

**Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke****za obdobie 01/2015 -12/2015****Všeobecné informácie**

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

Právnym dôvodom na zostavenie účtovnej závierky je §17 ods. 6 zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení za účtovné obdobie 1.1.2015-31.12.2015.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 25.11.2015.

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%-tný podiel na základnom imaní, hlasovacích právach a právo obchodného vedenia spoločnosti.

Spoločnosť VENCORP DEVELOPMENT s.r.o. vlastníkom spoločnosti VENCORP RK, s.r.o. so sídlom na Štúrovej 14, 811 02 Bratislava, v ktorej má 11%-tný 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 predpokladá nepretržité fungovanie účtovnej jednotky. V účtovnom období kalendárneho roku 2015 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, poisťné 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 31.12.2015 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. Ročný účtovný odpis sa odlišuje od daňového podľa počtu mesiacov od zaradenia do konca roka.

**Informácie o dotáciách na technické zhodnotenie majetku:**

Účtovná jednotka prijala dňa 30.6.2015 dotáciu z rozpočtu Ministerstva kultúry SR vo výške 12 000 € na podporu realizácie projektu s názvom Krečmáryovský dom – havarijné zabezpečenie domu, A.Kmeťa, Banská Štiavnica, určená na úhradu nákladov v nasledovnom členení: oprava alebo výmena strešnej krytiny, oprava krovu. Dotácia bola vyčerpaná v plnej výške.

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

Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka v roku 2015 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									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>37297</b>	<b>2150026</b>	<b>12049</b>				<b>1033081</b>		<b>3232453</b>
Prírastky	36519	969017					4613		1010149
Úbytky							1037694		1037694
Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>73816</b>	<b>3119043</b>	<b>12049</b>				<b>0</b>		<b>3204908</b>
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		<b>608640</b>	<b>3505</b>						<b>612145</b>
Prírastky		89930	2160						92090
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		<b>698570</b>	<b>5665</b>						<b>704235</b>
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									
Prírastky									
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>37297</b>	<b>1541386</b>	<b>8544</b>				<b>1033081</b>		<b>2620308</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>73816</b>	<b>2420473</b>	<b>6384</b>				<b>0</b>		<b>2500673</b>

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	37297	2150026	12049				37893		2237265
Prírastky							995188		995188
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	37297	2150026	12049				1033081		3232453
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		501084	1441						502525
Prírastky		107556	2064						109620
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		608640	3505						612145
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	37297	1648942	10608				37893		1734740
Stav na konci účtovného obdobia	37297	1541386	8544				1033081		2620308

**Budova Štúrova:**

– záložné právo na stavbu súpis. č. 100285 na parcele č. 195 a pozemok p.č. 195 v prospech Československá obchodná banka, a.s., IČO: 36854140 podľa V-271618/08 zo dňa 13.10.2008.

**Pozemky „Pod previsom“ Štrbské pleso:**

- záložné právo k nehnuteľnosti č. 000054A/CORP/08/011 podľa V 3041/08,
- vecné bremeno v prospech Slovak Telekom a.s., Karadžičova 10,825 13 Bratislava, IČO: 35763469

podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena V 864/2009.

- vecné bremeno v prospech WELLNESS CLUB, s.r.o, Štúrova 14, 811 02 Bratislava, IČO: 35811986 podľa V 1780/10.

**Poistenie majetku:**

Predmet	Rozsah poistenia	Poistná suma	Poistné za obdobie	Obdobie
budova Štúrova	Požiar	833167	480	ročne
	Povodeň a záplava			
	víchrice a krupobitie			
	Ostatný živel výber			
	Ostatný živel celý			
	Vodovnené škody			
	Náraz DP			
	Poškodenie skla			
	Úmyselné poškodenie			

**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 predavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie			750		279772				280522
Stav na začiatku účtovného obdobia			20387		456				20843
Prírastky					275709				275709
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia			21 137		4519				280522
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									

Stav na začiatku účtovného obdobia			750		279772				280522
Stav na konci účtovného obdobia			21 137		4519				280522

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 predavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia		81237	0		275377				356614
Prírastky			750		284988				285738
Úbytky		81237			280593				361830
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		0	750		279772				280522
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia		81237			275377				356614
Stav na konci účtovného obdobia		0	750		279772				280522

### Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2015 eviduje v zásobách nehnuteľnosť určenú na predaj – pozemky pod bytovým domom MIRADOR v celkovej výške 28531 eur a stavbu bytového domu MIRADOR vo výrobkoch v celkovej hodnote 345824 eur. Väčšina bytov bola k 31.12.2015 predaná.

Ďalej v zásobách eviduje nebytové priestory na Račianskej ulici, v ktorých vlastní 50%.

Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2015 vytvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 22711 eur.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	116775	107949
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	262921	84978
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>379696</b>	<b>192927</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4519	279772
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>4519</b>	<b>279772</b>

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	6188	4263
Bežné bankové účty	2966166	1165212
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>2972354</b>	<b>1169475</b>

Účtovná jednotka k 31.12.2015 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.

Účtovná jednotka k 31.12.2015 neviduje krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

Účtovná jednotka k 31.12.2015 nepreceňovala krátkodobý finančný majetok na reálnu hodnotu.

Významné položky časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>1413</b>	<b>1558</b>
Poistné bytový dom Mirador	0	574
Poistné budova Štúrova	350	350
Prenájom park.boxov	200	200
Poistné areál Rača	257	0
Poistné budova Banská Štiavnica	574	0
Telefónne poplatky	32	0
Finančný príspevok (Hlavné mesto BA)	0	434

<b>Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>1772</b>
Predaj tovaru	0	1772

### Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2015 je +1361660 eur.

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

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2015 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

### Záväzky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	10184	54053
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	347576	445738
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>357760</b>	<b>499791</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4292438	3887444
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>4292438</b>	<b>3887444</b>

### 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
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>10480</b>	<b>0</b>
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	10480	0

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja zásob	3232967	994772
Tržby z predaja služieb	166700	166583
Zmena stavu zásob	345824	0
Zmluvné pokuty Mirador	150	101231
Náhrady škôd Mirador	1025	1490
Prijatá dotácia z MKSR	12000	15000
Ostat.výnosy z hos.činnosti	1154	220
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	113777	118186
Úroky z pôžičky	456	8895
Úroky z bank.účov	139	21
<b>Výnosy spolu</b>	<b>3874192</b>	<b>1406398</b>

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba zásob	2086823	583237
Spotreba energií	11813	15523
Opravy a udržiavanie	51856	22933
Poradenské služby	46229	26859
Nájom park.boxov	2400	2400
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	3808	3454
Správa Mirador	4461	0
Správa Račianska ul.	1523	0
Provízia z predaja	9402	147446
Spracovanie účtovníctva	0	850
Ostatné náklady na služby	8068	4221
Dane a poplatky	4538	3909
Tvorba opravných položiek k pohrádkam	22711	0
Poistenie majetku	2093	1514
Odpisy	92090	109620
Ostatné náklady z hos.činnosti	0	207
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	126057	129338
Úroky z pôžičiek	67542	56368
Úroky z úverov	6600	9028
Bankové poplatky	1159	1081
Vyradenie obchodného podielu	0	2570
<b>Náklady spolu</b>	<b>2549173</b>	<b>1120558</b>

### **Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2015 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 31.12.2015) 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 účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov nie je povinná zostavovať prehľad peňažných tokov.