

Čl. I Všeobecné informácie**I.1 Obchodné meno účtovnej jednotky:** VSH development a.s.

Sídlo účtovnej jednotky: 040 01 Košice, Štúrova 27

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

- Nákup, predaj a sprostredkovanie tovarov v rozsahu voľnej živnosti
- Realitná činnosť
- Prenájom nehnuteľnosti spojený s poskytovaním iných než základných služieb
- Vedenie účtovníctva
- Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu
- Uskutočňovanie stavieb a ich zmien

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

27.08.2019

I.3 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:

☒ Riadna ☐ Mimoriadna

I.4 Informácie o skupine účtovných jednotiek, ak je účtovná jednotka jej súčasťou:

Spoločnosť VSH development a.s, je súčasťou skupiny CTR Holding Assets.

VSH development a.s. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti CTR Holding Assets GmbH, Lustenau, Rakúsko, ktorá nemá povinnosť zostaviť KUZ v Rakúsku

I.5 Informácie o počte zamestnancov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia	30	29

Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

Členom štatutárnych, dozorných a správnych orgánov spoločnosti v roku 2019 neboli vyplácané žiadne príjmy a neboli im poskytnuté žiadne preddavky, úvery a iné výhody.

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

☒ áno ☐ nie

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

III. 2 Zmeny účtovných zásad a metód:

V priebehu účtovného obdobia nedošlo k zmene účtovným metód a zásad.

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

Spoločnosť nerealizovala transakcie, ktoré nie sú zachytené v súvahe

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

Druh majetku / záväzkov	Spôsob ocenenia	Náklady spojené s obstaraním
DNM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	
DNM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
DNM obstaraný iným spôsobom	Reálna hodnota	
DHM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	
DHM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
DHM obstaraný iným spôsobom	Reálna hodnota	
Dlhodobý finančný majetok	Vlastné náklady	
Zásoby obstarané kúpou	Obstarávacia cena	
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
Zásoby obstarané iným spôsobom	Reálna hodnota	
Zákazková výroba	ÚJ neeviduje	
Zákazková výstav. nehnuteľ. určenej na predaj	ÚJ neeviduje	
Pohľadávky	Menovitá hodnota	
Krátkodobý finančný majetok	Obstarávacia cena	
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy	Menovitá hodnota	
Záväzky	Menovitá hodnota	
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy	Menovitá hodnota	
Deriváty	ÚJ neeviduje	
Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi	ÚJ neeviduje	
Prenajatý majetok	ÚJ neeviduje	
Majetok obstar. zmluvou o kúpe prenájatej veci	ÚJ neeviduje	
Majetok obstaraný v privatizácii	ÚJ neeviduje	
Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov	Menovitá hodnota	

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

ÚJ účtovala o znížení hodnoty pohľadávok formou opravných položiek k pochybným a nevymožiteľným pohľadávkam. ÚJ neúčtovala o prechodnom znížení hodnoty k dlhodobému majetku a k zásobám.

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

Určenie ocenenia záväzkov	Odhad ocenenia rezerv
Menovitou hodnotou	Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku

III. 4 d) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Odpisový plán je vydaný v zmysle § 28 zákona o účtovníctve pre rok 2019 ako podklad, na základe ktorého vykonáva odpisovanie majetku. Uvedený majetok odpisuje len do výšky jeho ocenenia v účtovníctve.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dnom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania.

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	40	Lineárna	2,5
Stroje a zariadenia	4 až 16	Lineárna	6,25 až 25
Dopravné prostriedky	4 až 12	Lineárna	8,33 až 25

Odpisovanie dlhodobého hmotného majetku podľa zákona o dani z príjmov

V prvom roku odpisovania zaradí účtovná jednotka dlhodobý hmotný majetok v triedení podľa Klasifikácie produkcie a klasifikácie stavieb, ktorá tvorí prílohu A tohto odpisového plánu do odpisových skupín s nasledovnou dobou odpisovania:

Odpisová skupina	Ročný odpis
1	4 roky
2	6 rokov
3	8 rokov
4	12 rokov
5	20 rokov
6	40 rokov

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje najviac do vstupnej ceny alebo do zvýšenej vstupnej ceny. Spôsob odpisovania dlhodobého hmotného majetku sa nesmie meniť po celú dobu jeho odpisovania. Účtovná jednotka používa **rovnomé** odpisovanie dlhodobého hmotného majetku. Pri rovnomernom odpisovaní dlhodobého hmotného majetku sa ročný odpis určí ako podiel vstupnej ceny hmotného majetku a doby odpisovania ustanovenej pre príslušnú odpisovú skupinu takto:

Odpisová skupina	Ročný odpis
1	1/4
2	1/6

3	1/8
4	1/12
5	1/20
6	1/40

Odpisovanie dlhodobého nehmotného majetku

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje najviac do vstupnej ceny alebo do zvýšenej vstupnej ceny. Spôsob odpisovania dlhodobého nehmotného majetku sa nesmie meniť po celú dobu jeho odpisovania.

Dlhodobý nehmotný majetok účtovná jednotka odpisuje rovnomerne v súlade s účtovnými predpismi.

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

ÚJ nevykonala žiadne významné a nevýznamné opravy minulých účtovných období.

Čl. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát

IV. 1 a) Informácie o záväzkoch

Názov položky	BO	PO
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov - zádržné	0	0

Ďalšie dôležité informácie o záväzkoch:

ÚJ eviduje k 31.12.2019 z jednotlivých plnení v zmysle Zmluvy o dielo - len dlhodobé zádržné so splatnosťou do 5 rokov – a to v hodnote 8 929 € .

ÚJ eviduje zádržné v zmysle zmluvy o dielo vo výške: 895 348,20 €. Z dôvodu predloženia bankovej záruky dňa 18.12.2019 (za účelom zabezpečenia záväzkov Zhotoviteľa zo Zmluvy) – dôjde v 01/2020 k uvoľneniu zádržného.

IV. 1 b) Hodnota záväzkov zabezpečená záložným právom:

ÚJ v priebehu roka 2019 splatila dlhodobý investičný úver poskytnutý v r.2016 od Komerční banky a. s. Praha - v súvislosti s financovaním Business Centra Košice I a II. (výška úveru: 8.000.000,- EUR). V roku 2019 došlo k zániku záložného práva k nehnuteľnostiam, pohľadávkam a záložného práva na akcie.

IV. 2 Informácie o výnosoch a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

ÚJ v účtovnom období 2019 neúčtovala o nákladoch, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.

ÚJ dopredala v roku 2019 takmer zostávajúcu časť bytov a parkovacích miest projektu Rezidencia pri Radnici - čo spôsobilo v porovnaní s rokom 2018 výrazný pokles výnosov.

Čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach**Informácie o ostatných finančných povinnostiach ÚJ:**

ÚJ nemá významné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v súvahe .

Čl. VI Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Koncom roka 2019 sa v Číne začal šíriť nový druh vírusového ochorenia, neskôr označený ako COVID-19 či Koronavírus, ktorý sa následne počas prvých mesiacov roka 2020 rozšíril celosvetovo. Spoločnosť nie je momentálne schopná plne posúdiť dôsledky rozšírenia Koronavírusu na jej budúcu finančnú pozíciu a prevádzkovú činnosť, avšak v závislosti od ďalšieho vývoja situácie, dopady môžu byť negatívne a významné. Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje táto účtovná závierka, iné udalosti osobitného významu nenastali.