



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

o overení konsolidovanej účtovnej závierky
a konsolidovanej výročnej správy

k 31. decembru 2023

Vision 2030 j. s. a.

Sídlo Skupiny:

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

TPA AUDIT, s. r. o.
Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava, Slovensko, Tel.: +421 2 57 351 111
E-mail: office@tpa-group.sk, www.tpa-group.sk, IČO: 36 714 879, IČ DPH: SK2022294131
Vedený v obchodnom registri MS Ba III., v odd. Sro, vložka č. 43738/B.
Albánsko | Bulharsko | Česká republika | Čierna Hora | Chorvátsko | Maďarsko
Poľsko | Rakúsko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member



O B S A H

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná závierka k 31. decembru 2023

Konsolidovaná výročná správa k 31. decembru 2023

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a predstavenstvu spoločnosti Vision 2030 j. s. a.:

I. Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Vision 2030 j. s. a. a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2023, 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 2023, 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 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 nesprávnosti 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 spochybníť 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

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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 2023 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 účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 22.októbra 2024



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 zvierka
za obdobie od
1.1.2023 do 31.12.2023**

**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	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Pokračujúce činnosti			
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľnosti)	6	65 892	1 411
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnuteľnosti)	6	-48 336	-925
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob		17 556	486
Výnosy z prenájmu	7	5 589	3 830
Náklady na prenájom	7	-2 863	-2 116
Čistý výnos z prenájmu		2 726	1 714
Zisk z precenenia investičného majetku	15	20 453	4 355
Zisk z predaja dcérskych spoločností	22	-171	3 082
Ostatné prevádzkové výnosy	8	2 236	553
Opravná položka k majetku	8	51	-123
Ostatné prevádzkové náklady	8	-6 142	-2 520
Prevádzkový výsledok		36 709	7 547
Finančné výnosy	9	380	13
Finančné náklady	9	-3 701	-1 651
Čistý finančný výsledok		-3 321	-1 638
Zisk pred zdanením z pokračujúcich činností		33 388	5 909
Daň z príjmov	10	-8 286	-343
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností		25 102	5 566
Ukončované činnosti			
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	22	0	1 153
Zisk za účtovné obdobie		25 102	6 719
Ostatné súčasti komplexného výsledku, ktoré sa majú reklasifikovať do hospodárskeho výsledku v nasledujúcich obdobiach (bez dane)		-204	-3
Komplexný výsledok celkom		24 898	6 716
Zisk za účtovné obdobie pripadajúci na			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		16 556	3 101
- nekontrolný podiel	29	8 546	3 618
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie pripadajúci na			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		16 684	3 098
- nekontrolný podiel		8 214	3 618

Poznámky uvedené na stranách 7 až 53 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Vision 2030 j. s. a.
Konsolidovaný výkaz finančnej pozície

v tis. eur

	Bod	31.12.2023	31.12.2022
Majetok			
Dlhodobý majetok			
Investičný nehnuteľný majetok	13	66 809	63 279
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	14	199 150	102 443
Pozemky, budovy a zariadenie	12	5 000	2 513
Dlhodobé úverové pohľadávky		1 592	0
Ostatný dlhodobý majetok	19	1 404	3 989
Odložená daňová pohľadávka	11	1 008	2 427
Nehmotný majetok		93	115
		275 056	174 766
Krátkodobý majetok			
Poskytnuté úvery	17	0	358
Zásoby	16	53 455	105 751
Pohľadávky z obchodného styku	18	1 355	693
Daňové pohľadávky		118	142
Ostatné aktíva	20	19 346	4 228
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	21	8 156	13 755
		82 430	124 927
Majetok držaný na predaj	22	0	0
Majetok celkom		357 486	299 693
Vlastné imanie a záväzky			
Vlastné imanie			
Základné imanie	23	-1 000	-1 000
Ostatné kapitálové fondy	23	-13 709	-13 709
Zákonný rezervný fond		-200	-200
Nerozdelený zisk (straty)		-92 918	-89 817
Translačná rezerva		-125	3
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie		-16 556	-3 101
Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		-124 508	-107 824
Nekontrolný podiel	29	-48 925	-42 439
		-173 434	-150 263
Dlhodobé záväzky			
Podriadený dlh	25	-26 500	-5 652
Úvery a pôžičky	24	-34 909	-23 422
Odložený daňový záväzok	11	-22 378	-13 715
Prijaté preddavky		0	-4 460
Záväzky z nájmu		-2 193	-1 197
Ostatné dlhodobé záväzky	26	-11 620	-2 602
		-97 600	-51 048
Krátkodobé záväzky			
Krátkodobé pôžičky	24	-60 438	-76 412
Rezervy	28	-1 033	-682
Záväzky z nájmu		-727	-349
Daňové záväzky	26	-2 827	-70
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	26	-21 427	-20 869
		-86 452	-98 382
Záväzky priamo súvisiace s aktívami držanými na predaj	22	0	0
Záväzky celkom		-184 052	-149 430
Vlastné imanie a záväzky celkom		-357 486	-299 693

Poznámky uvedené na stranách 7 až 53 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní

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 materskej spoločnosti	Nekontrolný podiel	Celkom
Zostatok k 1.1.2023	1 000	200	13 709	-3	89 817	3 101	107 824	42 439	150 263
Zisk za obdobie	0	0	0	0	0	16 556	16 556	8 546	25 102
Ostatné súčasti komplexného výsledku	0	0	0	128	0	0	128	-332	-204
Celkový komplexný výsledok za obdobie	0	0	0	128	0	16 556	16 684	8 214	24 898
									0
Transakcie účtované priamo do vlastného imania									
Zvýšenie základného imania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presun nerozdeleného zisku minulého účtovného obdobia	0	0	0	0	3 101	-3 101	0	0	0
Zvýšenie nekontrolného podielu -nákup dcérskej spoločnosti		0	0	0	0	0	0	6 667	6 667
Predaj dcérskej spoločnosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deklarované dividendy	0	0	0	0	0	0	0	-72	-72
Ostatné príspevky do fondov	0	0	0	0	0	0	0	-8 324	-8 324
Celkové transakcie počas roka	0	0	0	0	3 101	-3 101	0	-1 729	-1 729
Zostatok k 31.12.2023	1 000	200	13 709	125	92 918	16 556	124 508	48 925	173 434

Poznámky uvedené na stranách 7 až 53 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní (pokračovanie)

<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 materskej spoločnosti	Nekontrolný podiel	Celkom
Zostatok k 1.1.2022	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
Transakcie účtované priamo do vlastného imania									
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
Zostatok k 31.12.2022	1 000	200	13 709	-3	89 817	3 101	107 824	42 439	150 263

Vlastné imanie je popísané v bode 23.

Poznámky uvedené na stranách 7 až 53 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

<i>v tis. eur</i>	Bod	1.1.2023 – 31.12.2023	1.1.2022 – 31.12.2022
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Zisk (strata) po zdanení z pokračujúcich činností		25 102	5 566
Zisk (strata) po zdanení z ukončovaných činností		0	1 153
Úpravy týkajúce sa:			
Odpisy a amortizácia		1 177	290
Tvorba/rozpustenie opravnej položky		-81	211
Zisk z predaja dcérskych spoločností a pridružených podnikov		0	-3 770
(Zisk) / strata z precenenia investičných nehnuteľností	15,22	-20 453	-4 355
Čisté úrokové náklady / (výnosy)	9,22	3 321	1 638
Zmena v rezervách	28	351	34
Daň z príjmu	10,22	8 286	343
Zmena v pohľadávkach a ostatnom majetku	18,20	-13 024	-2 211
Zmena zásob	16	29 676	-22 564
Zmena v záväzkoch z obchodného styku a ostatných záväzkoch	26	4 719	2 723
Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú		-2 335	0
výsledok hospodárenia z bežnej činnosti - kurzové rozdiely		-2 335	0
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti pred zaplatením dane z príjmov		36 739	-20 942
Daň z príjmu (zaplatená)/vrátená		-194	-475
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti po zaplatení dane z príjmov		36 545	-21 417
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ			
Obstaranie pozemkov, budov, zariadení a nehmotného majetku	12	-1 514	-727
Nadobudnutie / investície do investičných nehnuteľností	13	-27 535	-49 237
Splátka poskytnutých úverov	17	0	-60
Úvery poskytnuté	17	-1 234	0
Príjmy z predaja dcérskej spoločnosti	4	0	28 644
Čisté peňažné prostriedky z (použitie v) investičných činnosti		-30 283	-21 380
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Splátky prijatých úverov	24	-34 219	-19 818
Prijaté úvery a pôžičky	24	18 785	25 526
Splátky záväzkov z nájmu		-809	-105
Kapitálový príspevok (platba) s vlastníkmi spoločnosti		0	-600
Kapitálový príspevok (platba) s nekontrolným podielom		10 105	27 235
Zaplatené úroky		-5 651	-2 983
Zaplatené dividendy		-72	-105
Čisté peňažné prostriedky z (použitie v) finančných činnosti		-11 862	29 150
Čistý nárast / (pokles) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		-5 559	-13 647
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		13 755	27 402
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty reklasifikované ako		0	0
Majetok držaný na predaj		0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		8 156	13 755

Poznámky uvedené na stranách 7 až 53 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(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.....	23
6. Výnosy z predaja nehnuteľností	25
7. Výnosy z prenájmu.....	25
8. Ostatné prevádzkové výnosy a náklady	25
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	34
17. Úvery poskytnuté	34
18. Pohľadávky z obchodného styku	34
19. Ostatné dlhodobé aktíva	35
20. Ostatné aktíva	35
21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	36
22. Aktíva držané na predaj a ukončované činnosti.....	36
23. Vlastné imanie	38
24. Úvery a pôžičky.....	38
25. Podriadený dlh.....	39
26. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky.....	40
27. Zmeny v záväzkoch vyplývajúce z finančných aktivít	41
28. Rezervy.....	41
29. Nekontrolné podiely	42
30. Informácie o riadení rizika.....	43
31. Spriaznené osoby	47
32. Informácie o prevádzkových segmentoch.....	49
33. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	53
34. Podmienený majetok a podmienené záväzky	53

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(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 2023 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	31.12.2023	31.12.2022
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	140	118
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	155	139
<i>z toho počet vedúcich zamestnancov:</i>	20	19

Orgány Skupiny sú:

Predstavenstvo:

Ing. Marián Hlavačka; Predseda predstavenstva

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(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 2023 až 31. Decembra 2023.

