



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

o overení konsolidovanej účtovnej závierky

k 31. decembru 2021

Vision 2030 j.s.a.

Sídlo Skupiny:

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

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

 **bakertilly**
A Baker Tilly
Europe Alliance member



O B S A H

Správa audítora

Konsolidovaná účtovná závierka k 31. decembru 2021

Konsolidovaná výročná správa k 31. decembru 2021

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vlastníkom spoločnosti Vision 2030 j.s.a.:

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

1. Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny Vision 2030 j.s.a. a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2021, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania, konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.
2. Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2021, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

4. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky podľa medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

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

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.

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

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

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

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

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

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

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.



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

Bratislava, 21. decembra 2022

TPA AUDIT s.r.o.
Licencia SKAu č. 304

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

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

**Konsolidovaná účtovná závierka
za obdobie od
1.1.2021 do 31.12.2021**

**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	1.1.2021 – 31.12.2021	8.10.2020 – 31.12.2020
Pokračujúce činnosti			
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľností)	6	4 629	-
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnuteľností)	6	-3 326	-
Zisk z predaja zásob (nehnuteľností)		1 303	-
Výnosy z prenájmu	7	2 540	-
Náklady na prenájom	7	-1 664	-
Čistý výnos z prenájmu		876	-
Zisk z precenenia investičného nehnuteľného majetku	15	13 945	-
Ostatné výnosy	8	510	75 530
Opravná položka k majetku	8	-56	-
Ostatné prevádzkové náklady	8	-2 004	-2
Ostatné prevádzkové výnosy a (náklady)		14 574	75 528
Finančné výnosy	9	8	-
Finančné náklady	9	-1 492	-1
Čistý finančný výsledok		-1 484	-1
Zisk / (strata) pred zdanením z pokračujúcich činností		13 090	75 527
Daň z príjmu	10	-2 882	-
Zisk / (strata) za účtovné obdobie z pokračujúcich činností		10 208	75 527
Ukončované činnosti			
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	22	7 382	-
Zisk za účtovné obdobie		17 590	75 527
Pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		14 490	75 527
- nekontrolný podiel		3 100	-
		17 590	75 527
Ostatné súčasti komplexného výsledku			
Ostatný komplexný výsledok		-	-
Celkový komplexný výsledok		17 590	75 527
Pripadajúci na:			
- osoby s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		14 490	75 527
- nekontrolný podiel		3 100	-
		17 590	75 527

Poznámky uvedené na stranách 7 až 48 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Vision 2030 j. s. a.

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície

<i>v tis. eur</i>	Bod	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Majetok				
Investičný nehnuteľný majetok	13	63 200	130 284	-
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	14	48 700	36 698	-
Pozemky, budovy a zariadenie	12	531	474	-
Ostatný dlhodobý majetok	19	948	613	-
Odložená daňová pohľadávka	11	1 259	643	-
Nehmotný majetok	19	99	106	-
Dlhodobý majetok celkom		114 737	168 818	-
Poskytnuté úvery	17	298	465	-
Zásoby	16	82 228	53 434	-
Pohľadávky z obchodného styku	18	643	895	-
Daňové pohľadávky	10	210	172	-
Ostatný majetok	20	6 048	2 057	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	21	27 402	20 408	-
Krátkodobý majetok celkom		116 829	77 431	-
Majetok držaný na predaj	22	91 278	-	-
Majetok celkom		322 844	246 249	-
Vlastné imanie				
Základné imanie	23	1 000	-	-
Ostatné kapitálové fondy	23	14 309	-	-
Nerozdelený zisk		75 527	-	-
Zisk za obdobie		14 490	75 527	-
Vlastné imanie pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti		105 326	75 527	-
Nekontrolný podiel		16 415	8 888	-
Vlastné imanie celkom		121 741	84 415	-
Závazky				
Podriadený dlh	25	5 097	19 622	-
Úvery a pôžičky	24	54 318	61 185	-
Odložený daňový záväzok	11	12 437	19 018	-
Prijaté preddavky		13 872	6 975	-
Ostatné dlhodobé záväzky	26	2 575	3 094	-
Dlhodobé záväzky celkom		88 299	109 894	-
Krátkodobé pôžičky	24	40 371	41 517	-
Rezervy	28	648	702	-
Daňové záväzky		380	2 036	-
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	26	7 838	7 685	-
Krátkodobé záväzky celkom		49 237	51 940	-
Záväzky priamo sa vzťahujúce k ukončovaným činnostiam	22	63 567	-	-
Záväzky celkom		201 103	161 834	-
Vlastné imanie a záväzky celkom		322 844	246 249	-

Poznámky uvedené na stranách 7 až 48 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní

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

Poznámky uvedené na stranách 7 až 48 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní (pokračovanie)

<i>v tis. eur</i>	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Ostatné rezervné fondy	Nerozdelený zisk	Výsledok za obdobie	Podiely pripadajúce osobám s podielom na vlastnom imaní materskej spoločnosti	Nekontrolný podiel	Celkom
Zostatok k 8.10.2020	-	-	-	-	-	-	-	-
Zisk za obdobie	-	-	-	-	75 527	75 527	-	75 527
Celkový komplexný výsledok za obdobie	-	-	-	-	75 527	75 527	-	75 527
Transakcie s vlastníkami, účtované priamo do vlastného imania								
Obstaranie dcérskych spoločností	-	-	-	-	-	-	8 888	8 888
Celkové transakcie	-	-	-	-	-	-	8 888	8 888
Zostatok k 31.12.2020	-	-	-	-	75 527	75 527	8 888	84 415

Vlastné imanie je popísané v bode 23.

Poznámky uvedené na stranách 7 až 48 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

Konsolidovaný výkaz peňažných tokov

<i>v tis. eur</i>	Bod	1.1.2021 – 31.12.2021	8.10.2020 – 31.12.2020
PREVÁDZKOVÁ ČINNOSŤ			
Zisk po zdanení z pokračujúcich činností		10 208	75 527
Zisk po zdanení z ukončovaných činností		7 382	
Úpravy týkajúce sa:			
Tvorba/rozpustenie opravnej položky		55	-
(Zisk) / strata z precenenia investičných nehnuteľností	15,22	-20 727	-
Čisté úrokové náklady / (výnosy)	9,22	2 044	1
Zisk z výhodnej kúpy		-	-75 468
Zmena stavu rezerv	28	51	-
Daň z príjmu	10,22	4 804	-
Zmena v pohľadávkach z obchodného styku, ostatných pohľadávkach a ostatnom majetku	18, 20	-971	-
Zmena v zásobách	16	-27 952	-
Zmena v prijatých preddavkoch		7 726	-
Zmena v záväzkoch z obchodného styku a ostatných záväzkoch	26	808	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti pred zaplatenou daňou z príjmu		-16 572	60
Zaplatená daň z príjmu		-2 576	-
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		-19 148	60
INVESTIČNÁ ČINNOSŤ			
Obstaranie pozemkov, budov a zariadenia a nehmotného majetku	12	-253	-
Nadobudnutie / investície do investičných nehnuteľností	13	-7 108	-
Čisté peňažné prostriedky nadobudnuté s dcérskou spoločnosťou	4	-	20 348
Predaj nekontrolného podielu v dcérskej spoločnosti		2 590	-
Splátka poskytnutých úverov	17	167	-
Peňažné toky použité v investičnej činnosti		- 4 604	20 348
FINANČNÁ ČINNOSŤ			
Splátky prijatých úverov a pôžičiek	24	-25 512	-
Prijaté úvery a pôžičky	24	66 068	-
Kapitálový príspevok (platba) s nekontrolným podielom		-1 002	-
Zaplatené úroky		-986	-
Zaplatené dividendy		-707	-
Peňažné toky z finančnej činnosti		37 861	-
Čistý prírastok/úbytok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		14 109	20 408
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka		20 408	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty reklasifikované ako Majetok držaný na predaj		7 115	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka		27 402	20 408

Poznámky uvedené na stranách 7 až 48 tvoria neoddeliteľnú súčasť konsolidovanej účtovnej závierky.

