
KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA 2024

Výročná správa
spoločnosti
Vision 2030 j. s. a. za
účtovné obdobie –
kalendárny rok 2024

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 2024 a 2023

- **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 31.12.2024

- **Účtovná závierka**
 - účtovná závierka zostavená k 31.12.2024

1. Profil spoločnosti

Spoločnosť Vision 2030 j. s. a. vznikla 8. októbra 2020 zápisom do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sja, vložka 124/B.

Vision 2030 j.s.a je jednoduchá spoločnosť na akcie. Spoločnosť zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku 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 2024 celkovo 157 zamestnancov, z toho na Slovensku 114 zamestnancov, v Slovinsku 37 zamestnancov a v Česku 6 zamestnancov.

2. Konsolidovaná účtovná závierka

2.1 KONSOLIDOVANÁ SÚVAHA

V roku 2024 dosiahla Skupina bilančnú sumu 362,0 milióna EUR, čo je v porovnaní s rokom 2023 nárast o 4,5 milióna EUR.

V rámci dlhodobého majetku Skupina vykázala investičný majetok v sume 69,9 milióna EUR, ktorý v porovnaní s rokom 2023 vzrástol o 3,1 milióna EUR. Najvýznamnejšou časťou dlhodobého majetku je investičný majetok vo výstavbe v hodnote 261,8 milióna EUR, ktorý medziročne narástol o 62,7 milióna EUR. Nárast hodnoty bol spôsobený najmä (i) novými akvizíciami v Česku (ii) pokračujúcimi investíciami do výstavby projektov v Slovinsku, Česku a na Slovensku a (iii) ich precenením na reálnu hodnotu.

Skupina vykazuje v rámci obežného majetku zásoby v sume 5,0 milióna EUR, ktoré tvoria dokončené nehnuteľnosti určené na predaj. Celková hodnota zásob medziročne klesla o 48,5 milióna EUR. Pokles hodnoty bol spôsobený z dôvodu vyskladnenia predaných rezidenčných produktov. Ďalej v rámci obežného majetku Skupina vykazuje ostatné aktíva a peňažné prostriedky. V porovnaní s predchádzajúcim rokom Skupina zaznamenala pokles stavu peňažných prostriedkov vo výške 0,6 milióna EUR.

Na strane pasív je vlastné imanie vo výške 221,5 milióna EUR. Spoločnosť vykázala zisk po zdanení vo výške 10,7 milióna EUR. Základné imanie skupiny je vo výške 1 milión EUR.

Závazky skupiny predstavujú 140,5 milióna EUR, čo v porovnaní s rokom 2023 predstavuje pokles o 43,6 milióna EUR. Z toho dlhodobé záväzky predstavujú 90,8 milióna EUR. Najvýznamnejšou položkou dlhodobých záväzkov sú bankové úvery vo výške 42,4 milióna EUR. V roku 2023 Skupina vykazovala dlhodobé bankové úvery vo výške 29,5 milióna EUR. Krátkodobé záväzky skupiny sú vo výške 49,7 milióna EUR, čo predstavuje pokles oproti roku 2023 o 36,8

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

SÚVAHA

v tis. EUR

	31.12.2024	31.12.2023
Majetok	362 006	357 486
<i>Dlhodobý majetok</i>	<i>342 502</i>	<i>275 056</i>
Investičný nehnuteľný majetok	69 935	66 809
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	261 817	199 150
Ostatný dlhodobý majetok	10 750	9 097
<i>Krátkodobý majetok</i>	<i>19 504</i>	<i>82 430</i>
Zásoby	4 969	53 455
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	7 588	8 156
<i>Ostatný krátkodobý majetok</i>	<i>6 947</i>	<i>20 819</i>
<i>Majetok držaný na predaj</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Vlastné imanie a záväzky	362 006	357 486
<i>Vlastné imanie</i>	<i>221 514</i>	<i>173 434</i>
<i>Záväzky</i>	<i>140 492</i>	<i>184 052</i>
<i>Dlhodobé záväzky</i>	<i>90 838</i>	<i>97 600</i>
Podriadený dlh	9 178	26 500
Úvery a pôžičky	47 825	34 909
Ostatné dlhodobé záväzky	33 835	36 191
<i>Krátkodobé záväzky</i>	<i>49 654</i>	<i>86 452</i>
Krátkodobé pôžičky	28 813	60 438
Ostatné krátkodobé záväzky	20 841	26 014
<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 2024 obrat vo výške 72,1 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. Výnosy z prevádzkovej činnosti dosiahli v účtovnom období 2024 sumu 85,5 milióna EUR a pozostávali z:

