

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

**Konsolidovaná účtovná zvierka
za obdobie od
1.1.2024 do 31.12.2024**

**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	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Pokračujúce činnosti			
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľnosti)	6	65 355	65 892
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnuteľnosti)	6	-48 878	-48 336
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob		16 477	17 556
Výnosy z prenájmu	7	6 084	5 589
Náklady na prenájom	7	-4 012	-2 863
Čistý výnos z prenájmu		2 072	2 726
Zisk z precenenia investičného majetku	15	12 877	20 453
Zisk z predaja dcérskych spoločností	22	6	-171
Ostatné prevádzkové výnosy	8	1 224	2 236
Opravná položka k majetku	8	85	51
Ostatné prevádzkové náklady	8	-7 445	-6 142
Prevádzkový výsledok		25 296	36 709
Finančné výnosy	9	4 360	380
Finančné náklady	9	-7 278	-3 701
Čistý finančný výsledok		-2 918	-3 321
Zisk pred zdanením		22 378	33 388
Daň z príjmov	10	-5 722	-8 286
Zisk za účtovné obdobie		16 656	25 102
Ostatné súčasti komplexného výsledku, ktoré sa majú reklasifikovať do hospodárskeho výsledku v nasledujúcich obdobiach (bez dane)		-705	-204
Komplexný výsledok celkom		15 951	24 898
Zisk za účtovné obdobie pripadajúci na			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		10 677	16 556
- nekontrolný podiel	29	5 979	8 546
Celkový komplexný výsledok za účtovné obdobie pripadajúci na			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		9 972	16 684
- nekontrolný podiel		5 979	8 214

Poznámky uvedené na stranách 7 až 55 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Vision 2030 j. s. a.

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície

v tis. eur

	Bod	31.12.2024	31.12.2023
Majetok			
Dlhodobý majetok			
Investičný nehnuteľný majetok	13	69 935	66 809
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	14	261 817	199 150
Pozemky, budovy a zariadenie	12	4 220	5 000
Úvery poskytnuté	17	131	1 592
Ostatný dlhodobý majetok	19	4 340	1 404
Odložená daňová pohľadávka	11	1 981	1 008
Nehmotný majetok		78	93
		<u>342 502</u>	<u>275 056</u>
Krátkodobý majetok			
Úvery poskytnuté	17	1 474	-
Zásoby	16	4 969	53 455
Pohľadávky z obchodného styku	18	2 057	1 355
Daňové pohľadávky		378	118
Ostatný majetok	20	3 038	19 346
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	21	7 588	8 156
		<u>19 504</u>	<u>82 430</u>
Majetok celkom		<u>362 006</u>	<u>357 486</u>
Vlastné imanie a záväzky			
Vlastné imanie			
Základné imanie	23	1 000	1 000
Ostatné fondy	22, 23	12 745	13 709
Zákonný rezervný fond	23	406	200
Nerozdelený zisk (straty)		109 291	92 918
Fond z precenenia cudzích mien		-221	125
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie		10 677	16 556
Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		133 898	124 508
Nekontrolný podiel	29	87 616	48 925
		<u>221 514</u>	<u>173 434</u>
Dlhodobé záväzky			
Podriadený dlh	25	9 178	26 500
Úvery a pôžičky	24	47 825	34 909
Odložený daňový záväzok	11	26 473	22 378
Záväzky z nájmu	26	1 416	2 193
Ostatné dlhodobé záväzky	26	5 946	11 620
		<u>90 838</u>	<u>97 600</u>
Krátkodobé záväzky			
Krátkodobé pôžičky	24	28 813	60 438
Rezervy	28	237	1 033
Záväzky z nájmu	26	794	727
Daňové záväzky	26	2 177	2 827
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	26	17 633	21 427
		<u>49 654</u>	<u>86 452</u>
Záväzky celkom		<u>140 492</u>	<u>184 052</u>
Vlastné imanie a záväzky celkom		<u>362 006</u>	<u>357 486</u>

Poznámky uvedené na stranách 7 až 55 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní

<i>v tis. eur</i>	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Ostatné kapitálové fondy	Fond z precenenia zabezpečenia	Fond z precenenia cudzích mien	Nerozdelený zisk / kumulatív na strata	Výsledok za obdobie	Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	Nekontrolný podiel	Celkom
Zostatok k 1.1.2024	1 000	200	13 709	-	125	92 918	16 556	124 508	48 925	173 434
Zisk za obdobie	-	-	-	-	-	-	10 677	10 677	5 979	16 656
Ostatné súčasti komplexného výsledku										
- položky s možnou následnou reklasifikáciou do zisku/(straty):										
Fond z precenenia cudzích mien	-	-	-	-	-346	-	-	-346	-	-346
Zabezpečovacie deriváty ("cash-flow hedge")	-	-	-	-359	-	-	-	-359	-	-359
Celkový komplexný výsledok za obdobie	-	-	-	-359	-346	-	10 677	9 972	5 979	15 951
Transakcie účtované priamo do vlastného imania										
Presun nerozdeleného zisku minulého účtovného obdobia	-	-	-	-	-	16 556	-16 556	-	-	-
Presun do Zákonného rezervného fondu	-	206	-	-	-	-206	-	-	-	-
Obstaranie dcérskych spoločností	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vyplatené dividendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vplyv zlúčenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-991	-991
Vplyv zmeny nekontrolného podielu	-	-	-	-	-	20	-	20	-	20
Ostatné príspevky do fondov	-	-	-605	-	-	3	-	3	-3	-
Celkové transakcie počas roka	-	206	-605	-	-	16 373	-16 556	-605	33 706	33 100
Zostatok k 31.12.2024	1 000	406	13 104	-359	-221	109 291	10 677	133 898	87 616	221 514

Poznámky uvedené na stranách 7 až 55 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	Fond z precenenia cudzích mien	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	-	-	-	-	-	16 556	16 556	8 546	25 102
Ostatné súčasti komplexného výsledku	-	-	-	128	-	-	128	-332	-204
Celkový komplexný výsledok za obdobie	-	-	-	128	-	16 556	16 684	8 214	24 898
Transakcie účtované priamo do vlastného imania									
Presun nerozdeleného zisku minulého účtovného obdobia	-	-	-	-	3 101	-3 101	-	-	-
Presun do Zákonného rezervného fondu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obstaranie dcérskych spoločností	-	-	-	-	-	-	-	6 667	6 667
Deklarované dividendy	-	-	-	-	-	-	-	-72	-72
Vplyv zlúčenia	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vplyv zmeny nekontrolného podielu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatné príspevky do fondov	-	-	-	-	-	-	-	-8 324	-8 324
Celkové transakcie	-	-	-	-	3 101	-3 101	-	-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 55 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

v tis. eur

	Bod	1.1.2024 – 31.12.2024	1.1.2023 – 31.12.2023
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Zisk (strata) po zdanení		16 656	25 102
<i>Úpravy na zosúladenie zisku po zdanení s čistými peňažnými tokmi:</i>			
Odpisy a amortizácia		1 464	1 177
Tvorba / (rozpustenie) opravných položiek k finančnému majetku		-562	-81
(Zisk) / strata z precenenia investičných nehnuteľností		-12 877	-20 453
Úrokové (výnosy)/ náklady, netto	9,15	2 918	3 321
Zmena v rezervách	28	-796	351
Daň z príjmu	10	5 722	8 286
Zmena v pohľadávkach a ostatnom majetku	18,20	-13 828	-13 024
Zmena zásob	16	49 068	29 676
Zmena v záväzkoch z obchodného styku a ostatných záväzkoch	26	-9 827	4 719
Ostatné položky nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti - kurzové rozdiely		-243	-2 335
Vplyv zlúčenia		20	-
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti pred zaplatením dane z príjmov		37 715	36 739
Daň z príjmu (zaplatená)/vrátená		-3 510	-194
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkovej činnosti po zaplatení dane z príjmov		34 205	36 545
<i>Peňažné toky z investičných činností</i>			
Obstaranie pozemkov, budov, zariadení a nehmotného majetku	12	-559	-1 514
Nadobudnutie / investície do investičných nehnuteľností	13	-49 472	-27 535
Splátka poskytnutých úverov	17	632	0
Úvery poskytnuté	17	-664	-1 234
Čisté peňažné prostriedky z (použitie v) investičných činností		-50 062	-30 283
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Splátky prijatých úverov	24	-37 739	-34 219
Prijaté úvery a pôžičky	24	47 192	18 785
Splátky záväzkov z nájmu	26	-870	-809
Kapitálový príspevok (platba) s vlastníkmi spoločnosti		-605	0
Kapitálový príspevok (platba) s nekontrolným podielom		15 277	10 105
Zaplatené úroky		-6 974	-5 651
Zaplatené dividendy		-991	-72
Čisté peňažné prostriedky z (použitie v) finančných činností		15 290	-11 862
Čistý nárast / (pokles) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		-568	-5 599
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		8 156	13 755
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty reklasifikované ako Majetok držaný na predaj		0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		7 588	8 156