**Vision 2030 j. s. a. Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke
za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. EUR)**

1. Informácie o Skupine	8
2. Významné účtovné zásady	9
3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady	21
4. Podnikové kombinácie a akvizície nekontrolných podielov	22
5. Informácie o skupine	25
6. Výnosy z predaja nehnuteľností	26
7. Výnosy z prenájmu	26
8. Ostatné prevádzkové výnosy a náklady	26
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	29
13. Investičný nehnuteľný majetok	30
14. Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	31
15. Oceňovanie reálnej hodnoty - Investičný nehnuteľný majetok a Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	31
16. Zásoby	34
17. Úvery poskytnuté	34
18. Pohľadávky z obchodného styku	34
19. Ostatné dlhodobé aktíva	35
20. Ostatné aktíva	35
21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	35
22. Aktíva držané na predaj a ukončované činnosti	35
23. Vlastné imanie	36
24. Úvery a pôžičky	37
25. Podriadený dlh	38
26. Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	39
27. Zmeny v záväzkoch vyplývajúce z finančných aktivít	39
28. Rezervy	40
29. Nekontrolné podiely	40
30. Informácie o riadení rizika	41
31. Spriaznené osoby	44
32. Informácie o prevádzkových segmentoch	46
33. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	48
34. Podmienený majetok a podmienené záväzky	48

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021****(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 Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sja, vložka č. 124/B. Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 53317602.

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 2021 obsahuje účtovnú závierku materskej spoločnosti a jej dcérskych a pridružených spoločností (súhrnne nazývané "Skupina").

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

Počet zamestnancov Skupiny je nasledovný:

Názov položky	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	109	107	–
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	107	107	–
<i>z toho počet vedúcich zamestnancov:</i>	27	27	–

Orgány Skupiny sú:

Predstavenstvo:

Ing. Marián Hlavačka; Predseda predstavenstva

**za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(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 2021 až 31. Decembra 2021.

Dátum prechodu na vykazovanie v súlade s IFRS je 1.1.2021. Táto konsolidovaná účtovná závierka je prvou konsolidovanou účtovnou závierkou, ktorú Skupina zostavila a zároveň prvou účtovnou závierkou v súlade s IFRS.

(b) Východiská pre zostavenie

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

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

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Skupiny urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Skupinu a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Skupinu (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií materiálov, tovarov a služieb). Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu 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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

- 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

Nasledujúce IFRS štandardy a doplnenia boli vydané k 31 decembru 2021 a budú efektívne až v nadchádzajúcich obdobiach. Z tohto dôvodu ich Skupina neaplikuje pri zostavovaní účtovnej závierky.

	<i>Dodatok k IAS 1: Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé a dlhodobé (účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. V Novembri 2021 bol navrhnutý odklad účinnosti na 1. januára 2024, zatiaľ nebolo schválené EÚ)</i>
IAS 1	<i>Dodatok k IAS 1: Zverejnenie významných úsudkov (účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr.)</i>
IFRS 3	<i>Dodatok k IFRS 3 Podnikové kombinácie v nadväznosti na koncepčný rámec (účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1.januára 2022 alebo neskôr)</i>
IAS 37	<i>Dodatok k IAS 37: Stratové zmluvy – náklady na dokončenie zákazky (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr).</i>
IFRS 9	<i>Dodatok k IFRS 9: Poplatky v "10-percentnom" teste pre odúčtovanie finančných záväzkov (súčasť ročných vylepšení štandardov 2018-2020, účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)</i>
IAS 8	<i>Dodatok k IAS 8: Definícia účtovného odhadu (účinné pre účtovné obdobie začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr)</i>
IAS 12	<i>Dodatok k IAS 12: Odložená daň vzťahujúca sa na aktíva a pasíva vyplývajúce z jednej transakcie (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023 alebo neskôr. Tento dodatok nebol zatiaľ schválený EÚ).</i>
IAS 16	<i>Dodatok IAS 16: Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr).</i>
	<i>Ročné vylepšenia 2018 - 2020 (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr)</i>

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

(e) Východiská pre konsolidáciu

i. Dcérske spoločnosti

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

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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(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 prevýši účtovnú hodnotu pridruženej spoločnosti, účtovná hodnota takejto spoločnosti je znížená na nulu a vykazovanie budúcich strát je zastavené, okrem prípadov, keď Skupine v súvislosti s danou pridruženou spoločnosťou vznikli prípadné záväzky.

iii. Rozsah konsolidácie

Do konsolidácie k 31. decembru 2021 bolo zahrnutých tridsaťsedem spoločností (k decembru 2020 dvadsaťšesť). 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 nadobúdateľom, 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 vyplývajú buď z inkasovania zmluvných peňažných tokov, alebo z predaja finančných aktív, resp. z oboch scenárov.

ii. Následné oceňovanie

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

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

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

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

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

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

**za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)**

Finančné aktíva Spoločnosti v amortizovanej hodnote zahŕňajú „Pohládávky z obchodného styku“, „Ostatný majetok“ a „Poskytnuté úvery“.

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

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

(h) Zásoby

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

Náklady zahŕňajú:

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

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

Čistá realizovateľná hodnota je odhadovaná predajná cena v bežnom podnikaní po odpočítaní odhadnutých nákladov na dokončenie a odhadnutých nákladov potrebných na uskutočnenie predaja.

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

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

(i) Započítavanie

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

(j) Zníženie hodnoty (Impairment)

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

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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

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

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

(k) Pozemky, budovy a zariadenie

i. Vlastný majetok

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

ii. Následné náklady

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

iii. Odpisy

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

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

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

iv. Kapitalizované finančné náklady

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

(l) Nehmotný majetok

i. Goodwill a nehmotný majetok nadobudnutý v podnikových kombináciách

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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

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

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

ii. Softvér a ostatný nehmotný majetok

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

iii. Amortizácia

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

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

(m) Investičný nehnuteľný majetok

Investičný nehnuteľný majetok predstavuje majetok držaný Skupinou za účelom získania výnosov z prenájmu alebo jeho kapitálového zhodnotenia, alebo za obidvoja 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 preveze 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.

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

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

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

(n) Rezervy

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

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

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

(o) Úrokové výnosy a náklady

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

(p) Výnosy z prenájmu

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

(q) Daň z príjmov

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

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

Odložená daň je účtovaná s použitím súvahovej metódy a je vypočítaná zo všetkých dočasných rozdielov medzi účtovnými hodnotami majetku a záväzkov stanovených pre účely finančného vykazovania a hodnotami, ktoré sa používajú pre daňové účely. Nasledovné dočasné rozdiely neboli zohľadnené: prvotné vykázanie majetku a záväzkov,

Vision 2030 j. s. a.

