

---

# VÝROČNÁ SPRÁVA 2024

---

Výročná správa  
spoločnosti  
**CORWIN SK**  
**a.s.**  
za účtovné  
obdobie –  
kalendárny rok  
2024

---

## Obsah:

### ➤ **Profil spoločnosti**

- založenie spoločnosti
- predmet činnosti

### ➤ **Účtovná závierka**

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

### ➤ **Dosiahnuté výsledky hospodárenia**

- komentár k tvorbe výsledku hospodárenia
- tabuľka vybraných ukazovateľov za roky 2024 a 2023

### ➤ **Organizačná štruktúra**

- štatutárny orgán

### ➤ **Návrh vysporiadania výsledku hospodárenia**

### ➤ **Vývoj spoločnosti a osobitné informácie**

- vývoj, stav a riziká
- udalosti osobitného významu

### ➤ **Správa audítora**

- výrok audítora k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2024

### ➤ **Účtovná závierka**

- účtovná závierka zostavená k 31.12.2024

Ing. Marián Hlavačka ako predseda predstavenstva CORWIN SK a.s. a JUDr. Marek Kundrát a Ing. Róbert Mitterpach, MBA ako členovia predstavenstva spoločnosti CORWIN SK a.s. so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto predkladajú túto výročnú správu o podnikateľskej činnosti, stave majetku a o hospodárení spoločnosti za rok 2024.

## **1. Profil spoločnosti**

Spoločnosť CORWIN SK a.s. bola založená dňa 24.3.2010 zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice. Vznikla dňa 14.4.2010 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III.

Hlavným predmetom podnikania spoločnosti je poskytovanie developerských služieb jednotlivým spoločnostiam v skupine, t.j. služieb spojených s vyhľadávaním vhodných pozemkov pre výstavbu rezidenčných resp. komerčných priestorov (ďalej len projekt), zabezpečenie realizácie výstavby projektu a jeho následného predaja či prenájmu konečným užívateľom. V rámci činnosti zabezpečuje aj výber generálneho dodávateľa stavby aj možnosti financovania projektu. Čistý obrat z developerskej činnosti v roku 2024 dosiahol hodnotu 14 024 tis. EUR, čo je nárast oproti roku 2023 o 2 155 tis. EUR.

### **1.1 Ostatné služby**

Tržby za tieto služby z pohľadu celej spoločnosti sú zanedbateľné.

## **2. Účtovná závierka**

### **2.1 SÚVAHA**

V roku 2024 dosiahol CORWIN SK a.s. bilančnú sumu 61 796 tis. EUR, z toho neobežný majetok predstavoval 49 863 tis. EUR. Najvýznamnejšou zložkou neobežného majetku sú finančné investície vo výške 48 638 tis. EUR.

Obežný majetok je vo výške 11 502 tis. EUR. Rozhodujúcimi položkami obežného majetku sú: pohľadávky z čistej hodnoty zákazky v hodnote 4 524 tis. EUR, čo tvorí 39,33 % sumy obežného majetku a krátkodobé pohľadávky z obchodného styku vo výške 6 260 tis. EUR, čo tvorí 54,42 % obežného majetku.

Na strane pasív je vlastné imanie vo výške 39 209 tis. EUR. Základné imanie sa oproti predchádzajúcemu obdobiu nezmenilo, zostalo na úrovni 100 tis. EUR. V roku 2024 boli navýšené kapitálové fondy o 9 172 tis. EUR a čím sa dostali na sumu 34 000 tis. EUR. Spoločnosť vykázala zisk vo výške 4 370 tis. EUR.

Záväzky predstavujú sumu 22 173 tis. EUR, z toho 14 793 tis. EUR sú dlhodobé záväzky, 3 321 tis. EUR predstavujú úvery a finančné výpomoci, a 3 800 tis. EUR sú krátkodobé záväzky.

**SÚVAHA**

v tis. EUR

	2024	2023
<b>AKTÍVA</b>	<b>61 796</b>	<b>59 230</b>
<i>neobežný majetok</i>	<i>49 863</i>	<i>27 432</i>
dlhodobý nehmotný majetok	31	44
dlhodobý hmotný majetok	1 194	1 377
dlhodobý finančný majetok	48 638	26 011
<i>obežný majetok</i>	<i>11 502</i>	<i>29 083</i>
zásoby	16	21
dlhodobé pohľadávky	3 504	4 283
krátkodobé pohľadávky	7 518	24 485
finančné účty	463	295
<i>časové rozlíšenie</i>	<i>431</i>	<i>2 715</i>
<b>PASÍVA</b>	<b>61 796</b>	<b>59 230</b>
<i>vlastné imanie</i>	<i>39 209</i>	<i>26 197</i>
základné imanie	100	100
kapitálové fondy	34 000	24 828
zákonný rezervný fond	20	20
výsledok hosp. minulých rokov	720	1 209
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	<b>4 370</b>	<b>40</b>
<i>Závazky</i>	<i>22 173</i>	<i>33 028</i>
rezervy	259	309
dlhodobé záväzky	14 793	20 185
krátkodobé záväzky	3 800	5 264
bankové úvery a fin. výpomoci	3 321	7 270
<i>časové rozlíšenie</i>	<i>413</i>	<i>6</i>