Poznámky uvedené na stranách 7 až 55 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. EUR)

1. Informácie o Skupine.....	7
2. Významné účtovné zásady	8
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady.....	22
4. Akvizície a vznik nových spoločností a akvizície nekontrolných podielov	23
5. Informácie o Skupine.....	25
6. Výnosy z predaja nehnuteľností.....	26
7. Výnosy z prenájmu.....	26
8. Ostatné prevádzkové výnosy a náklady	27
9. Čistý finančný výsledok.....	27
10. Daň z príjmu a odložená daň.....	27
11. Odložená daňová pohľadávka, odložený daňový záväzok.....	29
12. Pozemky, budovy a zariadenia.....	30
13. Investičný nehnuteľný majetok	31
14. Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	31
15. Oceňovanie reálnej hodnoty - Investičný nehnuteľný majetok a Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	32
16. Zásoby	35
17. Úvery poskytnuté	35
18. Pohľadávky z obchodného styku.....	36
19. Ostatný dlhodobý majetok	36
20. Ostatný majetok.....	37
21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	37
22. Účtovanie o zabezpečení.....	37
23. Vlastné imanie	38
24. Úvery a pôžičky.....	39
25. Podriadený dlh.....	40
26. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky, záväzky z lízingu.....	41
27. Zmeny v záväzkoch vyplývajúce z finančných aktivít	42
28. Rezervy	42
29. Nekontrolné podiely.....	43
30. Informácie o riadení rizika.....	45
31. Spriaznené osoby	49
32. Informácie o prevádzkových segmentoch	51
33. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	55
34. Podmienený majetok a podmienené záväzky	55

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(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 končiace 31. decembra 2024 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, v hlavnom meste Slovinska a Českej republiky. 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	31.12.2024	31.12.2023
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	153	140
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	157	155
<i>z toho počet vedúcich zamestnancov:</i>	16	20

Orgány Skupiny sú:

Predstavenstvo:

Ing. Marián Hlavačka; Predseda predstavenstva

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(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 2024 až 31. decembra 2024.

(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.

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.

(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 2024, ale významne neovplyvnia účtovnú závierku.

Od 1. januára 2024 nadobudli účinnosť nasledujúce štandardy a interpretácie, ktoré Skupina uplatňuje pri zostavovaní tejto účtovnej závierky:

IAS 12	Doplnenia k IAS 12 Dane z príjmu – Medzinárodná daňová reforma – Modelové pravidlá pre druhý pilier
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

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

Nasledujúce IFRS štandardy a doplnenia boli vydané k 31. decembru 2024 a budú efektívne až v nadchádzajúcich obdobiach. Z tohto dôvodu ich Skupina neaplikuje pri zostavovaní účtovnej závierky.

IAS 21	Doplnenia IAS 21 Účinky zmien výmenných kurzov – Nedostatočná vymeniteľnosť
IFRS 9, IFRS 7	Doplnenia IFRS 9 Finančné nástroje a IFRS 7 Zverejňovanie finančných nástrojov – Klasifikácia a oceňovanie finančných nástrojov
Volume 11	Ročné zlepšenia v účtovných štandardoch IFRS
IFRS 9, IFRS 7	Doplnenia IFRS 9 Finančné nástroje a IFRS 7 Zverejňovanie finančných nástrojov - Dohody o nákupe energie
IFRS 18	Prezentácia a zverejnenie vo finančných výkazoch
IFRS 19	Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejnenia
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 jednotlivé alebo v kombinácii dať investorovi právomoci, okrem iného patria:

a) práva vo forme hlasovacích práv (alebo potenciálnych hlasovacích práv) v subjekte, do ktorého investuje,

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024 (v tis. eur)

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

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

ii. Pridružené spoločnosti

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

iii. Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie k 31. decembru 2024 bolo zahrnutých päťdesiatpäť spoločností (k decembru 2023 päťdesiatdva). 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.

(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 vyplynú 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 2024 do 31.decembra 2024
(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 2024 do 31.decembra 2024

(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 súčasné trhové 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 2024 do 31.decembra 2024
(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 2024 do 31.decembra 2024
(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 2024 do 31.decembra 2024
(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 vynúiteľné 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 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

Odložená daňová pohľadávka sa vykazuje iba do výšky pravdepodobných budúcich zdaniteľných ziskov, proti ktorým budú môcť byť nevyužité 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) Závázky z obchodného styku a ostatné závázky

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

Medzi závázky z obchodného styku a ostatné závázky Skupiny patria závázky z nevyfakturovaných dodávok a závázky voči zamestnancom vyplývajúce zo zamestnaneckých požitkov. Závázky 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. Závázky 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 2024 do 31.decembra 2024
(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 zvaží, 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 práve 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. Skupina oceňuje finančné záväzky z investičných akcií reálnou hodnotou do zisku alebo straty (FVTPL), pretože svoje finančné aktíva a finančné záväzky riadi a ich výkonnosť je hodnotená na základe reálnej hodnoty a v súlade so zdokumentovanou stratégiou riadenia rizík a investičnou stratégiou. Skupina vykazuje precenenie finančných záväzkov na reálnu hodnotu v závislosti od zisku alebo straty na riadku Finančných nákladov alebo Finančných výnosov. Iné finančné záväzky oceňované reálnou hodnotou cez výsledok hospodárenia Skupina neeviduje.

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

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

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

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

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

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

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

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

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

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024 (v tis. eur)

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

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 2024 do 31.decembra 2024
(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“.

(bb) Derivátové finančné nástroje a účtovanie o zabezpečení

Prvotné vykázanie a následné oceňovanie

Spoločnosť používa derivátové finančné inštrumenty, ako napríklad úrokové swapy, na zabezpečenie rizík súvisiacich s úrokovým rizikom. Takéto derivátové kontrakty sú preceňované na reálnu hodnotu. Zmeny reálnej hodnoty sú vykázane ako ostatné aktíva, ak je ich hodnota kladná a ostatné záväzky, keď je ich hodnota záporná.

Pre účely účtovania o zabezpečení Spoločnosť klasifikuje zabezpečenia ako:

- zabezpečenie peňažných tokov: zabezpečenie expozície voči premenlivosti peňažných tokov, ktorá pripadá na konkrétne riziko spojené s celým vykazovaným aktívom alebo záväzkom.

Spoločnosť nepoužíva žiadne iné formy zabezpečenia.

Na začiatku zabezpečovacieho vzťahu dôjde k formálnemu určeniu a zdokumentovaniu zabezpečovacieho vzťahu a cieľa a stratégie účtovnej jednotky v oblasti riadenia rizika na uskutočňovanie zabezpečenia. Uvedená dokumentácia obsahuje identifikáciu zabezpečovacieho nástroja, zabezpečenej položky, povahy zabezpečovaného rizika a spôsob, akým bude účtovná jednotka posudzovať to, či zabezpečovací vzťah spĺňa požiadavky efektívnosti zabezpečenia (vrátane jej analýzy zdrojov neefektívnosti zabezpečenia a spôsobu, akým stanovuje zabezpečovací pomer).

Zabezpečovací vzťah spĺňa všetky tieto požiadavky efektívnosti zabezpečenia:

- Medzi zabezpečenou položkou a zabezpečovacím nástrojom existuje ekonomický vzťah.
- Účinnosť úverového rizika neprevládá nad zmenami hodnôt, ktoré sú výsledkom uvedeného ekonomického vzťahu.
- Zabezpečovací pomer zabezpečovacieho vzťahu je rovnaký ako pomer vyplývajúci z množstva zabezpečenej položky, ktorú účtovná jednotka v skutočnosti zabezpečuje, a z množstva zabezpečovacieho nástroja, ktorý účtovná jednotka v skutočnosti používa na zabezpečenie uvedeného množstva zabezpečenej položky.

Účtovná jednotka uplatňuje účtovanie zabezpečenia na zabezpečovacie vzťahy, ktoré spĺňajú kvalifikačné kritériá vyššie nasledovne:

Zabezpečenia peňažných tokov

Tá časť zisku alebo straty zo zabezpečovacieho nástroja, ktorá sa stanoví ako efektívne zabezpečenie (t. j. tá časť, ktorá je kompenzovaná zmenou rezervy na zabezpečenie peňažných tokov), sa vykazuje v ostatných súčiastiach komplexného výsledku, kým akýkoľvek zostávajúci zisk alebo strata zo zabezpečovacieho nástroja (alebo akýkoľvek zisk alebo strata potrebné na vyrovnanie zmeny v rezerve na zabezpečenie peňažných tokov) predstavuje neefektívnosť zabezpečenia, ktorá sa vykazuje vo výsledku hospodárenia.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

Samostatná zložka vlastného imania súvisiaca so zabezpečenou položkou (rezerva na zabezpečenie peňažných tokov) sa upravuje na nižšiu z týchto hodnôt (v absolútnych hodnotách):

- i. kumulovaný zisk alebo strata zo zabezpečovacieho nástroja od začiatku zabezpečenia a
- ii. kumulovaná zmena reálnej hodnoty (súčasnej hodnoty) zabezpečenej položky (t. j. súčasnej hodnoty kumulovanej zmeny zabezpečených očakávaných budúcich peňažných tokov) od začiatku zabezpečenia.

