

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING, spol. s r.o. a dcérske spoločnosti

Konsolidovaná výročná správa za rok 2022

Obsah:

1. Profil materskej spoločnosti
2. Štruktúra vlastníkov
3. Konsolidovaný celok - skupina
4. Analýza finančnej situácie, hospodárskej činnosti a stavu majetku spoločnosti
5. Udalosti osobitného významu po 31. Decembri 2022, náklady na oblasť výskumu a vývoja
6. Prognózy vývoja na nasledujúce roky, riziká a neistoty, vplyv spoločnosti na životné prostredie a zamestnanosť
7. Informácie o účtovnej závierke
8. Správa nezávislého audítora k 31. Decembru 2022 z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

1. PROFIL MATERSKEJ SPOLOČNOSTI

Spoločnosť VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. bola založená spoločenskou zmluvou dňa 08.02.2022 a do obchodného registra bola zapísaná 10.03.2022 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel SRO, vložka číslo 159408/B).

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je: sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby

Sídlo spoločnosti: VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.
Roľnícka 157
Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07

IČO: 54446198

DIČ: 2121688580

Základné imanie: 5 000,- EUR

Konanie za spoločnosť: Konatelia konajú a podpisujú v mene spoločnosti samostatne.

Priemerný počet pracovníkov: 0

2. ŠTRUKTÚRA VLASTNÍKOV

MATERSKÁ SPOLOČNOSŤ:

Konatelia spoločnosti:

Ing. Arch. Juraj Duška
Ing. Arch. Richard Duška

Štruktúra spoločníkov:

Ing. Arch. Juraj Duška – výška podielu 50%, v sume 2 500 EUR
Ing. Arch. Richard Duška – výška podielu 50%, v sume 2 500 EUR

3. KONSOLIDOVANÝ CELOK - SKUPINA

Názov a sídlo: VI GROUP Topoľčianska s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. –
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 54 449 651
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Matadorka s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 35 711 507
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Starý Háj s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 50 318 781
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Ľadová, s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 44 146 612
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Rendez s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 52 762 611
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 53 177 096
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Verdena s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 53 447 107
Počet zamestnancov: 0

4. ANALÝZA FINANČNEJ SITUÁCIE, HOSPODÁRSKEJ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU SPOLOČNOSTI

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII	za obdobie k prvej konsolidácii	za obdobie k 31.12.2022
AKTÍVA		
Neobežné aktíva	8 590	11 404
Pozemky, budovy a zariadenia	62	61
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Finančný majetok	0	0
Goodwill	8 529	-3 792
Ostatné investície do pridružených spoločností	0	15 136
Obežné aktíva	51 156	54 148
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	4 717	5 826
Nehnutelnosti na predaj	32 642	45 619
Obchodné a iné pohľadávky	20	180
Daňové pohľadávky	98	632
Dlhodobé pohľadávky	304	304
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Ostatné aktíva	13 375	1 587
AKTÍVA CELKOM	59 747	65 551

ZÁVAZKY

<i>Dlhodobé záväzky</i>	21 459	29 542
Dlhodobé rezervy	5 628	6 408
Bankové dlhodobé úvery	0	0
Odložený daňový záväzok	15 831	23 134
Ostatné dlhodobé záväzky	22 497	26 610
<i>Krátkodobé záväzky</i>	17 488	18 812
Obchodné a iné záväzky	4 915	6 409
Zamestnanecké požitky a sociálne zabezpečenie	0	0
Daňové záväzky	94	1 086
Krátkodobé pôžičky a úvery	0	0
Krátkodobé rezervy	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky	0	304
ZAVAZKY SPOLU	43 956	56 152

VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie	5	5
Fondy	0	0
Fondy z precenenia	9 767	9 767
Nerozdelený zisk/neuhradená strata minulých období	12 394	-294
Zisk/strata bežného účtovného obdobia	-6 377	-79
VLASTNÉ IMANIE SPOLU	15 790	9 399

