

**Čl. I Všeobecné informácie**

**I.1 Obchodné meno účtovnej jednotky:** VSBI, s.r.o.  
**Sídlo účtovnej jednotky:** Priemyselná 14, 010 01 Žilina  
**Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:** Prenájom nehnuteľnosti vrátane bytového hospodárstva

**I.2 Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie**

10.05.2022

**I.3 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky** Riadna Mimoriadna

Dôvod na zostavenie mimoriadnej účtovnej závierky:

 rozdelenie začiatok likvidácie zlúčenie koniec likvidácie splynutie vyhlásenie konkurzu zmena práv. formy zrušenie konkurzu**I.4 Informácie o skupine účtovných jednotiek, ak je účtovná jednotka jej súčasťou:**

**I.4 a)** Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka:

ME Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH, Breite Straße 132, 412 38 Mönchengladbach, Spolková republika Nemecko

**I.4 b)** Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a):

**I.4 c)** Sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, v ktorej je možné získať kópie konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b):

**I.4 d)** Oslobodenie materskej účtovnej jednotky od povinnosti zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky a konsolidovanej výročnej správy

V zmysle § 22 ods. 8 ZoU (oslobodenie od konsolidácie na medzistupni):

Obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS EÚ, do ktorej je zahrnovaná účtovná jednotka a všetky jej dcérske účtovné jednotky:

V zmysle § 22 ods. 10 a 12 ZoÚ (oslobodenie pri nevýznamnosti dcérskych spoločností):

**I.5 Informácie o počte zamestnancov**

| Názov položky   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---|-----------------------|--|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia  | 0                     | 0  |
| Počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vrátane vedúcich zamestnancov                        | 0                     | 0  |
| Počet vedúcich zamestnancov (členovia štatutárneho orgánu ÚJ a vedúci zamestnanci v priamej pôsobnosti ŠO alebo člena ŠO) | 0                     | 0  |

**Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti**

Účtovná jednotka neposkytuje záruky ani pôžičky členom štatutárneho orgánu, dozorného orgánu ani iného orgánu účtovnej jednotky.

**Čl. III Informácie o prijatých postupoch****III. 1 Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti** áno nie

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie Spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia ÚZ).

**III.2 Zmeny účtovných zásad a metód**

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného ZoÚ, s osobitosťami:

| Druh zmeny zásady alebo metódy | Dôvod zmeny | Hodnota vplyvu na príslušnú zložku majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky |
|--------------------------------|-------------|--|
|                                |             |  |

Ak v dôsledku zmeny účtovných zásad a účtovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách:

**III.3 Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**

| Opis transakcie | Finančný vplyv transakcie na účtovnú jednotku | Riziká / Prínosy transakcie |
|-----------------|---|-----------------------------|
|                 |   |                             |

**III. 4 a) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov**

| Druh majetku / záväzkov                        | Spôsob ocenenia    | Náklady spojené s obstaraním |
|--|--------------------|------------------------------|
| DNM obstaraný kúpou                            | Obstarávacou cenou |                              |
| DNM obstaraný vlastnou činnosťou               | Vlastnými nákladmi |                              |
| DNM obstaraný iným spôsobom                    | Reálnou hodnotou   |                              |
| DHM obstaraný kúpou                            | Obstarávacou cenou |                              |
| DHM obstaraný vlastnou činnosťou               | Vlastnými nákladmi |                              |
| DHM obstaraný iným spôsobom                    | Reálnou hodnotou   |                              |
| Dlhodobý finančný majetok                      | Obstarávacou cenou |                              |
| Zásoby obstarané kúpou                         | Obstarávacou cenou |                              |
| Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou            | Vlastnými nákladmi |                              |
| Zásoby obstarané iným spôsobom                 | Reálnou hodnotou   |                              |
| Zákazková výroba                               | Menovitou hodnotou |                              |
| Zákazková výstav. nehnuteľ. určenej na predaj  | Menovitou hodnotou |                              |
| Pohľadávky                                     | Menovitou hodnotou |                              |
| Krátkodobý finančný majetok                    | Menovitou hodnotou |                              |
| Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy       | Menovitou hodnotou |                              |
| Záväzky  | Menovitou hodnotou |                              |
| Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy       | Menovitou hodnotou |                              |
| Deriváty                                       | Menovitou hodnotou |                              |
| Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi        | Menovitou hodnotou |                              |
| Prenajatý majetok                              | Obstarávacou cenou |                              |
| Majetok obstar. zmluvou o kúpe prenajatej veci | Obstarávacou cenou |                              |
| Splatná a odložená daň z príjmov               | Menovitou hodnotou |                              |

**III.4 b) Odhad zníženia hodnoty majetku a tvorba OP k majetku**

| Charakteristika majetku | Odhad zníženia hodnoty majetku | Vytvorená OP |
|-------------------------|--------------------------------|--------------|
|                         |                                |              |
|                         |                                |              |

## III.4 c) Ocenenie záväzkov a stanovenie odhadu ocenenia rezerv

| Určenie ocenenia záväzkov | Odhad ocenenia rezerv |
|---------------------------|-----------------------|
| Menovitou hodnotou        | Menovitou hodnotou    |

## III.4 f) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý nehmotný majetok, doba odpisovania a použité sadzby a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

| Druh majetku                   | Doba odpisovania | Sadzba odpisov | Odpisová metóda |
|--------------------------------|------------------|----------------|-----------------|
| Stavby                         | 20 rokov         | 5% za rok      | lineárna        |
| Stavby                         | 40 rokov         | 2,5% za rok    | lineárna        |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 4 rokov          | 25% za rok     | lineárna        |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 6 rokov          | 16,666% za rok | lineárna        |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 8 rokov          | 12,5% za rok   | lineárna        |

- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého nehmotného majetku** vychádzal z odpisového plánu zostaveného účtovnou jednotkou, ktorý vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku alebo iných objektívnych predpokladov.
- Odpisový plán bol ovplyvnený týmito rozhodnutiami:
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom, v ktorom vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaradovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **nerovnajú**.
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom tak, že za základ vzal metódy používané pri vyčíslňovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **rovnejú**.

