

**Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke**  
**za účtovné obdobie 01/2018 - 12/2018**  
 predchádzajúce účtovné obdobie 01/2017 – 12/2017

**Všeobecné informácie**

<b>Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky</b>	<b>VENCORP DEVELOPMENT s.r.o.</b> <b>Štúrova 14</b> <b>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 1.1.2018-31.12.2018.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 28.9.2018.

VENCORP DEVELOPMENT s.r.o. je vo vlastníctve fyzickej osoby Ing. Ivana Bendu, trvale bytom Strmý Vášok 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 2018 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 31.12.2018 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 na technické zhodnotenie majetku:**

Účtovná jednotka prijala dňa 14.6.2018 dotáciu z rozpočtu Ministerstva kultúry SR vo výške 10 000 € na podporu realizácie projektu s názvom Krečmáryovský dom – komplexná obnova objektu, A.Kmeťa 4, Banská Štiavnica, určená na úhradu bežných výdavkov v nasledovnom členení: reštaurátorský výskum a návrh na reštaurovanie; obnova zvislých a vodorovných nosných konštrukcií, vrátane drevených a kovových konštrukcií (oprava pavlačí). Dotácia bola vyčerpaná v plnej výške.

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

Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka v roku 2018 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>70 158</b>	<b>2 960 924</b>	<b>12 049</b>				<b>63 074</b>		<b>3 106 205</b>
Prírastky	1 560	63 073	0				1 561		66 194
Úbytky	0	0	2 624				64 634		67 258
Presuny	0	0	0				0		0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>71 718</b>	<b>3 023 997</b>	<b>9 425</b>				<b>1</b>		<b>3 105 141</b>
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		<b>854 325</b>	<b>9 254</b>						<b>863 579</b>
Prírastky		98 112	1 500						99 612
Úbytky		0	2 624						2 624
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		<b>952 437</b>	<b>8 130</b>						<b>960 567</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>70 158</b>	<b>2 106 599</b>	<b>2 795</b>				<b>63 074</b>		<b>2 242 626</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>71 718</b>	<b>2 071 560</b>	<b>1 295</b>				<b>1</b>		<b>2 144 574</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									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>73 816</b>	<b>3 119 043</b>	<b>12 049</b>				<b>39 511</b>		<b>3 244 419</b>
Prírastky	0	0	0				23 563		23 563
Úbytky	3 658	158 119	0				0		161 777
Presuny	0	0	0				0		0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>70 158</b>	<b>2 960 924</b>	<b>12 049</b>				<b>63 074</b>		<b>3 106 205</b>
Oprávky									
<b>Stav na začiatku</b>		<b>800 510</b>	<b>7 754</b>						<b>808 264</b>

<b>úctovného obdobia</b>								
Prírastky		211 934	1 500					213 434
Úbytky		158 119	0					158 119
<b>Stav na konci úctovného obdobia</b>		<b>854 325</b>	<b>9 254</b>					<b>863 579</b>
Opravné položky								
<b>Stav na začiatku úctovného obdobia</b>								
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav na konci úctovného obdobia</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav na začiatku úctovného obdobia</b>	<b>73 816</b>	<b>2 318 533</b>	<b>4 295</b>				<b>39 511</b>	<b>2 436 155</b>
<b>Stav na konci úctovného obdobia</b>	<b>70 158</b>	<b>2 106 599</b>	<b>2 795</b>				<b>63 074</b>	<b>2 242 626</b>

**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 bolo v roku 2018 z katastra nehnuteľností vymazané, nakoľko bol splatený bankový úver.

**Poistenie majetku:**

Predmet	Rozsah poistenia	Poistná suma	Poistné za obdobie	Obdobie
budova Štúrova	Požiar	833 167	481,31	ročne
	Povodeň a záplava			
	víchrice a krupobitie			
	Ostatný živel výber			
	Ostatný živel celý			
	Vodovné škody			
	Náraz DP			
	Poškodenie skla			
	Úmyselné poškodenie			

**Dlhodobý finančný majetok**

Tabuľka č. 1

Dlhodobý finančný majetok	Bežné úctovné 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									
<b>Stav na začiatku úctovného obdobia</b>			<b>27 354</b>		<b>0</b>				<b>27 354</b>
Prírastky			0		70 000				70 000
Úbytky			1 981		0				1 981
Presuny			0		0				0

Stav na konci účtovného obdobia			25 373		70 000				95 373
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			27 354		0				27 354
Stav na konci účtovného obdobia			25 373		70 000				95 373

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			19 383						19 383
Prírastky			7 971						7 971
Úbytky			0						0
Presuny			0						0
Stav na konci účtovného obdobia			27 354						27 354
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

Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2018 eviduje v zásobách:

- nedokončenú výrobu – projekt bytových domov v Bielom Kostole v hodnote 175 201 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	171 315	107 577
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	9 536	42 376
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>180 851</b>	<b>149 953</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	70 000	0
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>70 000</b>	<b>0</b>

Účtovná jednotka v roku 2018 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	73 591	0	0	0	73 591
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci kons. celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
<b>Pohľadávky spolu</b>	<b>73 591</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 591</b>

## Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	10 603	8 563
Bežné bankové účty	433 385	644 242
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>443 988</b>	<b>652 806</b>

Účtovná jednotka k 31.12.2018 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.

Účtovná jednotka k 31.12.2018 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 31.12.2018 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>1 480</b>	<b>1 422</b>
Poistné budova Štúrova	350	351
Prenájom park.boxov	240	240
Poistné areál Rača	253	253
Poistné budova Banská Štiavnica	637	574
Správa webstránky	0	4
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2018 je +278 486 eur, základné imanie je 6 639 eur. Pomer vlastného imania a záväzkov k 31.12.2018 je 0,10 – 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 2018 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Závázky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	1 198	24 426
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	27 095	28 311
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>28 293</b>	<b>52 737</b>
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	20 725	98 254
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	2 725 748	2 746 473
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>2 746 473</b>	<b>2 844 727</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</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>18 410</b>	<b>14 774</b>
Nájom nebytových priestorov B.Štiavnica	4 000	0
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	9 421	9 774
Prijatá dotácia z MK SR	4 989	5 000

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja zásob	0	19 234
Tržby z predaja služieb	209 651	224 071
Zmena stavu zásob	57 253	53 115
Tržby z predaja DHM	0	198 260
Zmluvné pokuty B.Štiavnica	181	0
Prijatá dotácia z MKSR	10 010	7 000
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	0	1 023
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	184	0
Úroky z bankových účtov	0	14
Ostatné finančné výnosy	0	0
<b>Výnosy spolu</b>	<b>277 279</b>	<b>502 717</b>

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba zásob	38 348	120 770
Spotreba energií	10 202	8 590
Opravy a udržiavanie	48 602	28 112
Predaná nehnuteľnosť	0	2 249
Poradenské služby	24 820	32 944
Nájom park.boxov	2 880	2 880
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	4 133	4 720
Správa Mirador	77	-13
Správa Račianska ul.	2 701	2 714
Ostatné náklady na služby	37 257	4 841
Dane a poplatky	14 385	14 805
Odpis pohľadávok	8 194	0
Zostatková cena DHM	0	114 643
Zmluvné pokuty a penále	1	0
Tvorba opravných položiek k pohľadávkam	0	19 135
Poistenie majetku	2 216	2 252
Odpisy	99 612	102 450
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	534
Úroky z úverov	716	3 001
Bankové poplatky	815	864
<b>Náklady spolu</b>	<b>294 959</b>	<b>465 491</b>

**Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2018 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 31.12.2018) 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.