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

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 vykázaných 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 vynútiteľné právo započítať splatný daňový záväzok a pohľadávku a tieto sa týkajú rovnakého daňového úradu a rovnakého daňového subjektu.

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

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

(s) Preddavky nájomníkov (zálohy)

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

(t) Vykazovanie výnosov

Skupina účtuje o tržbách v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že ekonomické úžitky budú plynúť Skupiny a tieto tržby sa dajú spoľahlivo oceniť. Tržby sú účtované v reálnej hodnote pohľadávky a zároveň sa zohľadňujú platobné podmienky, dane a 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 dojednávaní a sprostredkovaní operatívneho lízingu, sa vykazujú ako náklad počas doby lízingu na rovnakom princípe ako výnosy z lízingu.

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

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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

(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 prípade podmienených výmen sa predaj vykazuje iba vtedy, ak sú splnené všetky významné podmienky. Štandardné platobné podmienky sú 14-30 dní. V zmluve sa štandardne nenachádzajú ďalšie záväzky ani záruky.

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

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

(w) Predaj nehnuteľností vo výstavbe

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

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

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

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

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

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

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

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

(x) Dividendy

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

(y) Finančné záväzky

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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

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

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

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 nevyhnutne si vyžadujú značný čas na prípravu na zamýšľané použitie alebo predaj, sa kapitalizujú ako súčasť obstarávacej ceny majetku. Kapitalizácia sa začína, keď:

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

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

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

(z) Odhady reálnych hodnôt

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.

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

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. Ostatné pohľadávky/záväzky sa pre určenie reálnej hodnoty odúčujú.

3. Zásadné účtovné odhady a predpoklady

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

(a) Ocenenie investičného nehnuteľného majetku

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

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

K 31. decembru 2021 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 a nehnuteľný majetok určený na predaj

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

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

(c) Goodwill a testovanie zníženia hodnoty

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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

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. Podnikové kombinácie a akvizície nekontrolných podielov

Akvizície v roku 2021

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

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

Nákup dcérskych spoločností

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

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

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

Dňa 28.04.2022 spoločnosť Pinegreen Holdings Limited (PG) predala 25 % podiel na spoločnosti Corwin Finance spoločnosti Corwin SK. Akvizícia prebehla za reálnu hodnotu individuálnych aktív a záväzkov v hodnote 14 tis. eur.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

Keďže sa jednalo o transakciu v rámci spoločnej kontroly nevznikol žiaden goodwill a transakcia nemala dopad na finančnú pozíciu ani výkonnosť Skupiny.

Zároveň Skupina v priebehu roka 2021 založila nasledovné spoločnosti:

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

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

Akvizície v roku 2020

Spoločnosť Vision 2030 j.s.a. nadobudla kontrolu nad spoločnosťami v Skupine 31.12.2020 kúpou 100%ného podielu v Corwin Group Limited vrátane všetkých dcérskych spoločností za 33 306 tis eur.

	Dátum obstarania (získania kontroly)	Podiel Skupiny po obstaraní %
<i>Nákup dcérskych spoločností</i>		
Corwin Group Limited	31.12.2020	100%
Pinegreen Holdings Limited	31.12.2020	100%
Corwin jsa	31.12.2020	100%
CC Private s.r.o.	31.12.2020	90%
Flexi Office s.r.o.	31.12.2020	90%
CC LAMBDA, s.r.o.	31.12.2020	90%
Blumentál Office II s.r.o.	31.12.2020	90%
Blumentál Office I s.r.o.	31.12.2020	90%
Einpark Office, a.s.	31.12.2020	90%
Blumental property s.r.o.	31.12.2020	90%
Einpark rezidencia, a.s.	31.12.2020	90%
Blumental rezidencia II, s.r.o.	31.12.2020	90%
Dúbravy Rezidencia, s.r.o.	31.12.2020	90%
Blumentál rezidencia I, s.r.o.	31.12.2020	90%
GUTHAUS s.r.o.	31.12.2020	90%
CC Theta s.r.o.	31.12.2020	90%
Corwin SK a.s.	31.12.2020	90%
Corwin Finance s.r.o.	31.12.2020	93%
Corwin Home, s.r.o.	31.12.2020	90%
Lis Anker, s.r.o.	31.12.2020	90%
Corwin SI d.o.o.	31.12.2020	90%
Lis Anker SI d.o.o.	31.12.2020	90%
Vilharia Offices I d.o.o.	31.12.2020	90%
Záhrady Devín II, s.r.o.	31.12.2020	90%
Kvartet rezidence d.o.o.	31.12.2020	90%

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

Prírastky v dôsledku obstarania podnikov v roku 2020 mali nasledujúci efekt na majetok a záväzky Skupiny :

Majetok

Investičný nehnuteľný majetok	130 284
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	36 698
Pozemky, budovy a zariadenie	474
Ostatný dlhodobý majetok	613
Odložená daňová pohľadávka	643
Nehmotný majetok	106
Poskytnuté úvery	465
Zásoby	53 434
Pohľadávky z obchodného styku	895
Daňové pohľadávky	172
Ostatný majetok	2 057
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	20 408
Majetok celkom	246 249

Záväzky

Podriadený dlh	-4 516
Úvery a pôžičky	-42 985
Odložený daňový záväzok	-19 018
Prijaté preddavky	-6 975
Ostatné dlhodobé záväzky	-3 094
Krátkodobé pôžičky	-41 517
Rezervy	-702
Daňové záväzky	-2 036
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-7 685
Záväzky celkom	-128 528

Celkový identifikovateľný čistý majetok

117 722

Nekontrolný podiel

-8 888

Zisk z výhodnej kúpy

-75 527

Prevedené plnenie

33 306

Zaplatená protihodnota, vysporiadaná v peniazoch - bezhotovostná transakcia

Obstaraná hotovosť

20 408

Čistý peňažný príjem / (výdavok)

20 408

Celé prevedené plnenie predstavuje záväzok. Dôvodom akvizície bolo presunutie Holdingových aktivít z Cypru na Slovensko.

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

5. Informácie o skupine

Informácie o dcérskych spoločnostiach

Konsolidované finančné výkazy Spoločnosti zahŕňajú:

