
KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA 2025

Výročná správa
spoločnosti
Vision 2030 j. s. a. za
účtovné obdobie –
kalendárny rok 2025

Obsah:

➤ Profil spoločnosti

- založenie spoločnosti
- predmet činnosti skupiny

➤ Konsolidovaná účtovná závierka *(vybrané údaje)*

- komentár k vybraným údajom z výkazu finančnej pozície
- komentár k vybraným údajom z výkazu ziskov a strát

➤ Dosiahnuté výsledky skupiny

- komentár k dosiahnutým výsledkom skupiny
- tabuľka vybraných ukazovateľov za roky 2025 a 2024

➤ 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 31.12.2025

➤ Konsolidovaná účtovná závierka

- účtovná závierka zostavená k 31.12.2025

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 komerčných a rezidenčných nehnuteľností na Slovensku, v Slovinsku a v Česku. Skupina mala ku koncu roka 2025 celkovo 156 zamestnancov, z toho na Slovensku 110 zamestnancov, v Slovinsku 37 zamestnancov a v Česku 9 zamestnancov.

2. Konsolidovaná účtovná závierka (vybrané údaje)

2.1 VÝKAZ FINANČNEJ POZÍCIE

K 31. decembru 2025 dosiahla Skupina bilančnú sumu 454,7 milióna EUR, čo predstavuje v porovnaní s predchádzajúcim obdobím nárast o 92,7 milióna EUR. Zvýšenie bolo spôsobené najmä investíciami do investičného majetku vo výstavbe.

Dlhodobý majetok k 31. decembru 2025 dosiahol hodnotu 350,6 milióna EUR a pozostával z nasledujúcich položiek:

- investičný majetok vo výstavbe v hodnote 332,3 milióna EUR, ktorý medziročne vzrástol o 70,5 milióna EUR. Nárast bol spôsobený najmä (i) pokračujúcimi investíciami do výstavby projektov v Slovinsku, v Česku a na Slovensku, a (ii) ich precenením na reálnu hodnotu,
- ostatný dlhodobý majetok v hodnote 18,3 milióna EUR, pozostávajúci najmä z pozemkov, budov a zariadení, odloženej daňovej pohľadávky a goodwillu.

Krátkodobý majetok dosiahol hodnotu 104,1 milióna EUR a pozostával z nasledujúcich položiek:

- zásoby v hodnote 17,3 milióna EUR, ktoré tvoria (i) nepredané produkty vlastných projektov a (ii) časť projektu preklasifikovaného z investičného majetku vo výstavbe do zásob vo výstavbe,
- peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty v hodnote 10,6 milióna EUR,
- ostatný majetok v hodnote 8,0 milióna EUR, pozostávajúci najmä z poskytnutých úverov, pohľadávok z titulu dani z pridanej hodnoty a pohľadávok z predaja obchodných podielov,
- majetok držaný na predaj v hodnote 68,2 milióna EUR.

v tis. EUR

Výkaz finančnej pozície	31.12.2025	31.12.2024
Investičný nehnuteľný majetok	0	69 935
Investičný nehnuteľný majetok vo výstavbe	332 309	261 817
Ostatný dlhodobý majetok	18 255	10 750
Dlhodobý majetok	350 564	342 502
Zásoby	17 277	4 969
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	10 575	7 588
Ostatný majetok	8 010	6 947
Majetok držaný na predaj	68 232	0
Krátkodobý majetok	104 094	19 504
Majetok celkom	454 658	362 006

Na strane pasív je vlastné imanie vo výške 267,9 milióna EUR. Skupina vykázala zisk po zdanení vo výške 12,4 milióna EUR. Základné imanie skupiny je vo výške 1,0 milióna EUR.

Záväzky skupiny sú na úrovni 186,7 milióna EUR, čo predstavuje medziročný nárast o 46,3 milióna EUR. Zvýšenie bolo spôsobené najmä čerpaním nových úverov a pôžičiek na financovanie investícií do investičného majetku vo výstavbe.

Dlhodobé záväzky k 31. decembru 2025 predstavujú 102,9 milióna EUR a pozostávajú z nasledujúcich položiek:

- podriadený dlh v hodnote 4,5 milióna EUR (medziročný pokles o 4,6 milióna EUR),
- úvery a pôžičky v hodnote 67,9 milióna EUR (medziročný nárast o 20,0 milióna EUR),
- ostatné dlhodobé záväzky v hodnote 30,5 milióna EUR, pozostávajúce najmä z odložených daňových záväzkov, prijatých preddavkov a záväzkov z nákupu obchodných podielov.

