

---

# KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA 2023

---

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

---

# Obsah:

## ➤ **Profil spoločnosti**

- založenie spoločnosti
- predmet činnosti skupiny

## ➤ **Účtovná konsolidovaná závierka**

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

## ➤ **Dosiahnuté výsledky skupiny**

- komentár k dosiahnutým výsledkom skupiny
- tabuľka vybraných ukazovateľov za roky 2023 a 2022

## ➤ **Organizačná štruktúra**

- štatutárny orgán

## ➤ **Návrh vysporiadania výsledku hospodárenia**

## ➤ **Vývoj skupiny a osobitné informácie**

- vývoj, stav a riziká
- udalosti osobitného významu

## ➤ **Správa audítora**

- výrok audítora k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2023

## ➤ **Účtovná závierka**

- účtovná závierka zostavená k 31.12.2023

## **1. Profil spoločnosti**

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

Vision 2030 j.s.a je jednoduchá spoločnosť na akcie. Spoločnosť zostavuje konsolidáciu za všetky spoločnosti v rámci skupiny ako ich ultimátna materská spoločnosť. Skupina pôsobí v oblasti developmentu nehnuteľností v sektore komerčných a rezidenčných nehnuteľností na Slovensku, Slovinsku a Česku. Skupina mala ku koncu roka 2023 celkovo 155 zamestnancov, z toho na Slovensku 115 zamestnancov, v Slovinsku 37 zamestnancov a v Česku 3 zamestnancov.

## **2. Konsolidovaná účtovná zvierka**

### **2.1 KONSOLIDOVANÁ SÚVAHA**

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

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

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

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

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

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

## SÚVAHA

v tis. EUR

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

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

## 2.2 VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

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

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

## VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

v tis. EUR

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

### 3. Dosiahnuté výsledky skupiny

#### 3.1 Výnosy z predaja nehnuteľností

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

#### 3.2 Výnosy z prenájmu

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

#### 3.3 Zisk z precenenia investičného majetku

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

v roku 2023 a je výsledkom zvyšujúcich sa cien prenájmu ako aj postupného zvyšovania obsadenosti v predmetných projektoch.

#### **4. Štatutárny orgán**

Ing. Marián Hlavačka - predseda predstavenstva

#### **5. Návrh vysporiadania zisku v EUR**

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

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

#### **6. Vývoj skupiny a osobitné informácie**

##### **6.1 Vývoj skupiny**

Skupina má za sebou niekoľko úspešných projektov. V súčasnosti pokračuje v predaji produktov z dvoch veľkých rezidenčných projektov na Slovensku a v Slovinsku. Zároveň skupina pokračuje v investovaní do svojich nedokončených projektov na Slovensku, Slovinsku a od roku 2023 aj v Česku. Uvedené projekty zabezpečujú trvalý rast tržieb ako i kontinuitu pokračovania podnikateľskej činnosti Skupiny pre ďalšie obdobia. Z tohto dôvodu, ako i z makroekonomického pohľadu vývoja na trhu nehnuteľností (napriek určitému spomaleniu na trhu nehnuteľností v dôsledku nárastu trhových úrokových sadziieb), trhu práce a iných makroekonomických ukazovateľov aktuálne nevidíme významné riziká ohrozenia Skupiny.

Prehľad vybraných ukazovateľov:

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

*Likvidita okamžitá = finančné účty / krátkodobé záväzky*

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

*Likvidita celková = (finančné účty + krátkodobé pohľadávky + zásoby) / krátkodobé záväzky*

*Celková zadlženosť = záväzky / spolu majetok*

*Rentabilita celkového kapitálu = výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / majetok*

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

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

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

## **6.2 Riziká, ktorým je Skupina vystavená**

Skupina je vystavená najmä nasledujúcim rizikám a neistotám :

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

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

### *Úverové riziko*

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach a poskytnutých úveroch. Objem vystavenia sa tomuto riziku je vyjadrený účtovnou hodnotou tohto majetku v súvahe v prípade, že nie je vystavená žiadna forma ručenia. Účtovná hodnota 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 a PRIBOR. Skupina variabilnú úrokovú sadzbu považuje za samoriadenie úrokového rizika. Keď je ekonomická expanzia, tak EURIBOR a PRIBOR rastie, ale zároveň rastie ekonomická výkonnosť obyvateľstva a Skupina má lepšie tržby a zisky. Keď je ekonomická recesia, tak sa to správa presne opačne.

## *Operačné riziko*

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

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

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

## *Riadenie kapitálu*

Spoločnosť definuje kapitál ako vlastné imanie. Manažment Skupiny riadi kapitál tak, aby zabezpečil schopnosť pokračovať v činnosti ako zdravo fungujúci podnik pri maximalizácii rentability pre akcionárov. Kapitálové riziko riadi pomocou optimalizácie pomeru medzi cudzími a vlastnými zdrojmi.

Zámerom manažmentu je udržiavať silnú kapitálovú základňu, ktorá je základom budúceho rozvoja.

### **6.3 Ostatné povinné informácie**

Keďže sa skupina aktuálne nevenuje výskumu a vývoju, tak v roku 2023 ani nevytlačila žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja.

Skupina nemá žiadnu organizačnú zložku v zahraničí. V Slovinsku a Česku skupina podniká prostredníctvom dcérskych spoločností založených podľa lokálneho práva.

Skupina v roku 2023 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy alebo vlastné obchodné podiely.

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

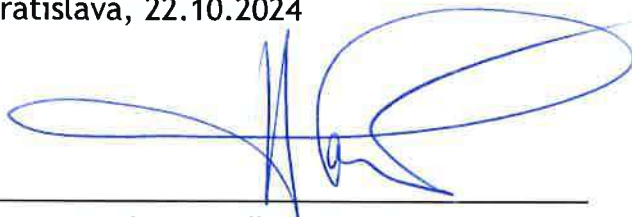
### **6.4 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa**

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

Na konci júna 2024 Skupina uzavrela transakciu v súvislosti s akvizíciou projektu na českom trhu.

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

Bratislava, 22.10.2024



Ing. Marián Hlavačka - Predseda predstavenstva