Meno	Aktivita	Krajina založenia	% Vlastného imania 2021	% Vlastného imania 2020
Kennis Investment Inc.	Financovanie	Cyprus	100	-
Corwin Group Limited	Financovanie	Cyprus	100	100
Pinergreen Holdings LTD	Financovanie	Cyprus	100	100
Corwin j.s.a	Financovanie	SR	100	100
CC Pi s.r.o.	Rezidenčná	SR	100	-
CC Ro S.r.o.	Rezidenčná	SR	100	-
CC Ksi s.r.o.	Rezidenčná	SR	100	-
CC Fi s.r.o.	Rezidenčná	SR	100	-
CC Chi s.r.o.	Rezidenčná	SR	100	-
Corwork, s.r.o.	Prenájom	SR	100	-
CC Private s.r.o.	Financovanie	SR	90	90
Flexi Office s.r.o.	Prenájom	SR	90	90
CC LAMBDA, s.r.o.	Prenájom	SR	90	90
Blumentál Office II s.r.o.	Prenájom	SR	90	90
Blumentál Office I s.r.o.	Prenájom	SR	90	90
Einpark Office, a.s.	Prenájom	SR	90	90
Blumental property s.r.o.	Prenájom	SR	90	90
Einpark rezidencia, a.s.	Rezidenčná	SR	90	90
Blumental rezidencia II, s.r.o.	Rezidenčná	SR	90	90
Dúbravy Rezidencia, s.r.o.	Rezidenčná	SR	90	90
Blumentál rezidencia I, s.r.o.	Rezidenčná	SR	90	90
GUTHAUS s.r.o.	Rezidenčná	SR	90	90
CC Theta s.r.o.	Rezidenčná	SR	90	90
Corwin SK a.s.	Služby	SR	90	90
Corwin Finance s.r.o.	Financovanie	SR	90	93
Corwin Home, s.r.o.	Služby	SR	90	90
Lis Anker, s.r.o.	Výstavba	SR	90	90
Corwin SI d.o.o.	Výstavba	SI	90	90
Lis Anker SI d.o.o.	Výstavba	SI	90	90
Záhrady Devín II, s.r.o.	Rezidenčná	SR	90	90
CC Omikron s.r.o.	Financovanie	SR	90	-
Kvartet rezidence d.o.o.	Rezidenčná	SI	90	90
Vilharia Offices I d.o.o.	Prenájom	SI	50	90
Vilharia Offices II d.o.o.	Prenájom	SI	50	-
CC Sigma d.o.o.	Rezidenčná	SI	45	-
CC ni d.o.o.	Rezidenčná	SI	45	-

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

6. Výnosy z predaja nehnuteľností

v tis. eur

	1.1.2021 – 31.12.2021	8.10.2020 – 31.12.2020
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľností)	4 629	-
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnuteľností)	-3 326	-
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	1 303	-

7. Výnosy z prenájmu

v tis. eur

	1.1.2021 – 31.12.2021	8.10.2020 – 31.12.2020
Výnosy z prenájmu	2 540	-
Náklady na prenájom	- 1 664	-
<i>z toho:</i>		
<i>Elektrina a iné komunálne služby</i>	-626	-
<i>Developerské služby</i>	-585	-
<i>Ostatné služby</i>	-371	-
Daň z nehnuteľnosti	-82	-
Čistý výnos z prenájmu	876	-

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

Budúce minimálne úhrady nájomného plynúce z nájomných zmlúv

v tis. eur

	31.12.2021	31.12.2020
Do jedného roka	2 393	4 804
Viac ako 1 rok, ale menej ako 2 roky	2 817	5 152
Viac ako 2 roky, ale menej ako 3 roky	2 798	5 002
Viac ako 3 roky, ale menej ako 4 roky	2 469	4 252
Viac ako 4 roky, ale menej ako 5 rokov	2 460	3 759
Viac ako 5 rokov	1 714	3 250
Spolu	14 651	26 219

8. Ostatné prevádzkové výnosy a náklady

v tis. eur

	1.1.2021 – 31.12.2021	8.10.2020 – 31.12.2020
Ostatné výnosy	510	75 530
Znehodnotenie aktív	-56	-
Ostatné prevádzkové náklady	-2 004	-2
Ostatné prevádzkové výnosy/(náklady)	-1 550	75 528

Ostatné výnosy v roku 2021 sú tvorené najmä komisiami v hodnote 332 tis. eur a obrátovými bonusmi v hodnote 46 tis. eur a poistnými plneniami 40 tis. eur a v roku 2020 sú tvorené ziskom z výhodnej kúpy 75 527 tis. eur (pozri bod 4), a odloženou daňou z precenenia investičného nehnuteľného majetku na reálnu hodnotu pri akvizícií.

Ostatné prevádzkové náklady v roku 2021 sú tvorené najmä nákladmi na obstaranie nových nehnuteľností a údržbu v hodnote 158 tis. eur, kompenzáciou vo výške 110 tis. eur, nákladmi na bežnú prevádzku v hodnote 290 tis. eur,

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

nákladmi na poradenské, právne, manažérske a ostatné služby 1 166 tis. eur, z toho náklady na overenie účtovnej závierky sú vo výške 29 tis. eur a iné neauditorské služby 1 tis. eur.

9. Čistý finančný výsledok

<i>v tis. eur</i>	1.1.2021 – 31.12.2021	8.10.2020 – 31.12.2020
Finančné výnosy	8	-
Finančné náklady	-1 492	-1
Čistý finančný výsledok	-1 484	-1

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

10. Daň z príjmu a odložená daň

<i>v tis. eur</i>	1.1.2021 – 31.12.2021	8.10.2020 – 31.12.2020
Splatná daň	-698	-
Odložená daň	-2 184	-
Celková daň z príjmov	-2 882	-

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

Na výpočet odloženej dane z dočasných rozdielov vzniknutých v Slovenskej republike, Slovinskej republike a na Cypre, Skupina použila v Slovenskej republike pre rok 2021 sadzbu 21 % (2020: 21% %), v Slovinskej republike 19%, na Cypre 12,5%, vyplývajúcu zo sadzby dane z príjmov právnických osôb platnej v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Keďže významná časť Skupiny bola získaná k 31.12.2020, v predchádzajúcom účtovnom období Skupina nemala materiálne transakcie, ktoré by boli predmetom dane z príjmov.

Odsúhlasenie efektívnej daňovej sadzby

<i>v tis. eur</i>	1.1.2021 – 31.12.2021		8.10.2020 – 31.12.2020	
	%		%	
Zisk/(strata) pred zdanením		13 090		75 527
Daňová sadzba	21,00%	2 749	21%	15 861
Daňovo neuznané náklady	1,31%	172	-	-
Nedaňové výnosy	-	-	-21%	-15 861
Prenesená daňová úľava	-	-	-	-
Dočasné rozdiely	-	-	-	-
Splatná daň: zrážková daň z úrokov	0,07%	9	-	-
Použitie predchádzajúcich neuplatnených daňových strát	0,08%	10	-	-
Ostatné	0,06%	8	-	-
Zmena v daňovej sadzbe	-	-	-	-
Iná sadzba dane	-0,50%	-66	-	-
Celkom	22,02%	2 882	-	-

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

Pohyby odloženého daňového záväzku (netto) počas obdobia 2021 a 2020

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

2020

<i>v tis. eur</i>	Zostatok k 8.10.2020	Vykázané vo výkaze ziskov a strát	Vykázané v ostatnom komplexnom výsledku	Obstarané prostredníctvom podnikovej kombinácie	Zostatok k 31. 12.2020
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	-	-	-	1	1
Investičný nehmotný majetok	-	-	-	-18 220	-18 220
Zásoby	-	-	-	-623	-623
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatného majetku	-	-	-	21	21
Rezervy a záväzky	-	-	-	174	174
Daňové straty	-	-	-	272	272
Iné dočasné rozdiely	-	-	-	-	-
Celkom, netto	-	-	-	-18 375	-18 375