- výnosov z predaných a odovzdaných rezidenčných produktov v sume 65,4 milióna EUR
- výnosov z prenájmu kancelárskych priestorov v sume 6,1 milióna EUR
- titulu precenenia nehnuteľností na reálnu hodnotu v sume 12,9 milióna EUR
- výnosov z ostatných aktivít Skupiny v sume 1,2 milióna EUR

V spojitosti s predmetnými výnosmi Skupina vynaložila náklady vo výške 60,3 milióna EUR, z toho (i) 48,9 milióna EUR predstavujú náklady na predané nehnuteľnosti, (ii) 4,0 milióna EUR predstavujú náklady v súvislosti s prenájomom priestorov a (iii) 7,4 milióna EUR sú náklady súvisiace s ostatnými

aktivitami Skupiny. Z prevádzkovej činnosti Skupina dosiahla zisk 25,3 milióna EUR, z čoho realizovaný zisk je vo výške 12,4 milióna EUR.

Celkový zisk skupiny z pokračujúcich činností po zdanení bol za rok 2024 vo výške 16,7 milióna EUR. Významne k tomu prispel zisk z precenenia investičného majetku, ktorý presiahol hodnotu 12,9 milióna EUR.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

v tis. EUR

	2024	2023
Čistý obrat	72 134	73 311
Výnosy z predaja zásob (nehnutelností)	65 355	65 892
Účtovná hodnota predaných zásob (nehnutelností)	-48 878	-48 336
Výnosy z prenájmu	6 084	5 589
Náklady na prenájom	-4 012	-2 863
Zisk z precenenia investičného majetku	12 877	20 453
Zisk z predaja investičného majetku	6	-171
Ostatné výnosy	1 224	2 236
Ostatné prevádzkové náklady	-7 445	-6 142
Opravná položka k majetku	85	51
Prevádzkový výsledok	25 296	36 709
Finančné výnosy	4 360	380
Finančné náklady	-7 278	-3 701
Čistý finančný výsledok	-2 918	-3 321
Daň z príjmov	-5 722	-8 286
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností	16 656	25 102
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností	0	0
Ostatné súčasti komplexného výsledku, ktoré sa majú reklasifikovať do hospodárskeho výsledku v nasledujúcich obdobiach (bez dane)	-705	-204
Komplexný výsledok celkom	15 951	24 898

3. Dosiahnuté výsledky skupiny

3.1 Výnosy z predaja nehnuteľností

Výnosy z predaja produktov (nehnutelností) boli v roku 2024 v sume 65,4 milióna EUR. Oproti roku 2023 nenastala významná zmena vo výnosoch čo bolo spôsobené predovšetkým vďaka predaju produktov z rezidenčného projektu Kvartet (SI) a čiastočne aj vďaka predaju produktov z projektu GUTHAUS (SK).

3.2 Výnosy z prenájmu

Výnosy z prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov dosiahli v roku 2024 sumu 6,1 milióna EUR. Najvyšší podiel na týchto výnosoch bol generovaný v objekte Einpark office, a to v sume 4,3 milióna EUR. Výnosy z prenájmu v priebehu roku 2024 kontinuálne rástli vďaka postupnému obsadzovaniu priestorov určených na prenájom.

