

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****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 Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka 124784/B. Spoločnosť sídli v Digital Parku II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 51280795.

Do spoločnosti bol rozhodnutím jediného spoločníka za účelom splatenia zvýšenia vkladu do vlastného imania zo dňa 21.12.2017 uskutočnený nepeňažný vklad, a to vklad pozemkov a súvisiacich obstarávacích nákladov. Zároveň Dohodou o prevzatí dlhu zo dňa 21.12.2017 boli odplatne prevzaté záväzky voči veriteľovi PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, KORCA HOLDINGS LIMITED, Penta Investments, s.r.o., ACRES, spol. s r.o. a bankový úver od Privatbanka, a.s. Zároveň sa stala spoločnosť VŠA s.r.o. majiteľom bankového účtu vedeného spoločnosťou Privatbanka, a.s., pričom prostriedky vedené na tomto účte sa považujú za úhradu časti odplaty za záväzky prevzaté na základe Dohody o prevzatí dlhu.

Hlavným predmetom činnosti je:

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

V roku 2018 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- dňa 05.01.2018 bol uskutočnený zápis do obchodného registra ohľadom zvýšenia základného imania na sumu 1 750 000 EUR,
- dňa 22.02.2018 bolo do obchodného registra zapísané zriadené záložné právo k obchodnému podielu spoločníka Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. v prospech záložného veriteľa, spoločnosti Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, na základe zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel zo dňa 12.02.2018,
- dňa 08.03.2018 bolo do obchodného registra zapísané záložné právo k obchodnému podielu spoločníka Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. v prospech záložného veriteľa spoločnosti Privatbanka, a.s., so sídlom Einsteinova 25, 851 01 Bratislava, na základe zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel zo dňa 22.12.2017,
- dňa 23.08.2018 bola zapísaná zmena spoločníka zo spoločnosti Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. na spoločníka ROTELLA LIMITED, nakoľko Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. zanikla zlúčením so spoločnosťou ROTELLA LIMITED ku rozhodnému dňu 01.01.2018. Zánik spoločnosti Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. zlúčením bol uskutočnený rozhodnutím Cyprského súdu zo dňa 09.07.2018,
- skončenie funkcie konateľa Martiny Žákovičovej ku dňu 22.07.2018. Uvedená zmena bola zapísaná do obchodného registra 22.08.2018,
- vznik funkcie konateľa Ing. Jozefa Halásza ku dňu 23.07.2018. Uvedená zmena bola zapísaná do obchodného registra 23.08.2018.

Po skončení účtovného obdobia boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- skončenie funkcie konateľa Ing. Jozefa Halásza ku dňu 25.01.2019. Uvedená zmena bola zapísaná do obchodného registra 14.02.2019.

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

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIC: 2120648860**

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 %		
ROTELLA LIMITED	1 750 000	100	100	100
Spolu	1 750 000	100	100	100

Informácie o štruktúre spoločníkov do dňa jej zmeny v priebehu účtovného obdobia

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
Spolu	x	1 750 000	100	100	100

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. so sídlom v Bratislave a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS GROUP LIMITED so sídlom na Jersey, 3rd Floor, Osprey House, 5-7 Old Street, St Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

Konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu podnikov zostavuje PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Channel Islands, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatnými investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti.

Spoločnosť nie je v žiadnom podniku neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Členovia štatutárnych orgánov k 31.12.2018:

Konatelia
Ing. Tomáš Petny
Jakub Baňovič
Ing. Jozef Halász

V mene spoločnosti sú oprávnení konať dvaja konatelia, a to spoločne.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

VŠA s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018

IČO: 51280795

DIC: 2120648860

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.

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.

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 31.12.2017 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 27.06.2018.

4. ZVEREJNENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY ZA PREDCHÁDZAJÚCE ÚČTOVNÉ OBDOBIE

Účtovná závierka spoločnosti k 31.12.2017 bola uložená do registra účtovných závierok dňa 26.03.2018.

5. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2018 sú 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 a mzdové náklady a výrobné režijné.

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 a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

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 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	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. Obstarávacía 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 a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady.

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

Spoločnosť nevlastní žiadne zásoby.

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) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, 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 okresného 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 spoločenskej zmluve alebo v stanovách, 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.

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

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.

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 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 neuznatelné 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 účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

6. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2018 ani k 31.12.2017 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého nehmotného majetku.

