

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Webfork, a.s.
Dvořákovo nábrežie 8
811 02 Bratislava

Spoločnosť Webfork, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená 28. novembra 2000 a do obchodného registra bola zapísaná 20. decembra 2000 (Obchodný register Mestského súdu Bratislava III v Bratislave, oddiel Sa, vložka 2626/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností bez poskytovania iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- sprostredkovanie nákupu, predaja a prenájmu nehnuteľností,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- sprostredkovateľská činnosť,
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním aj iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- leasing a prenájom spotrebného tovaru, automobilov, dopravných prostriedkov, výpočtovej, administratívnej techniky a technológií,
- poradenstvo v oblasti obchodu a služieb,
- tréning a výcvik koní,
- nákup a predaj koní.

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 8. decembra 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 (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou, pretože má viac ako 50 % podiel na hlasovacích právach v iných účtovných jednotkách.

Spoločnosť má povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

Obchodné meno a sídlo dcérskych účtovných jednotiek je uvedené nižšie:

Názov	Sídlo
BELLA VIDA, s.r.o.	Malostranské nábreží 563/3, Malá Strana, 118 00 Praha 1
KPRHT 4, s. r. o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
KPRHT 8, s. r. o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
KPRHT 13, s. r. o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
DEVIN POINT s. r. o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
KPRHT 15, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
KPRHT 17, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava
KPRHT 18, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
Devín - art s. r. o.	Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava
Druhá staromestská, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
Lomnická, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
Culinary Arts s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
Nový Grob, s. r. o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
Wine First, s.r.o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
Vinárstvo Zlatý roh s. r. o.	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
DiusAi a. s.	K zlatému rohu 32, 841 10 Bratislava - Devín
Farma Devín s. r. o.	Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Členovi štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov 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).

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

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

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

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Transakcie, ktoré sa neuvádzajú v súvahe, ale majú alebo môžu mať vplyv na finančnú situáciu účtovnej jednotky, sú uvedené v časti E.

3. 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.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

4. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom sa dlhodobý majetok uviedol do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	rovnomerná	25
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazovo	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci, v ktorom sa dlhodobý majetok uviedol do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania.

Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania, koeficienty pre odpisovanie a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcich tabuľkách:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20, 40	rovnomerná	5; 2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	4, 6	rovnomerná	25; 16,67
Dopravné prostriedky	4, 6, 12	rovnomerná	25; 16,67; 8,33
Inventár	4, 6, 12	rovnomerná	25; 16,67; 8,33
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazovo	100

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Spoločnosť opravné položky k majetku netvorila.

5. Dlhodobý finančný majetok

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách a podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách.

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 dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže ako dlhodobý finančný majetok v deň splatenia príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň odovzdania príspevku akcionárom/spoločníkom.

6. Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa 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 nevyžiteľné pohľadávky.

7. Finančné účty

Finančné účty tvoria peňažná hotovosť a zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

8. Náklady budúcich období

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

9. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

10. 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 závierke v tomto zistenom ocenení.

11. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

12. 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 (ďalej ako referenčný kurz).

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

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo 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.

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.

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.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

13. Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov (Spoločnosť ako príjemca príspevku)

Príspevok do kapitálového fondu z príspevkov sa vykáže vo vlastnom imaní na účte 413 – Ostatné kapitálové fondy v deň splatenia peňažného príspevku, pri nepeňažnom príspevku v deň prevzatia príspevku Spoločnosťou od akcionára.

14. Výnosy

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

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

15. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Vlastné imanie**

V položke ostatné kapitálové fondy je vykázaný peňažný vklad akcionára vo výške 21 010 000 EUR na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktorý nezvyšoval základné imanie.

Tvorba kapitálového fondu z príspevkov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Dátum rozhodnutia	Dátum prijatia platby	Text položky	Výška peňažného vkladu v EUR
24.1.2025	27.1.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
	30.1.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	50 000,00
3.2.2025	4.2.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	100 000,00
10.3.2025	13.3.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	1 600 000,00
23.4.2025	25.4.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	360 000,00
2.5.2025	5.5.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	350 000,00
	12.5.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
	23.5.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	350 000,00
16.6.2025	18.6.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	350 000,00
	30.6.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	850 000,00
25.7.2025	29.7.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	1 000 000,00
	30.7.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	1 000 000,00
8.8.2025	11.8.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	700 000,00
	25.8.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	250 000,00
4.9.2025	5.9.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	450 000,00
	16.9.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	500 000,00
	25.9.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	950 000,00
	29.9.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	300 000,00
1.10.2025	3.10.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	350 000,00
	15.10.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	350 000,00
	29.10.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	1 000 000,00

3.11.2025	5.11.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	250 000,00
	24.11.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	1 550 000,00
1.12.2025	1.12.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	550 000,00
	4.12.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	400 000,00
	9.12.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	150 000,00
	11.12.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	200 000,00
	15.12.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	2 200 000,00
	17.12.2025	Tvorba ostatných kapitálových fondov	3 850 000,00

2. Závazky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Závazky po splatnosti	1 225 733	896
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	2 405 284	10 251 292
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	28 089 654	20 622 033
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	1 764 264	1 676 548
Závazky spolu	33 484 935	32 550 769

E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Podmienené záväzky

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie Spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

2. Ostatné finančné povinnosti

Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú v súvahe, sú tieto:

- Spoločnosť v roku 2025 eviduje úverový prísľub z poskytnutých pôžičiek vo výške 537 512 EUR (rok 2024: 536 216 EUR),
- Spoločnosť v roku 2025 eviduje úverový prísľub z prijatých pôžičiek vo výške 28 385 610 EUR (rok 2024: 28 385 610 EUR).

3. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme byt o rozlohe 167,62 m². Zmluva je uzatvorená na dobu neurčitú. Ročné nájomné je vo výške 126 000 EUR. Uvedená nehnuteľnosť je zároveň prenajímaná tretej osobe.

4. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma nehnuteľnosti spolu s vybavením, ktoré vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok. Ročné výnosy z prenájmu sú vo výške 1 003 780 EUR.

Spoločnosť prenajíma dopravné prostriedky, ktoré vykazuje v súvahe ako dlhodobý hmotný majetok. Ročné výnosy z prenájmu sú vo výške 142 400 EUR.

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

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