3.3 Zisk z precenenia investičného majetku

Zisk z precenenia majetku dosiahol v roku 2024 hodnotu 12,9 milióna EUR, čo predstavuje nárast hodnoty investičných nehnuteľností v roku 2024 o 4,1 %. Tento nárast korešponduje s nárastom cien na trhu nehnuteľností v roku 2024 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 2024 vykázala Spoločnosť Vision 2030 podľa individuálnej účtovnej závierky stratu v celkovej výške 0,05 milióna EUR. Do dňa zostavenia tejto konsolidovanej výročnej správy valné zhromaždenie nerozhodlo o vysporiadaní dosiahnutého výsledku hospodárenia.

Výsledok hospodárenia za rok 2024	- 48 141 EUR
-----------------------------------	--------------

Navrhujeme valnému zhromaždeniu, aby bol dosiahnutý výsledok hospodárenia preúčtovaný na účet 429 - Neuhradená strata minulých rokov.

6. Vývoj skupiny a osobitné informácie

6.1 Vývoj skupiny

Skupina má za sebou niekoľko úspešných projektov. V súčasnosti pokračuje v dopredaji produktov z dvoch veľkých rezidenčných projektov na Slovensku a v Slovinsku, a v poskytovaní prenájmu kancelárskych a obchodných priestorov. Zároveň skupina pokračuje v investovaní do svojich nedokončených projektov na Slovensku, Slovinsku a 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:

	2024	2023
Likvidita okamžitá	0,15	0,09
Likvidita bežná	0,24	0,28
Likvidita celková	0,34	0,90
Celková zadlženosť	38,81%	51,49%
Rentabilita aktív (ROA)	4,60%	7,02%

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 zvýšil. Nárast bol spôsobený hlavne znížením krátkodobých záväzkov. Bežná likvidita sa medziročne znížila z 0,28 na hodnotu 0,24 pričom zníženie tohto ukazovateľa je predovšetkým výsledkom zníženia krátkodobých pohľadávok. V prípade celkovej likvidity sme zaznamenali zníženie ukazovateľa. Zníženie ukazovateľa bolo spôsobené najmä kombináciou zníženia krátkodobých pohľadávok a znížením hodnoty zásob.

Celková zadlženosť v roku 2024 dosiahla hodnotu 38,81%, čo predstavuje pokles oproti roku 2023 o 12,68%.

Rentabilita celkového kapitálu bola v roku 2024 na úrovni 4,60%, čo predstavuje pokles oproti roku 2023 o 2,42%.

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 ujmám 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. 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 2024 ani nevyaložila 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 2024 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

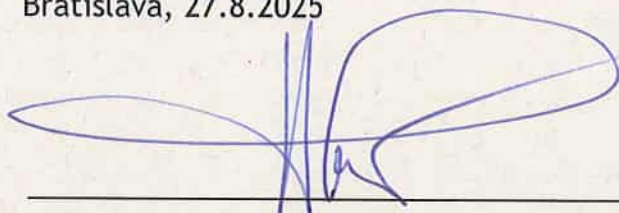
Skupina má dostatočné finančné zdroje na to, aby pokračovala vo svojich obchodných operáciách, vrátane vyrovnaní krátkodobých záväzkov. Vedenie spoločností Skupiny analyzuje túto dynamicky sa rozvíjajúcu situáciu vzhľadom aj na prebiehajúcu vojnu na Ukrajine a vysokú infláciu, avšak k dátumu uverejnenia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

V máji 2025 spoločnosť Corwin SK a.s. predala 100% podiel v spoločnosti Corwin Home, s.r.o. tretej strane.

Od 31.12.2024 do dňa zostavenia tejto konsolidovanej výročnej správy Skupina splatila bankový úver vo výške 10,0 milióna EUR a emitovala nové dlhopisy vo výške 23,0 milióna EUR.

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, 27.8.2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical line, positioned above a horizontal line.

Ing. Marián Hlavačka - Predseda predstavenstva