

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke**za obdobie 01/2016 -12/2016****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 1.1.2016-31.12.2016.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 26.8.2016.

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 predpokladá nepretržité fungovanie účtovnej jednotky. V účtovnom období kalendárneho roku 2016 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 31.12.2016 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 12.4.2016 dotáciu z rozpočtu Ministerstva kultúry SR vo výške 6 000 € na podporu realizácie projektu s názvom Krečmáryovský dom – komplexná obnova objektu, A.Kmeťa 4, Banská Štiavnica, určená na úhradu nákladov v nasledovnom členení: archeologický výskum; reštaurátorský výskum a návrh na reštaurovanie. Dotácia bola vyčerpaná v plnej výške.

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

Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka v roku 2016 neúčtovala o dlhodobom nehmotnom majetku.

Dlhodobý hmotný majetok

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných 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	73 816	3 119 043	12 049				0		3 204 908
Prírastky	0	0	0				39 511		39 511
Úbytky	0	0	0				0		0
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	73 816	3 119 043	12 049				39 511		3 244 419
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		698 570	5 665						704 235
Prírastky		101 940	2 089						104 029
Úbytky		0	0						
Stav na konci účtovného obdobia		800 510	7 754						808 264
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	73 816	2 420 473	6 384				0		2 500 673
Stav na konci účtovného obdobia	73 816	2 318 533	4 295				39 511		2 436 155

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných 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	37 297	2 150 026	12 049				1 033 081		3 232 453
Prírastky	36 519	969 017	0				4 613		1 010 149
Úbytky	0	0	0				1 037 694		1 037 694
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	73 816	3 119 043	12 049				0		3 204 908

Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		608 640	3 505					612 145
Prírastky		89 930	2 160					92 090
Úbytky		0	0					0
Stav na konci účtovného obdobia		698 570	5 665					704 235
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	37 297	1 541 386	8 544				1 033 081	2 620 308
Stav na konci účtovného obdobia	73 816	2 420 473	6 384				0	2 500 673

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	833 167	480	ročne
	Povodeň a záplava			
	víchrice a krupobitie			
	Ostatný živel výber			
	Ostatný živel celý			
	Vodované 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 preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia			21 137		4 519				25 656
Prírastky			0		0				0
Úbytky			1 754		4 519				6 273
Presuny			0		0				0
Stav na konci účtovného obdobia			19 383		0				19 383
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			21 137		4 519				25 656
Stav na konci účtovného obdobia			19 383		0				19 383

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			750		279 772				280 522
Prírastky			20 387		456				20 843
Úbytky			0		275 709				275 709
Presuny			0		0				0
Stav na konci účtovného obdobia			21 137		4 519				25 656
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			750		279 772				280 522
Stav na konci účtovného obdobia			21 137		4 519				25 656

Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2016 eviduje v zásobách nehnuteľnosť určenú na predaj – pozemky pod bytovým domom MIRADOR v celkovej výške 3 374 eur a stavbu bytového domu MIRADOR vo výrobkoch v celkovej hodnote 52 993 eur.

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

Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2016 vytvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 31 744 eur.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	105 071	116 775
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	156 759	262 921
Krátkodobé pohľadávky spolu	261 830	379 696
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	4 519
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	4 519

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	7 739	6 188
Bežné bankové účty	444 936	2 966 166
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	452 675	2 972 354

Účtovná jednotka k 31.12.2016 neeviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.

Účtovná jednotka k 31.12.2016 neeviduje 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 31.12.2016 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
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	1 422	1 413
Poistné budova Štúrova	351	350
Prenájom park.boxov	240	200
Poistné areál Rača	257	257
Poistné budova Banská Štiavnica	574	574
Telefónne poplatky	0	32
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2016 je +258 297 eur.

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

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2016 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Závázky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	3 885	10 184
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	68 824	347 576
Krátkodobé záväzky spolu	72 709	357 760
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 746 473	4 292 438
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	2 746 473	4 292 438

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:	10 127	10 480
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	10 127	10 480

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja zásob	204 554	3 232 967
Tržby z predaja služieb	167 795	166 700
Zmena stavu zásob	-264 026	345 824
Zmluvné pokuty Mirador	0	150
Náhrady škôd Mirador	0	1 025
Zmluvné pokuty ŠP	10 000	0
Prijatá dotácia z MKSR	6 000	12 000
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	0	1 154
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	49 384	113 777
Úroky z pôžičky	0	456
Úroky z bankových účtov	137	139
Ostatné finančné výnosy	147 180	0
Výnosy spolu	321 024	3 874 192

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba zásob	57 377	2 086 823
Spotreba energií	8 206	11 813
Opravy a udržiavanie	22 450	51 856
Poradenské služby	39 035	46 229
Nájom park.boxov	2 400	2 400
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	5 318	3 808
Správa Mirador	1 168	4 461
Správa Račianska ul.	3 322	1 523
Provízia z predaja	0	9 402
Ostatné náklady na služby	7 995	8 068
Dane a poplatky	15 010	4 538
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	31 744	22 711
Poistenie majetku	2 246	2 093
Odpisy	104 029	92 090
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	42 343	126 057
Úroky z pôžičiek	0	67 542
Úroky z úverov	4 884	6 600
Bankové poplatky	845	1 159
Náklady spolu	348 372	2 549 173

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2016 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 31.12.2016) 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 účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov nie je povinná zostavovať prehľad peňažných tokov.