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účt. obdobia	12 600 514	0	0	1 141 148	0	13 741 662
Prírastky	0	0	0	57 838	0	57 838
Úbytky	84 985	0	0	0	0	84 985
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	12 515 529	0	0	1 198 986	0	13 714 515
Oprávky						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Opravné položky						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	249 258	0	0	0	0	249 258
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	249 258	0	0	0	0	249 258
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účt. obdobia	12 600 514	0	0	1 141 148	0	13 741 662
Stav na konci účt. obdobia	12 266 271	0	0	1 198 986	0	13 465 257

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	12 600 514	0	0	1 141 148	0	13 741 662
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	12 600 514	0	0	1 141 148	0	13 741 662
Oprávky						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Opravné položky						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účt. obdobia	12 600 514	0	0	1 141 148	0	13 741 662

Spoločnosť nadobudla dlhodobý hmotný majetok nepeňažným vkladom do vlastného imania spoločnosti, ktorý bol ocenený v reálnej hodnote ku dňu vkladu, t. j. 21.12.2017.

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	13 465 257
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Na hnutelný a nehnuteľný majetok vo vlastníctve spoločnosti v hodnote 13 465 257 EUR (k 31.12.2018) je v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od bánk Privatbanka, a.s., a Prima banka, a.s., zriadené záložné právo.

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****c) Dlhodobý finančný majetok**

Spoločnosť k 31.12.2018 ani k 31.12.2017 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého finančného majetku.

7. ZÁSoby

Spoločnosť nevlastnila v roku 2018 ani v roku 2017 žiadne zásoby.

8. POHLÁDÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

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	0	0	0
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	12 110 847	0	12 110 847
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	2 011	0	2 011
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	12 112 858	0	12 112 858

Spoločnosť eviduje pohľadávku voči svojej materskej spoločnosti Obchodná spoločnosť Panská s.r.o. z titulu odplatného prevzatia záväzkov voči veriteľom PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, KORCA HOLDINGS LIMITED, Penta Investments, s.r.o. a ACRES, spol. s r.o. vyplývajúce z Dohody o prevzatí dlhu a z titulu odplatného prístúpenia k bankovému úveru voči Privatbanka, a.s. zo dňa 21.12.2017.

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	12 112 858	12 110 847
Krátkodobé pohľadávky spolu	12 112 858	12 110 847
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

Spoločnosť v roku 2018 ani 2017 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	12 112 858	12 110 847
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na pohľadávky v hodnote 12 112 858 EUR (k 31.12.2018) je v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od bánk Privatbanka, a.s., a Prima banka, a.s., zriadené záložné právo.

9. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 024	0
Bežné bankové účty	30 329	15 513
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	31 353	15 513

Spoločnosť nemá žiadne obmedzenia pri nakladaní s krátkodobým finančným majetkom.

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	31 353
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0

VŠA s.r.o.**IČO: 51280795****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****DIČ: 2120648860**

Na krátkodobý finančný majetok v hodnote 31 353 EUR (k 31.12.2018) je v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od Privatbanky, a.s., a Prima banky, a.s., zriadené záložné právo.

10. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia aktív k 31.12.2018 ani k 31.12.2017 žiadne zostatky.

11. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 06.12.2017. Spoločníkom spoločnosti je spoločnosť ROTELLA LIMITED, ktorá má 100% podiel na základnom imaní, ktoré je plne upísané a splatené. Výška základného imania je 1 750 000 EUR.

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-308 984
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	0
Zo štatutárnych a ostatných fondov	0
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	0
Úhrada straty spoločníkmi	0
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	-308 984
Iné	0
Spolu	-308 984

Spoločnosť celkovú stratu z roka 2017 vo výške 308 984 EUR previedla na neuhradenú stratu minulých rokov na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 27.06.2018.

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	5 000	0	0	1 745 000	1 750 000
Zmena základného imania	1 745 000	0	0	-1 745 000	0
Ostatné kapitálové fondy	11 996 662	0	0	0	11 996 662
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	-308 984	-308 984
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-308 984	-1 001 781	0	308 984	-1 001 781
SPOLU vlastné imanie	13 437 678	-1 001 781	0	0	12 435 897

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	5 000	0	0	0	5 000
Zmena základného imania	0	1 745 000	0	0	1 745 000
Ostatné kapitálové fondy	0	11 996 662	0	0	11 996 662
Zákonný rezervný fond	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0	0	0	0	0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	0	0
Neuhradená strata minulých rokov	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	0	-308 984	0	0	-308 984
SPOLU vlastné imanie	5 000	13 432 678	0	0	13 437 678

12. REZERVY

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 200	0	1 000	200	0
Rezerva na nevyf. dodávky-znalecký posudok	1 200	0	1 000	200	0

Spoločnosť k 31.12.2018 netvorila žiadne rezervy. Rezervy vytvorené k 31.12.2017 boli v roku 2018 použité, resp. zúčtované, keďže pominul dôvod ich tvorby.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	0	1 200	0	0	1 200
Rezerva na nevyf. dodávky-znalecký posudok	0	1 200	0	0	1 200

13. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	12 689	3 128 001
Krátkodobé záväzky spolu	12 689	3 128 001
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4 160 882	296 705
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	4 160 882	296 705

Medzi krátkodobými záväzkami vykazuje spoločnosť v roku 2017 aj záväzok voči spriazneným osobám vo výške 3 126 060 EUR z titulu pôžičky vrátane úrokov. Zvyšok tvoria záväzky z obchodného styku. Dlhodobé záväzky v roku 2017 predstavuje odložený daňový záväzok vo výške 296 705 EUR.