Krátkodobé záväzky skupiny sú vo výške 83,9 milióna EUR a pozostávajú z nasledujúcich položiek:

- krátkodobé pôžičky v hodnote 25,8 milióna EUR (medziročný pokles o 3,0 milióna EUR),
- záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky v hodnote 12,4 milióna EUR, pozostávajúce najmä zo zádržného, záväzkov z obchodného styku a nevyfakturovaných dodávok,
- záväzky priamo súvisiace s aktívami držanými na predaj v hodnote 45,6 milióna EUR.

Výkaz finančnej pozície	31.12.2025	31.12.2024
Vlastné imanie	267 914	221 514
Podriadený dlh	4 543	9 178
Úvery a pôžičky	67 868	47 825
Ostatné dlhodobé záväzky	30 451	33 835
Dlhodobé záväzky	102 862	90 838
Krátkodobé pôžičky	25 827	28 813
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	12 419	20 841
Záväzky priamo súvisiace s aktívami držanými na predaj	45 636	0
Krátkodobé záväzky	83 882	49 654
Záväzky celkom	186 744	140 492
Vlastné imanie a Záväzky	454 658	362 006

2.2 VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Skupina vykázala v účtovnom období 2025 obrat vo výške 8,4 milióna EUR (13,1 milióna EUR vrátane ukončovaných činností). 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 2025 sumu 29,4 milióna EUR (28,7 milióna EUR vrátane ukončovaných činností) a pozostávali z:

- výnosov z predaných a odovzdaných produktov vlastných projektov v sume 5,4 milióna EUR,
- výnosov z prenájmu nehnuteľností v sume 2,2 milióna EUR (6,9 milióna EUR vrátane ukončovaných činností),
- titulu precenenia investičných nehnuteľností na reálnu hodnotu v sume 20,8 milióna EUR (15,3 milióna EUR vrátane ukončovaných činností),
- výnosov z ostatných aktivít Skupiny v sume 1,0 milióna EUR.

V spojitosti s predmetnými výnosmi Skupina vynaložila náklady vo výške 9,4 milióna EUR (11,2 milióna EUR vrátane ukončovaných činností), z toho (i) 3,6 milióna EUR predstavujú náklady na predané produkty vlastných projektov, (ii) 2,3 milióna EUR predstavujú náklady v súvislosti s prenájom priestorov (3,8 milióna EUR vrátane ukončovaných činností) a (iii) 3,5 milióna EUR sú náklady súvisiace s ostatnými aktivitami Skupiny (3,8 milióna EUR vrátane ukončovaných činností).

Z vyššie uvedených činností skupina dosiahla za rok 2025 prevádzkový zisk vo výške 20,0 milióna EUR (17,5 milióna EUR vrátane ukončovaných činností). Z geografického hľadiska bol prevádzkový zisk dosiahnutý primárne v Slovinsku a čiastočne na Slovensku a v Česku.

Celkový zisk Skupiny z pokračujúcich činností po zdanení bol za rok 2025 vo výške 15,6 milióna EUR. Významne k tomu prispel zisk z precenenia investičného majetku, ktorý dosiahol hodnotu 20,8 milióna EUR.

		v tis. EUR	
Výkaz ziskov a strát	2025	2024 ¹	
Čistý obrat	8 438	67 814	
Výnosy z predaja zásob (nehnuteľnosti)	5 418	65 355	
Úctovná hodnota predaných zásob (nehnuteľnosti)	-3 593	-48 878	
Výnosy z prenájmu	2 196	1 764	
Náklady na prenájom	-2 264	-2 453	
Zisk z precenenia investičného majetku	20 792	11 323	
Zisk/(strata) z predaja dcérskych spoločností	-113	6	
Ostatné prevádzkové výnosy	1 117	1 224	
Ostatné prevádzkové náklady	-3 429	-7 445	
Opravná položka k majetku	-107	85	
Prevádzkový výsledok	20 017	20 982	
Finančné výnosy	1 484	4 348	
Finančné náklady	-1 709	-5 216	
Čistý finančný výsledok	-225	-868	
Daň z príjmov	-4 221	-4 477	
Zisk za účtovné obdobie z pokračujúcich činností	15 571	15 637	
Zisk za účtovné obdobie z ukončovaných činností ²	-3 211	1 019	
Ostatné súčasti komplexného výsledku, ktoré sa majú reklasifikovať do hospodárskeho výsledku v nasledujúcich obdobiach (bez dane)	1 802	-705	
Komplexný výsledok celkom	14 162	15 951	

