

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke

za účtovné obdobie 01/2023 - 12/2023
predchádzajúce účtovné obdobie 01/2022 – 12/2022

Všeobecné informácie

Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky	VENCORP DEVELOPMENT s.r.o. Štúrova 14 811 02 Bratislava
Právna forma	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum založenia	27.10.2003
Dátum prvého zápisu do obch. registra	21.11.2003
Hlavný predmet hospodárskej činnosti	<ul style="list-style-type: none">– Sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť)– Obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom a správou nehnuteľností– kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti /veľkoobchod/– kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi /maloobchod/– reklamná a propagačná činnosť– sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti– poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb– činnosť organizačných a ekonomických poradcov– prieskum trhu– požičiavanie motorových vozidiel– organizačné zabezpečenie výstav a galérií– inžinierska činnosť – okrem vybraných činností v stavebníctve– prípravné práce pre stavbu– demolácie a zemné práce

Právnym dôvodom na zostavenie účtovnej závierky je §17 ods. 6 zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení za účtovné obdobie 1.1.2023-31.12.2023.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 30.3.2023.

VENCORP DEVELOPMENT s.r.o. je vo vlastníctve fyzickej osoby Ing. Ivana Bendu, trvale bytom Strmý Vríšok 125, 841 06 v Bratislave, ktorý má 100%-ný podiel na základnom imaní, hlasovacích právach a právo obchodného vedenia spoločnosti.

Spoločnosť VENCORP DEVELOPMENT s.r.o. je vlastníkom spoločnosti VENCORP RK, s.r.o. so sídlom na Štúrovej 14, 811 02 Bratislava, v ktorej má 11%-ný podiel na základnom imaní, hlasovacích právach a právo obchodného vedenia spoločnosti.

V súlade s § 22 ods. 8 Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov nie je povinná zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku.

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 orgánoch spoločnosti

Štatutárny orgán (konateľ) – koná vo všetkých veciach samostatne: Ing. Ivan Benda

Informácie o prijatých postupoch

Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

áno nie

Účtovníctvo vedené účtovnou jednotkou je v súlade s platným zákonom o účtovníctve a postupmi účtovníctva pre podnikateľov, založené na takých zásadách a metódach, v ktorých sa premieta nepretržité fungovanie účtovnej jednotky. V účtovnom období kalendárneho roku 2023 nenastala žiadna skutočnosť, ktorá by v najbližších 12-tich mesiacoch zabraňovala alebo obmedzovala nepretržitú činnosť účtovnej jednotky.

Účtovná jednotka v priebehu účtovného obdobia neuskutočnila zmenu používaných účtovných metód a účtovných zásad.

Účtovná závierka je zostavená na základe účtovníctva, ktoré je vedené v peňažných jednotkách meny euro. Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke ku dňu jej zostavenia.

Účtovníctvo je vedené na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie, v ktorom vznikli, bez ohľadu na dátum ich úhrady.

Uplatňuje sa princíp opatrnosti, sú vyjadrené riziká, znehodnotenia, straty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky.

Pokiaľ je účtovné ocenenie majetku nižšie ako trhové ocenenie, majetok sa nepreceňuje. Ak sú rozdiely z ocenenia významné, komentujú sa v poznámkach k účtovným výkazom.

Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

Uplatňuje sa princíp obstarávacích nákladov (t.j. historických nákladov) pri obstaraní majetku a ocenenie jednotlivých druhov majetku a záväzkov je nasledovné :

- Dlhodobý hmotný a dlhodobý nehmotný majetok obstarávacími cenami, do ceny obstarania vstupuje clo, montážne práce, prepravné, poistné a ostatné náklady súvisiace s obstaraním investičného majetku.
- Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov.
- Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.
- Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa 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.
- Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.
- Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Dlhodobý hmotný majetok - odpisovaný účtovná jednotka k 31.12.2023 eviduje, z toho vyplýva skutočnosť, že je povinná zostavovať odpisový plán.

Odpisový plán účtovných odpisov dlhodobého hmotného majetku účtovná jednotka zostavila interným predpisom tak, že za základ boli zvolené metódy používané pri vyčíslňovaní daňových odpisov. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy účtovnej jednotky sa rovnajú.

Informácie o dotáciách:

Účtovná jednotka neprijala počas účtovného obdobia 2023 žiadnu dotáciu.

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka v roku 2023 neúčtovala o dlhodobom nehmotnom majetku.

Dlhodobý hmotný majetok

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	71 635	3 148 314	9 425				12 980		3 242 354
Prírastky	0	0	0				0		0
Úbytky	0	0	0				0		0
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	3 148 314	9 425				12 980		3 241 704
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 353 993	9 425						1 363 418
Prírastky		102 660	0						102 660
Úbytky		0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia		1 456 653	9 425						1 466 078
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	71 635	1 794 321	0				12 980		1 878 936
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	1 691 661	0				12 980		1 776 276

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	71 635	3 148 314	9 425				450		3 229 824
Prírastky	0	0	0				11 880		11 880
Úbytky	0	0	0				0		0
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	3 148 314	9 425				12 980		3 242 354
Oprávky									
Stav na začiatku		1 251 333	9 425						1 260 758

účetného obdobia									
Prírastky		102 660	0						102 660
Úbytky		0	0						0
Stav na konci účetného obdobia		1 353 993	9 425						1 363 418
Opravné položky									
Stav na začiatku účetného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účetného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účetného obdobia	71 635	1 896 981	0				450		1 969 066
Stav na konci účetného obdobia	71 635	1 794 321	0				12 980		1 878 936

Záložné právo:

Účtovná jednotka neeviduje na dlhodobom hmotnom majetku žiadne záložné právo.

