
KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA 2021

Konsolidovaná výročná
správa spoločnosti
Vision 2030 j. s. a. za
účtovné obdobie –
kalendárny rok 2021

Obsah:

➤ Profil spoločnosti

- založenie spoločnosti
- predmet činnosti skupiny

➤ Účtovná konsolidovaná závierka

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

➤ Dosiahnuté výsledky skupiny

- komentár k dosiahnutým výsledkom skupiny
- tabuľka vybraných ukazovateľov za roky 2021 a 2020

➤ Organizačná štruktúra

- štatutárny orgán

➤ Návrh vysporiadania výsledku hospodárenia

➤ Vývoj skupiny a osobitné informácie

- vývoj, stav a riziká
- ostatné povinné informácie
- udalosti osobitného významu

➤ Správa audítora

- výrok audítora k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2021

➤ Účtovná závierka

- účtovná závierka zostavená k 31.12.2021

1. Profil skupiny

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

Vision 2030 j. s. a. je jednoduchá spoločnosť na akcie. Spoločnosť zostavuje konsolidáciu za všetky spoločnosti v rámci skupiny ako ich ultimátna materská spoločnosť. Skupina pôsobí v oblasti developmentu nehnuteľností v sektore komerčných a rezidenčných nehnuteľností na Slovensku a v Slovinsku. Skupina mala ku koncu roka 2021 celkovo 107 zamestnancov, z toho na Slovensku 93 zamestnancov a v Slovinsku 14 zamestnancov.

2. Konsolidovaná účtovná závierka

2.1 KONSOLIDOVANÁ SÚVAHA

Skupina v roku 2021 vykázala časť majetku, ktorý súvisí s predajompodielov, ktorý sa uskutočnil v roku 2022, ako majetok držaný na predaj a zisk generovaný z tohto majetku v roku 2021 ako zisk z ukončovaných činností. V roku 2021 dosiahla Skupina bilančnú sumu 322,8 milióna EUR, čo je v porovnaní s rokom 2020 nárast o 76,6 milióna EUR.

Z dlhodobého majetku najvýznamnejšiu časť tvorí investičný majetok v sume 63,2 miliónov EUR. Pokles investičného majetku spôsobila reklasifikácia časti investičného majetku na majetok držaný na predaj v sume 83,2 miliónov EUR z dôvodu plánovaného predaja podielov v roku 2022. Skupina vykazuje investičný majetok vo výstavbe v hodnote 48,7 milióna EUR, ktorý medziročne narástol o 12 miliónov EUR. Nárast hodnoty bol spôsobený najmä pokračujúcimi investíciami do výstavby dvoch projektov a zároveň ich precenením na reálnu hodnotu.

Skupina vykazuje v rámci obežného majetku predovšetkým zásoby v sume 82,2 milióna EUR, ktoré tvoria nehnuteľnosti už dokončené ako aj nehnuteľnosti vo výstavbe určené na predaj. Celková hodnota zásob medziročne narástla o 28,8 milióna EUR, k čomu významne prispela pokračujúca výstavba na projektoch na Slovensku a v Slovinsku. V porovnaní s predchádzajúcim rokom narástol aj stav peňažných prostriedkov o 7,1 milióna EUR (spolu s peňažnými prostriedkami súvisiacimi s majetkom držaným na predaj o 14,1 milióna EUR), vďaka čomu sa zlepšila celková likvidita skupiny.

Na strane pasív je vlastné imanie vo výške 121,7 milióna EUR. Skupina vykázala zisk po zdanení vo výške 14,5 milióna EUR. Základné imanie materskej spoločnosti a teda aj Skupiny je vo výške 1 milión EUR.

Závazky Skupiny predstavujú sumu 201,1 milióna EUR, z toho dlhodobé záväzky predstavujú sumu 88,3 milióna EUR (spolu so záväzkami

reklasikovanými v súvislosti s majetkom držaným na predaj vo výške 148,4 milióna EUR). Najvýznamnejšou položkou dlhodobých záväzkov sú bankové úvery vo výške 54,3 miliónov EUR (bankové úvery spolu s úvermi prislúchajúcimi k majetku držanému na predaj sú vo výške 102,5 milióna EUR). V roku 2020 Skupina vykazovala dlhodobé bankové úvery vo výške 61,2 milióna EUR. Krátkodobé záväzky skupiny sú vo výške 49,2 milióna EUR (spolu so záväzkami reklasikovanými v súvislosti s majetkom držaným na predaj v sume 52,7 milióna EUR), čiže krátkodobé záväzky Skupiny sa medziročne výrazne nezmenili.