(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.

V súvislosti s vojnou na Ukrajine vedenie Skupiny vykonalo analýzu možných efektov a dôsledkov na Skupinu a dospelo k záveru, že v súčasnosti neexistujú žiadne významné nepriaznivé vplyvy na Skupinu (okrem rastúcich cien vstupov, najmä palív, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu pokračovania činnosti v blízkej budúcnosti (t. j. na najbližších 12 mesiacov odo dňa zostavenia účtovnej závierky).

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 2023 do 31.decembra 2023
(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 2023, ale významne neovplyvnia účtovnú závierku.

Od 1. januára 2023 nadobudli účinnosť nasledujúce štandardy a interpretácie, ktoré Skupina uplatňuje pri zostavovaní tejto účtovnej závierky:

IFRS 17	Poistné zmluvy
IAS 1	Doplnenia k IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky a IFRS Praktický výkaz 2 – Zverejňovanie účtovných zásad
IAS 8	Doplnenia k IAS 8 Účtovné zásady, zmeny v účtovných odhadoch a chyby - Definícia účtovných odhadov
IAS 12	Doplnenia k IAS 12 Dane z príjmu – Odložená daň z majetku a záväzkov vyplývajúcich z jednej transakcie
IAS 12	Doplnenia k IAS 12 Dane z príjmu – Medzinárodná daňová reforma – Modelové pravidlá pre druhý pilier

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

Nasledujúce IFRS štandardy a doplnenia boli vydané k 31. decembru 2023 a budú efektívne až v nadchádzajúcich obdobiach. Z tohto dôvodu ich Skupina neaplikuje pri zostavovaní účtovnej závierky.

IFRS 16	Doplnenia IFRS 16 Lízing - Lízingový záväzok pri predaji a spätnom lízingu
IAS 1	Doplnenia k IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky - Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé
IAS 7, IFRS 7	Doplnenia IAS 7 Výkaz peňažných tokov a IFRS 7 Zverejňovanie finančných nástrojov – Dohody o financovaní dodávateľov
IAS 21	Doplnenia IAS 21 Účinky zmien výmenných kurzov – Nedostatočná vymeniteľnosť
IFRS 10, IAS 28	Doplnenia IFRS 10 Konsolidovaná účtovná závierka a IAS 28 Investície do pridružených a spoločných podnikov - Predaj alebo vklad aktív medzi investorom a jeho pridruženým alebo spoločným podnikom

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. 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 odvolávať kľúčových členov manažmentu subjektu, do ktorého sa investuje, ktorí sú schopní riadiť relevantné činnosti,

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

- 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 prevýši 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 2023 bolo zahrnutých päťdesiatdva spoločností (k decembru 2022 štyridsaťdeväť). 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.

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.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

(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.

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

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023

(v tis. eur)

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

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023 (v tis. eur)

(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 trhových 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 ich 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 súčasnú trhovú ocenenie časovej hodnoty peňazí a riziká špecifické pre daný majetok. Pre majetok, ktorý negeneruje do značnej miery samostatné peňažné toky, sa návratná hodnota určuje pre skupinu jednotiek generujúcich hotovosť (angl. cash generating unit), do ktorej tento majetok patrí.

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023 (v tis. eur)

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	2 - 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 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

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023

(v tis. eur)

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 vykázané 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.

Majetok je presunutý do investícií jedine v prípadoch, kedy je jasná zmena vo využití nehnuteľnosti, a to 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.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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.

Zvyšok krátkodobých rezerv tvoria záväzky vyplývajúce zo súdnych sporov a záručných opráv. 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 stanovila odborným odhadom, ktorý vychádza zo záručných opráv v minulých obdobiach a zohľadnenia nákladov potrebných na odstránenie týchto reklamovaných škôd 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 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 vynútitelné právo započítať splatný daňový záväzok a pohľadávku a tieto sa týkajú rovnakého daňového úradu a rovnakého daňového subjektu.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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) Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

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

Medzi záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky Skupiny patria záväzky z nevyfakturovaných dodávok a záväzky voči zamestnancom vyplývajúce zo zamestnaneckých požitkov. 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. Záväzky vyplývajúce zo zamestnaneckých požitkov boli otvorené a ocenené na základe zmluvných nárokov zamestnancov.

(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 do Skupiny a tieto tržby sa dajú spoľahlivo oceniť. Tržby sú účtované v reálnej hodnote pohľadávky a zároveň sa zohľadňujú platobné podmienky, dane a clá, 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 dojednaní 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

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

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023 (v tis. eur)

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 neviduje.

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.

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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. Skupina vykazuje ako podriadený dlh aj vydané investičné akcie fondu v spoločnosti SICAV, ktoré spĺňajú definíciu finančného záväzku podľa IAS 32 - Finančné nástroje odst. 16A a 16B.

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 požičaním finančných prostriedkov. Náklady na prijaté úvery a pôžičky vzniknuté v súvislosti s investíciami do nehnuteľností vo výstavbe sa kapitalizujú ako súčasť obstarávacej ceny investície do nehnuteľností vo výstavbe 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 v podstate celé výstavbové 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

Následovné 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.

iv. Poskytnuté úvery

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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 uplatňuje výnimku z vykazovania lízingu majetku s nízkou hodnotou na lízing - nižšou ako 6 000 EUR.

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.

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 vykazané 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 získateľná, minimálne však ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Lízingový záväzok sa pri prvotnom zaúčtovaní ocení súčasnou hodnotou budúcich lízingových splátok a je vykazaný 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 vykazaný v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a iného komplexného výsledku na riadku „Finančné náklady“.

Lízingové prenájmy 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 prenájmy na dobu určitú zodpovedá zmluvnej dobe.

Skupina neuplatňuje praktické pravidlo uvedené v IFRS 16.15. Pri každej zmluve sa skúma, či okrem lízingových komponentov obsahuje aj iné ako lízingové komponenty. Zložky, ktoré nie sú predmetom prenájomu sú oddelené od zložiek prenájomu a iba zložky prenájomu sú účtované v súlade s ustanoveniami IFRS 16.

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 zahŕňajú 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.

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023

(v tis. eur)

Klasifikácia prenájmu 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).

(ab) Vydané investičné akcie fondu

Vydané investičné akcie fondu CORWIN REAL ESTATE FUND SICAV, a.s. (ďalej len „Fond“) predstavujú tzv. „nástroje s predajnou opciou“ (pozri bod 25. Podriadený dlh). Nástroje s predajnou opciou spĺňajú definíciu finančného záväzku podľa IAS 32, ale nespĺňajú podmienky uvedené v IAS 32 ods. 16A a 16B. Tieto nástroje sú klasifikované ako finančný záväzok a sú vykazované v položke „Podriadený dlh – investičné akcie“.

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 prinútenia.

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 2023 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

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)**

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 goodwill-u. 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. z

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.

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. Akvizície a vznik nových spoločností a akvizície nekontrolných podielov

Akvizície a vznik nových spoločností v roku 2023

V roku 2023 bolo 50 % akcií spoločnosti CC Pi s.r.o. predaných nekontrolným podielom.

Skupina v priebehu roka 2023 založila tieto spoločnosti:

1. V januári 2023 spoločnosť WinBerg Development s.r.o. so základným imaním 4 tis. eur,
2. V januári 2023 spoločnosť Corwin Finance CZ s.r.o. so základným imaním 1 tis. eur,
3. V marci 2023 CG SI SPV 1 d.o.o. so základným imaním 7,5 tis. eur,
4. V septembri 2023 CG SI SPV 3 d.o.o. so základným imaním 7,5 tis. eur,
5. V septembri 2023 spoločnosť CORWIN HOME d.o.o. so základným imaním 7,5 tis. eur,
6. V marci 2023 Corwin Finance SI, d.o.o. so základným imaním 7,5 tis. eur,
7. V decembri 2023 CG SK SPV 2 s. r. o. so základným imaním 5 tis. eur.

Dňa 30. marca 2023 získala spoločnosť WinBerg Development s.r.o. 70% podiel v spoločnosti Nové Vysočany I, s.r.o. so základným imaním 30 tis. CZK. Transakcia sa nepovažuje za podnikovú kombináciu, ale za nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku – investičného pozemku a nadobudnutie nekontrolného podielu (viac v bode 14, 29).

Dňa 30. marca 2023 získala spoločnosť WinBerg Development s.r.o. 70% podiel v spoločnosti Nové Vysočany II, s.r.o. so základným imaním 30 tis. CZK. Transakcia sa nepovažuje za podnikovú kombináciu, ale za nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku – investičného pozemku a nadobudnutie nekontrolného podielu (viac v bode 14, 29).

Akvizície a vznik nových spoločností 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.

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023****(v tis. eur)**

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.