Poistenie majetku:

Účtovná jednotka má dlhodobý hmotný majetok (budovy) poistené.

Dlhodobý finančný majetok

Tabuľka č. 1

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účetného obdobia			62 763						62 763
Prírastky			99 481						99 481
Úbytky			0						0
Presuny			0						0
Stav na konci účetného obdobia			162 244						162 244
Opravné položky									
Stav na začiatku účetného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účetného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účetného obdobia			62 763						62 763
Stav na konci účetného obdobia			162 244						162 244

Tabuľka č. 2

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Podielové CP a podiely v DÚJ	Podielové CP a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné dlhodobé CP a podiely	Pôžičky ÚJ v kons. celku	Ostatný DFM	Pôžičky s dobou splatnosti najviac jeden rok	Obstarávaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia			76 196						76 196
Prírastky			0						0
Úbytky			13 433						13 433
Presuny			0						0
Stav na konci účtovného obdobia			62 763						62 763
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			76 196						76 196
Stav na konci účtovného obdobia			62 763						62 763

Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2023 eviduje v zásobách:

- výrobky - stavbu bytového domu MIRADOR v hodnote 17 664 eur,
- nehnuteľnosť určenú na predaj – pozemky pod bytovým domom MIRADOR v hodnote 1 125 eur.

Pohľadávky

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	80 849	80 849
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	15 696	9 381
Krátkodobé pohľadávky spolu	96 545	86 603
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	220	220
Dlhodobé pohľadávky spolu	220	220

Účtovná jednotka v roku 2022 účtovala o opravných položkách k pohľadávkam.

Pohľadávky	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
a	b	c	d	e	f
Pohľadávky z obchodného styku	77 222		257		76 965
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci . celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	77 222	0	257	0	76 965

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	5 868	6 061
Bežné bankové účty	257 077	190 333
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	262 945	196 394

Účtovná jednotka k 31.12.2023 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku. Účtovná jednotka k 31.12.2023 neviduje krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo a krátkodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať. Účtovná jednotka k 31.12.2023 neprečenovala krátkodobý finančný majetok na reálnu hodnotu.

Významné položky časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	2 640	2 266
Poistenie budova Štúrova	182	920
Prenájom park.boxov	0	240
Poistenie areál Rača	393	281
Poistenie budova Banská Štiavnica	1 752	637
TV + internet Štrbské Pleso	31	31
Poistenie – apartmány Štrbské Pleso	282	157
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2023 je + 566 998 eur, základné imanie je 6 639 eur. Pomer vlastného imania a záväzkov k 31.12.2023 je 0,34 – z toho vyplýva, že účtovná jednotka sa nenachádza v kríze.

Účtovná jednotka vlastní podiel na základnom imaní v spoločnosti VENCORP RK, s.r.o.

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2023 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Záväzky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	0	2 589
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 878	2 858
Krátkodobé záväzky spolu	2 878	5 447
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	17 301	24 880
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 623 647	1 623 647
Dlhodobé záväzky spolu	1 640 948	1 648 527

Odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok

Účtovná jednotka nie je povinná účtovať o odloženej dani z príjmov, nakoľko nespĺňa podmienky uvedené v § 19 ods. 1 písm. a) ZoÚ.

Významné položky časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	31 871	32 824
Nájom nebytových priestorov B.Štiavnica	2 000	2 000
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	7 654	8 008
Prijatá dotácia z MK SR	22 217	22 816

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	187 246	197 246
Prijatá dotácia z MKSR	600	600
Odpisy záväzkov	0	1 492
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	0	254
Výnosy spolu	187 846	199 592

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba energií	18 292	18 904
Opravy a udržiavanie	11 762	6 463
Poradenské služby	21 907	22 886
Nájom parkovacích boxov	2 880	2 880
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	4 066	2 857
Správa Mirador	33	29
Právne služby	53	53
Ostatné náklady na služby	7 810	691
Dane a poplatky	16 077	16 069
Odpis pohľadávok	0	0
Pokuty a penále	300	150
Tvorba, zúčtovanie OP k pohľadávkam	-258	0
Poistenie majetku	5 406	3 593
Ostatné prevádzkové náklady	0	12
Odpisy	102 660	102 660
Kurzové rozdiely	151	0
Bankové poplatky	470	443
Splatná daň z príjmov	10 670	16 455
Náklady spolu	202 279	194 145

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neviduje v účtovníctve k 31.12.2023 podmienený majetok a podmienené záväzky.

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

V účtovnej jednotke nenastali žiadne skutočnosti na vykázanie po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (t.j. k 31.12.2023) do dňa zostavenia účtovnej závierky.

Ostatné informácie

Účtovná jednotka v súlade s § 19 ods. 1 Zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov nemá povinnosť overovania účtovnej závierky audítorm, preto v súlade s § 3 ods. 3 opatrenia MF SR zo dňa 31.3.2003 č. 4455/2003-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o usporiadaní, označovaní a obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcych v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov nie je povinná zostavovať prehľad peňažných tokov.