Spoločnosť používa úrokové swapy ako zabezpečenie expozície voči úrokovému riziku pri úveroch.

Ak zabezpečená očakávaná transakcia následne vedie k vykázaniu nefinančného aktíva alebo nefinančného záväzku alebo ak sa zo zabezpečenej očakávanej transakcie s nefinančným aktívom alebo nefinančným záväzkom stane záväzná povinnosť, na ktorú sa uplatňuje účtovanie zabezpečenia reálnej hodnoty, účtovná jednotka odstráni uvedenú sumu z rezervy na zabezpečenie peňažných tokov a zahrnie ju priamo do prvotných nákladov alebo inej účtovnej hodnoty aktíva alebo záväzku. Nepredstavuje to reklasifikačnú úpravu (pozri IAS 1) a teda to nemá vplyv na ostatné súčasti komplexného výsledku.

Pri ostatných zabezpečených peňažných tokov sa uvedená suma reklasifikuje z rezervy na zabezpečenie peňažných tokov do výsledku hospodárenia ako reklasifikačná úprava v tom istom období alebo obdobiach, počas ktorých majú zabezpečené očakávané budúce peňažné toky vplyv na výsledok hospodárenia.

Keď účtovná jednotka prestane účtovať zabezpečenie peňažných tokov, sumu, ktorá sa naakumulovala v rezerve na zabezpečenie peňažných tokov ostáva v rezerve na zabezpečenie peňažných tokov dovtedy, kým sa očakávajú budúce peňažné toky, inak sa uvedená suma okamžite reklasifikuje z rezervy na zabezpečenie peňažných tokov do výsledku hospodárenia ako reklasifikačná úprava.

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 obidvoch 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.

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024

(v tis. eur)

K 31. decembru 2024 vedenie spoločnosti na základe súčasných trhových podmienok preceňovalo hodnotu investícií vo vlastníctve. Hlavné metódy a predpoklady použité pri odhade reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností a investícií do nehnuteľností vo vývoji sú uvedené v bode 15 Oceňovanie reálnej hodnoty - Investičný nehnuteľný majetok a Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe.

(b) Odhad čistej realizovateľnej hodnoty pre zásoby

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

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

(c) Goodwill a testovanie zníženia hodnoty

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, Skupina posudzuje, či nedošlo k zníženiu hodnoty 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.

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 2024

V roku 2024 bolo 50% podielov v spoločnostiach CG SI SPV 1 d.o.o. a CG SI SPV 3 d.o.o. predaných nekontrolným podielom (efektívny podiel pre účely konsolidácie 2024: 45%, efektívny podiel pre účely konsolidácie 2023: 90%)

V roku 2024 získala spoločnosť Corwin SK a.s. 50% podiel v spoločnostiach CC Ksi s.r.o. a CC Ro s.r.o.

Skupina v priebehu roka 2024 založila tieto spoločnosti:

1. V septembri 2024 spoločnosť CG CZ SPV 1 s.r.o. so základným imaním 1 tis. eur,
2. V septembri 2024 spoločnosť CG CZ SPV 2 s.r.o. so základným imaním 1 tis. eur,
3. V septembri 2024 Lis Anker CZ s.r.o. so základným imaním 1 tis. eur,
4. V februári 2024 CG SI SPV 4 d.o.o. so základným imaním 8 tis. eur,
5. V februári 2024 spoločnosť 2024 CG SI SPV 5 d.o.o. so základným imaním 4 tis. eur,
6. V júni 2024 CG SI SPV 6 d.o.o. so základným imaním 8 tis. eur,
7. V júni 2024 CG SI SPV 7 d.o.o. so základným imaním 8 tis. eur.

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024 (v tis. eur)

Dňa 26. apríla 2024 získala spoločnosť WinBerg Development s.r.o. 70% podiel v spoločnosti CC Sampi s.r.o., ktorá bola premenovaná na Nové Vysočany III, s.r.o. so základným imaním 25 tis. CZK (1 tis. EUR) – (efektívny podiel pre účely konsolidácie 2024: 35% (efektívny podiel pre účely konsolidácie 2023: 100%).

1. apríla 2024 skupina uskutočnila zlúčenie medzi svojimi dcérskymi spoločnosťami. Nástupnícka spoločnosť GUTHAUS s.r.o. sa zlúčila so zrušenými spoločnosťami Blumental rezidencia I, s.r.o., Blumental rezidencia II, s.r.o., Dúbravy Rezidencia, s.r.o., Záhrady Devín II, s.r.o. Fúzia bola vykonaná s cieľom zvýšiť operačnú efektívnosť a bola účtovaná ako transakcia pod spoločnou kontrolou, pričom sa použili účtovné hodnoty týchto dcérskych spoločností.

Akvízie a vznik nových spoločností v roku 2023

V roku 2023 bolo 50 % podiel 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 (1,2 tis. EUR). 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 (1,2 tis. EUR). Transakcia sa nepovažuje za podnikovú kombináciu, ale za nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku – investičného pozemku a nadobudnutie nekontrolného podielu (viac v bode 14, 29).

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

5. Informácie o Skupine

Informácie o dcérskych spoločnostiach

Konsolidované finančné výkazy Spoločnosti zahŕňajú:

Meno	Aktivita	Krajina založenia	% Efektívny podiel 2024	% Efektívny podiel 2023
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%	50%
CC Ro S.r.o.	Služby	Slovensko	100%	50%
CC Ksi s.r.o.	Služby	Slovensko	100%	50%
CC Fi s.r.o.	Služby	Slovensko	100%	100%
CC Chi s.r.o.	Služby	Slovensko	100%	100%
workin, 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.	Prenájom	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%	90%
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%
Dúbravy Rezidencia, s.r.o.	Bývanie	Slovensko	-	90%
Blumental rezidencia I, s.r.o.	Bývanie	Slovensko	-	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%
CG CZ SPV 2 s.r.o.	Služby	Česká republika	100%	-
CG CZ SPV 1 s.r.o.	Služby	Česká republika	100%	-
Lis Anker CZ s.r.o.	Stavebníctvo	Česká republika	100%	-
Corwin Finance CZ s.r.o.	Financovanie	Česká republika	100%	100%
WinBerg Development s.r.o.	Služby	Česká republika	50%	50%
Nové Vysočany I, s.r.o.	Prenájom	Česká republika	35%	35%
Nové Vysočany II, s.r.o.	Prenájom	Česká republika	35%	35%
Nové Vysočany III, s.r.o.	Prenájom	Česká republika	35%	100%
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%
CG SI SPV 1 d.o.o.	Služby	Slovensko	45%	90%
CG SI SPV 3 d.o.o.	Služby	Slovensko	45%	90%
CG SI SPV 5 d.o.o.	Služby	Slovensko	45%	-
Corwin SI d.o.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
CORWIN HOME d.o.o.	Služby	Slovensko	90%	90%
Corwin Finance SI d.o.o.	Financovanie	Slovensko	90%	90%

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

CG SI SPV 4 d.o.o.	Služby	Slovinsko	90%	-
CG SI SPV 6 d.o.o.	Služby	Slovinsko	90%	-
Lis Anker SI d.o.o.	Stavebníctvo	Slovinsko	90%	90%
CG SI SPV 7 d.o.o.	Služby	Slovinsko	90%	-
Záhrady Devín II, s.r.o.	Bývanie	Slovensko	-	90%
CC Omikron s.r.o.	Financovanie	Slovensko	90%	90%
Kvartet rezidence d.o.o.	Bývanie	Slovinsko	90%	90%
CC Koppa d.o.o.	Prenájom	Slovinsko	45%	45%
Vilharia Offices I d.o.o.	Prenájom	Slovinsko	50%	50%
Vilharia Offices II d.o.o.	Prenájom	Slovinsko	50%	50%
Corwin Property Management d.o.o.	Služby	Slovinsko	90%	90%
Linhartov kvart d.o.o.	Prenájom	Slovinsko	45%	45%
Masarykova rezidence d.o.o.	Prenájom	Slovinsko	45%	45%

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

6. Výnosy z predaja nehnuteľností

<i>v tis. eur</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Výnosy z predaja zásob (nehnutel'ností)	65 355	65 892
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnutel'ností)	-48 878	-48 336
Spolu	16 477	17 556

