

Poznámky Úč MÚJ 3 - 01

IČO: 51001799

DIČ: 2120723737

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2025

Za obdobie: 01.01.2025 - 31.12.2025

Mikro účtovná jednotka

A. Všeobecné údaje

a) Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, dátum jej založenia a vzniku:

Obchodné meno:	Velneg, s. r. o.
Sídlo:	Nižná Brána 983/12, 060 01 Kežmarok
IČO, DIČ:	IČO: 51001799 DIČ: 2120723737
Označenie OR:	Obchodný register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 34979/P
Dátum založenia:	28.07.2017
Dátum vzniku:	28.07.2017

b) Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- Prípravné práce k realizácii stavby
- Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
- Reklamné a marketingové služby, prieskum trhu a verejnej mienky
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby

c) Informácie o počte zamestnancov:

ÚJ nemá náplň pre túto položku, nezamestnávala žiadnych zamestnancov v účtovnom období.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
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

d) Údaj o neobmedzenom ručení v iných účtovných jednotkách:

ÚJ nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

e) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

Riadna účtovná závierka.

f) Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie:

ÚZ za rok 2024 bola schválená 12.6.2025

B. Informácie o spoločníkoch

Štruktúra spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:

Spoločník	Výška podielu na ZI (€)	Podiel v %	Hlasovacie práva v %
Peter Frankovský	2500€	50 %	50 %
Slavomír. Zelina	2500€	50 %	50 %
Spolu	5 000	100,00 %	100,00 %

C. Konsolidovaný celok

Účtovná jednotka nie je súčasťou konsolidovaného celku.

D. Informácie o použitých účtovných zásadách a účtovných metódach

a) Predpoklad nepretržitého pokračovania činnosti:

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

b) Zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovná jednotka pokračuje v zaradení mikro účtovnej jednotky podľa § 2 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. V porovnaní s bezprostredne predchádzajúcim účtovným obdobím nedošlo k zmene účtovných zásad a metód.

c) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

1. Dlhodobý nehmotný majetok obstaraný kúpou: obstarávacou cenou

2. Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou: obstarávacou cenou
3. Dlhodobý hmotný majetok obstaraný vlastnou činnosťou: vlastnými nákladmi
4. Zásoby (nedokončená výroba - výstavba polyfunkčného domu): vlastnými nákladmi
5. Pohľadávky: menovitou hodnotou pri ich vzniku
6. Krátkodobý finančný majetok: menovitou hodnotou pri ich vzniku
7. Časové rozlíšenie na strane aktív a pasív súvahy: menovitou hodnotou pri ich vzniku
8. Záväzky vrátane rezerv, pôžičiek a úverov: menovitou hodnotou pri ich vzniku
9. Prenajatý majetok a majetok obstaraný na základe zmluvy o kúpe prenajatej veci: menovitou hodnotou pri ich vzniku
10. Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov: menovitou hodnotou pri vzniku

d) Tvorba odpisového plánu pre dlhodobý majetok:

Účtovná jednotka odpisuje majetok účtovne rozdielne od daňového odpisovania. V roku 2025 účtovné odpisy DHM dosiahli 18 048 € (vlani 18 937 €), pričom daňové odpisy boli 22943 € (rozdiel 4895 € je vykázaný v r. 250 daňového priznania ako zníženie základu dane).

- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého nehmotného majetku - položky pod 2 400 € (§ 13/2 PU).
- ÚJ nepoužíva kategóriu drobného dlhodobého hmotného majetku - položky pod 1 700 € (§ 13/6 PU).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľné účtovanie podlimitného technického zhodnotenia do odpisovaného dlhodobého majetku (§ 21/3 PU).
- ÚJ nepoužíva dobrovoľnú kapitalizáciu úrokov do obstarávacej ceny odpisovaného dlhodobého majetku (§ 34/1 PU; § 35/2/h PU).