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

11. Odložená daňová pohľadávka, odložený daňový záväzok

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

<i>v tis. eur</i>	Pohľadávky		Záväzky		Celkom	
	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2020
Dočasné rozdiely vzťahujúce sa k:						
Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok	34	1	-	-	34	1
Investičný nehnuteľný majetok	646	-	-12 291	-18 220	-11 645	-18 220
Zásoby	236	281	-553	-904	-317	-623
Straty zo zníženia hodnoty pohľadávok z obchodného styku a ostatných aktív	14	21	-	-	14	21
Rezervy a záväzky	308	174	-	-	308	174
Daňové straty	401	272	-	-	401	272
Iné dočasné rozdiely	120	-	-93	-	27	-
Vzájomné započítanie	-500	-107	500	106	-	-
Celkom	1 259	643	-12 437	-19 018	-11 178	-18 375

12. Pozemky, budovy a zariadenia

<i>v tis. eur</i>	Vozidlá	Pozemky a budovy	Celkom
Obstarávacía cena			
Počiatkový stav k 8.10.2020	-	-	-
Obstarané podnikovou kombináciou	153	321	474
Prírastky	-	-	-
Úbytky	-	-	-
Zostatok k 31.12.2020	153	321	474
Počiatkový stav k 1.1.2021	153	321	474
Prírastky	151	103	254
Úbytky	-89	-	-89
Zostatok k 31.12.2021	215	424	639
Oprávky a straty zo zníženia hodnoty majetku			
Počiatkový stav k 8.10.2020	-	-	-
Odpisy bežného účtovného obdobia	-	-	-
Úbytky	-	-	-
Zostatok k 31.12.2020	-	-	-
Počiatkový stav k 1.1.2021	-	-	-
Odpisy bežného účtovného obdobia	-101	-96	-197
Úbytky	89	-	89
Zostatok k 31.12.2021	-12	-96	-108
Zostatková hodnota			
k 8.10.2020	-	-	-
k 31.12.2020	153	321	474
k 1.1.2021	153	321	474
k 31.12.2021	203	328	531

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

Nevyužitý majetok

Za obdobia končiace 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020 Skupina nedržala žiadne nevyužité pozemky, budovy a zariadenia.

Strata zo zníženia hodnoty

Za obdobia končiace 31. decembra 2021 a 31. decembra 2020 Skupina nevykázala stratu zo zníženia hodnoty pozemkov, budov a zariadenia.

Kapitalizované finančné náklady

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 Skupina nekapitalizovala úrokové náklady do pozemkov, budov a zariadení.

Založený majetok

K 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 Skupina nezaložila svoje pozemky, budovy a majetok tretím stranám.

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 neboli podpísané zmluvy na nákup pozemkov, budov a zariadení, ktoré by nebol zohľadnené vo finančných výkazoch.

13. Investičný nehnuteľný majetok

	Bod	31.12.2021	31.12.2020
<i>v tis. eur</i>			
Počiatočný stav k 1.1.2021 / 8.10.2020		130 284	-
Obstaranie v rámci podnikovej kombinácie		-	130 284
Technické zhodnotenie		2 886	-
Precenenie majetku		13 188	-
Celkový dokončený investičný nehnuteľný majetok		-	-
Ponížené: klasifikované ako držané na predaj	22	- 83 158	-
Zostatok k 31.12.2021 / 31.12.2020		63 200	130 284

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 a Slovinskej republiky.

V období končiacom k 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 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 41 900 tis. eur.

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 neboli podpísané zmluvy na nákup investičného nehnuteľného majetku, ktorý by nebol zohľadnený vo finančných výkazoch.

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

14. Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe

v tis. eur

	31.12.2021	31.12.2020
Počiatočný stav k 1.1.2021 / 08.10.2020	36 698	-
Kapitálové náklady (vrátane kapitalizovaných odpisov)	4 221	-
Kapitalizované úroky	242	-
Obstaranie v rámci podnikovej kombinácie	-	36 698
Úprava ocenenia počas roka	7 539	-
Zostatok k 31.12.2021 / 31.12.2020	48 700	36 698

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

Celý investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe je založený ako zábezpeka pre bankové financovanie a je poistené stavebno-montážnym poistením vo výške 9 550 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 ocenenie a metódy diskontovaných peňažných tokov. Manažment zamestnal nezávislých znalcov na vykonanie ocenenia reálnej hodnoty po akvizícii. Aby boli zohľadnené zmeny v kľúčových vstupoch pre výpočet, manažment Skupiny preceňuje 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 2021 a 2020 nedošlo k žiadnym zmenám v metódach oceňovania.

Najvyššie a najlepšie využitie

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

Hierarchia reálnych hodnôt

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

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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

31.12.2020	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom	Celkový zisk / (strata) za obdobie vo výkaze ziskov a strát
Slovenské kancelárie	-	-	154 044	154 044	-
Slovinské kancelárie	-	-	12 938	12 938	-
Celkom	-	-	166 982	166 982	-

08.10.2020	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkom	Celkový zisk / (strata) za obdobie vo výkaze ziskov a strát
Slovenské kancelárie	-	-	-	-	-
Slovinské kancelárie	-	-	-	-	-
Celkom	-	-	-	-	-

Prevody medzi úrovňami hierarchie

Počas rokov 2021 a 2020 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 13 945 tis. eur a sú vykázané v konsolidovanom výkaze ziskov a strát v riadkoch „Zisk z precenenia investičného nehnuteľného 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 investičného nehnuteľností

- Oceňovanie 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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

31.12.2021 Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota EUR '000	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer)
SK Dokončené kancelárie	Úroveň 3	63 200	Diskontovaný peňažný tok	- Výstupný výnos - Nájom za m2 - Miera neobsadenosti -Dĺžka zazmluvneného výnosu	< 6,04 - 6,54 % < EUR 14,55 - 24,38 < 5,46 - 31,7% < 5 - 10 rokov
SK Kancelárie vo výstavbe	Úroveň 3	30 200	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 12,5 - 17
SI Kancelárie vo výstavbe	Úroveň 3	18 500	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 16 - 18
31.12.2020 Typ majetku	Trieda majetku	Reálna hodnota EUR '000	Metóda oceňovania	Kľúčové vstupné parametre výpočtu	Rozsah (Vážený priemer)
SK Dokončené kancelárie	Úroveň 3	130 284	Diskontovaný peňažný tok	- Výstupný výnos - Nájom za m2 - Miera neobsadenosti -Dĺžka zazmluvneného výnosu	< 5,97 - 7,26% < EUR 13,80 - 24,65 <4,93 - 54,94% < 5 - 10 rokov
SK Kancelárie vo výstavbe	Úroveň 3	23 761	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 12 - 17
SI Kancelárie vo výstavbe	Úroveň 3	12 937	Reziduálna hodnota	- Nájom za m2	< EUR 15 - 18

Popisy a definície

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

Reziduálna (zvyšková) hodnota

Pri metóde kapitalizácie príjmu sa reálna hodnota nehnuteľnosti odhaduje na základe normalizovaného čistého prevádzkového príjmu generovaného danou nehnuteľnosťou, od ktorého sa odpočíta reálna hodnota nákladov na dokončenie nehnuteľnosti. Náklady na dokončenie zahŕňajú náklady na projekt, profesijné poplatky, marketingové náklady a finančné náklady. Finančné náklady sa oceňujú na základe špecifickej marže navýšenej o pohyblivú sadzbu. Výnosy a náklady boli ocenené nezávislým znalcom.

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.