7. Výnosy z prenájmu

<i>v tis. eur</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Výnosy z prenájmu	6 084	5 589
Náklady na prenájom	-4 012	-2 863
<i>Z toho:</i>		
<i>Energie a iné komunálne služby</i>	-1 655	-1 436
<i>Developerské služby</i>	-1 407	-477
<i>Ostatné služby</i>	-626	-869
<i>Daň z nehnuteľnosti</i>	-324	-81
Spolu	2 072	2 726

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.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

Budúce minimálne úhrady nájomného plynu z nájomných zmlúv

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Do jedného roka	5 411	4 466
Viac ako 1 rok, ale menej ako 2 roky	4 825	3 930
Viac ako 2 roky, ale menej ako 3 roky	3 404	3 761
Viac ako 3 roky, ale menej ako 4 roky	3 113	3 184
Viac ako 4 roky, ale menej ako 5 rokov	2 199	2 898
Viac ako 5 rokov	1 858	2 686
Spolu	20 810	20 925

8. Ostatné prevádzkové výnosy a náklady

<i>v tis. eur</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Ostatné výnosy	1 224	2 236
Znehodnotenie aktív	85	51
Ostatné prevádzkové náklady	-7 445	-6 142
Spolu	-6 136	-3 855

Ostatné prevádzkové výnosy v roku 2024 tvoria najmä príjmy súvisiace so stavebníctvom v hodnote 651 tis. eur, výnosy súvisiace s poradenskými službami vo výške 375 tis. eur a výnosy zo správy nehnuteľností vo výške 101 tis. eur.

Ostatné prevádzkové náklady v roku 2024 tvoria najmä náklady súvisiace s predajom zásob v hodnote 4 796 tis. eur, náklady súvisiace s výstavbou v hodnote 615 tis. eur, náklady spojené s poradenskými službami vo výške 311 tis. eur, náklady spojené s nepredanými zásobami vo výške 173 tis. eur, náklady na správu nehnuteľností vo výške 378 tis. eur a náklady na overenie účtovnej závierky sú vo výške 171 tis. eur.

Ostatné prevádzkové výnosy boli v roku 2023 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 tvorili 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.

9. Čistý finančný výsledok

<i>v tis. eur</i>	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Finančné výnosy	4 360	380
Finančné náklady	-7 278	-3 701
Spolu	-2 918	-3 321

10. Daň z príjmu a odložená daň

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Splatná daň	-2 599	-3 102
Odložená daň	-3 122	-5 184
Celková daň z príjmov	-5 722	-8 286

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024****(v tis. eur)**

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 nasledujúce sadzby: 21%, 24%, alebo 10%, v závislosti od toho, či boli splnené zákonné kritériá stanovené slovenskou legislatívou; v Českej republike sadzbu 21% a v Slovinskej republike 22%, vyplývajúcu zo sadzby dane z príjmov právnických osôb platnej v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj očakávané zmeny v dani z príjmu právnických osôb na nadchádzajúci finančný rok.

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby

<i>v tis. eur</i>	1.1.2024 – 31.12.2024		1.1.2023 – 31.12.2023	
	%		%	
Zisk/(strata) pred zdanením		22 377		33 424
Daňová sadzba	21,00%	4 699	21,00%	7 019
Daňovo neuznané náklady	1,81%	404	0,91%	305
Nedaňové výnosy	0,00%	-	0,00%	-
Dočasné rozdiely	0,00%	-	0,00%	-
Splatná daň: zrážková daň z úrokov	-0,05%	-11	-0,12%	-41
Použitie predchádzajúcich neuplatnených daňových strát	0,00%	-	0,00%	-
Ostatné	3,30%	739	3,16%	1 055
Zmena v daňovej sadzbe	0,00%	-	0,00%	-
Iná sadzba dane	-0,49%	-111	-0,16%	-52
Celkom	25,57%	5 721	24,79%	8 286

K 31. decembru 2023 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 2024 a 2023

2024 <i>v tis. eur</i>	Zostatok k 1.1.2024	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 31.12.2024
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	47	120	-	-	-	167
Investičný nehnuteľný majetok	-22 600	-3 879	-	-	-	-26 479
Zásoby	130	-386	-	-	-	-256
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	9	45	-	-	-	54
Rezervy a záväzky	195	87	-	-	-	282
Daňové straty	392	-286	-	-	-	106
Iné dočasné rozdiely	456	1 177	-	-	-	1 633
Celkom, netto	-21 370	-3 122	-	-	-	-24 493

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024

(v tis. eur)

2023 v tis. eur	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	-	-	-	47
Investičný nehnutelný majetok	-12 325	-5 375	-4 899	-	-	-22 600
Zásoby	-157	287	-	-	-	130
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	30	-21	-	-	-	9
Rezervy a záväzky	397	-202	-	-	-	195
Daňové straty	528	-136	-	-	-	392
Iné dočasné rozdiely	201	255	-	-	-	456
Celkom, netto	-11 288	-5 184	-4 899	-	-	-21 370

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:

v tis. eur	Pohľadávka 31.12. 2024	Pohľadávka 31.12. 2023	Záväzok 31.12. 2024	Záväzok 31.12. 2023	Spolu 31.12. 2024	Spolu 31.12. 2023
Dočasné rozdiely priraditeľné k:						
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	167	47	-	-	167	47
Investičný nehnuteľný majetok	512	511	-26 990	-23 110	-26 478	-22 599
Zásoby	62	216	-318	-86	-256	130
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	54	9	-	-	54	9
Rezervy a záväzky	282	195	-	-	282	195
Daňové straty	106	392	-	-	106	392
Iné dočasné rozdiely	1 974	666	-341	-211	1 633	456
Vzájomné započítanie	-1 176	-1 029	1 176	1 029	0	0
Celkom	1 981	1 008	-26 473	-22 378	-24 492	-21 370

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

12. Pozemky, budovy a zariadenia

<i>v tis. Eur</i>	Vozidlá	Pozemky a budovy	Aktíva s právom na užívanie	Celkom
Obstarávacía cena				
Počiatkový 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
Počiatkový stav (01.01.2024)	957	1 796	3 794	6 546
Prírastky	209	234	-	443
Úbytky	-	-37	-237	-274
Presuny	-	116	-116	0
Modifikácia	-	-	302	302
Zostatok (31.12.2024)	1 166	2 109	3 743	7 018
	Vozidlá	Pozemky a budovy	Aktíva s právom na užívanie	Celkom
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku				
Počiatkový stav (01.01.2023)	-140	-205	-98	-443
Odpisy bežného obdobia	-239	-202	-733	-1 174
Odpisy zostatkovej ceny vyradeného majetku	-	69	-	69
Zostatok (31.12.2023)	-379	-337	-831	-1 547
Počiatkový stav (01.01.2024)	-379	-337	-831	-1 547
Odpisy bežného obdobia	-225	-346	-893	-1 464
Odpisy zostatkovej ceny vyradeného majetku	-	36	177	213
Zostatok (31.12.2024)	-604	-647	-1 547	-2 798
Zostatková hodnota				
1. január 2023	599	368	1 546	2 513
31. december 2023	578	1 459	2 963	5 000
1. január 2024	578	1 459	2 963	5 000
31. december 2024	562	1 462	2 196	4 220

Skupina je na základe nájomných zmlúv nájomcom kancelárskych priestorov a parkovacích miest. Priemerná zostávajúca doba prenájmu je približne 2-4 roky. 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 nevypovedateľného obdobia. Skupina nezahrnula žiadne ďalšie lízingové podmienky nad rámec súčasného nevypovedateľného obdobia do oceňovania lízingových záväzkov a aktív s právom na užívanie z dôvodu nelstoty uplatnenia týchto možností predĺženia.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

Nevyužitý majetok

Za obdobia končiace 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023 Skupina nedržala žiadne nevyužitú pozemky, budovy a zariadenia.

Strata zo zníženia hodnoty

Za obdobia končiace 31. decembra 2024 a 31. decembra 2023 Skupina nevykázala stratu zo zníženia hodnoty pozemkov, budov a zariadenia.

Kapitalizované finančné náklady

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 Skupina nekapitalizovala úrokové náklady do pozemkov, budov a zariadení.

Založený majetok

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 Skupina nezaložila svoje pozemky, budovy a majetok tretím stranám.

K 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 neboli podpísané zmluvy na nákup pozemkov, budov a zariadení, ktoré by neboli zohľadnené vo finančných výkazoch.

13. Investičný nehnuteľný majetok

v tis. eur

Stav k 1. januáru

Technické zhodnotenie

Precenenie majetku

Stav k 31. decembru

31.12.2024 31.12.2023

66 809 63 279

1 572 1 060

1 554 2 469

69 935 66 809

Celý investičný nehnuteľný majetok je klasifikovaný ako Úroveň 3 v hierarchii reálnych hodnôt (viď. bod 15).

