

## Čl. I

## Všeobecné informácie

- I.1** **Obchodné meno účtovnej jednotky:** **VHE Bratislava Real Estate s.r.o.**  
**Sídlo účtovnej jednotky:** **Galvaniho 28, 821 04 Bratislava**  
**Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:**  
 Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom  
 Kúpa tovaru na účely jeho predaj konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živností ( veľkoobchod).  
 Sporostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu  
 Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb  
 Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb v spojení s prenájomom.  
 Prenájom hnuteľných vecí.  
 Organizovanie kurzov, školení a seminárov.

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

Účtovná závierka za rok 2019 bola schválená dňa 30.04.2020.

- I.3** **Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Riadna  Mimoriadna

Dôvod na zostavenie mimoriadnej účtovnej závierky:

rozdelenie  zlúčenie  splnutie  zmena práv. formy  
 začiatok likvidácie  koniec likvidácie  vyhlásenie konkurzu  zrušenie konkurzu

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

- I.4 a)** Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najväčšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka:

**U City Public Company Limited, TST Tower 21 Viphavadi-Rangsit Road, Chomphon, Chatuchak, Bangkok 10900, Thailand**

- I.4 b)** Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky, ktorá zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku za najmenšiu skupinu, ktorej súčasťou je účtovná jednotka ako dcérska účtovná jednotka, a ktorá je tiež začlenená do skupiny účtovných jednotiek uvedených v písmene a):

**Vienna House Capital GmbH, Dresdner StraÙe 87, 1200 Vienna, Austria**

- I.4 c)** Sídlo konsolidujúcej účtovnej jednotky, v ktorej je možné získať kópie konsolidovaných účtovných závierok uvedených v písmenách a) a b) :

**U City Public Company Limited, TST Tower 21 Viphavadi-Rangsit Road, Chomphon, Chatuchak, Bangkok 10900, Thailand**

**Vienna House Capital GmbH, Dresdner StraÙe 87, 1200 Vienna, Austria**

- I.4 d)** Oslobodenie materskej účtovnej jednotky od povinnosti zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky a konsolidovanej výročnej správy

V zmysle § 22 ods. 8 ZoÚ (oslobodenie od konsolidácie na medzistupni):

Obchodné meno a sídlo materskej účtovnej jednotky zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku podľa IFRS EÚ, do ktorej je zahrňovaná účtovná jednotka a všetky jej dcérske účtovné jednotky:

V zmysle § 22 ods. 10 a 12 ZoÚ (oslobodenie pri nevýznamnosti dcérskych spoločností):

Obchodné meno dcérskej spoločnosti	Sídlo dcérskej spoločnosti

**I.5 Informácie o počte zamestnancov**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov počas účtovného obdobia	0	0

**Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti**

Štatutárny orgán:

konatelia

Johanna Weichselbaumer, Cobenzlgasse 68/Haus 1, Viedeň 1190 od 19.1.2018

Manuel Simon, Leopoldine Schlinger Gasse 4/7, Viedeň 1020 od 19.1.2018

Daniel Ross, Patanakarn Road 58, Soi 14, Bangkok 102 50 od 25.7.2018

Rupert Simoner, Gersunyngasse 12, Viedeň 1190 od 27.11.2020

Marten Ijkema, Frimmelgasse 33, Viedeň 1190 od 27.11.2020

**II. a) - d) Informácie o orgánoch účtovnej jednotky**

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody			Hodnota príjmu, výhody		
	štátutárneho	dozorného	iného	štátutárneho	dozorného	iného
	Časť 1 - BO			Časť 1 - BO		
	Časť 2 - PO			Časť 2 - PO		
Záruky						
Iné zabezpečenie						
Poskytnuté pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia						
Splatené pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia						
Odpustené a odpísané pôžičky k poslednému dňu účtovného obdobia						
Použitie finančné prostriedky						
Iné plnenia na súkromné účely, ktoré je potrebné vyúčtovať						

Dalšie dôležité informácie o príjmoch a výhodách členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iného orgánu účtovnej jednotky (napr. hlavné podmienky, na základe ktorých boli záruky, iné zabezpečenia a pôžičky poskytnuté):

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

Vzhľadom na mimoriadnu situáciu v SR vyvolanú vírusom COVID-19 sme posúdili všetky informácie, ktoré sme mali k dispozícii v čase zostavenia tejto účtovnej závierky a sme presvedčení, že Spoločnosť je schopná nepretržite pokračovať v činnosti.

