

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****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 2021 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- skončenie funkcie konateľovi Vladimírovi Kuľovi ku dňu 25.06.2021,
- vznik funkcie konateľovi Ing. arch. Jurajovi Nevolíkovi ku dňu 25.06.2021,
- zmena sídla spoločníka ROTELLA LIMITED – aktuálna adresa sídla je Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Uvedená zmena ešte nebola zapísaná do obchodného registra.

V roku 2022 boli uskutočnené nasledovné zmeny v Obchodnom registri:

- rozhodnutím jediného spoločníka zo dňa 30.06.2022 došlo k prevodu obchodného podielu na nového spoločníka. Novým spoločníkom je spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus. Uvedená zmena bola zapísaná do obchodného registra 30.07.2022.
- zároveň jediný spoločník dňa 30.06.2022 rozhodol o znížení základného imania spoločnosti o sumu 9 400 000 EUR na čiastku 1 339 973 EUR. Uvedená zmena nebola zapísaná do obchodného registra do 31.12.2022, bola zapísaná až 20.01.2023.

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 %		
PENTA REAL ESTATE HOLDING 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 31.12.2022****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
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	30.07.2022	10 739 973	100	100	100

Materskou spoločnosťou spoločnosti je PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

Spoločnosť je zahrňaná do konsolidovanej účtovnej závierky PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom Agias Fylaxeos & Polygnostou 212, C&I Center, 2nd floor, 3082 Limassol, Cyprus.

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 31.12.2022

Konatelia
Michal Hranai
Ing. arch. Juraj Nevolník

V mene spoločnosti sú oprávnení konať dvaja konatelia, a to spoločne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti a funkcii podpisujúceho, pripojí podpisujúci svoj podpis.

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.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

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 31.12.2021 bola schválená rozhodnutím jediného spoločníka spoločnosti dňa 16.05.2022.

4. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2022 a 2021 boli 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 náklady a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu.

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 náklady a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu.

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 (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. Obstarávacia 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 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 obstarávacia 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.

VŠA s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

g) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa pri ich vzniku oceňujú v menovitých hodnotách. Záväzky 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.

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.

VŠA s.r.o.

Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava

Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022

IČO: 51280795

DIČ: 2120648860

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 tovaru 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 ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

5. DLHODOBÝ MAJETOK

a) Dlhodobý nehmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2022 ani k 31.12.2021 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého nehmotného majetku.

b) Dlhodobý hmotný majetok

Spoločnosť k 31.12.2022 ani k 31.12.2021 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého hmotného majetku.

c) Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť k 31.12.2021 nevykazuje zostatky na účtoch dlhodobého finančného majetku.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Informácie o dlhodobom finančnom majetku za bežné účtovné obdobie je v nasledovnej tabuľke

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie (stav k 31.12.2022)								
	Podiel. CP a podiely v DÚJ	Podiel. CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostat. dlhod. CP a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. pred-davky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	910 887	0	0	0	0	910 887
Úbytky	0	0	0		0	0	0	0	
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	910 887	0	0	0	0	910 887
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	910 887	0	0	0	0	910 887

Detailnejší prehľad dlhodobých pôžičiek poskytnutých spoločnostiam v skupine k 31.12.2022 je uvedený nasledujúcej tabuľke

Spoločnosť	Úroková sadzba	Dátum splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	3,236%	20.12.2024	910 887	0
Spolu	x	x	910 887	0

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****6. ZÁSoby**

Informácie o stave zásob

Druh zásob	Bežné účtovné obdobie brutto	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie brutto
Nedokončená výroba (činnosti smerujúce k vyčisteniu predaných pozemkov a k získaniu stavebného povolenia)	0	1 004 381
Výrobky	0	0
Tovar (pozemky určené na predaj)	803 544	803 544
Zásoby spolu	803 544	1 807 925

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	803 544	0	0	0	803 544
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	803 544	0	0	0	803 544

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Zásoby	Bezprostredne predchádzajúce 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
Nehnutelnosť na predaj	32 318	771 226	0	0	803 544
Poskytnuté preddavky na zásoby	0	0	0	0	0
Zásoby spolu	32 318	771 226	0	0	803 544

K 31.12.2021 spoločnosť vytvorila k pozemkom určeným na predaj opravnú položku v celkovej výške 803 544 EUR. Pri určení výšky opravnej položky spoločnosť vychádzala z interného odborného posudku. Uvedená opravná položka zostala k 31.12.2022 bezo zmeny.