## III. 4 g) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku

| Majetok | Ocenenie | Výška dotácie |
|---------|----------|---------------|
|         |          |               |

## III.5 Oprava významných a nevýznamných chýb minulých účtovných období vykonaných v bežnom účtovnom období

| Druh opravy   | Suma | Popis chyby a vplyvu opravy |
|---|------|-----------------------------|
| Oprava <b>významných</b> chýb minulých účtovných období   |      |                             |
| Oprava <b>nevýznamných</b> chýb minulých účtovných období |      |                             |

## ČI. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a doplňujú položky súvahy

## IV.1 a) Prehľad o pohybe jednotlivých zložiek dlhodobého nehmotného majetku (DNM)

Účtovná jednotka neviduje dlhodobý nehmotný majetok.

## IV.2) Prehľad o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi:

Účtovná jednotka neviduje.

**IV.3 Informácie o záväzkoch**

Tabuľka č. 1

| Názov položky   | BO  |  | PO  |  |
|---|---|--|---|--|
|   | Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov | Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov | Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov | Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>   | <b>2 465 190</b>                                    | <b>1 483 162</b>                                     | <b>413 121</b>                                      | <b>772 963</b>                                       |
| Záväzky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ                                     |   |  |   |  |
| Záväzky z obchod. styku v rámci podielovej účasti okrem vyššie uvedených záväzkov |   |  |   |  |
| Ostatné záväzky z obchodného styku  |   |  |   |  |
| Čistá hodnota zákazky   |   |  |   |  |
| Ostatné záväzky voči prepojeným ÚJ  | 2 465 190   | 1 483 162  | 413 121   | 772 963  |
| Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným ÚJ       |   |  |   |  |
| Ostatné dlhodobé záväzky  |   |  |   |  |
| Dlhodobé prijaté preddavky  |   |  |   |  |
| Dlhodobé zmenky na úhradu   |   |  |   |  |
| Vydané dlhopisy   |   |  |   |  |
| Záväzky zo sociálneho fondu   |   |  |   |  |
| Iné dlhodobé záväzky  | 0   | 0  |   | 0  |
| Dlhodobé záväzky z derivátových operácií  |   |  |   |  |
| Dlhodobé bankové úvery  |   |  |   |  |

Nový úver poskytnutý na základe Zmluvy o stavebnom úvere od spoločnosti Scheidt & Bachmann GmbH zo dňa 24.3.22 a dodatku č. 1 zo dňa 14.12.2022 vo výške 3 800 000,- .

**Čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach****V.1 a) Informácie o podmienenom majetku**

| Druh podmieneného majetku   | BO | PO |
|---|----|----|
| Práva zo servisných zmlúv   |    |    |
| Práva z poisťných zmlúv   |    |    |
| Práva z koncesionárskych zmlúv  |    |    |
| Práva z licenčných zmlúv  |    |    |
| Práva z investovania prostriedkov získaných oslobodením od dane z príjmov |    |    |
| Práva z privatizácie  |    |    |
| Práva zo súdnych sporov   |    |    |
| Iné práva   |    |    |

**ČI. VI Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka**

| Zoznam udalostí, ktoré nastali alebo sú dôsledkom okolností po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky  | Dôvod | Hodnota |    |
|---|-------|---------|----|
|   |       | BO      | PO |
| Pokles alebo zvýšenie trhovej ceny finančného majetku ako dôsledku udalostí, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky, s uvedením dôvodu týchto zmien |       |         |    |
| Zmena výšky rezerv a opravných položiek, o ktorých sa účtovná jednotka dozvedela v hore uvedenom období   |       |         |    |
| Zmena spoločníkov účtovnej jednotky   |       |         |    |
| Prijatie rozhodnutia o predaji účtovnej jednotky, alebo jej časti   |       |         |    |
| Zmeny významných položiek dlhodobého finančného majetku   |       |         |    |
| Začatie alebo ukončenie činnosti časti účtovnej jednotky (napr. prevádzkarne)   |       |         |    |
| Vydanie dlhopisov a iných cenných papierov  |       |         |    |
| Zlúčenie, splynutie, rozdelenie a zmena právnej formy   |       |         |    |
| Mimoriadne udalosti (napr. živelné pohromy)   |       |         |    |
| Získanie, alebo odobratie licencie alebo iného povolenia významného pre činnosť   |       |         |    |

**Ďalšie dôležité informácie o skutočnostiach, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka do dňa zostavenia účtovnej zvierky:**

Po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka nenastali žiadne dôležité skutočnosti.

**ČI. VII Ostatné informácie****VII. 1 Informácie o výlučných právach alebo osobitných právach udelených účtovnej jednotke**

**Ďalšie informácie týkajúce sa údelných výlučných práv alebo osobitných práv, a práv poskytovať služby vo verejnom záujme (formy prijatej náhrady, účtovné zásady použité pri prideľovaní nákladov a výnosov, všetky druhy činností účtovnej jednotky):**