SÚVAHA

v tis. EUR

	2021	2020
Majetok	322 844	246 249
<i>Dlhodobý majetok</i>	<i>114 737</i>	<i>168 818</i>
Investičný nehnuteľný majetok	63 200	130 284
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	48 700	36 698
Ostatný dlhodobý majetok	2 837	1 837
<i>Krátkodobý majetok</i>	<i>116 829</i>	<i>77 431</i>
Zásoby	82 228	53 434
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	27 402	20 408
Ostatný krátkodobý majetok	7 199	3 589
<i>Majetok držaný na predaj</i>	<i>91 278</i>	

Vlastné imanie a záväzky	322 844	246 249
<i>Vlastné imanie</i>	<i>121 741</i>	<i>84 415</i>
<i>Záväzky</i>	<i>201 103</i>	<i>161 834</i>
Dlhodobé záväzky	88 299	109 894
Podriadený dlh	5 097	19 622
Úvery a pôžičky	54 318	61 185
Ostatné dlhodobé záväzky	28 884	29 087
Krátkodobé záväzky	49 237	51 940
Krátkodobé pôžičky	40 371	41 517
Ostatné krátkodobé záväzky	8 866	10 423
Záväzky priamo súvisiace s aktívami na predaj	63 567	

2.2 VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Skupina vykázala v účtovnom období roka 2021 obrat vo výške 7,2 milióna EUR (obrat vrátane ukončovaných činností vo výške 11,5 milióna EUR). Obrat skupiny bol dosiahnutý z aktivít, ktoré sú hlavným predmetom podnikania skupiny, teda z predaja produktov vlastných projektov ako aj z prenájmu priestorov v projektoch, ktoré Skupina vytvorila.. V spojitosti s predmetnými aktivitami Skupina vynaložila náklady vo výške 5 miliónov EUR (náklady vrátane ukončovaných činností vo výške 6,1 milióna EUR), z toho 3,3 milióna EUR

predstavujú náklady na predané nehnuteľnosti a náklady vo výške 1,7 milióna EUR vznikli v súvislosti s prenájmom priestorov (náklady na prenájom vrátane ukončovaných činností vo výške 2,8 milióna EUR). Z týchto hlavných činností Skupina dosiahla realizovaný zisk vo výške 2,2 milióna EUR (zisk vrátane ukončovaných činností vo výške 5,4 milióna EUR).

Celkový zisk Skupiny z pokračujúcich činností po zdanení bol za rok 2021 vo výške 10,2 milióna EUR. Významne k tomu prispel zisk z precenenia investičného majetku, ktorý presiahol hodnotu 13,9 milióna EUR.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

v tis. EUR

	2021	2020
Čistý obrat	7 169	0
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľností)	4 629	0
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnuteľností)	- 3 326	0
Výnosy z prenájmu	2 540	0
Náklady na prenájom	- 1 664	0
Zisk z precenenia investičného majetku	13 945	0
Ostatné výnosy	510	75 530
Ostatné prevádzkové náklady	2 004	- 2
Opravná položka k majetku	- 56	0
Prevádzkový výsledok	14 574	75 528
Finančné výnosy	8	0
Finančné náklady	1 492	1
Čistý finančný výsledok	- 1 484	- 1
Daň z príjmov	- 2 882	0
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností	10 208	75 527
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	7 382	0
Komplexný výsledok celkom	17 590	75 527

3. Dosiahnuté výsledky skupiny

3.1 Výnosy z predaja nehnuteľností

Výnosy z predaja produktov (nehnuteľností) boli v roku 2021 v sume 4,6 milióna EUR. V roku 2021 Skupina dopredávala byty a nebytové priestory.

3.2 Výnosy z prenájmu

Najvyššie výnosy z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov v roku 2021 dosiahla Skupina z nepokračujúcich činností, ktoré boli vykázané v celkovej výške 4,4 milióna EUR v rámci zisku z ukončovaných činností. Pandémia COVID-19 nemala na celkové výnosy z prenájmu negatívny vplyv. Práve naopak, výnosy z prenájmu v priebehu roku 2021 kontinuálne rástli vďaka postupnému obsadzovaniu priestorov..

3.3 Zisk z precenenia investičného majetku

Zisk z precenenia majetku dosiahol v roku 2021 hodnotu 13,9 miliónov eur, čo predstavuje nárast hodnoty investičných nehnuteľností v roku 2021 o 14,2 % (spoločne s ukončenými činnosťami Skupina dosiahla zisk z precenenia v sume 20,7 miliónov EUR). Tento nárast korešponduje s nárastom cien na trhu nehnuteľností v roku 2021 a je výsledkom zvyšujúcich sa cien prenájmu ako aj postupného zvyšovania obsadenosti v predmetných projektoch.