VLASTNÉ IMANIE A ZAVAZKY CELKOM

59 747	65 551
---------------	---------------

Tržby netto	24 600
Ostatné výnosy	12
Predaj majetku	0
Prevádzkové výnosy	24 612
Spotreba materiálu a energie	253
Osobné náklady	5
Ostatné poplatky	0
Odpisy	48
Služby	1
Ostatné náklady	23 769
Prevádzkové náklady	213
PREVADZKOVÝ ZISK	324
Výnosové úroky	170
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0
Ostatné finančné výnosy	0
Finančné výnosy	170
Nákladové úroky	360
Predané cenné papiere a podiely	0
Ostatné finančné náklady	0
Finančné náklady	176
ZISK PRED ZDANENÍM	-42
Daň splatná	37
Daň odložená	0
ZISK PO ZDANENÍ	-79

Ostatný komplexný výsledok

Výsledok z precenenia

Daň odložená	
<i>Ostatný komplexný výsledok po zdanení</i>	0
KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK PO ZDANENÍ CELKOM	-79
Nekontrolujúci podiel	0
KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK PO ZDANENÍ	-79

5. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU PO 31.12.2022, NÁKLADY NA OBLASŤ VÝSKUMU A VÝVOJA

Nevyplynuli

6. PROGNOZY VÝVOJA NA NASLEDUJÚCE ROKY, RIZIKÁ A NEISTOTY, VPLYV SPOLOČNOSTI NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A ZAMESTNANOSŤ

PROGNOZY A CIELE

Spoločnosť sa v nasledujúcom období zameria na vnútornú stabilizáciu a pokračovanie v činnosti.

Zároveň bude spoločnosť realizovať stratégiu stabilizácie a posilňovania svojej pozície v rámci trhu v Slovenskej republike.

Spoločnosť pre nasledujúce obdobia pripravuje nové aktivity a projekty, ktoré by mali nielen ekonomický efekt pre spoločnosť, ale posilnili by aj jej pozíciu lídra na slovenskom trhu.

Spoločnosť nemá založenú organizačnú zložku v zahraničí a nie je predpoklad jej založenia ani počas roku 2023.

RIZIKÁ A NEISTOTY

Možnými rizikami, ktorými môže byť spoločnosť vystavená, sú politické a ekonomické rámce fungovania hospodárstva a hospodárskej politiky v Slovenskej republike.

VPLYV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE A ZAMESTNANOSŤ

Hlavná podnikateľská činnosť spoločnosti vo všeobecnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

7. INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená ako konsolidovaná účtovná závierka v súlade s § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie (ďalej iba „IFRS“) a všetkými platnými IFRS prijatými v rámci EÚ. IFRS zahŕňajú štandardy a interpretácie schválené Radou pre medzinárodné účtovné štandardy („IASB“) a Výborom pre interpretácie medzinárodného finančného vykazovania („IFRIC“). Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s platnými IFRS, ktoré boli účinné k 31. Decembru 2017.

Účtovná závierka Skupiny bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Pri zostavovaní účtovnej závierky v súlade s IFRS je nevyhnutné použitie odhadov a predpokladov, ktoré ovplyvňujú sumy vykazované v účtovnej závierke a poznámkach k účtovnej závierke.

Údaje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke sú vykázané v tisícoch eur.

Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa účtovnú závierku Spoločnosti a dcérskych spoločností, ktoré Spoločnosť kontroluje, tzn. vlastní práva a má schopnosť ovplyvňovať tieto výstupy uplatňovaním svojho vplyvu nad spoločnosťou.

Zostatky a transakcie v rámci Skupiny, vrátane ziskov v rámci Skupiny a nerealizovaných ziskov a strát, sú eliminované okrem prípadov, keď straty indikujú znehodnotenie majetku, ktorého sa týkajú. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky boli použité jednotné účtovné zásady pre podobné transakcie a iné udalosti za podobných okolností.

Zostavená konsolidovaná účtovná závierka bola overená nezávislou audítorskou spoločnosťou AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o., Šamorínska 32, 821 06 Bratislava, Licencia SKAU č. 170, zodpovedný audítor Ing. Kristína Takátsová, Licencia SKAU č. 970. Z auditu je vypracovaná správa audítora s nepodmieneným názorom.