5. Informácie o Skupine**Informácie o dcérskych spoločnostiach**

Konsolidované finančné výkazy Spoločnosti zahŕňajú:

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023****(v tis. eur)**

Meno	Aktivita	Krajina založenia	% Efektívny podiel 2023	% Efektívny podiel 2022
Corwin Real Estate Fund SICAV, a.s.	Financovanie	Česká republika	100%	100%
Corwin j.s.a	Financovanie	Slovensko	100%	100%
CC Pi s.r.o.	Prenájom	Slovensko	50%	100%
CC Ro S.r.o.	Služby	Slovensko	50%	50%
CC Ksi s.r.o.	Služby	Slovensko	50%	50%
CC Fi s.r.o.	Služby	Slovensko	100%	100%
CC Chi s.r.o.	Služby	Slovensko	100%	100%
Corwork, s.r.o.	Prenájom	Slovensko	100%	100%
CC Private s.r.o.	Financovanie	Slovensko	90%	90%
Flexi Office s.r.o.	Prenájom	Slovensko	90%	90%
CC LAMBDA, s.r.o.	Prenájom	Slovensko	90%	90%
CG SK SPV 1 s.r.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
LAMBDA 2 s.r.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
LAMBDA 3 s.r.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
LAMBDA 4 s.r.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
LAMBDA 5 s.r.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
CG SK SPV 2 s.r.o.	Služby	Slovensko	90%	0%
Einpark Office, a.s.	Prenájom	Slovensko	90%	90%
Einpark rezidencia, a.s.	Bývanie	Slovensko	90%	90%
Blumental rezidencia II, s.r.o.	Bývanie	Slovensko	90%	90%
Dúbravy Rezidencia, s.r.o.	Bývanie	Slovensko	90%	90%
Blumental rezidencia I, s.r.o.	Bývanie	Slovensko	90%	90%
GUTHAUS s.r.o.	Bývanie	Slovensko	90%	90%
CC Theta s.r.o.	Prenájom	Slovensko	90%	90%
CC San s.r.o.	Služby	Slovensko	100%	100%
CC Héta s.r.o.	Služby	Slovensko	100%	100%
CC Digama s.r.o.	Služby	Slovensko	100%	100%
Corwin CZ s.r.o.	Služby	Česká republika	100%	100%
CC Sampi s.r.o.	Služby	Česká republika	100%	100%
Corwin Finance CZ s.r.o.	Financovanie	Česká republika	100%	0%
WinBerg Development s.r.o.	Služby	Česká republika	50%	0%
Nové Vysočany I, s.r.o.	Prenájom	Česká republika	35%	0%
Nové Vysočany II, s.r.o.	Prenájom	Česká republika	35%	0%
Corwin SK a.s.	Služby	Slovensko	90%	90%
Corwin Finance s.r.o.	Financovanie	Slovensko	90%	90%
Corwin Home, s.r.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
Lis Anker, s.r.o.	Stavebníctvo	Slovensko	90%	90%
Corwin SI d.o.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
CORWIN HOME d.o.o.	Služby	Slovensko	90%	0%
Corwin Finance SI d.o.o.	Financovanie	Slovensko	90%	0%
Lis Anker SI d.o.o.	Stavebníctvo	Slovensko	90%	90%
CG SI SPV 1 d.o.o.	Služby	Slovensko	90%	0%
CG SI SPV 3 d.o.o.	Služby	Slovensko	90%	0%
Záhrady Devín II, s.r.o.	Bývanie	Slovensko	90%	90%
CC Omikron s.r.o.	Financovanie	Slovensko	90%	90%
Kvartet rezidence d.o.o.	Bývanie	Slovensko	90%	90%
Vilharia Offices I d.o.o.	Prenájom	Slovensko	50%	50%
Vilharia Offices II d.o.o.	Prenájom	Slovensko	50%	50%
Linhartov kvart d.o.o.	Prenájom	Slovensko	45%	45%
Masarykova rezidence d.o.o.	Prenájom	Slovensko	45%	45%

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023****(v tis. eur)**

CC Koppa d.o.o.	Prenájom	Slovinsko	45%	45%
CC Psi d.o.o.	Služby	Slovinsko	90%	90%

Skupina nie je súčasťou ďalšieho konsolidovaného celku. Skupina nemá žiadne obmedzenia v prístupe ku aktívam alebo vyrovnaní 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>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Výnosy z predaja zásob (nehnutel'nosti)	65 892	1 411
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnutel'nosti)	-48 336	-925
Spolu	17 556	486

7. Výnosy z prenájmu

<i>v tis. eur</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Výnosy z prenájmu	5 589	3 830
Náklady na prenájom	-2 863	-2 116
<i>Energie a iné komunálne služby</i>	-1 436	-854
<i>Developerské služby</i>	-477	-569
<i>Ostatné služby</i>	-869	-531
<i>Daň z nehnuteľnosti</i>	-81	-162
Spolu	2 726	1 714

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 je uvedený nižšie.

Budúce minimálne úhrady nájomného plynúce z nájomných zmlúv

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Do jedného roka	4 466	3 989
Viac ako 1 rok, ale menej ako 2 roky	3 930	4 169
Viac ako 2 roky, ale menej ako 3 roky	3 761	3 298
Viac ako 3 roky, ale menej ako 4 roky	3 184	3 077
Viac ako 4 roky, ale menej ako 5 rokov	2 898	2 534
Viac ako 5 rokov	2 686	2 376
Spolu	20 925	19 443

8. Ostatné prevádzkové výnosy a náklady

<i>v tis. eur</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Ostatné výnosy	2 236	553
Znehodnotenie aktív	51	-123
Ostatné prevádzkové náklady	-6 142	-2 520
Spolu	-3 855	-2 090

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Ostatné prevádzkové výnosy v roku 2023 tvoria najmä príjmy súvisiace so stavebníctvom v hodnote 1 144 tis. eur, výnosy súvisiace s poradenskými službami vo výške 564 tis. eur a výnosy zo správy nehnuteľností vo výške 56 tis. eur.

Ostatné prevádzkové náklady v roku 2023 tvoria najmä náklady súvisiace s predajom zásob v hodnote 2 353 tis. eur, náklady súvisiace s výstavbou v hodnote 1 095 tis. eur, náklady spojené s poradenskými službami vo výške 542 tis. eur, náklady spojené s nepredanými zásobami vo výške 470 tis. eur, náklady na správu nehnuteľností vo výške 172 tis. eur a náklady na overenie účtovnej závierky sú vo výške 80 tis. eur.

Ostatné prevádzkové výnosy v roku 2022 boli 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 boli 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.

9. Čistý finančný výsledok

<i>v tis. eur</i>	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
Finančné výnosy	380	13
Finančné náklady	-3 701	-1 651
Spolu	-3 321	-1 638

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

10. Daň z príjmu a odložená daň

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Splatná daň	-3 102	-233
Odložená daň	-5 184	-110
Celková daň z príjmov	-8 286	-343

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 a Slovinskej republike, Skupina použila v Slovenskej republike a Českej republike pre rok 2023 sadzbu 21% a v Slovinskej republike 22%, 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 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023		31.12.2022	
	%	abs	%	abs
Zisk/(strata) pred zdanením		33 424		5 909
Daňová sadzba	21,00%	7 019	21,00%	1 241
Daňovo neuznané náklady	0,91%	305	4,45%	262
Nedaňové výnosy	0,00%	0	-16,79%	-992
Splatná daň: zrážková daň z úrokov	-0,12%	-41	0,03%	2
Použitie predchádzajúcich neuplatnených daňových strát	0,00%	0	0,00%	0
Ostatné	3,16%	1 055	-0,06%	-3
Iná sadzba dane	-0,16%	-52	-2,83%	-167
Celkom	24,79%	8 286	5,80%	343

Ostatná odložená daň predstavuje vo výške 861 tis. eur odloženú daňovú povinnosť vyčíslenú na základe IAS 12 – [Daň z príjmov](#) z nadobudnutia investičného nehnuteľného majetku – nadobudnutie investičných pozemkov v spoločnostiach Nové Vysočany I, s.r.o. a Nové Vysočany II, s.r.o.

Pohyby odloženého daňového záväzku (netto) počas obdobia 2023 a 2022

2023 <i>v tis. eur</i>	Zostatok k 1.1.2023	Vykázané vo výkaze ziskov a strát	Prírastok z dôvodu nákupu dcérskej spoločnosti	Vykázané vo výkaze ziskov a strát v rámci ukončovaných činností	Reklasifikované ako súčasť majetku držaného na predaj	Zostatok k 31.12.2023
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	39	8	0	0	0	47
Investičný nehnuteľný majetok	-12 325	-5 375	-4 899	0	0	-22 600
Zásoby	-157	287	0	0	0	130
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	30	-21	0	0	0	9
Rezervy a záväzky	397	-202	0	0	0	195
Daňové straty	528	-136	0	0	0	392
Iné dočasné rozdiely	201	255	0	0	0	456
Celkom, netto	-11 288	-5 184	-4 899	0	0	-21 370

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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

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. 2023	Pohľadávka 31.12. 2022	Záväzok 31.12. 2023	Záväzok 31.12. 2022	Spolu 31.12. 2023	Spolu 31.12. 2022
Dočasné rozdiely priraditeľné k:						
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	47	39		0	47	39
Investičný nehnuteľný majetok	511	2 748	-23 110	-15 074	-22 599	-12 326
Zásoby	216	835	-86	-992	130	-157
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	9	30		0	9	30
Rezervy a záväzky	195	397		0	195	397
Daňové straty	392	528		0	392	528
Iné dočasné rozdiely	666	780	-211	-579	456	201
Vzájomné započítanie	-1 029	-2 930	1 029	2 930	0	0
Celkom	1 008	2 427	-22 378	-13 715	-21 370	-11 288

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(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				
Počiatočný stav (01.01.2022)	215	424	0	639
Prírastky	577	149	1 644	2 370
Úbytky	-53	0	0	-53
Zostatok (31.12.2022)	739	573	1 644	2 956
<hr/>				
Počiatočný stav (01.01.2023)	739	573	1 644	2 956
Prírastky	218	1 294	2 150	3 662
Úbytky		-69		-69
Zostatok (31.12.2023)	957	1 796	3 794	6 546
<hr/>				
	Vozidlá	Pozemky a budovy	Aktíva s právom na používanie	Celkom
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku				
Počiatočný stav (01.01.2022)	-12	-96	0	-108
Odpisy bežného obdobia	-180	-110	-98	-388
Odpisy zostatkovej ceny vyradeného majetku	52	1	0	53
Zostatok (31.12.2022)	-140	-205	-98	-443
<hr/>				
Počiatočný stav (01.01.2023)	-140	-205	-98	-443
Odpisy bežného obdobia	-239	-202	-733	-1 174
Odpisy zostatkovej ceny vyradeného majetku	0	69	0	69
Zostatok (31.12.2023)	-379	-337	-831	-1 547
<hr/>				
Zostatková hodnota				
1. január 2022	203	328	0	531
31. december 2022	599	368	1 546	2 513
<hr/>				
1. január 2023	599	368	1 546	2 513
31. december 2023	578	1 459	2 963	5 000
<hr/>				

Prírastky ostatných aktív v roku 2023 pozostávajú najmä z fit-outu kancelárskych priestorov vo výške 985 tis. eur.

