

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****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 2019 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.

V roku 2020 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- skončenie funkcie konateľa Ing. Tomáša Petneho a Jakuba Baňoviča ku dňu 08.07.2020. Uvedená zmena bola zapísaná do obchodného registra 28.07.2020.
- vznik funkcie konateľa Michala Hranaia a Vladimíra Kuľu ku dňu 08.07.2020. Uvedená zmena bola zapísaná do obchodného registra 28.07.2020.
- navýšenie základného imania spoločnosti na sumu 10 739 973 EUR. Uvedená zmena bola zapísaná do obchodného registra dňa 28.7.2020.

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 %		
ROTELLA LIMITED	10 739 973	100	100	100
Spolu	10 739 973	100	100	100

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****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

Materskou spoločnosťou spoločnosti je ROTELLA LIMITED so sídlom Arch. Kyprianou, LOUCAIDES BUILDING, 7th floor 1, Limassol 3036, Cypruská republika.

Spoločnosť je zahrňaná do konsolidovanej účtovnej závierky PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

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 31.12.2020

Konatelia
Michal Hranai
Vladimír Kuľa

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

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 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.

VŠA s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

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 31.12.2019 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 08.05.2020.

4. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2019 a 2020 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, mzdové a výrobné režijné náklady.

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 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:

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

	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. 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, mzdové a nepriame výrobné 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 obstarávacía 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. Závazky 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.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

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 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 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 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.

VŠA s.r.o.

Digítal Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

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.

5. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého nehmotného majetku.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Spoločnosť k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého hmotného majetku.

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce 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	12 515 529	0	0	1 198 986	0	13 714 515
Prírastky	0	0	0	47 286	0	47 286
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	-12 515 529	0	0	-1 246 272	0	-13 761 801
Stav na konci účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
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	249 258	0	0	0	0	249 258
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	249 258	0	0	0	0	249 258
Stav na konci účt. obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účt. obdobia	12 266 271	0	0	1 198 986	0	13 465 257
Stav na konci účt. obdobia	0	0	0	0	0	0

Pozemky a súvisiace náklady vykázané k 31.12.2018 v dlhodobom majetku boli v roku 2019 presunuté do zásob do pozemkov určených na predaj.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

c) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého finančného majetku.

6. ZÁSoby

Informácie o stave zásob

Druh zásob	Bežné účtovné obdobie brutto	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie brutto
Nedokončená výroba (rozostavané bytové domy)	0	0
Výrobky (hotové byty, garážové a parkovacie státi)	0	0
Tovar (pozemky určené na predaj)	13 859 847	13 761 801
Zásoby spolu	13 859 847	13 761 801

Pozemky a súvisiace náklady vykázané k 31.12.2018 v dlhodobom majetku boli v roku 2019 presunuté do zásob do pozemkov určených na predaj.

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
Nehnuteľnosť na predaj	62 487	0	30 169	0	32 318
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	62 487	0	30 169	0	32 318

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Spoločnosť vytvorila k 31.12.2020 k pozemkom určeným na predaj opravnú položku vo výške 32 318 EUR. Opravná položka bola určená na základe expertného odhadu vykonaného spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o.

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	13 827 529	13 699 314
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na zásoby vo vlastníctve spoločnosti je v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od bánk Privatbanka, a.s., a Prima banka, a.s., zriadené záložné právo.

7. POHLÁDÁVKY

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	37 541	0	37 541
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	37 541	0	37 541
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	16 666	0	16 666
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	12 110 847	0	12 110 847
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	11 551	0	11 551
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	12 139 064	0	12 139 064

Spoločnosť vykazuje k 31.12.2020 medzi dlhodobými pohľadávkami zaplatenú zálohu na vybudovanie prípojky k elektrickej energii, pričom zúčtovanie tejto zálohy sa predpokladá po vybudovaní prípojky, teda v roku 2022, resp. neskôr.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Spoločnosť eviduje k 31.12.2020 medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávku voči svojej materskej spoločnosti ROTELLA LIMITED 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 pristúpenia k bankovému úveru voči Privatbanka, a.s. zo dňa 21.12.2017 vo výške 12 110 847 EUR, daňové pohľadávky v sume 11 551 EUR a pohľadávky z obchodného styku (zaplatenú zálohu za kúpu pozemku) v čiastke 16 666 EUR.

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	12 139 064	11 636
Krátkodobé pohľadávky spolu	12 139 064	11 636
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	37 541	12 148 388
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	37 541	12 148 388

Spoločnosť v roku 2020 ani 2019 netvorila žiadne opravné položky k pohľadávkam z obchodného styku, keďže neevidovala žiadne nezaplatené pohľadávky po lehote splatnosti.

