

Vajnory RE s. r. o.

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:

Vajnory RE s.r.o.
Palisády 50
811 06 Bratislava

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- Inžinierska činnosť – obstarávateľská činnosť v stavebníctve,
- Prenájom nehnuteľností.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 30. júna 2025.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

4. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	0	0
počet vedúcich zamestnancov	0	0

5. Informácie o skupine

Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku spoločnosti **Nordic Investors Hospitality a.s., Bedřichov 106, 543 51 Špindlerův Mlýn, Česká republika.**

Spoločnosť nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku – v zmysle zákona o účtovníctve je spoločnosť od zostavenia KUZ oslobodená, nakoľko nespĺňa kritéria na zostavenie KUZ.

B. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti je takáto:

	podiel na základom imaní v EUR		hlasovacie práva %
Nordic Investors Hospitality a.s.	0	100	100
	0	100	100

C. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konateľ
Ing. Pavel Lupínek, ČR

Dozorná rada
Spoločenská zmluva neurčila dozornú radu

Členom štatutárnemu orgánu neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024 : žiadne)

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

Konzistencia účtovných zásad a metód

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž a pod.).

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou spoločnosť nevytvorila, nevytvára a ani neeviduje.

Náklady na výskum sa neaktivujú - spoločnosť sa nezaobrá výskumom a vývojom žiadnych výrobkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého nehmotného majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorázovo do nákladov v období prvého použitia.

Spoločnosť v roku 2024 neobstarala odpisovaný dlhodobý nehmotný majetok, a ani neeviduje nedoopisovaný takýto majetok. Software, ktorého obstarávacia cena bola nižšia ako 2 400 EUR, v roku 2024 bol zahrnutý jednorázovo do nákladov.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začína v mesiaci uvedenia dlhodobého majetku do používania. Hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je do 1700 EUR a nižšia, hoci doba použiteľnosti je dlhšia ako 1 rok, sa odpisuje jednorázovo pri uvedení do používania ako spotreba materiálu a eviduje sa v pomocnej evidencii počas doby využiteľnosti.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	predpokladaná doba používania	metóda odpisovania	ročná odpisová sadzba v %
stavby – nehnuteľnosť	10	lineárna	10
stroje, prístroje a zariadenia	3	lineárna	33,3
dopravné prostriedky	5	lineárna	20

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a

Vajnory RE s. r. o.

pridružených účtovných jednotkách oceňujú obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve. Ostatný dlhodobý finančný majetok sa ku dňu účtovnej zvierky oceňuje reálnou hodnotou.

Krátkodobý finančný majetok

Cenné papiere na obchodovanie sa pri obstaraní a aj ku dňu zostavenia účtovnej zvierky oceňujú reálnou hodnotou.

Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Zásoby vedené na sklade sa pri prírastku nákupom oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Úbytok rovnakého druhu zásob je ocenený váženým aritmetickým priemerom jeho obstarávacích cien.

Ku dňu účtovnej zvierky sa tvorbou opravnej položky upraví ocenenie zásob na sklade, pokiaľ je ich predpokladaná čistá realizačná hodnota nižšia. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou nie sú vytvárané, a ani evidované.

Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje pri zákazkách, ktorých začiatok a ukončenie je v rôznych účtovných obdobiach. Stupeň dokončenia zákazky je daný pomerom vzniknutých nákladov a rozpočtom celkových nákladov na zákazku. Rozpočet na zákazku je aktualizovaný minimálne ku dňu účtovnej zvierky.

Zisk rozpočtovaný na zákazku ako celok sa vykazuje v jednotlivých účtovných obdobiach v závislosti od stupňa dokončenia zákazky bez vplyvu jej fakturácie.

Strata rozpočtovaná na zákazku ako celok sa vykazuje už v prvom účtovnom období trvania zákazky.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže pri predaji nehnuteľnosti.

Pohľadávky

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky tvorbou opravnej položky alebo trvalým odpisom.

Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou, tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej zvierke v tomto zistenom ocenení.

Odložené dane

Odložená dane sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovania daňovej straty v budúcnosti (odpočítanie minulých daňových strát od základu dane v budúcnosti),
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Vajnory RE s. r. o.

Daňovou základňou na účely účtovania o odloženej dani z príjmov je hodnota majetku a hodnota záväzku zistená podľa zákona o daniach z príjmov. Vzniknutý rozdiel medzi účtovnou hodnotou a daňovou základňou, vrátane daňových strát umoriteľných v budúcnosti, majúci charakter pohľadávky alebo záväzku sa prepočíta sadzbou dane platnou v predpokladanom období, kedy bude odložená daňová pohľadávka alebo záväzok vyrovnaná alebo uplatnený.

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

Prenájom (lízing)

Majetok obstaraný a prenajímaný formou finančného lízingu vykazuje ako svoj majetok jeho nájomca a voči vlastníkovi vykazuje záväzok vo výške nesplatennej hodnoty majetku.

Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Na ocenenie prírastku alebo úbytku cudzej meny v hotovosti nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, dobropisy a pod.) bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Opravy chýb minulých období

Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch nerozdelený zisk minulých rokov alebo neuhradená strata minulých rokov, podľa charakteru celkovej opravy chyby, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období.

V účtovnom období 2024 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období (v roku 2023: žiadne)

E. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť v roku 2024 neúčtovala o vzniku goodwillu, záporného goodwillu, ani neprehodnocovala výšku odpisu jeho hodnoty.

Dlhodobý hmotný majetok charakteru dopravných prostriedkov nie je poistený pre prípad škôd spôsobených krádežou a haváriou.

K dlhodobému hmotnému majetku neexistujú záložné práva v prospech iných osôb.

Spoločnosť používa a vykazuje iba svoj majetok, žiaden majetok Spoločnosti nie je vo vlastníctve iných spoločností na základe zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva zriadeného do doby uhradenia záväzkov z prijatých úverov (k 31. decembru 2023: 0 EUR).

2. Významné položky derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečené derivátmi

Spoločnosť neviduje žiadne položky derivátov, majetku a záväzkov zabezpečené derivátmi.

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov vrátane rezerv podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
a	b	b
Záväzky po splatnosti	15 887	16 681
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	7 251 577	7 251 577
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
Záväzky spolu	7 267 464	7 268 258

Záväzky nie sú kryté záložným právom.

Záväzky nie sú kryté zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva, napr. z dôvodu čerpania úverov účelovo určených na financovanie časti kúpnej ceny aktív.

V rámci krátkodobých a dlhodobých záväzkov Spoločnosť neviduje záväzok z finančného prenájmu.

4. Vlastné imanie

Ako ostatné kapitálové fondy je vykázaná hodnota 30 760 857 EUR.

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe.

Spoločnosť neručí za bankový úver.

Spoločnosti nehrozí súdny proces, v ktorom ju konkurenčná spoločnosť chce žalovať.

2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, nie sú.

3. Podmienený majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

4. Najatý majetok

Spoločnosť nemá v nájme žiaden majetok.

5. Prenajatý majetok

Spoločnosť neprenajíma žiadny svoj majetok.

G. OSTATNÉ INFORMÁCIE

V súvislosti s koronavírusom vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný vplyv, avšak vzhľadom na skutočnosť, že situácia sa neustále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej a budúcej situácie na účtovnú jednotku.

Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

Spoločnosť neposkytuje služby vo verejnom záujme a neposkytuje ani žiadne služby orgánom verejnej moci.

Činnosť účtovnej jednotky nie je zaradená do kategórie priemyselnej výroby podľa Sekcie C prílohy vyhlášky Štatistického úradu Slovenskej republiky, preto nemá povinnosť uvádzať informácie o finančných vzťahoch s orgánmi verejnej moci.

H. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2025 nenastali žiadne významné udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.