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	0	0
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

7. POHĽADÁVKY

Informácie o pohľadávkach

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	18 498	12 121 232
Krátkodobé pohľadávky spolu	18 498	12 121 232
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

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Spoločnosť evidovala k 31.12.2021 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. Uvedená pohľadávka bola počas roka 2022 postúpená na nového spoločníka PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED a následne k 21.12.2022 splatená v plnej výške.

Medzi krátkodobými pohľadávkami boli k 31.12.2021 vykázané ďalej daňové pohľadávky v hodnote 10 385 EUR. V roku 2022 vykazovala spoločnosť medzi krátkodobými pohľadávkami pohľadávky z obchodného styku v čiastke 658 EUR a pohľadávky voči daňovému úradu z titulu nadmerných odpočtov DPH a preplatok na dani z príjmov právnických osôb spolu v sume 17 840 EUR.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok za bežné účtovné obdobie

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	658	0	658
Pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
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	17 840	0	17 840
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	18 498	0	18 498

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

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	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	10 385	0	10 385
Iné pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky spolu	12 121 232	0	12 121 232

Spoločnosť v roku 2022 ani 2021 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 k 31.12.2021 hodnotu pohľadávky voči materskej spoločnosti ROTELLA LIMITED opravnou položkou vo výške 645 499 EUR na jej súčasnú hodnotu v čase vykazovania. Keďže bola uvedená pohľadávka k 31.12.2022 splatená, daná opravná položka bola k 31.12.2022 zrušená z dôvodu straty jej opodstatnenosti.

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	0	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	0	0

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****8. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1 812	1 873
Bežné bankové účty	33 918	4 693 922
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	35 730	4 695 795

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	0	0
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0	0

9. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia aktív k 31.12.2022 ani k 31.12.2021 žiadne zostatky.

10. VLASTNÉ IMANIE

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 06.12.2017. Spoločníkom spoločnosti je spoločnosť PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED, ktorá má 100% podiel na základnom imaní, ktoré je plne upísané a splatené. Výška základného imania bola k 31.12.2022 vo výške 10 739 973 EUR. Jediný spoločník dňa 30.06.2022 rozhodol o znížení základného imania spoločnosti o sumu 9 400 000 EUR na čiastku 1 339 973 EUR. Uvedená zmena nebola do 31.12.2022 zapísaná do obchodného registra.

Informácie o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-641 198
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	-641 198
Iné	0
Spolu	-641 198

Spoločnosť celkovú stratu z roku 2021 vo výške 641 198 EUR previedla na neuhradenú stratu minulých rokov na základe rozhodnutia jediného spoločníka zo dňa 16.05.2022.

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	10 739 973	0	0	0	10 739 973
Zmena základného imania	0	0	-9 400 000	0	-9 400 000
Ostatné kapitálové fondy	3 006 689	0	0	-3 006 689	0
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	-3 338 468	0	0	2 365 491	-972 977
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-641 198	558 563	0	641 198	558 563
SPOLU vlastné imanie	9 766 996	558 563	-9 400 000	0	925 559

Jediný spoločník svojím rozhodnutím zo dňa 16.05.2022 tiež rozhodol o vysporiadaní strát minulých období z roku 2017 a 2018 v plnom rozsahu a čiastočne o vysporiadaní straty z roku 2019, a to použitím ostatných kapitálových fondov.

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	10 739 973	0	0	0	10 739 973
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	3 006 689	0	0	0	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	-3 006 689	0	0	-331 779	-3 338 468
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-331 779	-641 198	0	331 779	-641 198
SPOLU vlastné imanie	10 408 194	-641 198	0	0	9 766 996

11. REZERVY

Spoločnosť k 31.12.2022 ani k 31.12.2021 netvorila žiadne rezervy.

