

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

VŠA s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 06.12.2017. Dňa 21.12.2017 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Mestskom súde Bratislava III, oddiel Sro, vložka 124784/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 51280795.

Hlavným predmetom činnosti je:

- prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov bez poskytovania iných než základných služieb spojených s prenájomom.

V roku 2023 boli uskutočnené nasledovné zmeny v obchodnom registri:

- 20.01.2023 bolo zapísané zníženie základného imania spoločnosti na sumu 1 339 973 EUR.

V roku 2024 neboli žiadne zmeny v obchodnom registri.

Informácie o počte zamestnancov

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

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	1 339 973	100	100	100
Spolu	1 339 973	100	100	100

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Informácie o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny

Spoločník do dňa zmeny v štruktúre spoločníkov		Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
Spoločník	Dátum zmeny	absolútne	v %		
Obchodná spoločnosť Panská s.r.o.	21.12.2017	5 000	100	100	100
Obchodná spoločnosť Panská s.r.o.	05.01.2018	1 750 000	100	100	100
ROTELLA LIMITED	23.08.2018	1 750 000	100	100	100
ROTELLA LIMITED	28.07.2020	10 739 973	100	100	100
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	30.07.2022	10 739 973	100	100	100
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	20.01.2023	1 339 973	100	100	100

Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

Spoločnosť je zahŕňaná do konsolidovanej účtovnej závierky PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť VŠA s.r.o. nie je materskou účtovnou jednotkou.

Členovia štatutárnych orgánov k 31.12.2024

Konatelia
Michal Hranai
Ing. arch. Juraj Nevolník

V mene spoločnosti sú oprávnení konať dvaja konatelia, a to spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti a funkcii podpisujúceho, pripojí podpisujúci svoj podpis.

2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

VŠA s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich úhrady.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

3. SCHVÁLENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31.12.2023 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 22.05.2024.

4. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2024 a 2023 boli nasledovné:

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý nehmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré obsahujú cenu obstarania a náklady súvisiace s jeho obstaraním.

Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové, mzdové náklady a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu.

Odpisovanie

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého nehmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý hmotný majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňujú priame materiálové, mzdové náklady a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu.

Dlhodobý hmotný majetok získaný bezodplatne sa oceňuje reálnou hodnotou a účtuje sa na ľarchu účtovej skupiny 04 – Obstaranie dlhodobého majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 384 – Výnosy budúcich období a účet časového rozlíšenia sa rozpúšťa do výnosov vo vecnej a časovej súvislosti so zaúčtovaním odpisov. Bezodplatne nadobudnutý dlhodobý hmotný majetok, o ktorom sa

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

účtuje v účtovej skupine 03, sa účtuje so súvzťažným zápisom v prospech účtu 648 – Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Administratívne budovy	40	1/40	rovnomerná
Ostatné stavby (napr. infraštruktúra)	20	1/20	rovnomerná
Klimatizácie, miestne elektrické rozvody, osobné a nákladné výťahy	12	1/12	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	4 – 6	1/4-6	rovnomerná
Inventár	6	1/6	rovnomerná
Iný dlhodobý hmotný majetok	4	1/4	rovnomerná

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

c) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch.

d) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacia cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové, mzdové a nepriame režijné náklady.

Ako nehnuteľnosti na predaj sa účtuje o nehnuteľnosti, ktorá sa obstaráva za účelom ďalšieho predaja. Vynaložené náklady na opravy, technické zhodnotenie a súvisiace náklady spojené nehnuteľnosťou, ktoré vznikajú z dôvodu uvedenia nehnuteľnosti do stavu spôsobilého na predaj sú súčasťou ocenenia nehnuteľnosti na predaj jej obstarávacou cenou. Výnos z predaja a odúčtovaná obstarávacia cena nehnuteľnosti ovplyvní hospodársky výsledok v čase jej predaja.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

e) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

f) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa pri ich vzniku oceňujú v menovitých hodnotách. Záväzky sa pri ich prevzatí 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.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver a krátkodobý záväzok sa považuje aj časť dlhodobých úverov a časť dlhodobých záväzkov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

h) 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.

i) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

j) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, emisného ážia, ostatných kapitálových fondov, oceňovacích rozdielov, zákonného rezervného fondu, výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní, neuhradenej straty minulých rokov a nerozdeleného zisku minulých rokov.

