich obdobiach (bez dane)	-3	0
Komplexný výsledok celkom	6 716	17 590

3. Dosiahnuté výsledky skupiny

3.1 Výnosy z predaja nehnuteľností

Výnosy z predaja produktov (nehnuteľností) boli v roku 2022 v sume 1,4 milióna EUR. V roku 2022 skupina dopredávala byty a nebytové priestory.

3.2 Výnosy z prenájmu

Najvyššie výnosy z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov v roku 2022 dosiahla Skupina v objekte Einpark, ktoré boli vykázané v celkovej výške 3,1 milióna EUR. Výnosy z prenájmu v priebehu roku 2022 kontinuálne rástli vďaka postupnému obsadzovaniu priestorov.

3.3 Zisk z precenenia investičného majetku

Zisk z precenenia majetku dosiahol v roku 2022 hodnotu 4,4 milióna EUR, čo predstavuje nárast hodnoty investičných nehnuteľností v roku 2022 o 3,2 %. Tento nárast korešponduje s nárastom cien na trhu nehnuteľností v roku 2022 a je výsledkom zvyšujúcich sa cien prenájmu ako aj postupného zvyšovania obsadenosti v predmetných projektoch.

4. Štatutárny orgán :

Ing. Marián Hlavačka - predseda predstavenstva

5. Návrh vysporiadania zisku v EUR :

V roku 2022 vykázala Spoločnosť Vision 2030 podľa individuálnej účtovnej závierky zisk v celkovej výške 14,5 milióna EUR. Valné zhromaždenie rozhodlo o preúčtovaní dosiahnutého výsledku hospodárenia na účet 428 nerozdelené zisky minulých období.

Výsledok hospodárenia za rok 2022	14 526 079 EUR
-----------------------------------	----------------

6. Vývoj skupiny a osobitné informácie

6.1 Vývoj skupiny

Skupina má za sebou niekoľko úspešných projektov. V súčasnosti pokračuje na dvoch veľkých projektoch a to v rezidenčných projektoch v Bratislave a v Ľubláne v Slovinsku. Uvedené projekty zabezpečujú trvalý rast tržieb ako i kontinuitu pokračovania podnikateľskej činnosti Skupiny pre ďalšie obdobia. Z tohto dôvodu, ako i z makroekonomického pohľadu vývoja na trhu nehnuteľností (napriek určitému spomaleniu na trhu nehnuteľností v dôsledku nárastu trhových úrokových sadzieb), trhu práce a iných makroekonomických ukazovateľov aktuálne nevidíme významné riziká ohrozenia Skupiny.

Prehľad vybraných ukazovateľov:

	2022	2021
Likvidita okamžitá	0,14	0,56
Likvidita bežná	0,18	0,68
Likvidita celková	1,25	2,37
Celková zadlženosť	49,86%	59,39%
Rentabilita celkového kapitálu (ROA)	1,86%	4,41%

Likvidita okamžitá = finančné účty / krátkodobé záväzky

Likvidita bežná = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky) / krátkodobé záväzky

Likvidita celková = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / krátkodobé záväzky

Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok

Rentabilita celkového kapitálu = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / majetok

Ukazovateľ okamžitej likvidity sa oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu znížil. Pokles bol spôsobený znížením peňažných prostriedkov a zvýšením krátkodobých záväzkov. Bežná likvidita sa medziročne znížila z 0,68 na hodnotu 0,18 pričom zníženie tohto ukazovateľa je takisto výsledkom zníženia objemu

peňažných prostriedkov, ktoré má skupina k dispozícii a zvýšenia krátkodobých záväzkov. Hodnota tohto ukazovateľa však nereflektuje skutočnosť, že v rámci krátkodobých záväzkov sú vykázané krátkodobé pôžičky obsahujúce úver za nehnuteľnosť Guthaus. Tento úver bude splatený z prijatých klientskych platieb. Ak by sa eliminovala táto skutočnosť ukazovateľ okamžitej likvidity by bol podstatne vyšší. Rovnaký vývoj sme identifikovali aj v prípade celkovej likvidity, pričom v tomto prípade došlo miernejšiemu poklesu oproti minulému roku, k čomu vo významnej miere prispel nárast hodnoty zásob. Hodnota 1,25 vyjadruje skutočnosť, že krátkodobý majetok skupiny prevyšuje jej krátkodobé záväzky o 25 %, čiže skupina je schopná plniť si svoje záväzky.

Celková zadlženosť v roku 2022 dosiahla hodnotu 49,86%, čo predstavuje pokles oproti roku 2021 o 9,5%.

Rentabilita celkového kapitálu bola v roku 2022 na úrovni 1,86%, čo predstavuje pokles oproti roku 2021 o 2,55%.

6.2 Riziká, ktorým je Skupina vystavená

Skupina je vystavená najmä nasledujúcim rizikám a neistotám :

- úverové riziko
- riziko likvidity
- trhové riziko
- operačné riziko
- kapitálové riziko

Manažment má celkovú zodpovednosť za stanovenie a kontrolu riadenia rizík Skupiny. Manažment skupiny identifikuje finančné riziká, ktoré môžu mať nepriaznivý vplyv a prostredníctvom aktívneho riadenia rizík ich zmiernuje. Cieľom Skupiny je prostredníctvom aktívneho riadenia rizík riadiť a identifikovať všetky finančné riziká, ktoré môžu mať nepriaznivý vplyv na obchodné ciele a zabrániť tak finančným stratám a ujám na dobrom mene Skupiny.

Úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach a poskytnutých úveroch. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe v prípade, že nie je vystavená žiadna forma ručenia. Účtovná hodnota pohľadávok, preddavkov a poskytnutých úverov vyjadruje najvyššiu možnú účtovnú stratu, ktorá by musela byť zaúčtovaná v prípade, že protistrana úplne zlyhá pri plnení svojich zmluvných záväzkov a všetky zábezpeky a záruky by mali nulovú hodnotu. Táto hodnota preto vysoko prevyšuje očakávané straty, ktoré sú obsiahnuté v rezerve na nedobytné pohľadávky. Pred uzatvorením významných zmlúv, vedenie Skupiny na svojich pravidelných zasadnutiach vyhodnocuje úverové riziko súvisiace s protistranou. V prípade identifikácie významných rizík, Skupina k uzavretiu zmluvy nepristúpi.

Riziko likvidity

Riziko likvidity vzniká v rámci všeobecného financovania činností Skupiny a riadenia finančných pozícií. Zahŕňa riziko neschopnosti financovať majetok v dohodnutej dobe splatnosti a úrokovej sadzbe a taktiež riziko neschopnosti realizovať majetok za rozumnú cenu v primeranom časovom horizonte. Jednotlivé spoločnosti v Skupine používajú rôzne metódy riadenia rizika likvidity. Manažment Skupiny sa zameriava na riadenie a monitorovanie likvidity každej spoločnosti pod jej kontrolou.

Úrokové riziko

Operácie Skupiny sú vystavené riziku zmien v úrokových sadzbách. Objem tohto rizika je rovný sume úročeného majetku a úročených záväzkov, pri ktorých je úroková sadzba v dobe splatnosti alebo v dobe zmeny odlišná od súčasnej úrokovej sadzby. Doba, počas ktorej je pre finančný nástroj stanovená pevná úroková sadzba, preto vyjadruje obdobie, počas ktorého je Skupina vystavená riziku zmien v úrokových sadzbách.

Úročené záväzky Skupiny sú úročené variabilnou úrokovou sadzbou odvolávajúcou sa na EURIBOR. Skupina variabilnú úrokovú sadzbu považuje za samoriadenie úrokového rizika. Keď je ekonomická expanzia, tak EURIBOR rastie, ale zároveň rastie ekonomická výkonnosť obyvateľstva a Skupina má lepšie tržby a zisky. Keď je ekonomická recesia, tak sa to správa presne opačne.

Operačné riziko

Operačné riziko je riziko straty vyplývajúcej zo sprenevery, neautorizovaných aktivít, chýb, omylov, neefektívnosti alebo zlyhania systémov. Toto riziko vzniká pri všetkých aktivitách Skupiny a čelia mu všetky spoločnosti v rámci Skupiny. Operačné riziko zahŕňa aj riziko súdnych sporov.

Cieľom Skupiny je riadiť operačné riziko tak, aby sa zabránilo finančným stratám a ujám na dobrom mene Skupiny v rámci efektivity nákladov vynaložených na splnenie tohto cieľa a vyhnúť sa pritom opatreniam brániacim iniciatíve a kreativite.

Hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením operačného rizika má manažment Skupiny. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovávaním štandardov na riadenie prevádzkového rizika spoločného pre celú Skupinu. Operačné riziko sa riadi systémom smerníc, zápisov z porady a kontrolných mechanizmov.

Riadenie kapitálu

Spoločnosť definuje kapitál ako vlastné imanie. Manažment Skupiny riadi kapitál tak, aby zabezpečil schopnosť pokračovať v činnosti ako zdravo fungujúci podnik pri maximalizácii rentability pre akcionárov. Kapitálové riziko riadi pomocou optimalizácie pomeru medzi cudzími a vlastnými zdrojmi.

Zámerom manažmentu je udržiavať silnú kapitálovú základňu, ktorá je základom budúceho rozvoja.

6.3 Ostatné povinné informácie

Keďže sa skupina aktuálne nevenuje výskumu a vývoju, tak v roku 2022 ani nevynaložila žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja.

Skupina nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí. V Slovinsku a Česku skupina podniká prostredníctvom dcérskych spoločností založených podľa lokálneho práva.

Skupina v roku 2022 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy alebo vlastné obchodné podiely.

Odpadové hospodárstvo a ekológia - skupina realizuje svoje zákazky v súlade s predpismi a nariadeniami týkajúcich sa odpadového hospodárstva a vplyvu zákaziek na životné prostredie.

6.4 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Skupina má dostatočné finančné zdroje na to, aby pokračovala vo svojich obchodných operáciách, vrátane vyrovnaní krátkodobých záväzkov. Vedenie spoločností Skupiny analyzuje túto dynamicky sa rozvíjajúcu situáciu vzhľadom aj na prebiehajúcu vojnu na Ukrajine a vysokú infláciu, avšak k dátumu uverejnenia tejto správy nevidí žiadne zásadné problémy s pokračovaním vo svojej činnosti. Skupina má stabilnú finančnú situáciu, ktorá umožňuje vyvážený prístup k výzvam, ktoré prináša súčasná kríza priebežne sleduje vývoj a prispôbuje sa meniacim trhovým podmienkam.

Vo februári 2023 sa začalo odovzdávanie produktov v projekte GUTHAUS.

Na konci marca 2023 Skupina uzavrela transakciu v súvislosti s akvizíciou projektu na českom trhu.

Okrem vyššie uvedeného sa do dňa zostavenia tejto konsolidovanej výročnej správy, nevyskytli žiadne významné udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na túto výročnú správu.

Bratislava, 15.12.2023



Ing. Marián Hlavačka - Predseda predstavenstva