12. ZÁVÄZKY

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	16 778	7 386 474
Krátkodobé záväzky spolu	16 778	7 386 474
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	22 778	22 439
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	22 778	22 439

V roku 2022 vykazovala spoločnosť medzi krátkodobými záväzkami záväzky z obchodného styku v sume 16 778 EUR. Medzi dlhodobými záväzkami spoločnosť evidovala odložený daňový záväzok v hodnote 22 778 EUR.

Medzi krátkodobými záväzkami vykazovala spoločnosť v roku 2021 záväzky z obchodného styku v hodnote 149 926 EUR, pôžičky voči spriazneným osobám v sume 6 723 950 EUR a daňové záväzky v čiastke 512 598 EUR. Dlhodobý záväzok predstavoval odložený daňový záväzok vo výške 22 439 EUR.

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Závazky voči spriazneným osobám

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny za bežné účtovné obdobie	Suma istiny vrát. úrokov za bežné účtovné obdobie	Suma istiny za bezprost. predchádz. účtovné obdobie	Suma istiny vrát. úrokov za bezprost. predchádz. účtovné obdobie
Krátkodobé pôžičky							
ROTELLA LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2022	0	0	4 636 647	5 417 441
ROTELLA LIMITED	EUR	5,7%	31.12.2022	0	0	1 011 820	1 306 509
SPOLU	x	x	x	0	0	5 648 467	6 723 950

13. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI

Spoločnosť nevykazuje žiadne bankové úvery ani finančné výpomoci k 31.12.2022 ani k 31.12.2021.

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:	108 863	108 863
Odpočítateľné	0	0
zdaniteľné	108 863	108 863
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	394	2 008
odpočítateľné	394	2 008
zdaniteľné	0	0
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	0	0
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	22 778	22 439
Zmena odloženého daňového záväzku	339	-116 733
Zaúčtovaná ako náklad	339	-116 733
Zaúčtovaná do vlastného imania	0	0

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

V roku 2022 spoločnosť zvýšila oproti roku 2021 odložený daňový záväzok o hodnotu 339 EUR, na čiastku 22 778 EUR. Tento odložený daňový záväzok vznikol z dočasných zdaniteľných rozdielov medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku v hodnote 108 863 EUR, ktoré boli znížené odpočítateľnými dočasnými rozdielmi z titulu nákladov, ktoré sa stávajú daňovo uznateľnými až po zaplatení v celkovej sume 394 EUR.

Spoločnosť v roku 2021 znížila odložený daňový záväzok oproti roku 2020 o čiastku 116 733 EUR na hodnotu 22 439 EUR. Odložený daňový záväzok vznikol z dočasných zdaniteľných rozdielov medzi účtovnou a daňovou zostatkovou cenou majetku v hodnote 108 863 EUR, ktoré boli znížené odpočítateľnými dočasnými rozdielmi vyplývajúcich z nákladov, ktoré sa stávajú daňovo uznateľnými až po zaplatení v celkovej sume 2 008 EUR.

15. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Spoločnosť nevykazuje na účtoch časového rozlíšenia pasív k 31.12.2022 ani k 31.12.2021 žiadne zostatky.

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 2022 ani za rok 2021.

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	14 794 255
Tržby z predaja pozemkov	0	14 794 255
Tržby z predaja služieb	978 873	1 002
Tržby z predaja dlhodobého majetku	0	0
Ostatné výnosy	0	8 696
SPOLU	978 873	14 803 953

Údaje o zmene stavu vnútropodnikových zásob

Informácie o zmene stavu zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby	0	1 004 381	0	-1 004 381	0
Spolu	0	1 004 381	0	-1 004 381	0
Zmena stavu zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	x	-1 004 381	0

Spoločnosť vykazovala v nedokončenej výrobe k 31.12.2021 náklady vynaložené na činnosti smerujúce k vyčisteniu predaných pozemkov a k získaniu stavebného povolenia.