Skupina je nájomcom na základe nájomných zmlúv nájomcom kancelárskych priestorov a parkovacích miest. Priemerná zostávajúca doba prenájmu je približne 2-5 rokov. Lízingové splátky podliehajú ročnej indexácii na základe harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP). Vplyv týchto variabilných lízingových splátok sa každoročne prehodnocuje na základe aktualizovaného indexu a prípadné úpravy sa premietnu do budúcich lízingových splátok. Nájomné zmluvy obsahujú možnosti predĺženia lízingu na ďalšie obdobia nad rámec nevyvovedateľného obdobia. Skupina nezahrnula žiadne ďalšie lízingové podmienky nad rámec súčasného nevyvovedateľného obdobia do oceňovania lízingových záväzkov a aktív s právom na užívanie z dôvodu neistoty uplatnenia týchto možností predĺženia.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Nevyužitý majetok

Za obdobia končiace 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 Skupina nedržala žiadne nevyužitú pozemky, budovy a zariadenia.

Strata zo zníženia hodnoty

Za obdobia končiace 31. decembra 2023 a 31. decembra 2022 Skupina nevykázala stratu zo zníženia hodnoty pozemkov, budov a zariadenia.

Kapitalizované finančné náklady

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 Skupina nekapitalizovala úrokové náklady do pozemkov, budov a zariadení.

Založený majetok

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 Skupina nezaložila svoje pozemky, budovy a majetok tretím stranám.

K 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 neboli podpísané zmluvy na nákup pozemkov, budov a zariadení, ktoré by neboli zohľadnené vo finančných výkazoch.

13. Investičný nehnuteľný majetok

v tis. eur

	31.12.2023	31.12.2022
Stav k 1. januáru	63 279	63 200
Technické zhodnotenie	1 060	851
Precenenie majetku	2 469	-772
Stav k 31. decembru	66 809	63 279

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. V období končiacom k 31. decembru 2023 a k 31. decembru 2022 neboli dokončené žiadne nové investičné projekty. Celý investičný nehnuteľný majetok je založený ako zábezpeka pre bankové financovanie a je poistený voči škodám na majetku, prerušeniu prevádzky, zodpovednosti za škodu v celkovej hodnote 39 000 tis. eur.

K 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 mala Skupina významné zmluvné záväzky na nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku.

14. Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe

v tis. eur

	31.12.2023	31.12.2022
Stav k 1. januáru	102 443	48 700
Kapitálové náklady (vrátane kapitalizovaných odpisov)	11 494	48 387
Kapitalizované úroky	1 740	229
Prírastky	39 482	0
Presun do zásob	23 953	0
Úprava ocenenia počas roka	17 984	5 127
Kurzové rozdiely	2 054	0
Stav k 31. decembru	199 150	102 443

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.

Časť investičného nehnuteľného majetku vo výstavbe v hodnote 121 030 tis. eur je založená ako zábezpeka pre bankové financovanie a časť v hodnote 78 121 tis. eur nie je založená ako zábezpeka pre bankové financovanie.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Celý investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe je poistený stavebno montážnym poistením vo výške 115 034 tis. eur.

Počas roku 2023 Skupina preklasifikovala určité nehnuteľnosti (pozemky) zo zásob do investičného nehnuteľného majetku vo výstavbe. Táto zmena odráža revidovanú stratégiu Skupiny držať tieto pozemky s cieľom dlhodobého kapitálového zhodnocovania.

K 31. decembru 2023 neboli podpísané zmluvy na nákup investičného nehnuteľného majetku, ktorý by nebol zohľadnený v konsolidovanej účtovnej závierke.

Dňa 30. marca 2023 spoločnosť WinBerg Development s.r.o. nadobudla za účelom akvizície investičných nehnuteľností – investičných pozemkov 70% podiel v spoločnosti Nové Vysočany I, s.r.o. so základným imaním 30 tis. CZK a akvizičnou hodnotou 16 589 tis. eur.

Dňa 30. marca 2023 spoločnosť WinBerg Development s.r.o. nadobudla za účelom akvizície investičných nehnuteľností – investičných pozemkov 70% podiel v spoločnosti Nové Vysočany II, s.r.o. so základným imaním 30 tis. CZK a akvizičnou hodnotou 24 748 tis. eur.

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 2023 a 2022 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:

31.12.2023	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom	Celkový zisk / (strata) za obdobie vo výkaze ziskov a strát
Slovenské kancelárie	0	0	66 809	66 809	2 469
Slovinské kancelárie	0	0	37 589	37 589	2 144
Slovenské investičné pozemky	0	0	47 871	47 871	552
Slovinské investičné pozemky	0	0	62 530	62 530	6 391
České investičné pozemky	0	0	51 160	51 160	8 897
Celkom	0	0	265 959	265 959	20 453

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

31.12.2022	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom	Celkový zisk / (strata) za obdobie vo výkaze ziskov a strát
Slovenské kancelárie	0	0	63 278	63 278	-772
Slovinské kancelárie	0	0	27 596	27 596	-993
Slovenské investičné pozemky	0	0	30 578	30 578	-3 597
Slovinské investičné pozemky	0	0	44 270	44 270	9 717
Celkom	0	0	165 721	165 721	4 355

Prevody medzi úrovňami hierarchie

Počas rokov 2023 a 2022 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 20 453 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.

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

31.12.2023	Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer)
	SK Dokončené kancelárie	Úroveň 3	66 809	Diskontovaný peňažný tok	- Výstupný výnos - Nájom za m2 - Miera neobsadenosti - Dĺžka zazmluvneného prenájmu	< 6,5-7,0 % < EUR 15,92-25,32 < 26,2 % < 5-10 rokov
	SI Kancelárie vo výstavbe	Úroveň 3	37 589	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 18,5-20,5

	Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer)
	SK Investičné pozemky	Úroveň 3	47 871	Reziduálna hodnota	- Cena za dokončený m2	< EUR 3,500-4,400
	SI Investičné pozemky	Úroveň 3	62 530	Reziduálna hodnota	- Cena za dokončený m2	< EUR 5,000-5,500
	CZ Investičné pozemky	Úroveň 3	51 160	Reziduálna hodnota	- Cena za dokončený m2	< EUR 4,500-4,000

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
	SI Kancelárie vo výstavbe	Úroveň 3	27 596	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 15-19

	Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer)
	SK Investičné pozemky	Úroveň 3	30 578	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 13,5-18
	SI Investičné pozemky	Úroveň 3	44 270	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 15-19

Popisy a definície

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

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)****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 náklady a finančné náklady. Finančné náklady sa oceňujú na základe špecifickej marže navýšenej o pohyblivú sadzbu. Výnosy a náklady boli ocenené nezávislým znalcom Savills.

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 sadzbu. 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 zariadenia. 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

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Stav k 1. januáru	105 751	82 228
Kapitálové náklady (vrátane kapitalizovaných odpisov)	18 661	23 401
Kapitalizované úroky	1 333	1 047
Presun do investičného majetku vo výstavbe	-23 953	0
Úbytky (vykázané pri predaji)	-48 336	-925
Stav k 31. decembru	53 455	105 751

17. Úvery poskytnuté

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Krátkodobé úvery	0	358
Dlhodobé úvery	1 592	0
Celkom	1 592	358

Účtovná hodnota úverov zodpovedá ich reálnej hodnote. Úvery boli poskytnuté s úrokovou sadzbu 2,5-7 %.

18. Pohľadávky z obchodného styku

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Pohľadávky z obchodného styku	1 139	672
Ostatné pohľadávky	300	186
Opravné položky k pohládkam	-84	-165
Celkom	1 355	693
Krátkodobé	1 355	693
Dlhodobé	0	0
Celkom	1 355	693

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Rozdelenie pohľadávok na základe splatností je nasledovné:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023			31.12.2022		
	Brutto	Opravná položka	Netto	Brutto	Opravná položka	Netto
v lehote splatnosti	1 012	0	1 012	514	0	515
po lehote splatnosti do 30 dní	99	0	99	107	1	106
po lehote splatnosti od 30 dní do 180 dní	114	0	114	79	37	42
po lehote splatnosti od 180 dní do 365 dní	40	0	40	74	59	15
po lehote splatnosti viac ako 365 dní	173	84	90	84	69	16
Celkom	1 439	84	1 355	858	165	693

K 31. Decembru 2023 a 31. Decembru 2022 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>	31.12.2023	31.12.2022
Začiatkový stav	165	42
Tvorba	0	123
Odpísanie	-24	0
Zrušenie	-58	0
Konečný stav	84	165

19. Ostatné dlhodobé aktíva

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Poskytnuté preddavky	48	113
Ostatný dlhodobý majetok	296	2 856
Časové rozlíšenie nájmu	1 060	1 020
Celkom	1 404	3 989

Ostatný dlhodobý majetok za rok 2022 tvorila dlhodobá časť pohľadávok na predaj akcií v hodnote 2 421 tis. EUR, ktorá je v roku 2023 vykázaná v ostatnom krátkodobom majetku.