Všetky investičné nehnuteľné majetky sú na území Slovenskej republiky. V období končiacom k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 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 39 060 tis. eur.

K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 mala Skupina významné zmluvné záväzky na nadobudnutie investičného nehnuteľného majetku.

14. Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe

v tis. eur

Stav k 1. januáru

Kapitálové náklady (vrátane kapitalizovaných odpisov)

Kapitalizované úroky

Prírastky

Presun do zásob

Úprava ocenenia počas roka

Kurzové rozdiely

Stav k 31. decembru

31.12.2024 31.12.2023

199 150 102 443

42 230 11 494

3 445 1 740

5 670 39 482

- 23 953

11 323 17 984

- 2 054

261 817 199 150

Celý investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe je klasifikovaný ako Úroveň 3 v hierarchii reálnych hodnôt (viď. 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 177 250 tis. eur je založená ako zábezpeka pre bankové financovanie a časť v hodnote 84 632 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 2024 do 31.decembra 2024 (v tis. eur)

Celý investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe je poistený stavebno montážnym poistením vo výške 117 962 tis. eur.

K 31. decembru 2024 neboli podpísané zmluvy na nákup investičného nehnuteľného majetku, ktorý by nebol zohľadnený v konsolidovanej účtovnej závierke.

K 31. decembru 2024 prírastky predstavujú nadobudnutie investičnej nehnuteľnosti - pozemku na Slovensku a v Českej republike.

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.

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 k 31.12.2024 a 31.12.2023. 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 2024 a 2023 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.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

Hierarchia reálnych hodnôt

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

31.12.2024	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom	Celkový zisk / (strata) za obdobie vo výkaze ziskov a strát
Slovenské kancelárie	-	-	69 935	69 935	1 554
Slovinské kancelárie	-	-	69 720	69 720	6 580
Slovenské investičné pozemky	-	-	56 068	56 068	-750
Slovinské investičné pozemky	-	-	75 430	75 430	4 559
České investičné pozemky	-	-	60 600	60 600	933
Celkom	-	-	331 753	331 754	12 877

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

Prevody medzi úrovňami hierarchie

Počas rokov 2024 a 2023 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 12 877 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 2024 do 31.decembra 2024

(v tis. eur)

31.12.2024	Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota v tis. EUR	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer) v EUR
	SK Dokončené kancelárie	Úroveň 3	69 935	Diskontovaný peňažný tok	- Výstupný výnos - Nájom za m2 - Dĺžka zazmluvneného prenájmu	< 6,25 - 6,75 % < EUR 16,39 - 24,55 < 5 - 10 rokov
	SI Kancelárie vo výstavbe	Úroveň 3	69 720	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 20,0 - 21,5

	Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota v tis. EUR	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer) v EUR
	SK Investičné pozemky	Úroveň 3	56 068	Reziduálna hodnota	- Cena za m2	< EUR 2 000-2 400
	SI Investičné pozemky	Úroveň 3	75 430	Reziduálna hodnota	- Cena za m2	< EUR 2 600-3 000
	CZ Investičné pozemky	Úroveň 3	60 600	Reziduálna hodnota	- Cena za m2	< EUR 1 800-3 400

31.12.2023	Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota v tis. EUR	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer) v EUR
	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 v tis. EUR	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer) v EUR
	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

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

Popisy a definície

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

Reziduálna (zvyšková) hodnota

Pri metóde kapitalizácie príjmu sa reálna hodnota nehnuteľnosti odhaduje na základe normalizovaného čistého prevádzkového príjmu generovaného danou nehnuteľnosťou, od ktorého sa odpočíta reálna hodnota nákladov na dokončenie nehnuteľnosti. Náklady na dokončenie zahŕňajú náklady na projekt, profesijné poplatky, marketingové 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 sadzbou. Trvanie peňažných tokov a špecifické detaily, ako príjem a výdaj peňazí, sú určené podľa informácií vyplývajúcich z nájomných zmlúv, dátumov obnovenia nájmu, plánovaných opráv, renovácií a zariadení. V prípade nehnuteľností vo výstavbe sa zohľadňujú odhadované výdavky spojené s výstavbou, plánovaním, marketingom a predajom. Špecifické riziká spojené s výstavbou, ako plánovanie, úprava terénu, licencie a stavebné povolenia, sú hodnotené separátne.

Diskontná sadzba

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

16. Zásoby

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Stav k 1. januáru	53 455	105 751
Kapitálové náklady (vrátane kapitalizovaných odpisov)	-	18 661
Kapitalizované úroky	-	1 333
Presun do investičného majetku vo výstavbe	-	-23 953
Úbytky (vykázané pri predaji)	-48 486	-48 336
Stav k 31. decembru	4 969	53 455

17. Úvery poskytnuté

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Krátkodobé úvery	1 474	-
Dlhodobé úvery	131	1 592
Celkom	1 605	1 592

Účtovná hodnota úverov zodpovedá ich reálnej hodnote. Úvery boli poskytnuté s úrokovou sadzbou 0 - 10%.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

18. Pohľadávky z obchodného styku

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Pohľadávky z obchodného styku	977	1 139
Ostatné pohľadávky	1 165	300
Opravné položky k pohľadávkam	-85	-84
Celkom	2 057	1 355
Krátkodobé	2 057	1 355
Dlhodobé	-	-
Celkom	2 057	1 355

Rozdelenie pohľadávok na základe splatností je nasledovné:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024			31.12.2023		
	Brutto	Opravná položka	Netto	Brutto	Opravná položka	Netto
v lehote splatnosti	1 636	-	1 636	1 012	-	1 012
po lehote splatnosti do 30 dní	93	-	93	99	-	99
po lehote splatnosti od 30 dní do 180 dní	135	-	135	114	-	114
po lehote splatnosti od 180 dní do 365 dní	72	1	71	40	-	40
po lehote splatnosti viac ako 365 dní	206	84	122	173	84	90
Celkom	2 142	85	2 057	1 439	84	1 355

K 31. Decembru 2024 a 31. Decembru 2023 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>	31.12.2024	31.12.2023
Začiatkový stav	84	165
Tvorba	1	-
Odpísanie	-	-24
Zrušenie	-	-58
Konečný stav	85	84

19. Ostatný dlhodobý majetok

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Poskytnuté preddavky	69	48
Ostatný dlhodobý majetok	3 365	296
Časové rozlíšenie nájmu	906	1 060
Celkom	4 340	1 404

K 31. decembru 2024 ostatný dlhodobý majetok predstavuje pohľadávky za predaj podielov vo výške 2 963 tis. eur (2 421 tis. eur k 31. decembru 2023), ktoré boli v predchádzajúcom období vykázané ako ostatné krátkodobé aktíva. Tieto pohľadávky mali predĺženie splatnosti v roku 2024, a preto sú klasifikované ako ostatné dlhodobé aktíva.

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

20. Ostatný majetok

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Náklady budúcich období	590	563
Príjmy budúcich období	243	3 901
Ostatný krátkodobý majetok	689	13 174
Časové rozlíšenie nájmu	248	231
DPH pohľadávky	1 268	1 478
Celkom	3 038	19 346

Medzi ostatný krátkodobý majetok za rok 2023 patrí bankový vklad vo výške 10 586 tis. eur predstavujúci zadržané finančné prostriedky, ktoré mali byť uvoľnené po splnení dohodnutých podmienok, ale boli započítané proti pôžičke počas roku 2024. Príjmy budúcich období za rok 2023 zahŕňajú výnosy z predaja zásob vo výške 3 880 tis. eur, ktoré boli vysporiadané v roku 2024.

21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Bežné účty v bankách	7 580	8 147
Ostatné peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	8	9
Celkom	7 588	8 156

Účtami v bankách môže Skupina voľne disponovať.

22. Účtovanie o zabezpečení

K 31. decembru 2024 používa Skupina iba zabezpečenie peňažných tokov na zabezpečenie iba proti úverovému riziku. Skupina sa rozhodla na vybraných úveroch riadiť úrokové riziko zmeny indexu 3M EURIBOR pomocou zabezpečovacieho nástroja – úrokového swapu.

Skupina nemá zabezpečené formou účtovania o zabezpečení žiadne iné riziká, okrem úverového rizika vyvstávajúceho zo spomínaného nástroja, keďže sú tieto riziká riadené iným spôsobom. Pre viac informácií vid' sekciu o finančných rizikách.

Zabezpečovaná položka je dlhodobý úver denominovaný v eurách poskytnutý slovenskou bankou s fixným splátkovým kalendárom.

Zabezpečovací nástroj je úrokový swap, ktorý swapuje splátky vyčíslené podľa indexu 3M EURIBOR za splátky zo zafixovanej úrokovej sadzby.