¹ Informácie za finančný rok 2024 boli upravené spätne tak, aby zohľadňovali Ukončované činnosti projektu Einpark Office

² Predstavuje zisk / (stratu) po zdanení pripadajúcu na projekt Einpark Office, preklasifikovaný ako ukončovaná činnosť

3. Dosiahnuté výsledky skupiny

3.1 Výnosy z predaja zásob (nehnutelnosti)

Výnosy z predaja produktov vlastných projektov (nehnutelností) boli v roku 2025 v sume 5,4 milióna EUR, čo predstavuje pokles o 60,0 milióna EUR. Pokles je spôsobený tým, že v roku 2024 bola realizovaná prevažná časť predajov projektu Kvartet (SI), pričom v roku 2025 prebiehalo už len dopredávanie zostávajúcich produktov projektu Kvartet (SI), Guthaus (SK) a Einpark rezidence (SK).

3.2 Výnosy z prenájmu

Výnosy z prenájmu nehnuteľností dosiahli v roku 2025 sumu 6,9 milióna EUR vrátane ukončovaných činností. Najvyšší podiel na týchto výnosoch mali ukončované činnosti v sume 4,7 milióna EUR. Výnosy z prenájmu v priebehu roku 2025 kontinuálne rástli vďaka postupnému obsadzovaniu priestorov určených na prenájom.

3.3 Zisk z precenenia investičného majetku

Zisk z precenenia majetku dosiahol v roku 2025 hodnotu 20,8 milióna EUR (15,3 milióna EUR vrátane ukončovaných činností), čo predstavuje nárast hodnoty investičných nehnuteľností o 6,8 % (4,1 % vrátane ukončovaných činností). Tento nárast je rozdelený podľa krajín nasledovne:

- Česko – zisk 5,5 milióna EUR, nárast o 10,1 %,
- Slovensko – strata 0,5 milióna EUR, pokles o 0,8 % (strata 5,9 milióna EUR vrátane ukončovaných činností, pokles o 4,5 %),
- Slovinsko – zisk 15,8 milióna EUR, nárast o 8,2 %.

4. Štatutárny orgán

Ing. Marián Hlavačka – predseda predstavenstva

5. Návrh vysporiadania zisku v EUR

V roku 2025 vykázala Spoločnosť Vision 2030 podľa individuálnej účtovnej závierky zisk v celkovej výške 2,8 milióna EUR. Do dňa zostavenia tejto konsolidovanej výročnej správy valné zhromaždenie nerozhodlo o vysporiadaní dosiahnutého výsledku hospodárenia.

Výsledok hospodárenia za rok 2025:

2 849 161 EUR

Navrhujeme valnému zhromaždeniu, aby bol dosiahnutý výsledok hospodárenia preúčtovaný na účet 428 – Nerozdelený zisk 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, v Slovinsku a v Česku. Uvedené projekty zabezpečujú trvalý rast tržieb a kontinuitu podnikateľskej činnosti Skupiny v ďalších obdobiach. Z tohto dôvodu, ako i z makroekonomického pohľadu vývoja na trhu nehnuteľností, trhu práce a iných makroekonomických ukazovateľov aktuálne nevidíme významné riziká ohrozenia Skupiny.

Celková zadlženosť k 31. decembru 2025 dosiahla hodnotu 41,1 %, čo znamená, že 41,1 % majetku Skupiny je financovaných cudzími zdrojmi. Medziročne sa ukazovateľ zvýšil o 2,3 p.b. Ukazovateľ čistého dlhu medziročne klesol o 0,8 p.b. na hodnotu 18,7 %.