Výsledky podnikateľskej aktivity spoločnosti budú zverejnené v zmysle platných predpisov. Prílohou tejto výročnej správy je účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2022.

8. SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K 31. DECEMBRU 2022 Z AUDITU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti VI GROUP REAL ESTATE HOLDING, s.r.o.

Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti VI GROUP REAL ESTATE HOLDING, s.r.o. a jej dcérskych spoločností („skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania, konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie skupiny k 31. decembru 2022, konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

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 za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie 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.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame 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.

Bratislava, 24. Júl 2023

AUDIT COMPANY SLOVAKIA, s.r.o.
Šamorínska 32, 821 06 Bratislava
Zápis v OR OS Bratislava I,
Oddiel: Sro, Vložka č.: 10364/B
Licencia č. 170



Ing. Kristína Takátsová
zodpovedný audítor
Licencia audítora č. 970

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Kristína Takátsová", written over the printed name and license number.

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 2 (v EUR)

za obdobie od mesiac rok do mesiac rok
 0 3 2 0 2 2 1 2 2 0 2 2

IČO
5 4 4 4 6 1 9 8

DIČ
2 1 2 1 6 8 8 5 8 0

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

V I G R O U P R E A L E S T A T E H O L D I N G s . r . o .

Právna forma účtovnej jednotky

S P O L O Č N O S Ť S R U Č E N Í M O B M E D Z E N Ý M

Sídlo účtovnej jednotky, ulica a číslo

R O L N Í C K A 1 5 7

PSČ

Názov obce

8 3 1 0 7 B R A T I S L A V A

Smerové číslo telefónu

Číslo telefónu

Číslo faxu

Zostavená dňa: 12.07.2023		Podpisový záznam člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo fyzickej osoby, 
----------------------------------	--	--

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ
POZÍCIE**za obdobie
k 31.12.2022za obdobie
k prvej konsolidácii**Aktíva**

Neobežné aktíva	11 404	8 590
Pozemky, budovy a zariadenia	61	62
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Finančný majetok	0	0
Goodwill	-3 792	8 529
Ostatné investície do pridružených spoločností	15 136	0
Obežné aktíva	54 148	51 156
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	5 826	4 717
Nehnuteľnosti na predaj	45 619	32 642
Obchodné a iné pohľadávky	180	20
Daňové pohľadávky	632	98
Dlhodobé pohľadávky	304	304
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Ostatné aktíva	1 587	13 375

AKTÍVA CELKOM**65 552****59 747****Závazky**

Dlhodobé záväzky	29 542	21 459
Bankové dlhodobé úvery	6 408	5 628
Odložený daňový záväzok	0	0
Dlhodobé záväzky	23 134	15 831
Krátkodobé záväzky	26 610	22 497
Bankové krátkodobé úvery	18 812	17 488
Obchodné a iné záväzky	6 409	4 915
Zamestnanecké požitky a sociálne zabezpečenie	0	0
Daňové záväzky	1 086	94
Krátkodobé pôžičky a úvery	0	0
Krátkodobé rezervy	0	0
Ostatné krátkodobé záväzky	304	0
Závazky celkom	56 152	43 956

Vlastné imanie

Základné imanie	5	5
Fondy	0	0
Fondy z precenenia	9 767	9 767
Nerozdelený zisk/neuhradená strata minulých období	-294	12 394
Zisk/strata bežného účtovného obdobia	-79	-6 377
Vlastné imanie celkom	9 399	15 790