Odpisový plán DHM:

Názov majetku	Odpisová skupina	Doba odpisovania	Odpisová metóda
Stavebná technika	2	6 rokov	rovnomerný
Stavby	6	40 rokov	rovnomerný
Zariadenia	2	6 rokov	rovnomerný
Kontajner	3	12 rokov	rovnomerný
Pozemky	-	-	neodpisovaný

Komentár k výstavbe polyfunkčného domu:

Spoločnosť pokračuje vo výstavbe polyfunkčného domu v Spišskej Belej, ktorá bola začatá v roku 2024. ÚJ plánuje nehnuteľnosti postupne predávať. V roku 2025 boli zrealizované prvé predaje (časti nehnuteľnosti / bytov), čo sa premietlo do tržieb a nákladov vykázaných vo výkaze ziskov a strát. Účtovne ÚJ eviduje výstavbu na analytickej evidencii účtu 133 v sume 3 006 332 € k 31.12.2025 (vlani 3 545 579 €). Výstavbu nehnuteľnosti realizuje prostredníctvom subdodávok od dodávateľov.

e) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku:

Neboli poskytnuté žiadne dotácie.

f) Oprava významných chýb minulých účtovných období:

V účtovnom období nebolo účtované o oprave chýb minulých účtovných období.

E. Informácie o údajoch vykázaných v súvahe

a) Prehľad o dlhodobom hmotnom majetku (netto hodnoty)

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pozemky a stavby	1 333 463	1 553 932
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	65 432	77 340
Dlhodobý hmotný majetok spolu (netto)	1 398 895	1 631 272

V roku 2025 nedošlo k významnému obstarávaniu nového DHM. Pokles netto hodnoty DHM (z 1 631 272 € na 1 398 895 €) je spôsobený predovšetkým: (a) účtovnými odpismi vo výške 18 048 €, (b) predajom časti pozemkov a stavieb (zostatková cena predaného DM 148 829 € vykázaná v r. 15 VZS).

b) Zásoby (nedokončená výroba - výstavba polyfunkčného domu v Spišskej Belej)

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba - polyfunkčný dom Spišská Belá (účet 133)	3 006 332	3 545 579
Zásoby spolu	3 006 332	3 545 579

Pohyb v zásobách: počiatočný stav 3 545 579 € + investície do výstavby v roku 2025 (cca 1 865 tis. €) - úbytok zaúčtovaný do nákladov pri predaji (2 404 048 € na účet 504) = konečný stav 3 006 332 €.

c) Krátkodobé pohľadávky podľa štruktúry

Druh pohľadávky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky z obchodného styku	806	3 019
Sociálne poistenie, daňové pohľadávky a dotácie	0	26
Ostatné pohľadávky	74	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	880	3 045

Všetky pohľadávky sú v lehote splatnosti. ÚJ neeviduje pohľadávky po lehote splatnosti k 31.12.2025.

d) Finančný majetok

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica a ceniny	3026	743
Bežné účty v banke	149059	1262894
Peniaze a účty v bankách spolu	152 085	1 263 637

Významný pokles finančného majetku (z 1 263 637 € na 152 085 €) súvisí najmä so splatením krátkodobého bankového úveru ČSOB (655 910 €), splátkami pôžičiek od spriaznených osôb a financovaním pokračujúcej výstavby polyfunkčného domu.

F. Informácie o údajoch vykázaných v pasívach

a) Prehľad zmien vlastného imania

Položka	Stav 01.01.2025	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav 31.12.2025
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Fondy zo zisku (zákonný rezervný fond)	500	0	0	0	500
Nerozdelený zisk / neuhradená strata minulých rokov	1 105 270	0	349 462	-86 626	669 182
VH bežného účtovného obdobia	-86 626	679 788	0	86 626	679 788
Vlastné imanie spolu	1 024 144	679 788	349 462	0	1 354 470

V roku 2025 došlo k úbytku nerozdeleného zisku o 349 462 € vyplatenie podielu na zisku spoločníkom). Strata predchádzajúceho účtovného obdobia (-86 626 €) bola zúčtovaná do neuhradenej straty minulých rokov.

b) Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka vrátane	3 203 722	4 763 479
Krátkodobé záväzky spolu	3 203 722	4 763 479
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 - 5 rokov	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	0	0
Bežné bankové úvery (ČSOB)	0	655 910
Závazky celkom	3 203 722	5 419 389

Štruktúra krátkodobých záväzkov k 31.12.2025:

Druh záväzku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé záväzky z obchodného styku	2 065 607	3 017 899
Záväzky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia	0	0
Daňové záväzky a dotácie	514 211	203 021
Ostatné krátkodobé záväzky (pôžičky od spoločníkov a spriaznených osôb)	623 904	1 542 559
Krátkodobé záväzky spolu	3 203 722	4 763 479