Ukazovatele zadlženosti	2025	2024 ³
Celková zadlženosť	41,1%	38,8%
Ukazovateľ čistého dlhu (Net Debt Leverage)	18,7%	19,5%
Úrokové krytie (Interest Coverage Ratio)	11,7	4,0

Celková zadlženosť = záväzky / majetok

Ukazovateľ čistého dlhu (Net Debt Leverage) = (úvery a pôžičky bez peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov) / majetok bez peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov

Úrokové krytie (Interest Coverage Ratio) = Prevádzkový výsledok (EBIT) / finančné náklady

Rentabilita majetku dosiahla v roku 2025 úroveň 2,7 %, čo predstavuje pokles oproti roku 2024 o 1,9 p.b.. Pokles bol spôsobený medziročným poklesom zisku za účtovné obdobie a súčasne nárastom celkového majetku Skupiny. Medziročný pokles rentability použitého kapitálu bol spôsobený najmä nárastom vlastného imania a úverov a pôžičiek.

Ukazovatele rentability	2025	2024 ³
Rentabilita majetku (ROA)	2,7%	4,6%
Rentabilita použitého kapitálu (ROCE)	5,4%	6,7%

Rentabilita majetku (ROA) = zisk za účtovné obdobie / majetok

Rentabilita použitého kapitálu (ROCE) = prevádzkový výsledok (EBIT) / (vlastné imanie + dlhodobé záväzky)

³ Informácie za finančný rok 2024 boli upravené spätne tak, aby zohľadňovali Ukončované činnosti projektu Einpark Office

6.2 Riziká, ktorým je Skupina vystavená

Manažment má celkovú zodpovednosť za stanovenie a kontrolu riadenia rizík Skupiny. Jeho cieľom je identifikovať finančné riziká, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvniť plnenie obchodných cieľov, a prostredníctvom aktívneho riadenia ich zmierňovať a predchádzať tak finančným stratám a ujám na dobrom mene Skupiny. Skupina je vystavená najmä nasledujúcim rizikám a neistotám:

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

Úverové riziko

Skupina sa vystavuje tomuto riziku predovšetkým pri pohľadávkach z obchodného styku, pohľadávkach z prenájmu, ostatných pohľadávkach a poskytnutých úveroch. Miera 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 fixnou alebo variabilnou úrokovou sadzbou viazanou na EURIBOR a PRIBOR. Skupina považuje variabilnú úrokovú sadzbu za prirodzené zabezpečenie voči úrokovému riziku. V období ekonomického rastu spravidla referenčné sadzby rastú, no zároveň sa zvyšuje ekonomická výkonnosť a kúpyschopnosť obyvateľstva, čo sa pozitívne prejavuje na tržbách a ziskoch Skupiny. V období ekonomickej recesie sa tento vzťah správa inverzne.

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 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 porád a kontrolných mechanizmov.

Riadenie kapitálu

Skupina 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 2025 ani nevynaložila 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 2025 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.

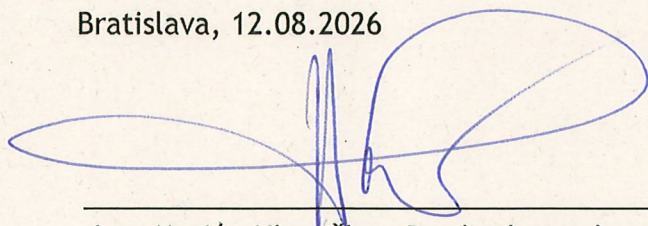
6.4 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Skupina disponuje dostatočnými finančnými zdrojmi na to, aby pokračovala vo svojich obchodných operáciách, vrátane vyrovnaní krátkodobých záväzkov. Vedenie Skupiny priebežne monitoruje makroekonomické prostredie vrátane pretrvávajúcich geopolitických neistôt, zvýšených inflačných tlakov spôsobených výkyvmi cien energií a volatilitou úrokových sadzieb. K dátumu uverejnenia tejto správy vedenie Skupiny nepovažuje tieto faktory za zásadné riziko ohrozujúce pokračovanie vo svojej činnosti. Skupina bude priebežne monitorovať vývoj a prispôbovať svoje aktivity meniacim sa trhovým podmienkam. Stabilná finančná situácia Skupiny umožňuje vyvážený prístup k výzvam súčasného podnikateľského prostredia.

Od 31.decembra 2025 do dňa zostavenia tejto konsolidovanej výročnej správy Skupina emitovala nové dlhopisy vo výške 20,0 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, 12.08.2026



Ing. Marián Hlavačka - Predseda predstavenstva