**III.2 Zmeny účtovných zásad a metód**

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci platného ZoÚ, s osobitnosťami:

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

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

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

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

Druh majetku / záväzkov	Spôsob ocenenia	Náklady spojené s obstaraním
DNM obstaraný kúpou	nie je obstarávaný	
DNM obstaraný vlastnou činnosťou	nie je obstarávaný	
DNM obstaraný iným spôsobom	nie je obstarávaný	
DHM obstaraný kúpou	obstarávacia cena (OC)	súčasť OC
DHM obstaraný vlastnou činnosťou	nie je obstarávaný	
DHM obstaraný iným spôsobom	nie je obstarávaný	
Dlhodobý finančný majetok	nie je obstarávaný	
Zásoby obstarané kúpou	nie je obstarávaný	
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou	nie je obstarávaný	
Zásoby obstarané iným spôsobom	nie je obstarávaný	
Zákazková výroba	nie je obstarávaný	
Zákazková výstav. nehnuteľ. určenej na predaj	nie je obstarávaný	
Pohľadávky	menovitá hodnota	
Krátkodobý finančný majetok	menovitá hodnota	
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy	menovitá hodnota	
Záväzky	menovitá hodnota	
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy	menovitá hodnota	
Deriváty	nie je obstarávaný	
Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi	nie je obstarávaný	
Prenajatý majetok	nie je obstarávaný	
Majetok obstar. zmluvou o kúpe prenajatej veci	nie je obstarávaný	
Majetok obstaraný v privatizácii	nie je obstarávaný	
Splatná daň z príjmov a odložená daň z príjmov	menovitá hodnota	

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

Spoločnosť tvorila opravné položky k pohľadávkam v hodnote 24 499,20 EUR.

Hodnota pohľadávky	Splatnosť	Počet dní po splatnosti	Tvorba OP v %	Tvorba OP v EUR
61 248,00 EUR	7.5.2019	604	20 %	12 249,60 EUR
61 248,00 EUR	7.6.2019	573	20 %	12 249,60 EUR

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

Určenie ocenenia záväzkov	Odhad ocenenia rezerv
Záväzky sa oceňujú menovitou hodnotou pri ich prevzatí	rezerva na ÚZ a CIT 3600 EUR
	rezerva na účtovníctvo 1960 EUR
	rezerva na audit 9040 EUR

## III.4 d) Ocenenie finančných nástrojov alebo majetku, ktorý nie je finančným nástrojom pri oceňovaní reálnou hodnotou

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

## III.4 e) Ocenenie finančných nástrojov pri oceňovaní obstarávacou cenou alebo vlastnými nákladmi

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

### III.4 f) Spôsob stanovenia metódy vlastného imania

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

### III.4 g) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku

Spôsob zostavenia účtovného odpisového plánu pre dlhodobý hmotný majetok a dlhodobý nehmotný majetok, doba odpisovania a použité sadzby a odpisové metódy pri stanovení účtovných odpisov:

Druh majetku		Doba odpisovania		Sadzba odpisov		Odpisová metóda	
Budova Hotela/Gebaude		40	rokov	2,50	%	Sk.6	
Technické zhodnotenie budovy		40	rokov	2,50	%	Sk.6	
Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí		4	roky	25	%	SK.1	
Nábytok a vybavenie hotela		6	rokov	16,67	%	SK.2	

- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého nehmotného majetku** vychádzal z odpisového plánu zostaveného účtovnou jednotkou, ktorý vychádzal z predpokladanej doby použiteľnosti dlhodobého nehmotného majetku alebo iných objektívnych predpokladov.
- Odpisový plán bol ovplyvnený týmito rozhodnutiami:
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom, v ktorom vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaradeného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **nerovňajú**.
- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** podnikateľ zostavil interným predpisom tak, že za základ vzal metódy používané pri vyčíslňovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy podnikateľa sa **rovňajú**. Ročný účtovný odpis sa odlišuje od daňového podľa počtu mesiacov od zaradenia do konca roka.

### III. 4 h) Dotácie poskytnuté na obstaranie majetku

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

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

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

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

### IV.1 Charakteristika Goodwilu

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

### IV.2 Informácie o významných položkách derivátov za bežné účtovné obdobie

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

### IV.3 a) Informácie o záväzkoch

Názov položky	BO	PO
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden až päť rokov	1 842 500	1 842 500
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>1 842 500</b>	<b>1 842 500</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	270 819	163 597
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>270 819</b>	<b>163 597</b>

### IV.3 b) Hodnota záväzkov zabezpečená záložným právom

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**IV.4 a) - c) Informácie o vlastných akciách**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**IV.5 Informácie o výnosoch a nákladoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**Čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach****V.1 a) Informácie o podmienenom majetku**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**V.1 b) Informácie o podmienených záväzkoch**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**V.2 Informácie o podmienených záväzkoch**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**V.3 Informácie o údajoch na podsúvahových účtoch**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

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

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky, vedenie účtovnej jednotky nezaznamenalo významný vplyv stále pretrvávajúcej mimoriadnej situácie v SR vyvolanej vírusom COVID-19 na spoločnosť. Nakoľko sa však situácia stále mení, nemožno predvídať budúce účinky/dopady na spoločnosť. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť.

**Čl. VII Ostatné informácie****VII. 1 a) - c) Informácie o výlučných právach alebo osobitných právach udelených účtovnej jednotke**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**VII. 2 a) Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 €**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**VII. 2 b) - g) Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 €**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.

**VII.3 Informácie týkajúce sa účtovnej jednotky, na ktorú sa vzťahuje § 23d ods. 6 ZoÚ, jej činnosť je zaradená do kategórie priemyselnej výroby a jej čistý obrat za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie bol väčší ako 250 000 000 € o finančných vzťahoch medzi orgánom verejnej moci a účtovnou jednotkou:**

Pre túto časť nemá účtovná jednotka obsahovú náplň.