V roku 2018 vykazuje spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku. Medzi dlhodobými záväzkami spoločnosť eviduje dlhodobú pôžičku voči spriazneným osobám vo výške 3 923 575 EUR a odložený daňový záväzok v čiastke 237 307 EUR.

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Závazky voči spriazneným osobám za rok 2018

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bežné účtovné obdobie vrát. úrokov	Suma istiny za bezprostr. predchádzajú ce účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostr. predchádz. účtovné obdobie vrát. úrokov
Dlhodobé pôžičky							
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED*	EUR	5,7%	31.12.2021	2 637 648	2 790 246	0	0
KORCA HOLDINGS LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2021	1 011 820	1 133 329	0	0
SPOLU	x	x	x	3 649 468	3 923 575	0	0
Krátkodobé pôžičky							
-	-	-	-	0	0	0	0
SPOLU	x	x	x	0	0	0	0

* Dňa 19.01.2018 sa spoločnosť (spriaznená osoba) VENETSALO HOLDINGS LIMITED premenovala na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

V roku 2017 boli vyššie uvedené pôžičky vykázané ako krátkodobé pôžičky. V roku 2018 sa spoločnosť dohodla s veriteľom na predĺžení splatnosti pôžičiek až ku koncu roka 2021. Z tohto dôvodu vykazuje spoločnosť pôžičky v roku 2018 medzi dlhodobými pôžičkami.

Závazky voči spriazneným osobám za rok 2017

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bežné účtovné obdobie vrát. úrokov	Suma istiny za bezprostr. predchádzajú ce účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostr. predchádz. účtovné obdobie vrát. úrokov
Dlhodobé pôžičky							
-	-	-	-	0	0	0	0
SPOLU	x	x	x	0	0	0	0
Krátkodobé pôžičky							
VENETSALO HOLDINGS LIMITED*	EUR	5,7%	31.12.2018	2 026 648	2 050 404	0	0
KORCA HOLDINGS LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2018	1 011 820	1 075 656	0	0
SPOLU	x	x	x	3 038 468	3 126 060	0	0

*Dňa 19.01.2018 sa spoločnosť (spriaznená osoba) VENETSALO HOLDINGS LIMITED premenovala na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

VŠA s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

14. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Informácie o bankových úveroch a krátkodobých finančných výpomociach za rok 2018

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bežné účtovné obdobie vrát. úrokov	Suma istiny za bezprostr. predchádzajú ce účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostr. predchádz. účtovné obdobie vrát. úrokov
Dlhodobé bankové úvery							
Privatbanka, a.s.	EUR	6,0%	31.12.2020	9 000 000	9 000 000	0	0
SPOLU	x	x	x	9 000 000	9 000 000	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci							
-	-	-	-	0	0	0	0
SPOLU	x	x	x	0	0	0	0
Bežné bankové úvery							
-	-	-	-	0	0	0	0
SPOLU	x	x	x	0	0	0	0

Medzi dlhodobými bankovými úvermi vykazuje spoločnosť dlhodobý syndikovaný úver od Privatbanky, a.s., a Prima banky, a.s.

Informácie o bankových úveroch a krátkodobých finančných výpomociach za rok 2017

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bežné účtovné obdobie vrát. úrokov	Suma istiny za bezprostr. predchádzajú ce účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostr. predchádz. účtovné obdobie vrát. úrokov
Dlhodobé bankové úvery							
-	-	-	-	0	0	0	0
SPOLU	x	x	x	0	0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci							
-	-	-	-	0	0	0	0
SPOLU	x	x	x	0	0	0	0
Bežné bankové úvery							
Privatbanka, a.s.	EUR	6,0%	31.12.2018	9 000 000	9 004 438	0	0
SPOLU	x	x	x	9 000 000	9 004 438	0	0

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****15. 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:	1 158 585	1 417 403
Odpočítateľné	249 258	0
zdaniteľné	1 407 843	1 417 403
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	2 320	2 726
odpočítateľné	2 320	2 726
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	26 232	1 795
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	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	237 307	296 705
Zmena odloženého daňového záväzku	-59 398	296 705
Zaúčtovaná ako náklad	-59 398	296 705
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

Spoločnosť zaúčtovala v roku 2017 odložený daňový záväzok vo výške 296 705 EUR z titulu rozdielu medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku – dočasné zdaniteľné rozdiely boli v hodnote 1 417 403 EUR. Tieto boli znížené odpočítateľnými dočasnými rozdielmi z titulu tvorby rezerv, ktoré nie sú daňovo uznateľnými výdavkami a nákladov, ktoré sa stávajú daňovo uznateľnými až po zaplatení v celkovej sume 2 726 EUR a možnosti umorovať daňovú stratu v sume 1 795 EUR.