Existuje ekonomický vzťah medzi zabezpečovanou položkou a zabezpečovacím nástrojom, keďže podmienky swapu kopírujú podmienky zabezpečovaného úveru (nominálna hodnota, maturita a splátkové kalendáre). Spoločnosť určila zabezpečovací pomer na 1:1 pre zabezpečovací vzťah, keďže je podkladové riziko úrokového swapu identické s rizikom zabezpečovanej položky. Keďže podmienky swapu kopírujú podmienky zabezpečovaného úveru (nominálna hodnota, maturita a splátkové kalendáre), Spoločnosť očakáva, že zabezpečovací vzťah bude do veľkej miery efektívny.

Neefektivita zabezpečenia môže nastať v prípade, keď Spoločnosť prestane dodržiavať splátkový kalendár. Spoločnosť očakáva splatenie úveru v zmysle splátkového kalendára.

Profil zabezpečovacieho nástroja – zabezpečovací nástroj má fixnú splatnosť v 31.12.2027 pre celú nominálnu hodnotu 33 216 tis. eur. Fixná sadzba použitá pre zabezpečenie je 2,35-2,59 3M EURIBOR.

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

V bežnom období od 1. januára do 31. decembra 2024 je dopad zabezpečovacieho nástroja a zabezpečovanej položky na výkaz o finančnej pozícii nasledovný:

<i>v tis. eur</i>	Nominálna hodnota	Účtovná hodnota	Riadok výkazu o finančnej pozícii	Zmeny v reálnej hodnote merajúce neefektivitu
Úrokový swap	33 216	-359	Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	-359

<i>v tis. eur</i>	Zmeny v reálnej hodnote merajúce neefektivitu	Fondy z precenenia
Zabezpečovaná položka – úver	359	-359

V bežnom období je dopad zabezpečenia peňažných tokov na výkaz o finančnej výkonnosti nasledovný:

<i>v tis. eur</i>	Celkový zisk/(strata) zo zabezpečovacích derivátov v komplexnom výsledku	Neefektivita vykázaná v zisku alebo strate	Riadok vo výkaze ziskov a strát	Hodnota reklasifikovaná z ostatných súčastí komplexného výsledku do zisku/(straty)	Riadok vo výkaze ziskov a strát
Menový swap	-359	-	-	32	Finančné výnosy

23. Vlastné imanie**Základné imanie**

K 31. decembru 2024 výška celkového základného imania Skupiny predstavuje 1 000 tis. eur (1 000 eur k 31. decembru 2023). Ostatné kapitálové fondy k 31. decembru 2024 sú vo výške 13 104 tis. eur (13 709 eur k 31. decembru 2023). Okrem Ostatných kapitálových fondov Skupina vykazuje na riadku Ostatné fondy aj Fondy z precenenia zabezpečenia. Bližšie informácie k Fondom z precenenia zabezpečenia sú uvedené v poznámke 22 – Účtovanie o zabezpečení. Vlastné imanie bolo v plnej hodnote uhradené k 31. decembru 2024.

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

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024 (v tis. eur)

Trieda C

Počet: 1

Menovitá hodnota: 1 eur

Hlasovacie právo: nie

Právo na zisk a likvidačnom zostatku: nie

Zákonný rezervný fond

Zákonný rezervný fond predstavuje 406 tis. eur (k 31. decembru 2023: 200 tis. EUR). Podľa slovenskej legislatívy je akciová spoločnosť povinná vytvárať zákonný rezervný fond na ročnej báze, v minimálnej výške 10 % čistého zisku spoločnosti a minimálne 20 % upísaného základného imania (na kumulatívnej báze), a spoločnosť s ručením obmedzeným v minimálnej výške 5 % čistého zisku spoločnosti a minimálne 10 % upísaného základného imania (na kumulatívnej báze). Zákonný rezervný fond môže byť použitý iba na vyrovnanie strát spoločnosti a nemôže byť použitý na vyplácanie dividend. Výpočet zákonného rezervného fondu sa vykonáva v súlade so slovenskými právnymi predpismi. Povinnosť vytvoriť zákonný rezervný fond je určená spoločenskou zmluvou, pričom spoločnosť je povinná vytvoriť zákonný rezervný fond iba v prípade, že dosiahne zisk.

Podľa českej legislatívy nie je potrebné vytvárať zákonný rezervný fond, jeho vytvorenie je čisto dobrovoľné, pokiaľ nie je v štatúte alebo v spoločenskej zmluve spoločnosti uvedené inak.

Podľa slovinskej legislatívy je akciová spoločnosť povinná vytvárať zákonný rezervný fond na ročnej báze, v minimálnej výške 10 % čistého zisku spoločnosti a minimálne 1/3 upísaného základného imania (na kumulatívnej báze), a pre spoločnosť s ručením obmedzeným je jeho vytvorenie čisto dobrovoľné, pokiaľ nie je v štatúte alebo v spoločenskej zmluve spoločnosti uvedené inak.

24. Úvery a pôžičky

v tis. eur

Veriteľ/Kategória financovania	31.12.2024		31.12.2023	
	Investičný nehnuteľný majetok a zásoby	Prevádzka	Investičný nehnuteľný majetok a zásoby	Prevádzka
Banka	71 176	19	89 875	29
Investor	5 443	-	5 443	-
Spolu	76 619	19	95 318	29
Rozpätie úrokovej sadzby	2,80%-6,92%	0,00%	2,80%-9,77%	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.

K dátumu vykazovania sú bankové úvery spoločností Einpark Office, a.s., CC LAMBDA, s.r.o., CC THETA, s.r.o. Vilharia Offices I d.o.o., Vilharia Offices II 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. Závazky z vlastného imania týchto spoločností sú svojou povahou (opísané v bode 25 – Podriadený dlh) podriadené bankovým úverom. K dátumu vykazovania sú bankové úvery a dlhopisy spoločnosti CC Omikron s.r.o. zabezpečené investíciami v nehnuteľnostiach spoločnosti Masarykova rezidencia d.o.o.

K 31. decembru 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. Závazky z vlastného imania týchto spoločností sú svojou povahou (opísané v bode 25 – Podriadený dlh)

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024****(v tis. eur)**

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.

Verejne vydané dlhopisy

K 31.12.2024 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. 2024	Zostatková hodnota k 31.12. 2023
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 2024.

Reálna hodnota dlhopisov bola vyčíslená na 5 160 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, hnutelným veciam a časti pohľadávok vo vlastníctve Skupiny v celkovej výške 12 100 tis. eur. Jedná sa o majetok, ktorý nie je použitý na zabezpečenie iných záväzkov Skupiny.

25. Podriadený dlh

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Podriadený dlh - zmenky	1 073	997
Podriadený dlh – investičné akcie	5 269	4 470
Podriadený dlh - dlhopis	495	459
Podriadený dlh - ostatné	2 341	20 576
Celkom podriadený úver	9 178	26 500

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

K 31. decembru 2023 bol ostatný podriadený dlh vo výške 18 429 tis. eur z predchádzajúceho obdobia voči spriazneným spoločnostiam, ktorý vznikol v dôsledku zníženia vlastného imania. V aktuálnom finančnom roku k 31. decembru 2024 bol tento dlh preklasifikovaný na vlastný kapitál týchto spoločností.

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 31.12.2024 sa skladá z 4 600 000 ks investičných akcií, ktoré boli vydané akcionárom mimo konsolidovaného celku, a ktorých reálna hodnota je 5 269 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.

Podriadený dlh – investičné akcie sú kategorizované ako úroveň 1 v hierarchii reálnych hodnôt na základe trhovej ceny.

Vývoj investičných akcií Fondu v ks:

<i>v ks</i>	31.12.2024	31.12.2023
Stav k 1. januáru	-	-
Vydané investičné akcie	4 600 000	4 600 000
Odkúpené investičné akcie	-	-
Stav k 31. decembru	4 600 000	4 600 000

26. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky, záväzky z lízingu

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Závazky z obchodného styku	2 786	1 792
Účty časového rozlíšenia	1 242	2 343
DPH záväzky	951	1 212
Nevyfakturované dodávky	1 937	249
Ostatné záväzky z obchodného styku	5 552	87
Prijaté preddavky	1 085	12 381
Závazky voči zamestnancom	1 071	843
Ostatné záväzky	431	109
Sociálny fond	68	52
Zádržné	2 151	2 358
Záväzok z derivátových operácií - úrokový swap	359	-
Celkom	17 633	21 427
<i>Krátkodobé</i>	17 633	21 427
<i>Dlhodobé</i>	5 946	11 618
Celkom	23 579	33 045

K 31. decembru 2024 záväzky po lehote splatnosti boli vo výške 187 tis. eur, z toho omeškanie do 30 dní je vo výške 161 tis. eur (k 31. decembru 2023: 96 tis. eur). Záväzky z obchodného styku nie sú úročené a sú zvyčajne splatné do 30 dní. Ostatné záväzky z obchodného styku tvoria prijaté preddavky vo výške 12 381 tis. eur súvisiace

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

s rezidenčným segmentom, ktoré boli vysporiadané počas vykazovaného obdobia roku 2024. V dôsledku toho došlo k poklesu zostatku na 1 085 tis. eur.