20. Ostatné aktíva

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Náklady budúcich období	563	870
Príjmy budúcich období	3 901	0
Ostatný krátkodobý majetok	13 174	2 329
Časové rozlíšenie nájmu	231	272
DPH pohľadávky	1 478	757
Celkom	19 346	4 228

Medzi ostatný krátkodobý majetok za rok 2023 patrí bankový vklad vo výške 10 586 tis. eur predstavujúci zadržané finančné prostriedky, ktoré budú uvoľnené po splnení dohodnutých podmienok, pohľadávky na predaj akcií vo výške 2 421 tis. eur a dodávateľské preddavky, ktoré budú využité v roku 2024. Príjmy budúcich období za rok 2023 zahŕňajú výnosy z predaja zásob vo výške 3 880 tis. eur.

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)**

Ostatný krátkodobý majetok v roku 2022 zahŕňa najmä dodávateľské zálohy, ktoré boli využité v roku 2023 a krátkodobú časť predaja akcií vo výške 888 tis. eur (bod 22).

21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Bežné účty v bankách	8 147	13 753
Ostatné peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	9	2
Celkom	8 156	13 755

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

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:

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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
Pohľadávky 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
Závazky		
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
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	643	1 174
Závazky 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 zaplatení 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 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

23. Vlastné imanie

Základné imanie

K 31. decembru 2023 výška celkového základného imania Skupiny predstavuje 1 000 tis. eur (1 000 eur k 31. decembru 2022). Ostatné kapitálové fondy k 31. decembru 2023 sú vo výške 13 709 tis. eur (13 709 eur k 31. decembru 2022). Vlastné imanie bolo v plnej hodnote uhradené k 31. decembru 2023.

Rozdelenie akcií

Trieda A

Počet: 1
Menovitá hodnota: 99 eur
Hlasovacie právo: áno
Právo na zisku a likvidačnom zostatku: nie

Trieda B

Počet: 100
Menovitá hodnota: 9 999 eur
Hlasovacie právo: nie
Právo na zisku a likvidačnom zostatku: áno

Trieda C

Počet: 1
Menovitá hodnota: 1 eur
Hlasovacie právo: nie
Právo na zisku a likvidačnom zostatku: nie

24. Úvery a pôžičky

v tis. eur

<i>Veriteľ/Kategória financovania</i>	31.12.2023		31.12.2022	
	<i>Investičný nehnuteľný majetok a zásoby</i>	<i>Prevádzka</i>	<i>Investičný nehnuteľný majetok a zásoby</i>	<i>Prevádzka</i>
Banka	89 875	29	89 795	20
Investor	5 443	0	7 435	2 584
Pridružená spoločnosť	0	0	0	0
Spolu	95 318	29	97 230	2 604
Rozpätie úrokovej sadzby	2,80%-9,77%	0,00%	2,80%-7,00%	0,00%

Skupina má variabilné úvery od banky a fixné úvery od ostatných subjektov. Variabilné úvery majú index 3M a 6M EURIBOR a 3M PRIBOR. 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.

V roku 2023 sú bankové úvery spoločností Einpark Office, a.s., CC LAMBDA, s.r.o., CC THETA, s.r.o. GUTHAUS s.r.o., Kvartet rezidence d.o.o., Nové Vysočany I, s.r.o., Nové Vysočany II, s.r.o. zabezpečené investíciami v nehnuteľnostiach, pohľadávkami, obchodnými podielmi v týchto spoločnostiach – okrem podielov v Einpark Office, a.s. Záväzky z vlastného imania týchto spoločností sú svojou povahou (opísané v bode 25 – Podriadený dlh) podriadené bankovým úverom. K 31.12.2023 sú bankové úvery a dlhopisy spoločnosti CC Omikron s.r.o. zabezpečené investíciami v nehnuteľnostiach spoločností Vilharia Offices I d.o.o. a Vilharia Offices II d.o.o.

V roku 2022 sú 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., zabezpečené investíciami v nehnuteľnostiach, pohľadávkami, obchodnými podielmi v týchto spoločnostiach – okrem podielov v CC

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke****za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023****(v tis. eur)**

Omikron s.r.o. a Einpark Office, a.s.. Závazky z vlastného imania týchto spoločností, charakterom (popísané v bode 25 – Podriadený dlh) sú podriadené bankovým úverom – okrem CC Omikron s.r.o.

Verejne vydané dlhopisy

K 31.12.2023 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 splatnosti	Mena emisie	Nominálna hodnota emisie v pôvodnej mene v tisícoch	Úroková sadzba p.a. v %	Efektívna úroková miera p.a. v %	Zostatková hodnota k 31.12. 2023	Zostatková hodnota k 31.12. 2022
Názov									
Dlhopisy CC Omikron 2026	SK4000019519	30.07.2021	30.07.2026	EUR	5 380	2,8	2,8	5 443	5 443
Celkom								5 443	5 443
<i>Krátkodobé</i>								63	63
<i>Dlhodobé</i>								5 380	5 380
Celkom								5 443	5 443

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 2023.

Reálna hodnota dlhopisov bola vyčíslená na 4 875 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>	31.12.2023	31.12.2022
Podriadený dlh - zmenky	997	50
Podriadený dlh - úver	0	600
Podriadený dlh – investičné akcie	4 470	4 600
Podriadený dlh - dlhopis	2 606	402
Podriadený dlh - ostatné	18 429	0
Celkom podriadený úver	26 500	5 652

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023****(v tis. eur)**

K 31. decembru 2023 je ostatný podriadený dlh splatný vo výške 18 429 tis. eur voči pridruženým spoločnostiam vyplývajúci zo zníženia vlastného imania. Bližšie informácie sú uvedené v poznámke 27 – Zmeny záväzkov vyplývajúcich z finančných činností.

Hodnota vykazovaná v položke „Podriadený dlh – investičné akcie“, je klasifikovaná ako záväzok v súlade s IAS 32. K 31.12.2023 sa skladá z 4 600 000 ks investičných akcií, ktoré boli vydané akcionárom mimo konsolidovaného celku, a ktorých hodnota je 4 470 tis. eur. Základom pre stanovenie ceny investičnej akcie Fondu na účely vydávania investičných akcií Fondu a na účely spätného odkupu investičných akcií Fondu je výška čistých aktív Fondu. V čistých aktívach Fondu sa zohľadní časové rozlíšenie bežných nákladov, najmä poplatky uvedené v štatúte, napríklad odplata za správu, administráciu, výkon činnosti depozitára, audit a očakávaná daňová povinnosť ku dňu výpočtu aktuálnej hodnoty. Cena investičnej akcie je vypočítaná ako podiel výšky čistých aktív Fondu a počtu vydaných investičných akcií k danému dňu. Investičné akcie sú predávané akcionárom na základe každoročne stanovenej hodnoty investičnej akcie.

Vývoj investičných akcií Fondu v ks:

v ks

	31.12.2023	31.12.2022
Stav k 1. januáru	0	0
Vydané investičné akcie	4 600 000	0
Odkúpené investičné akcie	0	0
Stav k 31. decembru	4 600 000	0

26. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

v tis. eur

	31.12.2023	31.12.2022
Závazky z obchodného styku	1 792	3 183
Účty časového rozlíšenia	2 343	466
DPH záväzky	1 212	317
Nevyfakturované dodávky	249	74
Ostatné záväzky z obchodného styku	87	32
Prijaté preddavky	12 381	13 543
Závazky voči zamestnancom	843	554
Ostatné záväzky	109	80
Sociálny fond	52	39
Zádržné	2 358	2 581
Zádržné voči spriazneným osobám	0	0
Celkom	21 427	20 869
<i>Krátkodobé</i>	21 427	20 869
<i>Dlhodobé</i>	11 618	2 602
Celkom	33 045	23 471

K 31. decembru 2023 záväzky po lehote splatnosti boli vo výške 157 tis. eur, z toho omeškanie do 30 dní je vo výške 96 tis. eur (k 31. decembru 2022: 533 tis. eur). Závazky z obchodného styku nie sú úročené a sú zvyčajne splatné do 30 dní. Ostatné záväzky z obchodného styku tvoria prijaté preddavky vo výške 12 381 tis. eur súvisiace s rezidenčným segmentom na predaj počas jedného roka.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

27. Zmeny v záväzkoch vyplývajúce z finančných aktivít

<i>v tis. eur</i>	1. január 2023	Peňažné toky	Preklasifikovanie na predaj	Zmena reálnej hodnoty	Ostatné	31. december 2023
Podriadený dlh	5 652	330	0	0	20 518	26 500
Úvery a pôžičky	99 834	-21 326	0	0	16 839	95 347
Závazky z prenájmu	1 546	-903	0	0	2 277	2 920
Celkové záväzky z finančných aktivít	107 033	-21 899	0	0	39 634	124 768

Nepeňažná zmena podriadeného dlhu odráža predovšetkým následné splatenie z ostatných kapitálových fondov nekontrolným podielom vo výške 13 942 tis. eur. Nepeňažná zmena pôžičiek odráža predovšetkým bankové úvery vo výške 13 065 tis. EUR, získané na akvizíciu časti spoločností počas vykazovaného obdobia. Zostávajúce nepeňažné zmeny záväzkov vyplývajúce z finančných činností predstavujú predovšetkým úrokové náklady.