Rast daňových záväzkov (z 203 021 € na 514 211 €) súvisí najmä so splatnou daňou z príjmu za rok 2025 vo výške 178 170 € (vykázanou v rámci tejto položky) a so záväzkami z DPH ku koncu obdobia.

c) Informácie o bankových úveroch, pôžičkách a krátkodobých finančných výpomociach

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny BÚO (€)	Suma istiny BPÚO (€)
Krátkodobé bankové úvery					
ČSOB a. s. (úver na výstavbu)	EUR	5,89 %	splatný	0	655 910
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci					
Spoločník Peter Frankovský (bezúročne)	EUR	0	2026	58590	58 590

Spoločník S. Zelina (bezúročne)	EUR	0	2026	35000	685 000
KRaF, s. r. o.	EUR	2,9 %	2026	56 000	56 000
PRAM, s. r. o.	EUR	4,5 %	2026	270000	270 000
Merate, s. r. o.	EUR	8,2 %	2026	0	244 000
ZEDA, s. r. o.	EUR	5,5 %	2026	50000	50 000
Ostatné pôžičky	EUR	0	2026	9000	2 000

Bankový úver ČSOB a. s. vo výške 655 910 € (vykázaný v BPÚO ako bežný bankový úver) bol v roku 2025 v plnej výške splatený. Pôžičky od spoločníkov a personálne prepojených spoločností KRaF, s. r. o., PRAM, s. r. o., ZEDA, s. r. o., Merate, s. r. o. boli použité na krytie nákladov spojených s výstavbou polyfunkčného objektu v Spišskej Belej. Fyzické osoby (spoločníci) poskytli pôžičku bezúročne. Celkový zostatok ostatných krátkodobých záväzkov (vrátane pôžičiek) je 623 904 €, čo predstavuje významný pokles oproti vlaňajšiemu 1 542 559 €.

d) Majetok prenajatý formou finančného prenájmu

Položka	Bežné účtovné obdobie - Splatnosť'		Bezprostredne predchádzajúce úč. obdobie - Splatnosť'	
	do 1 r. 1-5 r. nad 5 r.		do 1 r. 1-5 r. nad 5 r.	
Istina	0 0		15 967 0 0	
Finančný náklad	0 0		754 0 0	
Spolu	 0 0		16 721 0 0	

Účtovná jednotka financuje formou finančného lízingu obstaranie stavebnej techniky - bagra Caterpillar.

G. Informácie o výnosoch a nákladoch

a) Štruktúra výnosov

Druh výnosu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	3 303 445	29 652
Tržby z predaja DM a materiálu (641, 642)	227 642	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648)	1 928	676
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	3 533 015	30 328

Výnosy z finančnej činnosti spolu	0	0
Výnosy spolu (čistý obrat)	3 533 015	30 328

Významný nárast výnosov z hospodárskej činnosti (z 30 tis. € na 3 533 tis. €) súvisí s realizovanými predajmi v rámci projektu výstavby polyfunkčného domu v Spišskej Belej (tržby z predaja vlastných výrobkov 3 303 445 €) a s predajom časti pozemkov a stavieb (227 642 €).

b) Štruktúra nákladov

Druh nákladu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na obstaranie predaného tovaru (504)	2 404 048	0
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskl. dodávok	396	13 023
Služby	10 081	11 861
Osobné náklady	0	0
Dane a poplatky	1 972	881
Odpisy DHM	18 048	18 937
Zostatková cena predaného DM (541, 542)	148 829	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť (poistenie a iné)	1 346	2 350
Náklady na hospodársku činnosť spolu	2 584 720	47 052
Nákladové úroky (562)	84 199	60 128
Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569) - poplatky banke	6 138	9 434
Náklady na finančnú činnosť spolu	90 337	69 562
Náklady celkom	2 675 057	116 614

Hlavné nákladové položky roku 2025: (a) náklady na predané byty 2 404 048 € (zaúčtovaná hodnota predaných častí polyfunkčného domu z účtu 133), (b) nákladové úroky z úverov a pôžičiek 84 199 €, (c) zostatková cena predaného DM 148 829 €, (d) poplatky banke 6 138 €, (e) účtovné odpisy DHM 18 048 €.