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

Diskontná sadzba

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

16. Zásoby

v tis. eur

	31.12.2021	31.12.2020
Počiatočný stav k 1.1.2021 / 8.10.2020	53 434	-
Náklady vynaložené na výstavbu	31 405	-
Kapitalizované úroky	716	-
Zásoby obstarané podnikovou kombináciou	-	53 434
Úbytky (vykázané pri predaji)	-3 326	-
Ponížené: klasifikované ako držané na predaj	-1	-
Zostatok k 31.12.2021 / 31.12.2020	82 228	53 434

17. Úvery poskytnuté

v tis. eur

	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Krátkodobé	298	465	-
Dlhodobé	-	-	-
Celkom	298	465	-

Účtovná hodnota úverov zodpovedá ich reálnej hodnote.

18. Pohľadávky z obchodného styku

v tis. eur

	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Pohľadávky z obchodného styku	676	959	-
Ostatné pohľadávky	9	-	-
Opravné položky k pohľadávkam	-42	-64	-
Celkom	643	895	-
<i>Krátkodobé</i>	685	959	-
<i>Dlhodobé</i>	-	-	-
Celkom	685	959	-

Rozdelenie pohľadávok na základe splatností je nasledovné:

v tis. eur

	31.12.2021			31.12.2020		
	Brutto	Opravná položka	Netto	Brutto	Opravná položka	Netto
v lehote splatnosti	571	-	571	637	-	637
po lehote splatnosti do 30 dní	21	-	21	121	-	121
po lehote splatnosti od 30 dní do 180 dní	21	-	21	84	-	84
po lehote splatnosti od 180 dní do 365 dní	21	-	21	41	-	41
po lehote splatnosti viac ako 365 dní	51	-42	9	76	-64	12
Celkom	685	-42	643	959	-64	895

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

K 31. Decembru 2021 a 31. Decembru 2020 a 8. októbru 2020 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>	31.12.2021	31.12.2020
Začiatkový stav	64	-
Nákup dcérskych spoločností	-	64
Tvorba	24	-
Použitie	-	-
Odpísanie	-	-
Zrušenie	-46	-
Zostatok k 31. decembru	42	64

19. Ostatné dlhodobé aktíva

<i>v tis. eur</i>	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Časové rozlíšenie nájmu	778	589	-
Ostatný dlhodobý majetok	118	-	-
Software	99	106	-
Poskytnuté preddavky	52	24	-
Celkom	1 047	719	-

Poskytnuté preddavky sa týkajú výstavby investičných nehnuteľností.

20. Ostatné aktíva

<i>v tis. eur</i>	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Náklady budúcich období	381	407	-
DPH pohľadávky	1 053	688	-
Ostatný krátkodobý majetok	4 614	962	-
Celkom	6 048	2 057	-

Náklady budúcich období zahŕňajú platby za energie a poistenie majetku. Ostatný krátkodobý majetok zahŕňa najmä pohľadávky z predaja obchodného podielu v hodnote 4 050 tis. eur (viď bod 4) a notársku úschovu v hodnote 111 tis. eur.

21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

<i>v tis. eur</i>	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Bežné účty v bankách	27 397	20 397	-
Ostatné peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	5	11	-
Celkom	27 402	20 408	-

Účtami v bankách môže Skupina voľne disponovať.

22. Aktíva držané na predaj a ukončované činnosti

V októbri roku 2021 Skupina verejne ohlásila rozhodnutie predat spoločnosti Blumental Office I, Blumental Office II a Blumental property. Tieto spoločnosti sú vlastnené Skupinou podielom vo výške 90% a patria do Kancelárskeho segmentu v rámci Skupiny. Toto rozhodnutie bolo následne aj schválené jednotlivými valnými zhromaždeniami dcérskych spoločností. Predaj spoločností nastal do dňa vydania tejto účtovnej závierky. Vzhľadom na splnenie

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

všetkých požiadaviek štandardu IFRS 5 boli tieto spoločnosti preklasifikované ako držané na predaj a vykázané na samostatných riadkoch výkazu o finančnej situácii a komplexného výsledku. Nižšie je uvedený prehľad vplyvu ukončovaných činností na zisk bežného obdobia:

Výnosy z prenájmu	4 377
Náklady na prenájom	-1 129
Zisk z precenenia investičného majetku	6 782
Ostatné výnosy	65
Ostatné prevádzkové náklady	-231
Finančné náklady	-560
Daň z príjmov	-1 922
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	7 382

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

Majetok

Investičný nehnuteľný majetok	83 158
Ostatný dlhodobý majetok	364
Zásoby	1
Pohľadávky z obchodného styku	290
Daňové pohľadávky	34
Ostatný majetok	316
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	7 115

Majetok celkom **91 278**

Záväzky

Úvery a pôžičky	48 216
Prijaté preddavky	829
Krátkodobé pôžičky	2 089
Odložený daňový záväzok	11 008
Rezervy	105
Daňové záväzky	146
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	1 174

Záväzky celkom **63 567**

23. Vlastné imanie

Základné imanie

K 31. decembru 2021 výška celkového základného imania Skupiny predstavuje 1 000 tis. eur (102 eur k 31. decembru 2020). Ostatné kapitálové fondy k 31. decembru 2021 sú vo výške 14 309 tis. eur (0 eur k 31. decembru 2020). Vlastné imanie bolo v plnej hodnote uhradené k 31. decembru 2021.

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

Rozdelenie akcií

Trieda A

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

Trieda B

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

Trieda C

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

24. Úvery a pôžičky

v tis.eur

Veriteľ/Kategória financovania	31.12.2021		31.12.2020		8.10.2020	
	Investičný nehnuteľný majetok a zásoby	Prevádzka	Investičný nehnuteľný majetok a zásoby	Prevádzka	Investičný nehnuteľný majetok a zásoby	Prevádzka
Banka	60 216	16 329	80 584	8 797	-	-
Investor	8 339	6 505	3 135	10 186	-	-
Spriaznená spoločnosť	3 300	-	-	-	-	-
Spolu	71 855	22 834	83 719	18 983	-	-
Rozpätie úrokovej sadzby	1,30%-9,73%	0-1,65%	1,3%-5%	0-1,3%	-	-

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

Vydané dlhopisy

V priebehu účtovného obdobia Skupina emitovala jednu emisiu dlhopisov v celkovej nominálnej hodnote 9 000 tis. eur, ktoré sú odo dňa 30.07.2021 prijaté na obchodovanie na Burze cenných papierov v Bratislave. Tieto dlhopisy sú v celkovej hodnote maximálne do sumy 9 000 tis. eur, úrokovou sadzbou 2,8% p.a. a splatnosťou v roku 2026. K

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

31.12.2021 boli zobchodované dlhopisy v hodnote 5 350 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. 2021	Zostatková hodnota k 31.12. 2020
Názov									
Dlhopisy CC Omikron 2026	SK4000019519	30.07.2021	30.07.2026	EUR	5 350	2,8	2,8	5 456	-
Celkom								5 456	-
<i>Krátkodobé</i>								106	-
<i>Dlhodobé</i>								5 350	-
Celkom								5 456	-

Všetky dlhopisy predstavujú zaknihovaný cenný papier na doručiteľa a ich vydanie bolo schválené Národnou bankou Slovenska. Peňažné prostriedky z dlhopisu boli pripísané na účet Skupiny priebežne v celkovej sume 5 395 tis. eur.