<i>v tis. eur</i>	1. január 2022	Peňažné toky	Preklasifikovanie na predaj	Zmena reálnej hodnoty	Ostatné	31. december 2022
Podriadený dlh	5 097	264	0	0	291	5 652
Úvery a pôžičky	94 689	2 461	0	0	2 684	99 834
Závazky 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

Ostatné zmeny záväzkov z finančných činností predstavujú najmä úrokové náklady.

28. Rezervy

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
1. Januára	-682	-648
Tvorba počas roka	-959	-591
Použitie	432	399
Stornované nevyužitú sumy	176	158
31. Decembra	-1 033	-682
Krátkodobé	-1 033	-682
Dlhodobé	0	0
Celkom	-1 033	-682

	Nevyfakturované dodávky	Súdne spory	Zamestnanecké požitky	Zmena kúpnej ceny (Bod 22)	Záručné opravy
Stav k 1. januáru 2023	237	94	217	82	52
Tvorba počas roka	0	0	1	21	937
Použitie	-237	0	-173	-7	-15
Rozpustenie	0	-64	0	-75	-37
Stav k 31. decembru 2023	0	30	45	21	937
Krátkodobé	0	30	45	21	937
Dlhodobé	0	0	0	0	0

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

29. Nekontrolné podiely

v tis. eur

Zostatok k 1.1.2022	16 415
Predaj dcérskej spoločnosti	-4 724
Zvýšenie nekontrolného podielu	0
Dividendy prislúchajúce na nekontrolný podiel	-105
Ostatné príspevky do fondov	27 235
Translačná rezerva	0
Podiel na zisku	3 618
Zostatok k 31. 12.2022	42 439

v tis. Eur

Zostatok k 1.1.2023	42 439
Predaj dcérskej spoločnosti	0
Zvýšenie nekontrolného podielu	6 667
Dividendy prislúchajúce na nekontrolný podiel	-72
Ostatné príspevky do fondov	-8 324
Translačná rezerva	-332
Podiel na zisku	8 546
Zostatok k 31. 12.2023	48 925

<i>v tis. €</i>	Hodnota nekontrolného podielu k 31.12.2023	Zisk za rok 2023 priraditeľný nekontrolným podielom
CC Pi s.r.o.	-102	1
CC Ro s.r.o.	-2	1
CC Ksi s.r.o.	-2	1
CC Private s.r.o.	11	0
Flexi Office s.r.o.	-1	0
CC LAMBDA, s.r.o.	-989	116
CG SK SPV 1 s.r.o.	0	0
LAMBDA 2 s.r.o.	0	0
LAMBDA 3 s.r.o.	0	0
LAMBDA 4 s.r.o.	0	0
LAMBDA 5 s.r.o.	0	0
CG SK SPV 2 s.r.o.	0	0
Einpark Office, a.s.	-3 156	-192
Einpark rezidencia, a.s.	-14	3
Blumental rezidencia II, s.r.o.	-35	0
Dúbravy Rezidencia, s.r.o.	-70	2
Blumental rezidencia I, s.r.o.	11	12
GUTHAUS s.r.o.	-1 407	-1 095
CC Theta s.r.o.	-386	-155
WinBerg Development s.r.o.	-3 761	41
Nové Vysočany I, s.r.o.	-6 808	-3 691
Nové Vysočany II, s.r.o.	-3 789	25
Corwin SK a.s.	1 991	-67
Corwin Finance s.r.o.	-58	13
Corwin Home, s.r.o.	14	4
Lis Anker, s.r.o.	-23	45
Záhrady Devín II, s.r.o.	82	1
CC Omikron s.r.o.	42	17
Kvartet rezidence d.o.o.	-1 028	1
CC Koppa d.o.o.	-4 817	-2 271
		42

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Vilharia Offices I d.o.o.	-10 744	4 206
Vilharia Offices II d.o.o.	-6 767	-4 872
CC Psi d.o.o.	-1	0
Linhartov kvart d.o.o.	-5 364	-37
Masarykova rezidence d.o.o.	-1 695	-633
Lis Anker SI d.o.o.	-40	-16
CG SI SPV 1 d.o.o.	0	0
CG SI SPV 3 d.o.o.	0	0
Corwin SI d.o.o.	-22	-14
Corwin Finance SI d.o.o.	0	0
Corwin Home d.o.o.	5	5
	-48 925	-8 546

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

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Krátkodobý majetok	49 979	77 743
Dlhodobý majetok	270 278	173 179
Majetok držaný na predaj	-	0
Krátkodobé záväzky	-85 760	-95 287
Dlhodobé záväzky	-87 520	-64 713
Záväzky priamo súvisiace s aktívami držanými na predaj	-	0
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	17 556	486
Čistý výnos z prenájmu	2 706	1 714
Prevádzkový výsledok	36 569	12 326
Čistý finančný výsledok	-1 690	-3 212
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností	26 573	8 700

30. Informácie o riadení rizika

Skupina je vystavená riziku v nasledujúcich oblastiach:

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

pravidelných zasadnutiach vyhodnocuje úverové riziko súvisiace s protistranou. V prípade identifikácie významných rizík, Skupina k uzavretiu zmluvy nepristúpi.

K 31. decembru 2023 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. eur</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné	Spolu
31.12.2023				
Úvery poskytnuté	1 592	0	0	1 592
Pohľadávky z obchodného styku	1 355	0	0	1 355
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0	8 156	0	8 156
Ostatný majetok	2 883	10 586	0	13 469
Celkom	5 831	18 742	0	24 573

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

<i>v tis. eur</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné	Spolu
31.12.2022				
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

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.

V nasledujúcej 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.

K 31. decembru 2022 považuje vedenie Skupiny záväzky voči fondu kolektívneho investovania za dlhodobé bez konkrétnej splatnosti a sú prezentované v kategórii "bez určenia". K 31. decembru 2023 považuje manažment Skupiny záväzky vyplývajúce zo zníženia ostatných kapitálových fondov za dlhodobé bez konkrétnej splatnosti a sú prezentované v kategórii "bez určenia".

K 31. Decembru 2023 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
31.12.2023						
Krátkodobé pôžičky	60 438	61 139	61 139	0	0	0
Podriadený dlh	26 500	26 967	7 204	1 334	0	18 429
Úvery a pôžičky	34 909	39 356	3 396	35 959	0	0
Záväzky z prenájmu	2 920	3 259	902	2 357	0	0
Záväzky z obchodného styku	16 976	16 976	16 976	0	0	0
Ostatné záväzky bez DPH	11 618	11 618	9 965	1 653	0	0
Celkom	153 361	159 315	99 583	41 303	0	18 429

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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
31.12.2022						
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
Závazky z prenájmu	1 546	1 766	359	1 407	0	0
Závazky 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

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 2023 a k 31. decembru 2022 má Skupina nasledovný majetok a záväzky viažuce sa na úrokovú sadzbu:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2023	31.12.2022
Účtovná hodnota		
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou	89 874	89 795

Analýza senzitivity pre nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou

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

<i>v tis. eur</i>	Rast o 100 bb	Pokles o 100 bb
31.12.2023		
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou	89 874	89 874
Vplyv	-899	899
<i>v tis. eur</i>		
31.12.2022		
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou	89 795	89 795
Vplyv	-898	898

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.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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. V prípade identifikovania nepriaznivého pomeru medzi cudzími a vlastnými zdrojmi, akcionári spoločnosti vykonávajú 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.

Devízové riziko

Skupina je vystavená devízovému riziku predovšetkým prostredníctvom transakcií a zostatkov denominovaných v českých korunách (CZK). Toto riziko vyplýva z fluktuácie CZK voči funkčnej mene skupiny, ktorou je euro (EUR). Expozícia skupiny voči CZK vyplýva z predaja, nákupov a pôžičiek v CZK.

Finančný majetok denominovaný v CZK

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2023	31.12.2022
Pohl'adávk y z obchodného styku	12 101	1 057
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	2 034	2 080
Spolu	14 136	3 137
Krátkodobé	14 136	3 137
Dlhodobé	0	0
Spolu	14 136	3 137

Finančné záväzky denominované v CZK

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2023	31.12.2022
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	6 186	605
Podriadený dlh	110 515	110 929
Pôžičky	170 000	0
Spolu	286 701	111 534
Krátkodobé	6 186	111 534
Dlhodobé	280 515	0
Spolu	286 701	111 534

Analýza citlivosti netto expozície voči zmenám výmenného kurzu

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Zmena kurzu CZK o 1 000 základných bodov by mala na prevádzkový zisk/stratu nasledovný vplyv (pozn.: výmenný kurz použitý pri výpočte k 31. decembru 2023 je 24,724 CZK/EUR):

31.12.2023	Rast o 1 000 bb	Pokles o 1 000 bb
Čistá expozícia v tis. Kč	(159 748)	(159 748)
Čistá expozícia v tis. EUR	(6 461)	(6 461)
Výmenný kurz (CZK/EUR)	22,476	27,196
Citlivosť peňažných tokov v tis. EUR	(645)	588

Zmena kurzu CZK o 1 000 základných bodov by mala na prevádzkový zisk/stratu nasledovný vplyv (pozn.: kurz použitý pri výpočte k 31. decembru 2022 je 24,116 CZK/EUR):

31.12.2022	Rast o 1 000 bb	Pokles o 1 000 bb
Čistá expozícia v tis. Kč	1 593	1 593
Čistá expozícia v tis. EUR	66	66
Výmenný kurz (CZK/EUR)	21,704	26,528
Citlivosť peňažných tokov v tis. EUR	7	(6)