Základné imanie spoločnosti sa vyказuje vo výške zapísanej v obchodnom registri mestského súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vyказuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vyказujú ako emisné ážio.

Spoločnosť vytvára rezervný fond z čistého zisku vykázaného v riadnej účtovnej závierke za rok, v ktorom sa zisk po prvý raz vytvorí. Rezervný fond tvorí najmenej vo výške 5 % z čistého zisku. Rezervný fond Spoločnosť každoročne dopĺňa najmenej vo výške 5 % z čistého zisku vyčísleného v ročnej účtovnej závierke. Takto dopĺňa rezervný fond spoločnosť až do dosiahnutia výšky rezervného fondu určenej v zakladateľskej listine, najmenej na výšku 10 % základného imania v zmysle Obchodného zákonníka.

k) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vyказujú vo výkaze ziskov a strát.

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

VŠA s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

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 na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú pri prvotnom zaúčtovaní na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro neprepočítavajú.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

l) 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.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky tovaru alebo služby.

m) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatel'né náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

n) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

VŠA s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

5. DLHODOBÝ MAJETOK**a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť k 31.12.2024 ani k 31.12.2023 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého nehmotného majetku.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2024 ani k 31.12.2023 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého hmotného majetku.

c) Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe na účtoch dlhodobého finančného majetku

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie (stav k 31.12.2024)								Spolu
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	29 330	0	0	0	0	29 330
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	904 948	0	0	0	0	904 948
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	934 278	0	0	0	0	934 278
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	934 278	0	0	0	0	934 278

V priebehu roku 2024 došlo k prolongácii splatnosti úveru poskytnutého materskej spoločnosti (pôvodná splatnosť bola do 20.12.2024, nová splatnosť je do 19.12.2026), a preto sa jeho vykazovanie presunulo do dlhodobého finančného majetku spoločnosti z ostatných krátkodobých pohľadáv voči prepojeným účtovným jednotkám.

Zároveň v roku 2024 došlo k dohode medzi zmluvnými stranami o navýšení úroku daného úveru poskytnutého materskej spoločnosti z 3,236% na 4,14% p.a.

VŠA s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie (stav k 31.12.2023)								
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	910 887	0	0	0	0	910 887
Prírastky	0	0	0	26 599	0	0	0	0	26 599
Úbytky	0	0	0	35 000	0	0	0	0	35 000
Presuny	0	0	0	-902 486	0	0	0	0	-902 486
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	910 887	0	0	0	0	910 887
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Pôžičky poskytnuté prepojeným osobám sa plynutím času stali krátkodobými pôžičkami, a preto došlo k ich presunu do ostatných krátkodobých pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

Detailnejší prehľad dlhodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine je uvedený nasledujúcej tabuľke

Spoločnosť	Úroková sadzba	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,236%	20.12.2024	0	0
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	4,14%	19.12.2026	934 278	0
Spolu	x	x	934 278	0

6. ZÁSoby

Informácie o stave zásob

Druh zásob	Bežné účtovné obdobie brutto	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie brutto
Nedokončená výroba (činnosti smerujúce k vyčisteniu predaných pozemkov a k získaniu stavebného povolenia)	0	0
Výrobky	0	0
Tovar (pozemky určené na predaj)	803 544	803 544
Zásoby spolu	803 544	803 544

Informácie o opravných položkách k zásobám

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0	0
Nehnutelnosť na predaj	803 544	0	0	0	803 544
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	803 544	0	0	0	803 544

Zásoby	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál	0	0	0	0	0
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	0	0	0	0
Výrobky	0	0	0	0	0
Zvieratá	0	0	0	0	0
Tovar	0	0	0	0	0
Nehnutelnosť na predaj	803 544	0	0	0	803 544
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	803 544	0	0	0	803 544

K 31.12.2021 spoločnosť vytvorila k pozemkom určeným na predaj opravnú položku v celkovej výške 803 544 EUR. Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala z interného odborného posudku. Uvedená opravná položka zostala k 31.12.2022, k 31.12.2023 ako i k 31.12.2024 bezo zmeny.

Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

Zásoby	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	0	0
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

7. POHĽADÁVKY

Informácie o pohľadávkach

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie (brutto)	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (brutto)
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	644	932 182
Krátkodobé pohľadávky spolu	644	932 182
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok za bežné účtovné obdobie

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	644	0	644
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	644	0	644

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	1 734	0	1 734
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	904 948	0	904 948
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	25 500	0	25 500
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	932 182	0	932 182

Spoločnosť evidovala k 31.12.2023 medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávku voči svojej materskej spoločnosti PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED z titulu poskytnutej krátkodobej pôžičky. Ďalej medzi krátkodobými pohľadávkami vykazuje tiež pohľadávky z obchodného styku v sume 1 734 EUR ako i pohľadávku voči daňovému úradu z dôvodu preplatku na dani z príjmov právnických osôb v sume 25 500 EUR.

V priebehu roku 2024 došlo k prolongácii splatnosti úveru poskytnutého materskej spoločnosti (pôvodná splatnosť bola do 20.12.2024, nová splatnosť je do 19.12.2026), a preto sa jeho vykazovanie presunulo do dlhodobého finančného majetku spoločnosti z ostatných krátkodobých pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám.

V roku 2024 krátkodobého pohľadávky predstavovali pohľadávky z obchodného styku.

Detailnejší prehľad krátkodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine je uvedený nasledujúcej tabuľke

Spoločnosť	Úroková sadzba	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,236%	20.12.2024	0	904 948
Spolu	x	x	0	904 948

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Spoločnosť v roku 2024 ani 2023 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam z obchodného styku, keďže neevidovala žiadne nezaplatené pohľadávky po lehote splatnosti.

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Opis predmetu záložného práva	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
	Hodnota pohľadávky	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

8. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 806	1 812
Bežné bankové účty	40 857	16 135
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	42 663	17 947

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0	0
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0	0

9. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia aktív k 31.12.2024 ani k 31.12.2023 žiadne zostatky.

10. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 06.12.2017. Spoločníkom spoločnosti je spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, ktorá má 100% podiel na základnom imaní, ktoré je plne upísané a splatené.

V roku 2024 ako i v roku 2023 predstavovalo základne imanie spoločnosti sumu 1 339 973 EUR.

Informácie o rozdelení účtovného zisku

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	1 420
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	71
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	1 349
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	0
Spolu	1 420

Spoločnosť dosiahnutý zisk za rok 2023 v celkovej výške 1 420 EUR použila na tvorbu zákonného rezervného fondu v čiastke 71 EUR a zvyšok v sume 1 349 EUR previedla na úhradu straty minulých období.

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	1 339 973	0	0	0	1 339 973
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	27 928	0	0	71	27 999
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-442 342	0	0	1 349	-440 993
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	1 420	37 541	0	-1 420	37 541
SPOLU vlastné imanie	926 979	37 541	0	0	964 520

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	10 739 973	0	0	-9 400 000	1 339 973
Zmena základného imania	-9 400 000	0	0	9 400 000	0
Ostatné kapitálové fondy	0	0	0	0	0
Zákonný rezervný fond	0	0	0	27 928	27 928
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	-972 977	0	0	530 635	-442 342
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	558 563	1 420	0	-558 563	1 420
SPOLU vlastné imanie	925 559	1 420	0	0	926 979

11. REZERVY

Spoločnosť k 31.12.2024 ani k 31.12.2023 netvorila žiadne rezervy.

12. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 179	289
Krátkodobé záväzky spolu	2 179	289
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	10 886	22 861
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	10 886	22 861

V roku 2024 vykazovala spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami daňové záväzky v sume 2 179 EUR. Medzi dlhodobými záväzkami spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok v hodnote 10 886 EUR.

Medzi krátkodobými záväzkami vykazovala spoločnosť v roku 2023 daňové záväzky v čiastke 289 EUR. Dlhodobý záväzok predstavoval odložený daňový záväzok vo výške 22 861 EUR.

VŠA s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

13. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Spoločnosť nevykazuje žiadne bankové úvery ani finančné výpomoci k 31.12.2024 ani k 31.12.2023.

14. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	108 863	108 863
Odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	108 863	108 863
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	0	0
odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
Sadzba dane z príjmov (v %)	10%	21%
Odložená daňová pohľadávka	0	0
Uplatnená daňová pohľadávka	0	0
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	0	0
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0
Odložený daňový záväzok	10 886	22 861
Zmena odloženého daňového záväzku	-11 975	83
Zaúčtovaná ako náklad	-11 975	83
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

V roku 2024 spoločnosť znížila oproti roku 2023 odložený daňový záväzok o hodnotu 11 975 EUR, na čiastku 10 886 EUR v dôsledku zmeny sadzby dane z príjmov právnických osôb. Tento odložený daňový záväzok vznikol z dočasných zdaniteľných rozdielov medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku v hodnote 108 863 EUR.

V roku 2023 spoločnosť zvýšila oproti roku 2022 odložený daňový záväzok o hodnotu 83 EUR, na čiastku 22 861 EUR. Tento odložený daňový záväzok vznikol z dočasných zdaniteľných rozdielov medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku v hodnote 108 863 EUR.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia pasív k 31.12.2024 ani k 31.12.2023 žiadne zostatky.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****16. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY**

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky ani aktíva a ani v podsúvahovej evidencii neeviduje spoločnosť žiadne položky za rok 2024 ani za rok 2023.

17. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko		
Tržby z predaja tovaru, z toho:	0	0
Tržby z predaja pozemkov	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné výnosy	0	0
SPOLU	0	0

Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob

Spoločnosť nevykazovala v nedokončenej výrobe k 31.12.2024 ani v k 31.12.2023 žiadne položky.

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Čistý obrat celkom	0	0

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024****IČO: 51280795****DIC: 2120648860**

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	29 329	29 061
Výnosy z krátkodobého finančného majetku (zo zmeniek)	0	0
Úroky z poskytnutých pôžičiek	29 329	29 061

VŠA s.r.o.

Digitál Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť spolu	1 254	27 070
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	706	26 619
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
<i>Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	0	0
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	594	1 219
Právne služby	107	414
Služby RE Development	0	0
Náklady na reprezentáciu	0	0
Aktivácia nedok. výroby (čistenie pozemkov)	0	0
Sprostredkovanie	0	0
Ostatné	5	24 986
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	548	451
Náklady na predaný tovar	0	0
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	0	0
Spotreba materiálu a energií	0	0
Opravné položky k zásobám	0	0
Dane a poplatky	548	422
Opravné položky a odpisy k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Zostatková hodnota predaného dlhodobého majetku	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0	29
Finančné náklady, z toho:	436	488
Úroky z prijatej pôžičky	0	0
Bankové poplatky	436	488

18. DANE Z PRÍJMOV

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	27 639	x	x	1 503	x	x
Teoretická daň	x	4 146	15%	x	225	15%
Daňovo neuznané náklady	0	0	15%	29	4	15%
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	15%	-394	-59	15%
Umorenie daňovej straty	-13 819	-2 073	15%	-1 138	-170	15%
Zrážková daň z kredit. úrokov	0	0	19%	0	0	19%
Spolu	13 820	2 073	15%	0	0	15%
Splatná daň z príjmov	x	2 073	-	x	0	-
Odložená daň z príjmov	x	-11 975	-	x	83	-
Celková daň z príjmov	x	-9 902	-	x	83	-

19. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	poskytnuté služby	594	1 219
	pohľadávky za poskyt. služby	644	1 734
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	436	488
	vlastné finančné prostriedky na bankových účtoch	40 857	16 135
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	poskytnutý úver	934 278	904 948
	úrok z poskytnutého úveru	29 329	29 061

20. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31.12.2024 nastali tieto udalosti:

- ukončenie funkcie konateľovi Ing. arch. Jurajovi Nevolníkovi k 17.02.2025,
- vznik funkcie konateľovi Michalovi Rehákovovi k 17.02.2025,
- vznik funkcie konateľovi Petrovi Čižmárovi k 17.02.2025.

VŠA s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

IČO: 51280795

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2024

DIČ: 2120648860

Po 31.12.2024 do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali iné udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

21. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV

Spoločnosť nemá povinnosť zostaviť prehľad peňažných tokov, keďže je malou účtovou jednotkou, a preto prehľad peňažných tokov nemusí byť súčasťou poznámok k účtovnej závierke.