**2.2 VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

Spoločnosť zaznamenala nárast tržieb z predaja služieb o 18,29 % oproti roku 2023. Celkové výnosy z hospodárskej činnosti vzrástli o 18,22 %.

Celkové náklady na hospodársku činnosť narástli o 16,43 % v porovnaní s rokom 2023. Osobné náklady vzrástli z 6 645 tis. EUR na 8 034 tis. EUR.

Pridaná hodnota vzrástla oproti roku 2023 o 1 704 tis. EUR. Celková pridaná hodnota predstavuje 8 848 tis. EUR. V roku 2023 bola vykázaná pridaná hodnota vo výške 7 144 tis. EUR.

Vo finančnej oblasti bol vykázaný zisk vo výške 4 170 tis. EUR, a to najmä vďaka výnosom z držby podielov v iných účtovných jednotkách.

Výsledkom hospodárenia pred zdanením je zisk 4 403 tis. EUR.

**VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**

v tis. EUR

	2024	2023
tržby za predaný tovar	17	27
tržby za vlastné výrobky a služby	14 007	11 841
tržby z predaja HIM a NIM	48	26
ostatné výnosy	26	30
<b>prevádzkové výnosy</b>	<b>14 098</b>	<b>11 925</b>
náklady na predaný tovar	7	15
spotreba materiálu, energie	304	325
služby	4 865	4 385
osobné náklady	8 034	6 645
dane a poplatky	8	5
odpisy	508	443
zostatková cena predaného IM	17	-
ostatné náklady na hosp. činnosť	122	90
<b>prevádzkové náklady</b>	<b>13 865</b>	<b>11 908</b>
<b>VH z hosp. činnosti</b>	<b>233</b>	<b>17</b>
predané cenné papiere a podiely	-	-
opravné položky k finančnému majetku	225	
nákladové úroky	1 431	733
ostatné náklady na finančnú činnosť	18	5
<b>FINANČNÉ NÁKLADY</b>	<b>1 674</b>	<b>738</b>
tržby z predaja cenných papierov a podielov	-	-
výnosové úroky	153	2
výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených UJ	5 691	782
<b>FINANČNÉ VÝNOSY</b>	<b>5 844</b>	<b>784</b>
<b>VH z finančnej činnosti</b>	<b>4 170</b>	<b>46</b>
daň z príjmov z bežnej činnosti	33	23
<b>VH za účtovné obdobie</b>	<b>4 370</b>	<b>40</b>

### 3. Dosiahnuté výsledky

Celkové výnosy v roku 2024 dosiahli výšku 19 942 tis. EUR.

Celkové náklady v roku 2024 dosiahli výšku 15 539 tis. EUR.

Spoločnosť zaznamenala nárast prevádzkových výnosov o 2 173 tis. EUR. Nárast bol spôsobený predovšetkým vďaka poskytovaniu spolupráce pri realizácii viacerých projektov v Slovinsku a v Česku, ako aj viacerým zákazkám na projektoch na Slovensku, medzi ktoré patria Einpark office, CC Theta, Palma a CC Pi.

Tab. vybraných ukazovateľov za roky 2024 a 2023.

	Merná jednotka	2024	2023
Počet zamestnancov k 31.12.	osoby	113	114
Priemerný počet zamestnancov	osoby	112	106
Celkové výnosy	TEUR	19 942	12 708
Pridaná hodnota	TEUR	8 848	7 144
Výsledok hospodárenia	TEUR	4 370	40

#### **4. Štatutárny orgán**

Ing. Marián Hlavačka - predseda predstavenstva  
JUDr. Marek Kunderát - člen predstavenstva  
Ing. Róbert Mitterpach, MBA - člen predstavenstva

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

V zmysle dosiahnutých hospodárskych a finančných výsledkov spoločnosti za rok 2024 a v zmysle prijatých zásad hospodárenia ako aj finančnej situácie spoločnosti navrhujeme valnému zhromaždeniu nasledovné vysporiadanie výsledku hospodárenia za rok 2024 nasledovne:

Výsledok hospodárenia za rok 2024	4 369 592,37 EUR
-----------------------------------	------------------

Navrhujeme Valnému zhromaždeniu, aby dosiahnutý výsledok hospodárenia bol preúčtovaný na účet 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov.

