

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke**za obdobie 01/2017 -12/2017****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 1.1.2017-31.12.2017.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 25.9.2017.

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 2017 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 31.12.2017 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 13.6.2017 dotáciu z rozpočtu Ministerstva kultúry SR vo výške 12 000 € 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:

- 7 000 eur do výnosov na úhradu bežných výdavkov,
- 5 000eur do výnosov budúcich období na úhradu kapitálových výdavkov.

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát**Dlhodobý nehmotný majetok**

Účtovná jednotka v roku 2017 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	73 816	3 119 043	12 049				39 511		3 244 419
Prírastky	0	0	0				23 563		23 563
Úbytky	3 658	158 119	0				0		161 777
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	70 158	2 960 924	12 049				63 074		3 106 205
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		800 510	7 754						808 264
Prírastky		211 934	1 500						213 434
Úbytky		158 119	0						158 119
Stav na konci účtovného obdobia		854 325	9 254						863 579
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	73 816	2 318 533	4 295				39 511		2 436 155
Stav na konci účtovného obdobia	70 158	2 106 599	2 795				63 074		2 242 626

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	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		698 570	5 665						704 235

účetného obdobia								
Prírastky		101 940	2 089					104 029
Úbytky		0	0					
Stav na konci účetného obdobia		800 510	7 754					808 264
Opravné položky								
Stav na začiatku účetného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účetného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účetného obdobia	73 816	2 420 473	6 384			0		2 500 673
Stav na konci účetného obdobia	73 816	2 318 533	4 295			39 511		2 436 155

Záložné právo:

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.

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	Obstará- vaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účetného obdobia			19 383						19 383
Prírastky			7 971						7 971
Úbytky			0						0
Presuny			0						0
Stav na konci			27 354						27 354

účtovného obdobia									
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			19 383						19 383
Stav na konci účtovného obdobia			27 354						19 383

Tabuľka č. 2

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

Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2017 eviduje v zásobách:

- nedokončenú výrobu – projekt bytového domu v Bielom Kostole v hodnote 117 948 eur,
- výrobky - stavbu bytového domu MIRADOR vo výrobkoch v hodnote 17 664 eur,
- nehnuteľnosť určenú na predaj – pozemky pod bytovým domom MIRADOR v hodnote 1 124 eur,
- nehnuteľnosť určenú na predaj - nebytové priestory na Račianskej ulici v hodnote 85 000 eur (vlastníctvo 50%).

Pohľadávky

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	107 577	105 071
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	42 376	156 759
Krátkodobé pohľadávky spolu	149 953	261 830
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 2017 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	54 456	34 875	0	15 740	73 591
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	54 456	34 875	0	15 740	73 591

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	8 563	7 739
Bežné bankové účty	644 242	444 936
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	652 806	452 675

Účtovná jednotka k 31.12.2017 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.

Účtovná jednotka k 31.12.2017 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 31.12.2017 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:	1 422	1 422
Poistné budova Štúrova	351	351
Prenájom park.boxov	240	240
Poistné areál Rača	253	257
Poistné budova Banská Štiavnica	574	574
Správa webstránky	4	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2017 je +299 107 eur, základné imanie je 6 639 eur.

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

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2017 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	24 426	3 885
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	28 311	68 824
Krátkodobé záväzky spolu	52 737	72 709
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	98 254	197 836
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	2 746 473	2 746 473
Dlhodobé záväzky spolu	2 844 727	2 944 309

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:	14 774	10 127
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	9 774	10 127
Prijatá dotácia z MK SR	5 000	0

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja zásob	19 234	204 554
Tržby z predaja služieb	224 071	167 795

Zmena stavu zásob	53 115	-264 026
Tržby z predaja DHM	198 260	0
Zmluvné pokuty ŠP	0	10 000
Prijatá dotácia z MKSR	7 000	6 000
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	1 023	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	0	49 384
Úroky z bankových účtov	14	137
Ostatné finančné výnosy	0	147 180
Výnosy spolu	502 717	321 024

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba zásob	120 770	57 377
Spotreba energií	8 590	8 206
Opravy a udržiavanie	28 112	22 450
Predaná nehnuteľnosť	2 249	0
Poradenské služby	32 944	39 035
Nájom park.boxov	2 880	2 400
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	4 720	5 318
Správa Mirador	-13	1 168
Správa Račianska ul.	2 714	3 322
Ostatné náklady na služby	4 841	7 995
Dane a poplatky	14 805	15 010
Zostatková cena DHM	114 643	0
Tvorba opravných položiek k pohrádkam	19 135	31 744
Poistenie majetku	2 252	2 246
Odpisy	102 450	104 029
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	534	42 343
Úroky z úverov	3 001	4 884
Bankové poplatky	864	845
Náklady spolu	465 491	348 372

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2017 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 31.12.2017) 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

obsahom 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.