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

Z celkovej hodnoty záväzku vo výške 5 456 tis. eur predstavuje krátkodobá časť hodnotu 106 tis. eur, ktorá obsahuje záväzok z kupónu splatný v období 7 mesiacov po 31. decembri 2021.

Zábezpeka

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

25. Podriadený dlh

<i>v tis. eur</i>	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Podriadený dlh - zmenky	4 395	4 150	-
Podriadený dlh - iné	300	15 106	-
Podriadený dlh - dlhopis	402	366	-
Spolu podriadený úver	5 097	19 622	-

Podriadený dlh – iné v roku 2020 predstavuje záväzok z kúpy obchodných podielov.

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

26. Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky

<i>v tis. eur</i>	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Závazky z obchodného styku	2 988	3 245	-
Účty časového rozlíšenia	150	1 119	-
DPH záväzky	929	895	-
Nevyfakturované dodávky	63	77	-
Ostatné záväzky z obchodného styku	73	189	-
Závazky voči zamestnancom	339	320	-
Ostatné záväzky	1 467	-	-
Sociálny fond	22	13	-
Zádržné	1 807	1 827	-
Celkom	7 838	7 685	-
<i>Krátkodobé</i>	7 838	7 685	-
<i>Dlhodobé</i>	2 575	3 094	-
Celkom	10 413	10 779	-

K 31. decembru 2021 záväzky po lehote splatnosti boli vo výške 94 tis. eur (k 31. Decembru 2020: 56 tis. eur). Záväzky z obchodného styku nie sú úročené a obvykle sú splatné do 30 dní. Ostatné záväzky v hodnote 1 467 tis. eur sú voči pridruženým spoločnostiam z titulu zníženého vlastného imania a ostatných kapitálových fondov.

27. Zmeny v záväzkoch vyplývajúce z finančných aktivít*v tis. eur*

	1.1. 2021	Peňažné toky	Preklasifikované na predaj	Obstaranie podielov v spoločnosti	Zmena reálnej hodnoty	Ostatné	31.12. 2021
Podriadený dlh	19 622	-	-	-	-	-14 525	5 097
Úvery a pôžičky	102 702	39 570	-50 305	-	-	2 722	94 689
Celkové záväzky z finančných aktivít	122 324	39 570	-50 305	-	-	-11 803	99 786

v tis. eur

	08.10. 2020	Peňažné toky	Preklasifikované na predaj	Obstaranie podielov v spoločnosti	Zmena reálnej hodnoty	Ostatné	31.12. 2020
Podriadený dlh	-	-	-	19 622	-	-	19 622
Úvery a pôžičky	-	-	-	102 702	-	-	102 702
Celkové záväzky z finančných aktivít	-	-	-	122 324	-	-	122 324

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

28. Rezervy

<i>v tis. eur</i>	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Konečný stav/Začiatkový stav	702	-	-
Tvorba počas roka	648	702	-
Použitie	-702	-	-
Konečný stav	648	702	-
<i>Krátkodobé</i>	648	702	-
<i>Dlhodobé</i>	-	-	-
Celkom	648	702	-

	Nevyfakturované dodávky	Súdne spory	Zamestnanecké požitky	Záručné opravy
Obstarané v rámci podnikovej kombinácie	124	-	465	113
Stav k 1. januáru 2021	124	-	465	113
Obstarané v rámci podnikovej kombinácie	-	-	-	-
Tvorba počas roka	291	110	169	81
Použitie	-87	-	-465	-56
Rozpustenie	-40	-	-	-57
Stav k 31. decembru 2021	288	110	169	81
Krátkodobé	288	110	169	81
Dlhodobé	-	-	-	-

29. Nekontrolné podiely

<i>v tis. eur</i>	
Zostatok k 8.10.2020	-
Akvízia nekontrolných podielov	8 888
Prírastok	-
Zostatok k 31.12.2020	8 888

<i>v tis. eur</i>	
Zostatok k 1.1.2021	8 888
Čiastočný predaj dcérskej spoločnosti	6 136
Ostatné príspevky do fondov	-1 002
Dividendy vyplatené nekontrolným podielom	-707
Podiel na zisku	3 100
Zostatok k 31. 12.2021	16 415

Vision 2030 j. s. a.**Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke****za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021****(v tis. eur)**

<i>v tis. eur</i>	Hodnota nekontrolného podielu k 31.12.2021	Rozdelenie zisku za rok 2021 pripadajúceho nekontrolným podielom
BLUMENTAL REZIDENCIA II, s.r.o.	35	2
Dúbravy Rezidencia, s.r.o.	71	12
CC Private s.r.o.	1	-
Einpark Rezidencia, a.s.	106	51
CC LAMBDA, s.r.o.	1 284	250
Flexi Office s.r.o.	1	-
BLUMENTAL REZIDENCIA I, s.r.o.	12	-
GUTHAUS s.r.o.	357	-72
CC THETA, s.r.o.	231	-14
BLUMENTAL OFFICE II, s.r.o.	1 839	312
BLUMENTAL OFFICE I, s.r.o.	2 156	288
Einpark Office, a.s.	2 832	463
BLUMENTAL PROPERTY, s.r.o.	615	152
CORWIN SK a.s. a dcéry	6 875	1 656
Spolu	16 415	3 100

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

<i>v tis. eur</i>	
Krátkodobý majetok	116 540
Dlhodobý majetok	114 736
Majetok držaný na predaj	91 278
Krátkodobé záväzky	-45 383
Dlhodobé záväzky	-104 226
Záväzky priamo súvisiace s aktívami držanými na predaj	-63 567
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	1 303
Čistý výnos z prenájmu	875
Prevádzkový výsledok	14 637
Čistý finančný výsledok	-8 664
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností	3 322

30. Informácie o riadení rizika

Skupina je vystavená riziku v nasledujúcich oblastiach:

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

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

Úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach a poskytnutých úveroch. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe v prípade, že nie je vystavená žiadna forma ručenia. Účtovná hodnota pohľadávok,

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

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

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

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

K 31. decembru 2020, bola Skupina vystavená nasledovnému úverovému riziku:

<i>v tis. eur</i>	Právnické osoby	Banky	Ostatné	Spolu
Finančný majetok				
Úvery poskytnuté	465	-	-	465
Pohľadávky z obchodného styku	895	-	-	895
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	-	20 408	-	20 408
Ostatný majetok	962	-	-	962
Celkom	2 322	20 408	-	22 730

Riziko likvidity

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

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

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

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

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

K 31. Decembru 2020 bola Skupina vystavená nasledovnému riziku likvidity:

<i>v tis. eur</i>	Účtovná hodnota	Budúci peňažný tok	Menej ako 1 rok	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov	Bez určenia
Finančné záväzky						
Krátkodobé pôžičky	41 517	43 467	43 467	-	-	-
Podriadený dlh	19 622	20 568	15 106	5 462	-	-
Úvery a pôžičky	61 185	65 806	-	65 806	-	-
Záväzky z obchodného styku	5 338	5 338	5 338	-	-	-
Ostatné záväzky bez DPH	3 094	3 094	-	3 094	-	-
Celkom	130 756	138 273	63 911	74 362	-	-

