

**Vitalo Slovakia RE s. r. o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2025****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

**I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Základné údaje o spoločnosti**

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	Vitalo Slovakia RE s. r. o. Horný Hričov 450 01342 Horný Hričov
<b>Hospodárska činnosť</b>	- prenájom nehnuteľnosti

**2. Zamestnanci**

<b>Názov položky</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	-	-

**3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti Vitalo Slovakia RE s. r. o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupu účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

**4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024**

Účtovnú závierku spoločnosti Vitalo Slovakia RE s. r. o., za rok 2024 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 18. septembra 2025.

**5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť Vitalo Slovakia RE s. r. o. je ku dňu zostavenia tejto účtovnej závierky dcérskou spoločnosťou spoločnosti Vitalo International NV, so sídlom Bruggesteenweg 7, Meulebeke 8760, Belgicko.

Spoločnosť Koramic Holding NV, zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov konsolidovaného celku. Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti Koramic Holding NV, je sprístupnená v jej sídle Kapel ter Bede 84, 8500 Kortrijk, Belgicko.

Spoločnosť nie je materskou spoločnosťou inej tuzemskej alebo zahraničnej spoločnosti.

Vitalo Slovakia RE s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

## II. **POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY**

1. 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.
2. Účtovná závierka za rok 2025 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
3. 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 platenia.
4. 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.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. 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.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

### 9. **Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie**

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien (t. j. historických cien). Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny.
- b) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
  - Majetok nadobudnutý kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnutý vkladom podniku alebo jeho časti a majetok nadobudnutý zámenou - reálnou hodnotou.
- c) Majetok obstaraný v rámci finančného prenájmu sa účtuje do majetku vo výške svojej reálnej hodnoty ku dňu obstarania (celková suma dohodnutých platieb znížená o nerealizované finančné náklady). Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný v *Ostatných dlhodobých záväzkoch* a krátkodobá časť v *Ostatných záväzkoch*.

Nerealizované finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovou sumou dohodnutých platieb a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania prenájmu použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

Pri financovaní dlhodobého hmotného majetku úverom sa spoločnosť rozhodla nekapitalizovať úroky do obstarávacej ceny majetku.

- d) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou.
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

Vitalo Slovakia RE s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- f) Závazky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- h) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

## 10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- **Rezervy** – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na nevyfakturované dodávky služieb. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
  - **Plán odpisov**

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<b>Druh majetku</b>	<b>Životnosť</b>	<b>Ročná sadzba odpisov</b>
Budovy a stavby	20 rokov	5 %
Technické zhodnotenie k budovám a stavbám	20 rokov	5 %
Goodwill	13 rokov	7,69 %

Spoločnosť sa rozhodla ku 31. decembru 2023 na základe uskutočneného testovania goodwillu na zníženie hodnoty v účtovníctve zmeniť dobu odpisovania goodwillu z 5 rokov na 13 rokov. Nová doba odpisovania zohľadňuje predpokladanú dobu využitia budúcich ekonomických úžitkov.

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

Daňový odpis goodwillu stanovila Spoločnosť v prvom roku vo výške 1/7 z obstarávacej ceny.

## 11. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Spoločnosť nemenila postupy účtovania a účtovné metódy v účtovnom období.

## 12. Oprava významných chýb minulých období

V účtovnom období Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

Vitalo Slovakia RE s. r. o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2025

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

**III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý majetok**1.1. Goodwill

V dôsledku zlúčenia so spoločnosťou Slowalo s.r.o. k 1. januáru 2022 Spoločnosti vznikol goodwill ako kladný rozdiel kúpnu cenou a účtovnou hodnotou nadobudnutého majetku a záväzkov. Spoločnosť sa rozhodla neupravovať účtovnú hodnotu goodwillu na základe testovania hodnoty.

V roku 2023 spoločnosť testovala hodnotu goodwillu a na základe testu sa rozhodla, že bude účtovne odpisovať goodwill rovnomerne po dobu 13 rokov, tj. posledný účtovný odpis bude v roku 2034.

**2. Záväzky**2.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti

<b>Položka</b>	<b>31. 12. 2025</b>	<b>31. 12. 2024</b>
<b><u>Dlhodobé záväzky:</u></b>		
Prijatý dlhodobý depozit	119 100	119 100
Záväzky z nájmu, z toho:		
<i>Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov</i>	1 873 065	1 467 041
<i>Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov</i>	911 189	1 035 974
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>2 903 354</b>	<b>2 622 115</b>

Dňa 9. januára 2020 prijala Spoločnosť dlhodobý depozit od Vitalo Slovakia s.r.o. v sume 119 100 eur.

2.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť má dlhodobé záväzky voči spoločnosti Tatra-leasing, s.r.o. zabezpečené záložným právom k nehnuteľnosti.

Záväzky voči Tatra-leasing, s.r.o. môžu byť sčasti kryté aj z dlhového fondu, ktorý bola Spoločnosť povinná tvoriť v minulosti podľa zmluvy o finančnom leasingu. Výška dlhového fondu k 31. decembru 2025 je 57 000 eur.

**IV. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA****1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2025 daňové priznania spoločnosti za roky 2021 až 2025 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

**V. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.