VLASTNÉ IMANIE A ZAVAZKY CELKOM**65 551****59 747**

	za obdobie roku 2022
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU	
Tržby netto	24 600
Ostatné výnosy	12
Predaný majetok	0
Prevádzkové výnosy	24 612
Spotreba materiálu a energie	253
Predaný tovar	5
Osobné náklady	0
Ostatné poplatky	48
Odpisy	1
Služby	23 769
Ostatné náklady	213
Prevádzkové náklady	24 289
Prevádzkový zisk	324
Výnosové úroky	170
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0
Ostatné finančné výnosy a kurzové rozdiely	0
Finančné výnosy	170
Nákladové úroky	360
Predané cenné papiere a podiely	0
Opravné položky k finančnému majetku	0
Ostatné finančné náklady a kurzové rozdiely	176
Finančné náklady	536
Zisk pred zdanením	-42
Daň z príjmov	37
Daň odložená	0
Zisk po zdanení	-79
Ostatný komplexný výsledok	
Výsledok z precenenia	
Daň odložená	
Ostatný komplexný výsledok po zdanení	0
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom	-79
Nekontrolujúci podiel	0
Komplexný výsledok za účtovné obdobie	-79

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ
ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ**

	prvá konsolidácia	prírastok	úbytok	presun	31.12.2022
<i>VLASTNÉ IMANIE</i>	15 790 055	0	12 688 741	6 297 609	9 398 923
Základné imanie	5 000				5 000
Fondy	0				0
Precenenie	9 767 497			0	9 767 497
Nerozdelený zisk/neuhradená strata	0	0	12 688 741	6 297 609	-373 574
<i>výsledok hosp. minulých rokov</i>	<i>12 394 274</i>	<i>0</i>	<i>12 688 741</i>	<i>0</i>	<i>-294 467</i>
<i>výsledok hosp. bežného obdobia</i>	<i>-6 376 716</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>6 297 609</i>	<i>-79 107</i>
<i>vyplatenie dividendy</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>úpravy</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING, spol. s r.o. a dcérske spoločnosti**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV - CASH FLOW**

za obdobie k

31.12.2022

Peňažné toky z prevádzkovej činnosti	
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	-79
Nepeňažné operácie	-9 766
Odpisy dlhodob. nehmot. a hmotného majetku	1
Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov, rezerv	0
Úroky	
Výsledok z predaja dlhodobého majetku	0
Ostatné položky nepeňažného charakteru, vplývajúce na výsledok hospodárenia z bežnej činnosti, s výnimkou tých, ktoré sa musia uvádzať samostatne	-9 767
Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu, s výnimkou položiek, ktoré sú súčasťou peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	10 949
Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti	-1 507
Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti	-521
Zmena stavu nehnuteľnosti na predaj	12 977
Peňažný tok vytvorený v prevádzkových činnostiach, s výnimkou príjmov a výdavkov, kt. sa musia uvádzať na samostatných riadkoch	1 104
Výdavky na výplatu dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začlenia do investičných činností	0
Peňažný tok vytvorený v prevádzkových činnostiach pred peňažným tokom dane z príjmov účtovnej jednotky a peňažným tokom z mimoriadnej činnosti	1 104
Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky	0
Čistý peňažný tok z prevádzkových činností	1 104
Peňažné toky z investičných činností (IČ)	
Výsledok z predaja dlhodobého majetku a výdavky na obstaranie majetku	0
Ostatné príjmy/výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+/-)	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	0
Peňažné toky z finančných činností (FČ)	
Výdavky/príjmy súvisiace s vlastným imanom	5
Výdavky na vyplatenie dividend a iných podielov na zisku	0
Čistý peňažný tok z finančných činností	5
Čisté zvýšenie, resp. zníženie peňažných prostriedkov	1 109
Stav peňažných prostriedkov a peňaž. ekvivalentov na začiatku účt. obdobia	4 717
Stav peňažných prostriedkov a peňaž. ekvivalentov na konci účt. obd. pred zohľad. kurz.rozd. ku dňu úč.závierky	5 826

* obchodovateľné krátkodobé finančné investície nie sú súčasťou peňažných ekvivalentov

POZNÁMKY
KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31. DECEMBRU 2022

1. Všeobecné informácie

VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o.
Roľnícka 157
Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Slovenské republiky
IČO: 54 446 198
DIČ: 2121688580

Spoločnosť VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. bola založená spoločenskou zmluvou dňa 08.02.2022 a do obchodného registra bola zapísaná 10.03.2022 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel SRO, vložka číslo 159408/B

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je: sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov k 31.12.2022 bol 0 zamestnancov a ku dňu prvej konsolidácie to bolo 0 zamestnancov. Stav zamestnancov k 31.12.2022 celkom 0 a ku dňu prvej konsolidácie to bolo 0 zamestnancov.

2. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená ako konsolidovaná účtovná závierka v súlade s § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Konsolidovaná účtovná závierka je uložená v sídle Spoločnosti a Registri účtovných závierok. Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie (ďalej iba „IFRS“) a všetkými platnými IFRS prijatými v rámci EÚ. IFRS zahŕňajú štandardy a interpretácie schválené Radou pre medzinárodné účtovné štandardy („IASB“) a Výborom pre interpretácie medzinárodného finančného vykazovania („IFRIC“).

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená v súlade s platnými IFRS, ktoré boli účinné k 31. decembru 2022.

Účtovná závierka Skupiny bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Pri zostavovaní účtovnej závierky v súlade s IFRS je nevyhnutné použitie odhadov a predpokladov, ktoré ovplyvňujú sumy vykazované v účtovnej závierke a poznámkach k účtovnej závierke.

Údaje v tejto konsolidovanej účtovnej závierke sú vykázané v tisícoch eur.

Konsolidovaná účtovná závierka zahŕňa účtovnú závierku Spoločnosti a dcérskych spoločností, ktoré Spoločnosť kontroluje, tzn. vlastní práva a má schopnosť ovplyvňovať tieto výstupy uplatňovaním svojho vplyvu nad spoločnosťou

Zostatky a transakcie v rámci Skupiny, vrátane ziskov v rámci Skupiny a nerealizovaných ziskov a strát, sú eliminované okrem prípadov, keď straty indikujú znehodnotenie majetku, ktorého sa týkajú. Pri zostavení konsolidovanej účtovnej závierky boli použité jednotné účtovné zásady pre podobné transakcie a iné udalosti za podobných okolností.

Investície Skupiny do spoločných podnikov sa účtujú metódou vlastného imania. Investície do spoločného podniku sa prvotne vykazujú v obstarávacej cene a následne upravujú o následné zmeny v podiele Skupiny na čistom majetku spoločného podniku. Zisky a straty vyplývajúce z transakcií medzi Skupinou a spoločným podnikom sú eliminované do výšky podielu v tomto podniku.

Prvá konsolidácia bola vykonaná v spoločnostiach ku dňu nadobudnutia podielov t.j. v auguste 2022.

Náklady akvizície sa upravia o následné zmeny reálnej hodnoty podmieneného plnenia iba v prípade, že sa týkajú úpravy hodnoteného obdobia a vzniknú do 12 mesiacov od dátumu akvizície. Všetky ostatné zmeny v reálnych hodnotách podmieneného plnenia sa vykážu v zisku/strate za účtovné obdobie alebo ako zmeny ostatného komplexného výsledku. Zmeny v reálnych hodnotách podmieneného plnenia klasifikovaného ako vlastné imanie sa nevykážu. Rozdiel medzi obstarávacou cenou a hodnotou podielu Skupiny na reálnej hodnote čistých identifikovateľných aktív, záväzkov a podmienených záväzkov nadobúdanej spoločnosti obstaranej k dátumu výmennej transakcie je prvotne účtovaný ako goodwill. Ak poskytnuté plnenie je nižšie ako reálna hodnota čistých aktív nadobúdaného podniku, potom sa znova prehodnotia reálne hodnoty ako aj náklady podnikovej kombinácie. Ak rozdiel zostane aj po opätovnom prehodnotení, vykáže sa v zisku/strate za účtovné obdobie ako ostatný výnos. Po prvotnom zaúčtovaní sa goodwill oceňuje v obstarávacej cene zníženej o akumulované straty zo zníženia hodnoty. Pre účely testovania zníženia hodnoty sa goodwill obstaraný podnikovou kombináciou od dátumu obstarania alokuje na každú jednotku generujúcu peňažné prostriedky Skupiny, resp. skupinu jednotiek generujúcich peňažné prostriedky, pri ktorých sa predpokladá, že budú profitovať z kombinácie, a to bez ohľadu na to, či sú na tieto jednotky alebo skupiny jednotiek Skupiny alokované aj iné aktíva a pasíva. Každá jednotka alebo skupina jednotiek, na ktorú sa alokuje goodwill, predstavuje najnižšiu úroveň v rámci