4. Štatutárny orgán :

Ing. Marián Hlavačka - predseda predstavenstva

5. Návrh vysporiadania zisku v EUR :

V roku 2021 vykázala Spoločnosť Vision 2030 j. s. a. podľa individuálnej účtovnej závierky zisk v celkovej výške 65,6 milióna EUR. Predseda predstavenstva konštatuje, že sa zatiaľ nerozhodlo o výsledku hospodárenia za rok 2021.

Výsledok hospodárenia za rok 2021	65 586 376 EUR
-----------------------------------	----------------

6. Vývoj skupiny a osobitné informácie

6.1 Vývoj skupiny

Skupina má za sebou niekoľko úspešných projektov. V súčasnosti pokračuje na dvoch veľkých projektoch a to v rezidenčných projektoch v Bratislave a v Ľublani v Slovinsku.

Prehľad vybraných ukazovateľov:

	2021	2020
Likvidita okamžitá	0,56	0,39
Likvidita bežná	0,68	0,45
Likvidita celková	2,37	1,49
Celková zadlženosť	59,39%	65,72%
Rentabilita celkového kapitálu (ROA)	4,41%	N/A

Likvidita okamžitá = finančné účty / krátkodobé záväzky

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

Likvidita celková = krátkodobý majetok / krátkodobé záväzky

Celková zadlženosť = (krátkodobé záväzky+ dlhodobé záväzky)/(dlhodobý majetok+ krátkodobý majetok)

Rentabilita celkového kapitálu = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / (dlhodobý majetok+ krátkodobý majetok)

Nakoľko projekt , ktorý bol predmetom predaja, bol v roku 2021 stále majetkom skupiny a podieľal sa na dosahovaní výsledkov skupiny, rozhodli sme sa popísať ukazovatele, ktoré zahŕňajú aj majetok, záväzky a zisk plynúci z tohto projektu.

Ukazovateľ okamžitej likvidity sa oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu významne zvýšil. Nárast bol spôsobený zvýšením peňažných prostriedkov pri zachovaní rovnakej úrovni krátkodobých záväzkov. Skupina je podľa ukazovateľa okamžitej likvidity v dobrej platobnej kondícii, nakoľko na 1 euro krátkodobých záväzkov pripadá 0,65 eura peňažných prostriedkov. Bežná likvidita sa medziročne zvýšila z 0,45 na hodnotu 0,78 pričom zlepšenie tohto ukazovateľa je takisto výsledkom zvýšenia objemu peňažných prostriedkov, ktoré má Skupina k dispozícii.. Rovnaký vývoj sme identifikovali aj v prípade celkovej likvidity, pričom v tomto prípade k tomu vo významnej miere prispel aj nárast hodnoty zásob. Hodnota 2,36 vyjadruje skutočnosť, že krátkodobý majetok skupiny prevyšuje jej krátkodobé záväzky viac ako dvojnásobne, čiže Skupina je schopná plniť si svoje záväzky.

Celková zadlženosť v roku 2021 dosiahla hodnotu 62,29%, čo predstavuje mierny pokles oproti roku 2020.

Nakoľko Skupina minulý rok nebola konsolidovaná, absentujú porovnateľné údaje pre výpočet ukazovateľa rentability celkového kapitálu, ktoré sú však porovnateľné s konkurenciou. Rentabilita celkového kapitálu bola v roku 2021 na úrovni 5,45%.

6.2 Riziká, ktorým je Skupina vystavená

Skupina je vystavená najmä nasledujúcim rizikám a neistotám :

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

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

Úverové riziko

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

Riziko likvidity

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

Úrokové riziko

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

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

lepšie tržby a zisky. Keď je ekonomická recesia, tak sa to správa presne opačne.

Operačné riziko

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

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

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

Riadenie kapitálu

Spoločnosť definuje kapitál ako vlastné imanie. Manažment Skupiny riadi kapitál tak, aby zabezpečil schopnosť pokračovať v činnosti ako zdravo fungujúci podnik pri maximalizácii rentability pre akcionárov. Kapitálové riziko riadi pomocou optimalizácie pomeru medzi cudzími a vlastnými zdrojmi. Zámerom manažmentu je udržiavať silnú kapitálovú základňu, ktorá je základom budúceho rozvoja.

6.3 Ostatné povinné informácie

Keďže sa Skupina aktuálne nevenuje výskumu a vývoju, tak v roku 2021 ani nevynaložila žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja.

Skupina nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí

Skupina v roku 2021 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy alebo vlastné obchodné podiely.

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

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

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

Koncom 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 uvedene v časti 2 (b) - (b) Východiská pre zostavenie

Okrem vyššie uvedeného sa do dňa zostavenia tejto konsolidovanej výročnej správy, t. j. do 21.12.2022, nevyskytli žiadne významné udalosti, ktoré by mohli mať vplyv na túto konsolidovanú výročnú správu.

Bratislava, 21.12.2022



Ing. Marián Hlavačka - Predseda predstavenstva