

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke

za účtovné obdobie 01/2025 - 12/2025
predchádzajúce účtovné obdobie 01/2024 – 12/2024

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 1.1.2025-31.12.2025.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 3.6.2025.

VENCORP DEVELOPMENT s.r.o. je vo vlastníctve fyzickej osoby Ing. Ivana Bendu, trvale bytom Strmý Vŕšok 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 2025 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 31.12.2025 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 2025 žiadnu dotáciu.

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

Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka v roku 2025 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	3 166 684	9 425				0		3 247 744
Prírastky	0	0	0				1 500		1 500
Úbytky	0	0	0				0		0
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	3 166 684	9 425				1 500		3 249 244
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 559 351	9 425						1 568 776
Prírastky		103 116	0						103 116
Úbytky		0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia		1 662 467	9 425						1 671 892
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	71 635	1 607 333	0				0		1 678 968
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	1 504 217	0				1 500		1 577 352

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				12 980		3 242 354
Prírastky	0	18 370	0				5 390		23 760
Úbytky	0	0	0				18 370		18 370
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	3 166 684	9 425				0		3 247 744
Oprávky									
Stav na začiatku		1 456 653	9 425						1 466 078

účetného obdobia								
Prírastky		102 698	0					102 698
Úbytky		0	0					0
Stav na konci účetného obdobia		1 559 351	9 425					1 568 776
Opravné položky								
Stav na začiatku účetného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účetného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účetného obdobia	71 635	1 691 661	0			12 980		1 776 276
Stav na konci účetného obdobia	71 635	1 607 333	0			0		1 678 968

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			160 836						160 836
Prírastky			0						0
Úbytky			0						0
Presuny			1 247						1 247
Stav na konci účetného obdobia			159 589						159 589
Opravné položky									
Stav na začiatku účetného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účetného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účetného obdobia			160 836						160 836
Stav na konci účetného obdobia			159 589						159 589

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			162 244						162 244
Prírastky			0						0
Úbytky			0						0
Presuny			1 408						1 408
Stav na konci účtovného obdobia			160 836						160 836
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			162 244						162 244
Stav na konci účtovného obdobia			160 836						160 836

Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2025 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	85 568	80 502
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	13 737	7 032
Krátkodobé pohľadávky spolu	99 305	87 534
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

Účtovná jednotka v roku 2025 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	75 702	11 140	1 274	0	85 568
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci . celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	75 702	11 140	1 274	0	85 568

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	5 363	6 102
Bežné bankové účty	442 954	382 972
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	448 317	389 074

Účtovná jednotka k 31.12.2025 neeviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.

Účtovná jednotka k 31.12.2025 neeviduje 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 31.12.2025 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:	3 064	2 776
Poistenie budova Štúrova	347	322
Poistenie areál Rača	390	390
Poistenie budova Banská Štiavnica	2 015	1 752
TV + internet Štrbské Pleso	31	31
Poistenie – apartmány Štrbské Pleso	281	281
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2025 je + 548 518 eur, základné imanie je 6 639 eur.

Pomer vlastného imania a záväzkov k 31.12.2025 je 0,33.

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

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2025 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Záväzky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	19 267	216
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1 673	10 909
Krátkodobé záväzky spolu	20 940	11 125
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	17 301
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 623 427	1 623 427
Dlhodobé záväzky spolu	1 623 427	1 640 728

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:	27 964	30 917
Nájom nebytových priestorov B.Štiavnica	0	2 000
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	6 948	7 300
Prijatá dotácia z MK SR	21 016	21 617

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja služieb	147 260	183 790
Prijatá dotácia z MKSR	600	600
Ostatné finančné výnosy	11 140	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	0	268
Výnosy spolu	159 000	184 658

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	804	0
Spotreba energií	11 391	12 715
Opravy a udržiavanie	20 581	3 802
Poradenské a účtovné služby	1 000	797
Nájom parkovacích boxov	0	0
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	4 469	4 238
Správa Mirador	38	34
Právne služby	0	21
Ostatné náklady na služby	300	312
Dane a poplatky	23 291	23 024
Odpis pohľadávok	0	0
Pokuty a penále	255	11
Tvorba, zúčtovanie OP k pohľadávkam	9 866	-1 262
Poistenie majetku	5 853	5 629
Ostatné prevádzkové náklady	0	72
Odpisy	103 116	102 698
Kurzové rozdiely	518	0
Bankové poplatky	528	505
Splatná daň z príjmov	6 730	18 148
Náklady spolu	188 740	170 744

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neviduje v účtovníctve k 31.12.2025 podmienený majetok a podmienené záväzky.

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

V účtovnej jednotke nenastali žiadne skutočnosti na vykávanie po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (t.j. k 31.12.2025) 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 audítorom, 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.