Skupiny, na ktorej sa monitoruje goodwill pre účely interného riadenia výkonov, pričom takáto jednotka alebo skupina jednotiek nie je väčšia než segment, na základe ktorého Skupina vykazuje v súlade so štandardom IFRS 8 Prevádzkové segmenty.

Vykazovanie nákladov predstavuje zníženie ekonomických úžitkov počas účtovného obdobia formou úbytku aktív alebo zníženia ich užitočnosti alebo vzniku záväzkov, ktoré vedú k zníženiu vlastného imania a sú iné ako tie, ktoré sa vzťahujú na rozdelenie ziskov spoločníkov.

Vykazovanie výnosov predstavuje zvýšenie ekonomických úžitkov počas účtovného obdobia formou zhodnotenia aktív, alebo zníženia záväzkov, ktoré vedú k zvýšeniu vlastného imania a sú iné ako tie, ktoré sa vzťahujú na vklady spoločníkov.

Finančné aktíva v rozsahu pôsobnosti IAS 39 sú klasifikované ako finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými do zisku alebo straty, úvery a pohľadávky, investície držané do splatnosti alebo finančné aktíva určené na predaj. Pri prvotnom vykázaní sa finančné aktíva ocenia v reálnej hodnote, ktorá je, s výnimkou finančných aktív ocenených v reálnej hodnote so zmenami vykázanými do zisku alebo straty, zvýšená o náklady priamo súvisiace s obstaraním finančného aktíva. Finančné aktíva a finančné záväzky vykázané v konsolidovanom výkaze finančnej pozície zahŕňajú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, obchodovateľné cenné papiere, pohľadávky a záväzky z obchodného styku, ostatné pohľadávky a záväzky, dlhodobé pohľadávky, úvery, pôžičky, investície a pohľadávky a záväzky z dlhopisov.

Peňažné prostriedky zahŕňajú hotovosť a bankové účty. Peňažné ekvivalenty sú krátkodobé vysoko likvidné investície ľahko zameniteľné za hotovosť so zostatkovou dobou splatnosti menej ako 3 mesiace od dátumu obstarania, pri ktorých existuje len nepatrné riziko, že dôjde k zmene ich hodnoty.

Pohľadávky sa po prvotnom vykázaní oceňujú v amortizovaných nákladoch použitím metódy efektívnej úrokovej miery, znížených o opravnú položku na pochybné pohľadávky. Opravná položka sa účtuje do zisku/straty za účtovné obdobie, ak existuje objektívny dôkaz (napr. pravdepodobnosť nesolventnosti alebo významné finančné ťažkosti dlžníka), že Skupina nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotenú dlžnú čiastku sú odpísané, ak sa považujú za nevyhľaditeľné. Pohľadávky z obchodného styku sú klasifikované ako obežné aktíva, pokiaľ sa očakáva, že budú zinkasované v rámci bežného obchodného cyklu, ktorým je obdobie rovné alebo kratšie ako 1 rok. V opačnom prípade sú vykazované ako dlhodobé aktíva.

Zásoby, vrátane nedokončenej výroby, sú vykázané v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia, po premietnutí zníženia hodnoty na pomaly obrátkové a zastarané položky. Čistá realizovateľná hodnota je predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o náklady na predaj.

Dlhodobý hmotný majetok sa vykazuje v historickej obstarávacej cene. Pri predaji alebo vyradení majetku sa obstarávacia cena a oprávky odúčtujú a zisk alebo strata vyplývajúca z predaja alebo vyradenia sa vykáže v zisku/strate za účtovné obdobie.