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

Spoločnosť pokračuje v poskytovaní developerských služieb na projektoch Einpark Office, Palma, CC Theta a CC Pi. Spolupracuje tiež pri realizácii projektov v Slovinsku, menovite na projektoch Vilharia Offices I a II, Masarykova, Linhartov Kvart a CC Koppa a na projekte Nové Vysočany v Česku. Spoločnosť tiež pracuje na akvizíciách nových projektov.

Uvedené zákazky zabezpečujú trvalý rast tržieb ako i kontinuitu pokračovania podnikateľskej činnosti spoločnosti pre ďalšie obdobia. Z tohto dôvodu, ako i z makroekonomického pohľadu vývoja na trhu nehnuteľností, trhu práce a iných makroekonomických ukazovateľov aktuálne nevidíme významné riziká ohrozenia spoločnosti.

### Prehľad vybraných ukazovateľov:

	2024	2023
Likvidita bežná	2.10	4.71
Likvidita celková	2.10	4.71
Rentabilita tržieb	1,7%	0,1%
Rentabilita aktív	7.1%	0.1%
Rentabilita vlastného imania	11,2%	0,2%

*Likvidita bežná = krátkodobé pohľadávky, krátkodobý finančný majetok a finančné účty / krátkodobé záväzky*

*Likvidita celková = zásoby, krátkodobé pohľadávky, krátkodobý finančný majetok a finančné účty / krátkodobé záväzky*

*Rentabilita tržieb = EBIT / tržby z prevádzkovej činnosti*

*Rentabilita aktív = EBT / aktíva*

*Rentabilita vlastného imania = EBT / vlastné imanie*

Na základe porovnania finančných ukazovateľov je možné pozorovať pokles ukazovateľa bežnej a celkovej likvidity, a to z dôvodu zníženia krátkodobých pohľadávok. Ukazovatele rentability sú v porovnaní s predchádzajúcim rokom vyššie. Zlepšenie rentability tržieb bolo spôsobené medziročným zvýšením výsledku hospodárenia z prevádzkovej činnosti. Rentabilita aktív a rentabilita vlastného imania sa navýšili hlavne z dôvodu nárastu výsledku hospodárenia pred zdanením. Nárast výsledku hospodárenia pred zdanením ovplyvnili najmä výnosy z držby podielov v iných účtovných jednotkách.

Spoločnosť má 100%-né vlastnícke právo v spoločnostiach: Lis Anker, s.r.o., Corwin Home s.r.o., CC Omikron s.r.o. a Corwin Finance s.r.o. ako aj v zahraničných spoločnostiach CORWIN SI d.o.o, Kvartet rezidence d.o.o, Corwin Property management d.o.o. (v roku 2023 pod názvom CC Psi d.o.o.) a Lis Anker SI d.o.o. , 55%-né vlastnícke právo v spoločnostiach Vilharia offices I d.o.o, Vilharia offices II d.o.o. a 50%-né vlastnícke právo v spoločnostiach Linhartov Kvart d.o.o., Masarykova Rezidence d.o.o., CC Koppa d.o.o., CG SI SPV 1 d.o.o., CG SI SPV 3 d.o.o. a CG SI SPV 5 d.o.o.

Spoločnosť je súčasťou skupiny Corwin. Materskou spoločnosťou spoločnosti je CORWIN j.s.a a materskou spoločnosťou celej skupiny je Vision 2030 j.s.a. Konsolidovanú účtovnú závierku za skupinu zostavuje Vision 2030 j.s.a., so sídlom Námestie Mateja Korvína 1, Bratislava - mestská časť Staré mesto 811 07, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka č.: 124/B. Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti.

Spoločnosť je oslobodená od povinnosti zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú výročnú správu podľa § 22 zákona ods. 8 zákona č.431/2002 Z.z o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

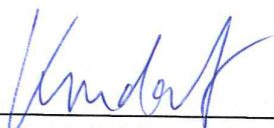
Spoločnosť nemá v zahraničí založenú organizačnú zložku.

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

Spoločnosť nemá žiadne náklady v oblasti výskumu a vývoja.

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto výročná správa, nenastali iné udalosti osobitného významu, okrem tých, ktoré sú uvedené v účtovnej závierke.

Bratislava, 30.4.2025



JUDr. Marek Kunderát - člen predstavenstva



Ing. Róbert Mitterpach, MBA - člen predstavenstva