Závazky z nájmu

Pohyby v záväzkoch z nájmu boli nasledovné:

<i>tis. EUR</i>	31.12.2024	31.12.2023
Lízingové záväzky k 1. januáru	2 920	1 546
Prírastky	221	2 159
Pripísané úroky	128	129
Platby	-1 060	-914
Lízingové záväzky k 31. decembru	2 210	2 920

Bližšie informácie sú uvedené v poznámke 12 – Pozemky, budovy a zariadenia.

27. Zmeny v záväzkoch vyplývajúce z finančných aktivít

<i>v tis. eur</i>	1. január 2024	Peňažné toky	Zmena reálnej hodnoty	Ostatné	31. december 2024
Podriadený dlh	26 500	-8	669	-17 982	9 178
Úvery a pôžičky	95 347	2 580	-	-21 290	76 638
Záväzky z prenájmu	2 920	-963	-	253	2 210
Celkové záväzky z finančných aktivít	124 767	1 609	669	-39 019	88 027

<i>v tis. eur</i>	1. január 2023	Peňažné toky	Zmena reálnej hodnoty	Ostatné	31. december 2023
Podriadený dlh	5 652	330	-	20 518	26 500
Úvery a pôžičky	99 834	-21 326	-	16 839	95 347
Záväzky z prenájmu	1 546	-903	-	2 277	2 920
Celkové záväzky z finančných aktivít	107 033	-21 899	-	39 634	124 767

Ostatné zmeny záväzkov z finančných činností predstavujú najmä úrokové náklady.

28. Rezervy

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
1. Januára	-1 033	-682
Tvorba počas roka	-116	-959
Použitie	889	432
Stornované nevyužitú sumy	23	176
31. Decembra	-237	-1 033
Krátkodobé	-237	-1 033
Dlhodobé	-	-
Celkom	-237	-1 033

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024

(v tis. eur)

	Nevyfakturované dodávky	Súdne spory	Zamestnanecké požitky	Zmena kúpnej ceny (Bod 22)	Záručné opravy
Stav k 1. januáru 2024	-	30	45	21	937
Tvorba počas roka	-	-	20	-	96
Použitie	-	-	-	-1	-888
Rozpustenie	-	-	-	-18	-5
Stav k 31. decembru 2024	-	30	65	2	140
<i>Krátkodobé</i>	-	(30)	(65)	(2)	(140)
<i>Dlhodobé</i>	-	-	-	-	-

29. Nekontrolné podiely

v tis. eur

Zostatok k 1.1.2023	42 439
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

tis. Eur

Zostatok k 1.1.2024	48 925
Zvýšenie nekontrolného podielu	-
Dividendy prislúchajúce na nekontrolný podiel	-991
Ostatné príspevky do fondov	33 706
Vplyv zmeny nekontrolného podielu	(3)
Podiel na zisku	5 979
Zostatok k 31. 12.2024	87 616

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024

(v tis. eur)

<i>v tis. €</i>	Hodnota nekontrolného podielu k 31.12.2024	Zisk za rok 2024 priraditeľný nekontrolným podielom
CC Pi s.r.o.	839	6
CC Private s.r.o.	-11	-
Flexi Office s.r.o.	1	-
CC LAMBDA, s.r.o.	855	-134
Einpark Office, a.s.	3 383	149
Einpark rezidencia, a.s.	10	-3
GUTHAUS s.r.o.	177	167
CC Theta s.r.o.	513	100
CC Sampi s.r.o.	1 466	11
WinBerg Development s.r.o.	7 100	-204
Nové Vysočany I, s.r.o.	11 851	4 355
Nové Vysočany II, s.r.o.	681	-3 948
Corwin SK a.s.	-2 081	-92
Corwin Finance s.r.o.	-153	-202
Corwin Home, s.r.o.	-38	-24
Lis Anker, s.r.o.	-46	-
CC Omikron s.r.o.	-61	-19
Kvartet rezidence d.o.o.	1 735	707
CC Koppa d.o.o.	16 968	1 026
Vilharia Offices I d.o.o.	15 158	809
Vilharia Offices II d.o.o.	11 409	2 009
CC Psi d.o.o.	-	-1
Linhartov kvart d.o.o.	10 018	320
Masarykova rezidence d.o.o.	7 837	1 000
Lis Anker SI d.o.o.	76	36
CG SI SPV 5 d.o.o.	-1	-1
Corwin SI d.o.o.	-57	-79
Corwin Home d.o.o.	-13	-8
	87 616	5 979

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

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Krátkodobý majetok	17 524	49 979
Dlhodobý majetok	295 561	270 278
Krátkodobé záväzky	51 137	-85 760
Dlhodobé záväzky	120 958	-87 520
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	16 477	17 556
Čistý výnos z prenájmu	1 889	2 706
Prevádzkový výsledok	25 232	36 569
Čistý finančný výsledok	-452	-1 690
Zisk za rok z pokračujúcich činností	18 862	26 573

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

30. Informácie o riadení rizika

Skupina je vystavená riziku v nasledujúcich oblastiach:

- úverové riziko
- riziko likvidity
- trhové riziko
- operačné riziko
- kapitálové riziko
- 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 pohľadávk, preddavkov a poskytnutých úverov vyjadruje najvyššiu možnú účtovnú stratu, ktorá by musela byť záúčtovaná v prípade, že protistrana úplne zlyhá pri plnení svojich zmluvných záväzkov a všetky zábezpeky a záruky by mali nulovú hodnotu. Táto hodnota preto vysoko prevyšuje očakávané straty, ktoré sú obsiahnuté v rezerve na nedobytné pohľadávky. Pred uzatvorením významných zmlúv, vedenie Skupiny na svojich pravidelných zasadnutiach vyhodnocuje úverové riziko súvisiace s protistranou. V prípade identifikácie významných rizík, Skupina k uzavretiu zmluvy nepristúpi.

K 31. decembru 2024 bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. eur</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné	Spolu
31.12.2024				
Úvery poskytnuté	1 606	-	-	1 606
Pohľadávky z obchodného styku	2 057	-	-	2 057
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	7 588	-	7 588
Ostatný majetok	4 054	-	-	4 054
Celkom	7 717	7 588	-	15 305

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	-	-	1 592
Pohľadávky z obchodného styku	1 355	-	-	1 355
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	8 156	-	8 156
Ostatný majetok	2 883	10 586	-	13 469
Celkom	5 831	18 742	-	24 573

Riziko likvidity

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

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

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. Vedenie Skupiny považuje 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 2024 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
31.12.2024						
Podriadený dlh	9 178	9 587	2 984	1 334	0	5 269
Úvery a pôžičky	76 638	86 257	31 967	54 290	0	0
Záväzky z nájmu	2 210	2 431	944	1 487	0	0
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	18 568	18 568	13 216	5 352	0	0
Celkom	106 594	116 843	49 111	62 463	0	5 269

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						
Podriadený dlh	26 500	26 967	7 204	1 334	0	18 429
Úvery a pôžičky	95 347	100 495	64 535	35 959	0	0
Záväzky z nájmu	2 920	3 259	902	2 357	0	0
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	28 594	28 594	26 941	1 653	0	0
Celkom	153 361	159 315	99 583	41 303	0	18 429

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.

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

Prehľad uvedený nižšie vyjadruje vystavenie Skupiny riziku zmien v úrokových sadzbách na základe zmluvnej doby splatnosti finančných nástrojov. K 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 má Skupina nasledovný majetok a záväzky viažuce sa na úrokovú sadzbu:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2024	31.12.2023
Účtovná hodnota		
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou	71 176	89 874

Analýza senzitivity pre nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou

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

<i>v tis. eur</i>	Rast o 100 bb	Pokles o 100 bb
31.12.2024		
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou	71 176	71 176
Vplyv	-712	712
<i>v tis. eur</i>		
31.12.2023	Rast o 100 bb	Pokles o 100 bb
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou	89 874	89 874
Vplyv	-899	899

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 medzibanková referenčná sadzba rastie, ale zároveň rastie ekonomická výkonnosť obyvateľstva a Skupina má lepšie tržby a zisky. Keď je ekonomická recesia, tak sa to správa presne opačne. Spoločnosť sa rozhodla riadiť úrokové riziko aj prostredníctvom zabezpečovacieho derivátu. Bližšie informácie sú uvedené v bode 22 - Účtovanie o zabezpečení.

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 vykonajú vklad do základného imania a/alebo vklad do ostatných kapitálových fondov. Zámerom manažmentu je udržiavať silnú kapitálovú základňu, ktorá je základom budúceho rozvoja. Stratégia riadenia kapitálu zostala nemenná v porovnaní s predchádzajúcim obdobím.