c) Výsledok hospodárenia

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
VH z hospodárskej činnosti	948 295	-16 724

VH z finančnej činnosti	-90 337	-69 562
VH za účtovné obdobie pred zdanením	857 958	-86 286
Daň z príjmov (splatná)	178 170	340
VH za účtovné obdobie po zdanení	679 788	-86 626
Pridaná hodnota	888 920	4 768

d) Náklady voči audítorovi

ÚJ nemá povinnosť auditu účtovnej závierky. V roku 2025 nevynaložila významné náklady na neaudítorske služby (vlani 2 850 € za ostatné neaudítorske služby za rok 2025 to bolo 3090€).

H. Informácie o daniach z príjmov

Položka	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce úč. obdobie
Výsledok hospodárenia pred zdanením	857 959	-86 286
Daňovo neuznané náklady (r.130, Tab A)	386	54519
Nezaplatené sumy podľa § 17 ods. 19 (r.140)	221	200
Ostatné položka r. 180	1550	34349
Položky znižujúce ZD (r.300)	7754	5095
Základ dane pred úpravou (r.301)	852 362	-2312
Úpravy ZD (r.302 - r.308)	-2 312	-2312
Základ dane (r.400)	852362	-2312
Sadzba dane	21 %	21 %
Daň pred úľavami (r.600)	178 510	0
Minimálna daň (r.810)	3 840	340
Zápočet min. dane z predchádzajúcich období (r.920)	340	0
Splatná daň z príjmov (591)	178 170	340
Úhrn zdaniteľných príjmov (r.560)	3 533 016	30328
Zaplatené preddavky (r.1010)	0	0

Daň na úhradu (nedoplatok r.1100)	178 170	340
--	----------------	------------

Daň z príjmov za rok 2025 (178 510 €) prevyšuje minimálnu daň podľa § 46b zákona o dani z príjmov (3 840 €), preto sa uplatňuje splatná daň. ÚJ uplatnila zápočet minimálnej dane z predchádzajúceho zdaňovacieho obdobia vo výške 340 €, čím sa konečná daň znížila na 178 170 €.

Štruktúra daňovo neuznaných nákladov (tabuľka A k r.130 DP):

Položka	Suma v €
Náklady na reprezentáciu (513)	0
Pokuty a penále (544, 545)	0
Iné nedaňové náklady	0
Spotreba PHL presahujúca daňovo uznanú spotrebu (501 990)	0
Ostatné položky (rozdiel do celkovej sumy)	386
Spolu (Tab A r.17)	386

I. Informácie o spriaznených osobách

Účtovná jednotka má významné záväzky voči spriazneným osobám, ktoré poskytli ÚJ pôžičky a finančné výpomoci na krytie nákladov spojených s výstavbou polyfunkčného domu v Spišskej Belej. Spriaznenými osobami sú:

- Spoločníci Peter Frankovský a S. Zelina (bezúročné pôžičky)
- Personálne prepojené spoločnosti KRaF, s. r. o. (2,9 % p. a.), PRAM, s. r. o. (4,5 % p. a.), ZEDA, s. r. o. (5,5 % p. a.) a Merate, s. r. o. (8,2 % p. a.)

Pôžičky boli použité predovšetkým na kúpu pozemku, projektovej dokumentácie a prvotných stavebných prác. Splatnosť pôžičiek bola v roku 2025 - časť pôžičiek bola v priebehu roka splatená (pokles ostatných krátkodobých záväzkov z 1 542 559 € na 623 904).

V roku 2025 ÚJ vyplatila spoločníkom podiel na zisku v sume 349 462 € (úbytok nerozdeleného zisku).

J. Iné informácie

a) Skutočnosti, ktoré nastali medzi dňom, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a dňom jej zostavenia:

Medzi dňom, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a dňom jej zostavenia nenastali žiadne významné udalosti, ktoré by ovplyvnili účtovnú závierku za rok 2025.

b) Podmienené záväzky a podsúvahové účty:

ÚJ neeviduje významné podmienené záväzky ani významné položky na podsúvahových účtoch.

c) Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu:

ÚJ neviduje vyplatené odmeny, záruky, pôžičky alebo iné plnenia členom štatutárneho orgánu z titulu výkonu funkcie. Pôžičky od spoločníkov sú uvedené v časti F. písm. c).