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	978 873	1 002
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	0	14 794 255
Čistý obrat celkom	978 873	14 795 257

Informácie o výnosoch z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Finančné výnosy, z toho:	887	5 544
Výnosy z krátkodobého finančného majetku (zo zmeniek)	0	5 544
Úroky z poskytnutých pôžičiek	887	0

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860****Náklady**

Informácie o nákladoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady na hospodársku činnosť spolu	-598 828	15 489 529
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	46 249	1 250 184
Náklady voči audítorovi, audítorskej činnosti, z toho:	0	0
<i>Náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky</i>	0	0
Náklady na vedenie účtovníctva a administratívy	2 968	3 598
Právne služby	1 261	24 147
Služby RE Development	5 379	66 593
Náklady na reprezentáciu	0	163
Aktivácia nedok. výroby (čistenie pozemkov)	0	1 004 380
Sprostredkovanie	0	145 570
Ostatné	36 641	5 733
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	-645 077	14 239 345
Náklady na predaný tovar	0	0
Náklady na obstaranie predaných pozemkov	0	13 450 158
Spotreba materiálu a energií	0	0
Opravné položky k zásobám	0	771 226
Dane a poplatky	422	8 314
Opravné položky a odpisy k dlhodobému hmotnému majetku	0	0
Zostatková hodnota predaného dlhodobého majetku	0	0
Opravné položky k pohľadávkam	-645 499	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	0	9 647
Finančné náklady, z toho:	15 305	569 682
Úroky z prijatej pôžičky	12 179	557 652
Bankové poplatky	3 126	12 030

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:	558 902	x	x	-245 333	x	x
Teoretická daň	x	117 369	21%	x	-51 520	21%
Daňovo neuznané náklady	394	83	21%	2 911 675	611 452	21%
Výnosy nepodliehajúce dani	-647 507	-135 976	21%	-1 711	-359	21%
Umorenie daňovej straty	0	0	21%	-223 688	-46 975	21%
Zrážková daň z kredit. úrokov	0	0	19%	0	0	19%
Spolu	-88 211	-18 524	21%	2 440 943	512 598	21%
Splatná daň z príjmov	x	0	-	x	512 598	-
Odložená daň z príjmov	x	339	-	x	-116 733	-
Celková daň z príjmov	x	339	-	x	395 865	-

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	2130	3 598
	záväzky za poskyt. služby	0	1 808
PENTA INVESTMENTS LIMITED o.z.	poskytnuté služby	838	0
	pohľadávky za poskyt. služby	658	0
Penta Real Estate, s.r.o.	poskytnuté služby	5 379	83 597
	záväzky za poskyt. služby	2 195	34 138
KORCA HOLDINGS LIMITED	prijatý úver	0	0
	úrok z prijatého úveru	0	31 444
Penta Funding, a.s.	výnosový úrok zo zmenky	0	5 544

VŠA s.r.o.**Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava****Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2022****IČO: 51280795****DIČ: 2120648860**

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Privatbanka, a.s.	bankové poplatky	3 126	12 030
	bankové výnosové úroky	0	0
	bankové účty	33 918	4 693 922
	bankový úver – (istina+úrok)	0	0
	bankový úver - úrok	0	244 110
	záväzky za poskyt. služby	0	72
PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED	prijatý úver	0	0
	úrok z prijatého úveru	0	135 671
	poskytnutý úver	910 887	0
	úrok z poskytnutého úveru	887	0
ROTELLA LIMITED	pohľadávka	0	12 110 847
	opravná položka k pohľadávke	0	645 499
	prijatý úver	0	6 723 950
	úrok z prijatého úveru	12 179	146 427

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

Dňa 20.01.2023 došlo k zápisu zníženia základného imania spoločnosti o čiastku 9 400 000 EUR na sumu 1 339 973 EUR do obchodného registra, o ktorom jediný spoločník spoločnosti rozhodol 30.06.2022. Po 31.12.2022 nenastali iné 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 účtovou jednotkou, a preto prehľad peňažných tokov nemusí byť súčasťou poznámok k účtovnej závierke.