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)****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>	31.12.2024	31.12.2023
Ostatné aktíva	13 864	-
Pohľadávky z obchodného styku	14 372	12 101
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	18 908	2 034
Spolu	47 143	14 136
Krátkodobé	44 733	14 136
Dlhodobé	2 411	-
Spolu	47 143	14 136

Finančné záväzky denominované v CZK

<i>v tis. Kč</i>	31.12.2024	31.12.2023
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	109 602	6 186
Podriadený dlh	-	110 515
Pôžičky	170 000	170 000
Spolu	279 602	286 701
Krátkodobé	183 602	6 186
Dlhodobé	96 000	280 515
Spolu	279 602	286 701

Analýza citlivosti netto expozície voči zmenám výmenného kurzu

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 2024 je 25,185 CZK/EUR (k 31. decembru 2023 je 24,724 CZK/EUR):

31.12.2024	Rast o 1 000 bb	Pokles o 1 000 bb
Čistá expozícia v tis. Kč	-232 459	-232 459
Čistá expozícia v tis. EUR	-9 230	-9 230
Výmenný kurz (CZK/EUR)	22,667	27,704
Citlivosť peňažných tokov v tis. EUR	-1 026	839

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

31. Spriaznené osoby

Identifikácia spriaznených osôb

Skupina je vo vzťahu spriaznenej osoby ku svojim akcionárom, ktorí majú v Skupine podstatný vplyv, k 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 sa uskutočnili nasledovné transakcie so spriaznenými osobami:

Stav pohľadávok a záväzkov k

31.12.2024

Transakcia	Kategória	Akciónári a kľúčový riadiaci		
		Pridružené spoločnosti	personál	Iné spriaznené osoby
Krátkodobé pôžičky		-	-	-
Podriadený dlh		-	3 414	5 763
Ostatný majetok - dlhodobý		-	3 420	-
Ostatný majetok - krátkodobý		-	521	-
Závazky z obchodného styku		-	812	-
Ostatné dlhodobé záväzky		-	3 812	-
Spolu		-	11 979	5 763

Stav pohľadávok a záväzkov k

31.12.2023

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

Náklady a výnosy z transakcií so spriaznenými osobami

01.01.2024-31.12.2024

Transakcia	Kategória	Akciónári a kľúčový riadiaci		
		Pridružené spoločnosti	personál	Iné spriaznené osoby
Náklady na služby		-	7	-
Úroky		-	194	45
Ostatné náklady		-	48	669
Spolu		-	249	714

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(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	-	212	18
Úroky	-	195	-
Ostatné náklady	-	-	-
Spolu	-	407	18

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 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

32. Informácie o prevádzkových segmentoch

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

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	Rezidenčný segment		Kancelársky segment		Ostatné		Celkom	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Pokračujúce činnosti								
Výnosy z predaja zásob (nehnutelnosti)	65 355	65 892	-	-	-	-	65 355	65 892
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnutelnosti)	-48 878	-48 336	-	-	-	-	-48 878	-48 336
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	16 477	17 556	-	-	-	-	16 477	17 556
Výnosy z prenájmu	-	-	6 084	5 589	-	-	6 084	5 589
Náklady na prenájom	-	-	-4 012	-2 863	-	-	-4 012	-2 863
Čistý výnos z prenájmu	-	-	2 072	2 726	-	-	2 072	2 726
Zisk z precenenia investičného majetku	-	-	12 877	20 453	-	-	12 877	20 453
Zisk z predaja investičného majetku	-	-	6	-171	-	-	6	-171
Ostatné výnosy	22	158	3	51	1 199	2 027	1 224	2 236
Opravná položka k majetku	109	0	225	58	-249	-6	85	51
Ostatné prevádzkové náklady	-5 327	-3 673	-896	-1 280	-1 223	-1 189	-7 445	-6 142
Prevádzkový výsledok	11 281	14 041	14 287	21 836	-273	832	25 296	36 709
Finančné výnosy	179	245	276	24	3 906	111	4 360	380
Finančné náklady	-397	-687	-1 946	-2 231	-4 934	-782	-7 278	-3 701
Čistý finančný výsledok	-219	-442	-1 670	-2 207	-1 028	-671	-2 918	-3 321
Zisk pred zdanením	11 062	13 599	12 617	19 629	-1 301	161	22 378	33 388
Daň z príjmov							-5 722	-8 286
Zisk za účtovné obdobie							16 656	25 102

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát	<i>Rezidenčný segment</i>		<i>Kancelársky segment</i>		<i>Ostatné</i>		<i>Celkom</i>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Zisk za účtovné obdobie							16 656	25 102
Ostatné súčasti komplexného výsledku							-705	-204
Komplexný výsledok celkom							15 951	24 898

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície

	<i>Rezidenčný segment</i>		<i>Kancelársky segment</i>		<i>Ostatné</i>		<i>Celkom</i>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Majetok								
Dlhodobý majetok								
Investičný nehnuteľný majetok	-	-	69 935	66 809	-	-	69 935	66 809
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	-	-	261 817	199 150	-	-	261 817	199 150
Pozemky, budovy a zariadenie	303	309	-	-	3 917	4 692	4 220	5 000
Dlhodobé úverové pohľadávky	-	-	-	3	131	1 588	131	1 592
Ostatný dlhodobý majetok	227	-	1 046	1 099	3 068	305	4 340	1 404
Odložená daňová pohľadávka	53	244	1 615	1	313	763	1 981	1 008
Nehmotný majetok	-	-	-	-	78	93	78	93
	583	554	334 412	267 062	7 507	7 440	342 502	275 056
Krátkodobý majetok								
Poskytnuté úvery	-	-	-	-	1 474	-	1 474	-
Zásoby	4 968	53 455	-	-	-	-	4 969	53 455
Pohľadávky z obchodného styku	32	21	775	1 101	1 251	234	2 057	1 355
Daňové pohľadávky	367	41	0	29	11	48	378	118
Ostatné aktíva	294	14 603	2 135	1 100	609	3 643	3 038	19 346
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1 143	570	4 373	5 349	2 072	2 238	7 588	8 156
	6 804	68 689	7 282	7 578	5 418	6 163	19 504	82 430
Majetok celkom	7 386	69 242	341 694	274 640	12 925	13 604	362 006	357 486

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)

	<i>Rezidenčný segment</i>		<i>Kancelársky segment</i>		<i>Ostatné</i>		<i>Celkom</i>	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Vlastné imanie a záväzky							221 514	173 434
Vlastné imanie								
Dlhodobé záväzky								
Podriadený dlh	-	-	1 073	19 425	8 105	7 075	9 178	26 500
Úvery a pôžičky	-	4 191	42 445	25 339	5 380	5 380	47 825	34 909
Prijaté preddavky	318	-	25 814	-	341	-	26 473	-
Záväzky z nájmu	0	-	-	-	1 416	2 193	1 416	2 193
Ostatné dlhodobé záväzky	23	23	594	494	5 329	11 102	5 946	11 618
	341	4 300	69 926	67 338	20 570	25 962	90 837	97 599
Krátkodobé záväzky								
Krátkodobé pôžičky	-	26 772	28 731	33 573	83	93	28 813	60 438
Rezervy	-	13	-	7	237	1 013	237	1 033
Záväzky z nájmu	-	-	-	-	794	727	794	727
Daňové záväzky	1 782	2 700	109	25	286	103	2 177	2 827
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	1 659	13 075	2 425	1 444	13 550	6 907	17 635	21 427
	3 441	42 561	31 265	35 048	14 949	8 843	49 656	86 452
Záväzky celkom	3 782	46 860	101 191	102 385	35 520	34 804	140 493	184 051
Vlastné imanie a záväzky celkom							362 007	357 486

Vision 2030 j. s. a.

**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2024 do 31.decembra 2024
(v tis. eur)**

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

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

V máji 2025 predala spoločnosť Corwin SK a.s. 100 % podiel v spoločnosti Corwin Home, s.r.o. tretej strane.

Po 31. decembri 2024 a až do dátumu týchto konsolidovaných finančných výkazov skupina splatila pôžičky vo výške 10 000 tisíc EUR a vydala novú tranžu dlhopisov v hodnote 23 000 tisíc EUR.

Okrem vyššie uvedeného sa do dňa zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky, t. j. do 27.08.2025, nevyskytli žiadne významné udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na túto konsolidovanú účtovnú závierku.

34. Podmienený majetok a podmienené záväzky

Prijaté bankové záruky sú vo výške 5 545 tis. eur (2023: 2 824 tis. eur) a bankové záruky poskytnuté Skupinou tretím stranám 2 900 tis. EUR.

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



Podpísaný

Ing. Marián Hlavačka
Predseda predstavenstva