V roku 2018 spoločnosť znížila odložený daňový záväzok o hodnotu 59 398 EUR, na čiastku 237 307 EUR. Tento odložený daňový záväzok vznikol z dočasných zdaniteľných rozdielov medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku v hodnote 1 407 843 EUR, ktoré boli znížené odpočítateľnými dočasnými rozdielmi z titulu tvorby opravných položiek v hodnote 249 258 EUR, ktoré nie sú daňovo uznateľnými výdavkami, nákladov, ktoré sa stávajú daňovo uznateľnými až po zaplatení v celkovej sume 2 320 EUR a možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti v čiastke 26 232 EUR.

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****16. ČASOVÉ ROZLIŠENIE**

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia pasív k 31.12.2018 ani k 31.12.2017 žiadne zostatky.

17. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY A AKTÍVA, PODSÚVAHOVÉ POLOŽKY

Spoločnosť neeviduje žiadne podmienené záväzky ani aktíva a ani v podsúvahovej evidencii neeviduje spoločnosť žiadne položky za rok 2018 ani za rok 2017.

18. VÝNOSY A NÁKLADY**Tržby**

Informácie o tržbách

Oblasť odbytu	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Slovensko		
Tržby z predaja tovaru, z toho:	22 773	0
Tržby z predaja pozemkov	22 773	0
Tržby z predaja služieb	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné výnosy	0	0
SPOLU	22 773	0

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	4	0
Úroky z bankových účtov	4	0

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	22 773	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Čistý obrat celkom	22 773	0

Náklady

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť spolu	355 401	2 763
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	14 806	2 763
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	0	0
Poradenské služby	0	0
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	3 075	1 527
Náklady na nájomné	0	0
Právne služby	8 850	0
Inzercia	0	0
Služby RE Development	1 463	36
Náklady na reprezentáciu	197	0
Ostatné	1 221	1 200
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	340 595	0
Náklady na predaný tovar	0	0
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	84 985	0
Spotreba materiálu a energií	62	0
Dane a poplatky	6 290	0
Opravné položky a odpisy k dlhodobému hmotnému majetku	249 258	0
Zostatková hodnota predaného dlhodobého majetku	0	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0	0
Finančné náklady, z toho:	728 554	9 516
Úroky z pôžičky	725 036	9 495
Bankové poplatky	3 518	21

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIC: 2120648860****19. 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:	-1 061 178	x	x	-12 279	x	x
Teoretická daň	x	-222 848	21%	x	-2 579	21%
Daňovo neuznané náklady	1 039 023	218 195	21%	10 484	2 202	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-2 730	-574	21%	0	0	21%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	0	0	21%
Zrážková daň z kredit. úrokov	5	1	21%	0	0	21%
Spolu	-24 880	-5 226	21%	-1 795	-377	21%
Splatná daň z príjmov	x	1	-	x	0	-
Odložená daň z príjmov	x	-59 398	-	x	296 705	-
Celková daň z príjmov	x	-59 397	-	x	296 705	-

VŠA s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2018****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****20. 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, s.r.o.	poskytnuté služby	3 075	1 562
	záväzky za poskyt. služby	1 743	262
Penta Real Estate, s.r.o.	poskytnuté služby	27 405	0
	záväzky za poskyt. služby	3 144	0
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	3 518	21
	bankové výnosové úroky	4	0
	bankové účty	30 329	15 513
	bankový úver – (istina+úrok)	9 000 000	9 004 438
	bankový úver - úrok	538 520	4 438
KORCA HOLDINGS LIMITED	poskytnutý úver	1 133 329	1 075 656
	úrok z poskyt. úveru	57 674	1 738
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED*	poskytnutý úver	2 790 246	2 050 404
	úrok z poskyt. úveru	128 842	3 319
ROTELLA LIMITED	pohľadávka	12 110 847	12 110 847

*Dňa 19.01.2018 sa spoločnosť (spriaznená osoba) VENETSALO HOLDINGS LIMITED premenovala na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED.

Pohľadávky a záväzky vykazovaných k 31.12.2017 nadobudla spoločnosť odplatným prevzatím záväzkov na základe Dohody o prevzatí dlhu.

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

Po 31.12.2018 nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.