Úrokové riziko

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

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

K 31. decembru 2021 a k 31. decembru 2020 a k 8. októbru 2020, má Skupina nasledovný majetok a záväzky viažuce sa na úrokovú sadzbu:

<i>v tis. eur</i>	31.12.2021	31.12.2020	08.10.2020
Účtovná hodnota			
Nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou	76 545	89 381	-

Analýza senzitivity pre nástroje s variabilnou úrokovou sadzbou

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

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

v tis. eur

31.12.2021

Nástroje s variabilnou
úrokovou sadzbou
Vplyv

Zisk (Strata)
100 bb rast 100 bb pokles

	76 545	-
	- 765	-

v tis. eur

31.12.2020

Nástroje s variabilnou
úrokovou sadzbou
Vplyv

Zisk (Strata)
100 bb rast 100 bb pokles

	89 381	-
	- 894	-

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

Operačné riziko

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

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

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

Riadenie kapitálu

Spoločnosť definuje kapitál ako vlastné imanie. Manažment Skupiny riadi kapitál tak, aby zabezpečil schopnosť pokračovať v činnosti ako zdravo fungujúci podnik pri maximalizácii rentability pre akcionárov. Kapitálové riziko riadi pomocou optimalizácie pomeru medzi cudzími a vlastnými zdrojmi. 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. Zvýšenie ostatných kapitálových fondov v roku 2021 bolo spôsobené kapitalizáciou záväzku voči akcionárovi a čiastočným predajom dcérskej spoločnosti.

31. Spriaznené osoby

Identifikácia spriaznených osôb

Skupina je vo vzťahu spriaznenej osoby ku svojim akcionárom, ktorí majú v Skupine podstatný vplyv, k 31. decembru 2021 a 31. decembru 2020 a k 8. Októbru 2020 sa uskutočnili nasledovné transakcie so spriaznenými osobami:

Vision 2030 j. s. a.
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

Stav pohľadávok a záväzkov k 31.12.2021

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

Stav pohľadávok a záväzkov k 31.12.2020

Transakcia	Kategória		
	Pridružené spoločnosti	Kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Krátkodobé pôžičky	-	-	-
Podriadený dlh	-	19 256	366
Spolu	-	19 256	366

Stav pohľadávok a záväzkov k 8.10.2020

Transakcia	Kategória		
	Pridružené spoločnosti	Kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Krátkodobé pôžičky	-	-	-
Podriadený dlh	-	-	-
Spolu	-	-	-

Náklady a výnosy z transakcií so spriaznenými osobami 01.01.2021-31.12.2021

Transakcia	Kategória		
	Pridružené spoločnosti	Kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Náklady na služby	-	50	-
Úroky	-	245	36
Spolu	-	295	36

Náklady a výnosy z transakcií so spriaznenými osobami 08.10.2020-31.12.2020

Transakcia	Kategória		
	Pridružené spoločnosti	Kľúčový riadiaci personál	Iné spriaznené osoby
Náklady na služby	-	-	-
Úroky	-	-	-
Spolu	-	-	-

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(v tis. eur)

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

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
Pokračujúce činnosti				
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľnosti)	4 629	-	-	4 629
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnuteľnosti)	-3 326	-	-	-3 326
Zisk/(strata) z predaja majetku zásob	1 303	-	-	1 303
Výnosy z prenájmu	-	2 540	-	2 540
Náklady na prenájom	-	-1 664	-	-1 664
Čistý výnos z prenájmu	-	876	-	876
Zisk z precenenia investičného majetku	-	13 945	-	13 945
Ostatné výnosy	158	68	284	510
Opravná položka k majetku	-97	-	41	-56
Ostatné prevádzkové náklady	-1 472	-141	-391	-2 004
Prevádzkový výsledok	-108	14 749	-66	14 574
Finančné výnosy	-	-	8	8
Finančné náklady	-	-982	-510	-1 492
Čistý finančný výsledok	-	-982	-502	-1 484
Zisk pred zdanením z pokračujúcich činností	-109	13 767	-568	13 090
Daň z príjmov				-2 882
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností				10 208
Ukončované činnosti				
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností				7 382
Zisk za účtovné obdobie				17 590
Ostatné súčasti komplexného výsledku				-
Komplexný výsledok celkom				17 590

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021
(v tis. eur)

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície

	<i>Rezidenčný segment</i>	<i>Kancelársky segment</i>	<i>Ostatné</i>	<i>Celkom</i>
Majetok				
Dlhodobý majetok				
Investičný nehnuteľný majetok	-	63 200	-	63 200
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	-	48 700	-	48 700
Pozemky, budovy a zariadenie	-	-	531	531
Ostatný dlhodobý majetok	126	778	44	948
Odložená daňová pohľadávka	189	861	209	1 259
Nehmotný majetok	22	-	77	99
	337	113 539	861	114 737
Krátkodobý majetok				
Poskytnuté úvery	-	-	298	298
Zásoby	82 228	-	-	82 228
Pohľadávky z obchodného styku	10	340	293	643
Daňové pohľadávky	50	-	160	210
Ostatné aktíva	422	1 181	4 445	6 048
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	7 592	3 878	15 932	27 402
	90 302	5 399	21 128	116 829
Majetok držaný na predaj	-	91 278	-	91 278
Majetok celkom	90 639	210 216	21 989	322 844
Vlastné imanie a záväzky				
Vlastné imanie				121 741
Dlhodobé záväzky				
Podriadený dlh	-	-	5 097	5 097
Úvery a pôžičky	37 019	9 408	7 891	54 318
Odložený daňový záväzok	37	12 356	44	12 437
Prijaté preddavky	11 786	244	1 842	13 872
Ostatné dlhodobé záväzky	21	27	2 527	2 575
	48 863	22 035	17 401	88 299
Krátkodobé záväzky				
Krátkodobé pôžičky	-	30 100	10 271	40 371
Rezervy	111	4	533	648
Daňové záväzky	6	3	371	380
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	343	2 714	4 781	7 838
	460	32 821	15 956	49 237
Záväzky priamo sa vzťahujúce na ukončované činnosti	-	63 567	-	63 567
Záväzky celkom	49 323	118 423	33 357	201 103
Vlastné imanie a záväzky celkom				322 844

za obdobie od 1.januára 2021 do 31.decembra 2021

(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. K 1.9.2022 prišlo k likvidácii spoločností Kennis a PG. Skupina má stabilnú finančnú situáciu, ktorá umožňuje vyvážený prístup k výzvam, ktoré prináša súčasná kríza, a bude priebežne sledovať vývoj a prispôbovať svoje činnosti meniacim sa trhovým podmienkam.

Koncom februára 2022 v susednej Ukrajine došlo k politicko-vojenskému konfliktu so susedným Ruskom kedy ruské vojská začali vojenské operácie na území Ukrajiny. Posúdenie tohto vplyvu na nepretržité pokračovanie v činnosti Skupiny je uvedené v časti 2 (b) - (b) Východiská pre zostavenie

Okrem vyššie uvedeného sa do dňa zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky, t. j. do 21.12.2022, nevyskytli žiadne významné udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na túto konsolidovanú účtovnú závierku.

34. Podmienený majetok a podmienené záväzky

Prijaté bankové záruky sú vo výške 2 908 tis. eur (2020: 1 272 tis. eur)

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



.....
Podpísaný
Predseda predstavenstva