V zmysle § 18 ods. 8 postupov účtovania spoločnosť upravila hodnotu pohľadávky voči materskej spoločnosti ROTELLA LIMITED opravnou položkou vo výške 645 499 EUR na jej súčasnú hodnotu v čase vykazovania.

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	11 531 106	10 903 430
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

Na pohľadávky v hodnote 11 531 106 EUR (k 31.12.2020) je v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od bánk Privatbanka, a.s., a Prima banka, a.s., zriadené záložné právo.

8. FINANČNÉ ÚČTY

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	231	904
Bežné bankové účty	20 389	23 841
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	20 620	24 745

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	20 620	24 745
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Na krátkodobý finančný majetok v hodnote 20 620 EUR (k 31.12.2020) je v súvislosti s poskytnutým syndikovaným úverom od Privatbanky, a.s., a Prima banky, a.s., zriadené záložné právo.

9. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia aktív k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 žiadne zostatky.

10. 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 10 739 973 EUR.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-1 695 924
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	-1 695 924
Iné	0
Spolu	-1 695 924

Spoločnosť celkovú stratu z roku 2019 vo výške 1 695 924 EUR previedla na neuhradenú stratu minulých rokov na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 08.05.2020.

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	1 750 000	0	0	8 989 973	10 739 973
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	11 996 662	0	0	-8 989 973	3 006 689
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	-1 310 765	0	0	-1 695 924	-3 006 689
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 695 924	-331 779	0	1 695 924	-331 779
SPOLU vlastné imanie	10 739 973	-331 779	0	0	10 408 194

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	1 750 000	0	0	0	1 750 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	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
Neuhrazená strata minulých rokov	-308 984	0	0	-1 001 781	-1 310 765
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 001 781	-1 695 924	0	1 001 781	-1 695 924
SPOLU vlastné imanie	12 435 897	-1 695 924	0	0	10 739 973

11. 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:	2 100	0	2 100	0	0
Rezerva na nevyf. dodávky-právne služby	2 100	0	2 100	0	0

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:	0	2 100	0	0	2 100
Rezerva na nevyf. dodávky-právne služby	0	2 100	0	0	2 100

Spoločnosť k 31.12.2020 netvorila žiadne rezervy. Rezervy vytvorené k 31.12.2019 boli v roku 2020 použité.

12. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	43
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	5 830 410	44 553
Krátkodobé záväzky spolu	5 830 410	44 596
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	139 172	4 839 341
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	139 172	4 839 341

V roku 2020 vykazuje spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku v sume 29 003 EUR a pôžičky voči spriazneným osobám v čiastke 5 801 407 EUR. Medzi dlhodobými záväzkami spoločnosť eviduje odložený daňový záväzok v hodnote 139 172 EUR.

Medzi krátkodobými záväzkami vykazovala spoločnosť v roku 2019 záväzky z obchodného styku. Dlhodobé záväzky predstavovali dlhodobé pôžičky voči spriazneným osobám v sume 4 819 626 EUR a odložený daňový záväzok vo výške 19 715 EUR.

Závazky voči spriazneným osobám

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 bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Suma istiny za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie vrát. úrokov
Dlhodobé pôžičky							
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2021	0	0	3 309 648	3 628 623
KORCA HOLDINGS LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2021	0	0	1 011 820	1 191 003
SPOLU	x	x	x	0	0	4 321 468	4 819 626
Krátkodobé pôžičky							
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2021	4 027 647	4 552 572	0	0
KORCA HOLDINGS LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2021	1 011 820	1 248 835	0	0
SPOLU	x	x	x	5 039 467	5 801 407	0	0

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****13. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI**

Informácie o bankových úveroch a krátkodobých finančných výpomociach

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%	30.06.2022	9 000 000	9 001 479	0	0
SPOLU	x	x	x	9 000 000	9 001 479	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%	31.12.2020	0	0	9 000 000	9 001 479
SPOLU	x	x	x	0	0	9 000 000	9 001 479

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

Splatnosť bankového úveru sa na základe dodatku č. 2 zo dňa 09.12.2020 k Zmluve o úvere predĺžila do 30.06.2022, preto daný úver vykazuje spoločnosť k 31.12.2020 medzi dlhodobými bankovými úvermi.