Nehmotný majetok obstaraný samostatne sa vykazuje v obstarávacej cene. Odhadovaná doba životnosti tohto nehmotného majetku je buď konečná alebo neobmedzená. Majetok s konečnou dobou životnosti je odpisovaný rovnomerne počas odhadovanej doby jeho životnosti.

Každá zložka dlhodobého nehmotného a hmotného majetku sa odpisuje rovnomerne počas jej predpokladanej doby ekonomickej životnosti. Doba životnosti a odpisové metódy sa preverujú minimálne raz ročne s cieľom zabezpečiť konzistentnosť metódy a doby odpisovania s očakávaným prílivom ekonomických úžitkov z dlhodobého nehmotného a hmotného majetku.

Všetky úvery a pôžičky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote prijatého protiplnenia po odpočítaní nákladov spojených so získanou pôžičkou.

Rezervy sú vykázané vtedy, ak má Skupina súčasnú povinnosť (zákonnú alebo mimozmluvnú) v dôsledku minulej udalosti, vyrovaním ktorej sa očakáva pravdepodobný (skôr áno ako nie) úbytok podnikových zdrojov predstavujúcich ekonomické úžitky, pričom výšku uvedenej povinnosti možno spoľahlivo odhadnúť. Keď Skupina očakáva prijatie náhrady k celej výške rezervy, alebo jej časti; náhrada sa vykáže iba v prípade, ak je jej prijatie isté. Rezervy sa prehodnocujú ku koncu každého účtovného obdobia a ich výška sa upravuje tak, aby odrážala aktuálny najlepší odhad. Výška rezervy predstavuje súčasnú hodnotu výdavkov, ktoré zohľadňujú existujúce riziká a ktoré bude pravdepodobne treba vynaložiť na vyrovanie daného záväzku.

Daň z príjmov pozostáva zo splatnej dane a odloženej dane. Splatná daň z príjmov sa zakladá na zdaniteľnom zisku účtovného obdobia. Zdaniteľný zisk sa líši od zisku pred zdanením vykázaného v konsolidovanom výkaze komplexného výsledku o položky výnosov alebo nákladov, ktoré nie sú nikdy zdanené alebo odpočítateľné, alebo sú zdaniteľné alebo odpočítateľné v iných obdobiach. Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa oceňujú daňovými sadzbami, ktoré by sa mali uplatniť na zdaniteľný príjem v rokoch, v ktorých sa očakáva, že sa tieto dočasné rozdiely budú realizovať.

Segment je odlišiteľná časť skupiny zaoberajúca sa výrobou výrobkov alebo poskytovaním služieb (podnikateľský segment) alebo dodávaním výrobkov a služieb v určitom ekonomickom prostredí (geografický segment), ktorá je subjektom rizík a výhod odlišných od tých, ktorým sú vystavené iné segmenty.

Transakcie v cudzích menách sa účtujú v mene prezentácie, pričom pri čiastke v cudzej mene sa použije výmenný kurz medzi menou prezentácie a cudzou menou platný v deň uskutočnenia transakcie. Kurzové rozdiely zo zúčtovania peňažných položiek kurzom, ktorý

sa líši od kurzu, v ktorom boli prvotne zaúčtované, sa vykazujú v zisku/strate v období, v ktorom vznikli.

Prenajatý majetok prvotne oceňuje v obstarávacej cene a následne v obstarávacej cene zníženej o oprávky a straty zo zníženia hodnoty. Majetok s právom na užívanie sa odpisuje počas doby použiteľnosti, respektíve doby prenájmu, podľa toho, ktorá je kratšia.

Platby spojené s krátkodobými prenájmi, alebo s prenájmi, ktoré sú nevýznamné čo do hodnoty (pobočky) a prenájmi majetku s nízkou hodnotou sa vykazujú rovnomerne počas doby nájmu ako náklad vo výkaze komplexného výsledku. Za krátkodobý prenájom sa považuje prenájom s dobou prenájmu 12 mesiacov alebo kratšou a za nevýznamné - pobočky.

Pri prvotnej aplikácii IFRS 16 bola upravená hodnota dlhodobého majetku, vylúčenie odpisov a zvýšenie dlhodobých záväzkov.