31. Spriaznené osoby

Identifikácia spriaznených osôb

Skupina je vo vzťahu spriaznenej osoby ku svojim akcionárom, ktorí majú v Skupine podstatný vplyv, k 31. decembru 2023 a 31. decembru 2022 sa uskutočnili nasledovné transakcie so spriaznenými osobami:

Stav pohľadávok a záväzkov k

31.12.2023

Transakcia	Kategória		
	Pridružené spoločnosti	Akcionári a kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Krátkodobé pôžičky	0	0	0
Podriadený dlh	0	21 572	4 927
Ostatný majetok	0	2 422	0
Závazky z obchodného styku	0	111	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	9 453	0
Spolu	0	33 558	4 927

Stav pohľadávok a záväzkov k

31.12.2022

Transakcia	Kategória		
	Pridružené spoločnosti	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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Náklady a výnosy z transakcií so spriaznenými osobami

01.01.2023-31.12.2023

Transakcia	Kategória		
	Pridružené spoločnosti	Akcionári a kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Náklady na služby	0	212	18
Úroky	0	195	0
Ostatné výnosy	0	0	0
Spolu	0	407	18

Náklady a výnosy z transakcií so spriaznenými osobami

01.01.2022-31.12.2022

Transakcia	Kategória		
	Pridružené spoločnosti	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

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 2023 do 31.decembra 2023

(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	<i>Rezidenčný segment</i>		<i>Kancelársky segment</i>		<i>Ostatné</i>		<i>Celkom</i>	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Pokračujúce činnosti								
Výnosy z predaja zásob (nehnutelnosti)	65 892	1 411	0	0	0	0	65 892	1 411
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnutelnosti)	-48 336	-925	0	0	0	0	-48 336	-925
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	17 556	486	0	0	0	0	17 556	486
Výnosy z prenájmu	0	0	5 589	3 830	0	0	5 589	3 830
Náklady na prenájom	0	0	-2 863	-2 116	0	0	-2 863	-2 116
Čistý výnos z prenájmu	0	0	2 726	1 714	0	0	2 726	1 714
Zisk z precenenia investičného majetku	0	0	20 453	4 355	0	0	20 453	4 355
Zisk z predaja investičného majetku	0	0	-171	3 082	0	0	-171	3 082
Ostatné výnosy	158	152	51	65	2 027	336	2 236	553
Opravná položka k majetku	0	0	58	-118	-6	-5	51	-123
Ostatné prevádzkové náklady	-3 673	-1 174	-1 280	-272	-1 189	-1 073	-6 142	-2 520
Prevádzkový výsledok	14 041	-536	21 836	8 826	832	-742	36 709	7 547
Finančné výnosy	245	0	24	0	111	13	380	13
Finančné náklady	-687	-2	-2 231	-813	-782	-836	-3 701	-1 651
Čistý finančný výsledok	-442	-2	-2 207	-813	-671	-823	-3 321	-1 638
Zisk pred zdanením z pokračujúcich činností	13 599	-538	19 629	8 013	161	-1 566	33 388	5 909
Daň z príjmov							-8 286	-343
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností							25 102	5 566

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	<i>Rezidenčný segment</i>		<i>Kancelársky segment</i>		<i>Ostatné</i>		<i>Celkom</i>	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ukončované činnosti								
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností							0	1 153
Zisk za účtovné obdobie							25 102	6 719
Ostatné súčasti komplexného výsledku							-204	-3
Komplexný výsledok celkom							24 898	6 716

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)**

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície

Majetok	<i>Rezidenčný segment</i>		<i>Kancelársky segment</i>		<i>Ostatné</i>		<i>Celkom</i>	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Dlhodobý majetok								
Investičný nehnuteľný majetok	0	0	66 809	63 279	0	0	66 809	63 279
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	0	0	199 150	102 443	0	0	199 150	102 443
Pozemky, budovy a zariadenie	309	0	0	0	4 692	2 513	5 000	2 513
Dlhodobé úverové pohľadávky	0	0	3	0	1 588	0	1 592	0
Ostatný dlhodobý majetok	0	0	1 099	1 020	305	2 969	1 404	3 989
Odložená daňová pohľadávka	244	653	1	1 024	763	749	1 008	2 427
Nehmotný majetok	0	0	0	0	93	115	93	115
	554	653	267 062	167 766	7 440	6 346	275 056	174 766
Krátkodobý majetok								
Poskytnuté úvery	0	0	0	0	0	358	0	358
Zásoby	53 455	105 751	0	0	0	0	53 455	105 751
Pohľadávky z obchodného styku	21	17	1 101	499	234	178	1 355	693
Daňové pohľadávky	41	68	29	0	48	74	118	142
Ostatné aktíva	14 603	825	1 100	851	3 643	2 552	19 346	4 228
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	570	6 198	5 349	1 563	2 238	5 994	8 156	13 755
	68 689	112 859	7 578	2 912	6 163	9 156	82 430	124 927
Majetok držaný na predaj	0	0	0	0	0	0	0	0
Majetok celkom	69 242	113 513	274 640	170 679	13 604	15 502	357 486	299 693

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

	<i>Rezidenčný segment</i>		<i>Kancelársky segment</i>		<i>Ostatné</i>		<i>Celkom</i>	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Vlastné imanie a záväzky								
Vlastné imanie							173 434	150 263
Dlhodobé záväzky								
Podriadený dlh	0	0	19 425	0	7 075	5 652	26 500	5 652
Úvery a pôžičky	4 191	18 042	25 339	0	5 380	5 380	34 909	23 422
Odložený daňový záväzok	86	485	22 081	11 340	212	1 891	22 378	13 715
Prijaté preddavky	0	4 460	0	0	0	0	0	4 460
Záväzky z nájmu	0	0	0	0	2 193	1 197	2 193	1 197
Ostatné dlhodobé záväzky	23	23	494	377	11 102	2 202	11 618	2 602
	4 300	23 010	67 338	11 717	25 962	16 322	97 599	51 048
Krátkodobé záväzky								
Krátkodobé pôžičky	26 772	32 735	33 573	39 017	93	4 660	60 438	76 412
Rezervy	13	0	7	0	1 013	682	1 033	682
Záväzky z nájmu	0	0	0	0	727	349	727	349
Daňové záväzky	2 700	-3	25	17	103	56	2 827	70
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	13 075	13 915	1 444	2 359	6 907	4 595	21 427	20 869
	42 561	46 647	35 048	41 393	8 843	10 342	86 452	98 382
Záväzky priamo sa vzťahujúce na ukončované činnosti	0	0	0	0	0	0	0	0
Záväzky celkom	46 860	69 657	102 385	53 109	34 804	26 664	184 051	149 430
Vlastné imanie a záväzky celkom							357 486	299 693

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke
za obdobie od 1.januára 2023 do 31.decembra 2023
(v tis. eur)

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

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.

Koncom júna roku 2024 Skupina uzavrela transakciu v súvislosti s akvizíciou projektov na českom trhu.

Okrem vyššie uvedeného sa do dňa zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej zavierky, t. j. do 22.10.2024, nevyskytli žiadne významné udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na túto konsolidovanú účtovnú zvierku.

34. Podmieneny majetok a podmienené záväzky

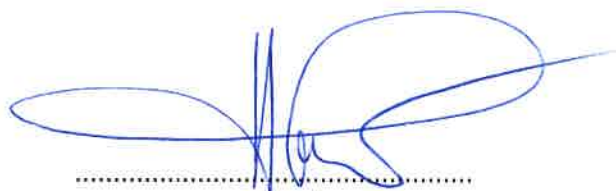
Prijaté bankové záruky sú vo výške 2 824 tis. eur (2022: 2 756 tis. eur) a bankové záruky poskytnuté Skupinou tretím stranám 2 900 tis. EUR.

K 31. decembru 2023 má Skupina nevyčerpané tranže bankových úverov vo výške 2 800 tis. EUR. Ide o viazané, ale nevyčerpané časti bankových úverov, ku ktorým má Skupina prístup v rámci existujúcich úverových nástrojov, za predpokladu, že sú splnené podmienky príslušných úverových zmlúv.

Nevyčerpané tranže úveru sú klasifikované ako podmienené záväzky, pretože ich využitie závisí od výskytu určitých udalostí alebo podmienok vrátane dodržiavania dohôd stanovených v zmluvách o úvere.

Skupina nepredpokladá žiadne významné straty súvisiace s týmito nevyčerpanými úverovými tranžami, pretože sú určené na použitie na špecifické účely v rámci štruktúry financovania Skupiny a očakáva sa, že budú splatené v súlade s podmienkami úveru.

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

Ing. Marián Hlavačka
Predseda predstavenstva

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA 2023

Výročná správa
spoločnosti
Vision 2030 j. s. a. za
účtovné obdobie –
kalendárny rok 2023

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 2023 a 2022

➤ **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 31.12.2023

➤ **Účtovná závierka**

- účtovná závierka zostavená k 31.12.2023

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 2023 celkovo 155 zamestnancov, z toho na Slovensku 115 zamestnancov, v Slovinsku 37 zamestnancov a v Česku 3 zamestnancov.

2. Konsolidovaná účtovná zvierka

2.1 KONSOLIDOVANÁ SÚVAHA

V roku 2023 dosiahla Skupina bilančnú sumu 357,5 miliónov EUR, čo je v porovnaní s rokom 2022 nárast o 57,8 miliónov EUR.