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:	933 196	193 886
Odpočítateľné	677 817	1 319 081
zdaniteľné	1 611 013	1 512 967
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	1 711	2 742
odpočítateľné	1 711	2 742
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	268 759	97 261
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	139 172	19 715
Zmena odloženého daňového záväzku	119 457	-217 592
Zaúčtovaná ako náklad	119 457	-217 592
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

V roku 2020 spoločnosť zvýšila oproti roku 2019 odložený daňový záväzok o hodnotu 119 457 EUR, na čiastku 139 172 EUR. Tento odložený daňový záväzok vznikol z dočasných zdaniteľných rozdielov medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku v hodnote 1 611 013 EUR, ktoré boli znížené odpočítateľnými dočasnými rozdielmi z titulu tvorby opravných položiek v hodnote 677 817 EUR, ktoré nie sú daňovo uznateľnými výdavkami, nákladov, ktoré sa stávajú daňovo uznateľnými až po zaplatení v celkovej sume 1 711 EUR a možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti v čiastke 268 759 EUR.

Spoločnosť v roku 2019 znížila odložený daňový záväzok oproti roku 2018 o čiastku 217 592 EUR na hodnotu 19 715 EUR. Odložený daňový záväzok vznikol z dočasných zdaniteľných rozdielov medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku v hodnote 1 512 967 EUR, ktoré boli znížené odpočítateľnými dočasnými rozdielmi z titulu tvorby opravných položiek v hodnote 1 319 081 EUR, ktoré nie sú daňovo uznateľnými výdavkami. Ďalej na znížení odloženého daňového záväzku sa podieľali náklady, ktoré sa stávajú daňovo uznateľnými až po zaplatení v celkovej sume 2 742 EUR a možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti v čiastke 97 261 EUR.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia pasív k 31.12.2020 ani k 31.12.2019 žiadne zostatky.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****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 2020 ani za rok 2019.

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	1	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné výnosy	0	0
SPOLU	1	0

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	3	2
Úroky z bankových účtov	3	2

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	1	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	0
Čistý obrat celkom	1	0

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť spolu	-616 011	1 121 965
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	17 272	46 191
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	1 300	0
<i>Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	<i>1 300</i>	<i>0</i>
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	3 149	2 745
Náklady na nájomné	0	0
Právne služby	5 721	5 689
Služby RE Development	6 100	34 401
Náklady na reprezentáciu	0	43
Ostatné	1 002	3 313
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	-633 283	1 075 774
Náklady na predaný tovar	0	0
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	0	0
Spotreba materiálu a energií	0	0
Opravné položky k zásobám	-30 169	62 487
Dane a poplatky	7 981	5 951
Opravné položky a odpisy k dlhodobému hmotnému majetku	0	-249 258
Zostatková hodnota predaného dlhodobého majetku	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	-611 095	1 256 594
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0	0
Finančné náklady, z toho:	828 336	791 553
Úroky z pôžičky	805 261	765 530
Bankové poplatky	23 075	26 023

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****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:	-212 321	x	x	-1 913 516	x	x
Teoretická daň	x	-44 587	21%	x	-401 838	21%
Daňovo neuznané náklady	658 737	138 335	21%	2 087 396	438 353	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-644 008	-135 242	21%	-251 580	-52 832	21%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	0	0	21%
Zrážková daň z kredit. úrokov	3	1	19%	0	0	19%
Spolu	-197 589	-41 493	21%	-77 699	-16 317	21%
Splatná daň z príjmov	x	1	-	x	0	-
Odložená daň z príjmov	x	119 457	-	x	-217 592	-
Celková daň z príjmov	x	119 458	-	x	-217 592	-

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2020****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****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, s.r.o.	poskytnuté služby	3 149	2 745
	záväzky za poskytnuté služby	1 381	770
Penta Real Estate, s.r.o.	poskytnuté služby	62 219	39 762
	záväzky za poskytnuté služby	23 964	13 458
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	23 075	26 023
	bankové výnosové úroky	3	2
	bankové účty	20 389	23 841
	bankový úver – (istina+úrok)	9 001 479	9 001 479
	bankový úver - úrok	541 479	541 479
KORCA HOLDINGS LIMITED	poskytnutý úver	1 248 835	1 191 003
	úrok z poskytnutého úveru	57 832	57 674
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	poskytnutý úver	4 552 572	3 628 623
	úrok z poskytnutého úveru	205 950	166 377
ROTELLA LIMITED	pohľadávka	12 110 847	12 110 847
	opravná položka k pohľadávke	645 499	1 256 594

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

Po 31.12.2020 nenastali 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, nakoľko je malou účtovnou jednotkou, a preto prehľad peňažných tokov nemusí byť súčasťou poznámok k účtovnej závierke.