3. Konsolidovaný celok – skupina

Materská spoločnosť

Názov a sídlo: VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o., Roľnícka 157,
Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
IČO: 54 446 198

Skupina

Názov a sídlo: VI GROUP Topoľčianska s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. –
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 54 449 651
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Matadorka s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 35 711 507
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Starý Háj s.r.o.

Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 50 318 781
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Ľadová, s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 44 146 612
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Rendez s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 52 762 611
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Ivánska cesta s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 53 177 096
Počet zamestnancov: 0

Názov a sídlo: VI GROUP Verdena s.r.o.
Podiel: 100% VI GROUP REAL ESTATE HOLDING s.r.o. -
Roľnícka 157, Bratislava – mestská časť Vajnory 831 07
Predmet činnosti: uskutočňovanie stavieb a ich zmien
IČO: 53 447 107
Počet zamestnancov: 0

4. Výnosy/segmenty

Analýza výnosov Skupiny:

	2022
Tržby	24 612
Zmeny stavu	
Výnosové úroky	170
Kurzové rozdiely	0
Výnosy z investícií	0

5. Náklady

Analýza nákladov Skupiny:

	2022
Spotreba materiálu, energie a na predaný tovar	253
Náklady na služby	23 769
Osobné náklady	0
Ostatné poplatky a náklady na hlavnú činnosť	48
Odpisy	1
Finančné náklady	176
Nákladové úroky/kurzové rozdiely	360
Predané cenné papiere a podiely	0

6. Dane

	2022
Daň a z toho:	37
Odložená daň	0

V roku 2022 boli vylúčené vzájomné vzťahy z finančných operácií a kurzové rozdiely. V roku 2022 neboli vykázané žiadne vzájomné obchodné vzťahy.

7. Goodwill

V roku 2022 vykazuje konsolidovaná zvierka goodwill nasledovne:

	ku dňu prvej konsolidácie	2022
Goodwill celkom (z toho:)	8 529	-3 792

8. Nehnutel'nosti na predaj

	ku dňu prvej konsolidácie	2022
Nehnutel'nosti na predaj	45 619	32 642

9. Ostatný majetok

	ku dňu prvej konsolidácie	2022
Budovy, pozemky, zariadenia	62	61
Ostatný nehmotný majetok	0	0
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné	20	180
Peňažné prostriedky a ekvivalenty	4 717	5 826

Ostatné aktíva

Ostatné aktívy sa skladajú z Nákladov budúcich období (provízie z predaja)

Peňažné prostriedky

Zostatky v bankách a peňažné prostriedky predstavujú peniaze, ktoré drží Skupina a krátkodobé bankové depozity so splatnosťou tri mesiace a menej. Zostatkové hodnoty tohto majetku sa približujú ich reálnej hodnote.

10. Rezervy

	ku dňu prvej konsolidácie	2022
Rezervy - krátkodobé	0	0
Rezervy – dlhodobé – zamestnanecké požitky	0	0

Čerpanie krátkodobých rezerv bude v roku nasledujúcom ich tvorbe. Čerpanie rezerv dlhodobých sa predpokladá nasledujúcich 5 rokoch.

11. Základné imanie

Spoločníci k 31.decembru 2022

Ing. Arch. Juraj Duška – výška podielu 50%, v sume 2 500 EUR

Ing. Arch. Richard Duška – výška podielu 50%, v sume 2 500 EUR

12. Fondy

	ku dňu prvej konsolidácie	2022
Fondy	9 767	9 767

Fondy materskej spoločnosti boli k 31.decembru 2022 a ku dňu prvej konsolidácie upravené o úpravy fondov dcérskych spoločností a o fondy z precenenia voči dcérskym spoločnostiam.

13. Nerozdelené zisky

	ku dňu prvej konsolidácie	2022
Nerozdelené zisky	12 394	-294
Komplexný výsledok po zdanení	-6 377	-79

14. Udalosti po dátume závierky

Po dátume závierky nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na vykázané zobrazenie skutočností.