V rámci dlhodobého majetku Skupina vykázala investičný majetok v sume 66,8 miliónov EUR, ktorý v porovnaní s rokom 2022 vzrástol o 3,5 milióna EUR. Najvýznamnejšou časťou dlhodobého majetku je investičný majetok vo výstavbe v hodnote 199,2 milióna EUR, ktorý medziročne narástol o 96,7 miliónov EUR. Nárast hodnoty bol spôsobený najmä (i) novými akvizíciami v Česku, (ii) preklasifikovaním investičných pozemkov zo zásob do investičného majetku vo výstavbe, (iii) pokračujúcimi investíciami do výstavby projektov v Slovinsku a na Slovensku a (iv) ich precenením na reálnu hodnotu.

Skupina vykazuje v rámci obežného majetku predovšetkým zásoby v sume 53,5 miliónov EUR, ktoré tvoria nehnuteľnosti už dokončené ako aj nehnuteľnosti vo výstavbe určené na predaj. Celková hodnota zásob medziročne klesla o 52,3 milióna EUR. Pokles hodnoty bol spôsobený najmä z dôvodu (i) preklasifikovania investičných pozemkov zo zásob do investičného majetku vo výstavbe a (ii) vyskladnením predaných rezidenčných produktov. V porovnaní s predchádzajúcim rokom Skupina zaznamenala pokles stavu peňažných prostriedkov vo výške 5,6 miliónov EUR.

Na strane pasív je vlastné imanie vo výške 173,4 miliónov EUR. Spoločnosť vykázala zisk po zdanení vo výške 24,9 miliónov EUR. Základné imanie skupiny je vo výške 1 milión EUR.

Záväzky skupiny predstavujú 184,1 milióna EUR. Z toho dlhodobé záväzky predstavujú 97,6 miliónov EUR, čo v porovnaní s rokom 2022 predstavuje nárast o 46,6 milióna EUR. Najvýznamnejšou položkou dlhodobých záväzkov sú bankové úvery vo výške 29,5 miliónov EUR. V roku 2022 Skupina vykazovala dlhodobé bankové úvery vo výške 18 milióna EUR. Krátkodobé záväzky skupiny sú vo výške 86,5 milióna EUR, čo predstavuje pokles oproti roku 2022 o 11,9

milióna EUR. Pokles krátkodobých závazkov bol spôsobený predovšetkým splatením krátkodobých bankových úverov.

SÚVAHA

v tis. EUR

	2023	2022
Majetok	357 486	299 693
<i>Dlhodobý majetok</i>	<i>275 056</i>	<i>174 766</i>
Investičný nehnuteľný majetok	66 809	63 279
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	199 150	102 443
Ostatný dlhodobý majetok	9 097	9 044
<i>Krátkodobý majetok</i>	<i>82 430</i>	<i>124 927</i>
Zásoby	53 455	105 751
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8 156	13 755
<i>Ostatný krátkodobý majetok</i>	<i>20 819</i>	<i>5 421</i>
<i>Majetok držaný na predaj</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Vlastné imanie a záväzky	357 486	299 693
<i>Vlastné imanie</i>	<i>173 434</i>	<i>150 263</i>
<i>Záväzky</i>	<i>184 052</i>	<i>149 430</i>
<i>Dlhodobé záväzky</i>	<i>97 600</i>	<i>51 048</i>
Podriadený dlh	26 500	5 652
Úvery a pôžičky	34 909	23 422
Ostatné dlhodobé záväzky	36 191	21 974
<i>Krátkodobé záväzky</i>	<i>86 452</i>	<i>98 382</i>
Krátkodobé pôžičky	60 438	76 412
Ostatné krátkodobé záväzky	26 014	21 970
<i>Záväzky priamo súvisiace s aktívami na predaj</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

2.2 VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Skupina vykázala v účtovnom období roka 2023 obrat vo výške 73,3 milióna EUR. Obrat skupiny bol dosiahnutý z aktivít, ktoré sú hlavným predmetom podnikania skupiny, teda z predaja produktov vlastných projektov, z prenájmu priestorov v projektoch, ktoré skupina vytvorila a z iných aktivít skupiny. V spojitosti s predmetnými aktivitami skupina vynaložila náklady vo výške 53 miliónov EUR, z toho 48,3 milióna EUR predstavujú náklady na predané nehnuteľnosti, náklady vo výške 2,9 milióna EUR vznikli v súvislosti s prenájom priestorov a zvyšok tvoria náklady z iných aktivít. Z týchto hlavných činností Skupina dosiahla realizovaný zisk vo výške 20,3 milióna EUR.

Celkový zisk skupiny z pokračujúcich činností po zdanení bol za rok 2023 vo výške 24,9 milióna EUR. Významne k tomu prispel zisk z precenenia investičného majetku, ktorý presiahol hodnotu 20,5 milióna EUR.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

v tis. EUR

	2023	2022
Čistý obrat	73 311	5 241
Výnosy z predaja zásob (nehnutelností)	65 892	1 411
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnutelností)	-48 336	-925
Výnosy z prenájmu	5 589	3 830
Náklady na prenájom	-2 863	-2 116
Zisk z precenenia investičného majetku	20 453	4 355
Zisk z predaja investičného majetku	-171	3 082
Ostatné výnosy	2 236	553
Ostatné prevádzkové náklady	-6 142	-2 520
Opravná položka k majetku	51	-123
Prevádzkový výsledok	36 709	7 547
Finančné výnosy	380	13
Finančné náklady	-3 701	-1 651
Čistý finančný výsledok	-3 321	- 1 638
Daň z príjmov	-8 286	- 343
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností	25 102	5 566
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	0	-1 153
Ostatné súčasti komplexného výsledku, ktoré sa majú reklasifikovať do hospodárskeho výsledku v nasledujúcich obdobiach (bez dane)	-204	-3
Komplexný výsledok celkom	24 898	6 716

3. Dosiahnuté výsledky skupiny

3.1 Výnosy z predaja nehnuteľností

Výnosy z predaja produktov (nehnutelností) boli v roku 2023 v sume 65,9 milióna EUR. Nárast oproti roku 2022 bol spôsobený spustením odovzdávania bytov a nebytových priestorov v priebehu roka 2023 v projekte GUTHAUS (SK) a v projekte Kvartet (SI).

3.2 Výnosy z prenájmu

Výnosy z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov dosiahli v roku 2023 sumu 5,6 milióna EUR. Najvyšší podiel na týchto výnosoch bol generovaný v objekte Einpark, a to v sume 3,5 milióna EUR. Výnosy z prenájmu v priebehu roka 2023 kontinuálne rástli vďaka postupnému obsadzovaniu priestorov.

3.3 Zisk z precenenia investičného majetku

Zisk z precenenia majetku dosiahol v roku 2023 hodnotu 20,5 milióna EUR, čo predstavuje nárast hodnoty investičných nehnuteľností v roku 2023 o 8,4 %. Tento nárast korešponduje s nárastom cien na trhu nehnuteľností

v roku 2023 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 2023 vykázala Spoločnosť Vision 2030 podľa individuálnej účtovnej závierky stratu v celkovej výške 0,2 milióna EUR. Valné zhromaždenie rozhodlo o preúčtovaní dosiahnutého výsledku hospodárenia na účet 429 - neuhradená strata minulých rokov.

Výsledok hospodárenia za rok 2023	- 150 149 EUR
-----------------------------------	---------------

6. Vývoj skupiny a osobitné informácie

6.1 Vývoj skupiny

Skupina má za sebou niekoľko úspešných projektov. V súčasnosti pokračuje v predaji produktov z dvoch veľkých rezidenčných projektov na Slovensku a v Slovinsku. Zároveň skupina pokračuje v investovaní do svojich nedokončených projektov na Slovensku, Slovinsku a od roku 2023 aj v Česku. 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 sadziieb), trhu práce a iných makroekonomických ukazovateľov aktuálne nevidíme významné riziká ohrozenia Skupiny.

Prehľad vybraných ukazovateľov:

	2023	2022
Likvidita okamžitá	0,09	0,14
Likvidita bežná	0,28	0,18
Likvidita celková	0,90	1,25
Celková zadlženosť	51,49%	49,86%
Rentabilita aktív (ROA)	7,02%	1,86%

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 hlavne znížením peňažných prostriedkov. Bežná likvidita sa medziročne zvýšila z 0,18 na hodnotu 0,28 pričom zvýšenie tohto ukazovateľa je predovšetkým výsledkom zvýšenia krátkodobých pohľadávok. V prípade celkovej likvidity sme zaznamenali zníženie ukazovateľa. Zníženie ukazovateľa bolo spôsobené najmä znížením hodnoty zásob.

Celková zadlženosť v roku 2023 dosiahla hodnotu 51,49%, čo predstavuje nárast oproti roku 2022 o 1,62%.

Rentabilita celkového kapitálu bola v roku 2023 na úrovni 7,02%, čo predstavuje významný nárast oproti roku 2022 o 5,16%.

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 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 súvahe v prípade, že nie je vystavená žiadna forma ručenia. Účtovná hodnota pohľadávkach, 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 a PRIBOR. Skupina variabilnú úrokovú sadzbu považuje za samoriadenie úrokového rizika. Keď je ekonomická expanzia, tak EURIBOR a PRIBOR 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 vypracovaním 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 2023 ani nevytlačila 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 2023 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.

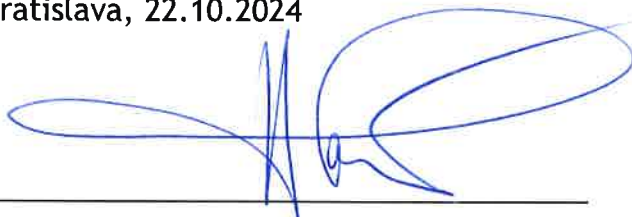
6.4 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Skupina má dostatočné finančné zdroje na to, aby pokračovala vo svojich obchodných operáciách, vrátane vyrovnania 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.

Na konci júna 2024 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, 22.10.2024



Ing. Marián Hlavačka - Predseda predstavenstva