

**Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke**

**za účtovné obdobie 01/2019 - 12/2019**  
predchádzajúce účtovné obdobie 01/2018 – 12/2018

**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 1.1.2019-31.12.2019.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 18.3.2019.

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 2019 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 31.12.2019 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 počas roka 2019 neprijala žiadnu dotáciu.

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

Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka v roku 2019 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>70 718</b>	<b>3 023 997</b>	<b>9 425</b>				<b>1</b>		<b>3 105 141</b>
Prírastky	1	0	0				0		1
Úbytky	84	3 053	0				1		3 138
Presuny	0	0	0				0		0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>71 635</b>	<b>3 020 944</b>	<b>9 425</b>				<b>0</b>		<b>3 102 004</b>
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		<b>952 437</b>	<b>8 130</b>						<b>960 567</b>
Prírastky		101 664	816						102 480
Úbytky		3 053	0						3 053
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		<b>1 051 048</b>	<b>8 946</b>						<b>1 059 994</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>71 718</b>	<b>2 071 560</b>	<b>1 295</b>				<b>1</b>		<b>2 144 574</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>71 635</b>	<b>1 969 896</b>	<b>479</b>				<b>0</b>		<b>2 042 010</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>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</b>		<b>854 325</b>	<b>9 254</b>						<b>863 579</b>

<b>účetného obdobia</b>								
Prírastky		98 112	1 500					99 612
Úbytky		0	2 624					2 624
<b>Stav na konci účetného obdobia</b>		<b>952 437</b>	<b>8 130</b>					<b>960 567</b>
Opravné položky								
<b>Stav na začiatku účetného obdobia</b>								
Prírastky								
Úbytky								
<b>Stav na konci účetného obdobia</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav na začiatku účetného 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 účetného obdobia</b>	<b>71 718</b>	<b>2 071 560</b>	<b>1 295</b>				<b>1</b>	<b>2 144 574</b>

**Záložné právo:**

Účtovná jednotka neviduje na dlhodobom hmotnom majetku žiadne záložné právo.

**Poistenie majetku:**

Predmet	Rozsah poistenia	Poistná suma	Poistné za obdobie	Obdobie
budova Štúrova	Požiar	833 167	490,04	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	Obstará- vaný DFM	Poskytnuté preddavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
<b>Stav na začiatku účetného obdobia</b>			<b>25 373</b>		<b>70 000</b>				<b>95 373</b>
Prírastky			0		0				0
Úbytky			1 614		0				1 614
Presuny			0		0				0
<b>Stav na konci účetného obdobia</b>			<b>23 759</b>		<b>70 000</b>				<b>93 759</b>
Opravné položky									

Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			25 373		70 000				95 373
Stav na konci účtovného obdobia			23 759		70 000				93 759

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			27 354		0				27 354
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

Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2019 eviduje v zásobách:

- nedokončenú výrobu – projekt bytových domov v Bielom Kostole v hodnote 774 910 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	279 733	171 315
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	39 491	9 536
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>319 224</b>	<b>180 851</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	70 000	70 000
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>70 000</b>	<b>70 000</b>

Účtovná jednotka v roku 2019 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	8 623	10 603
Bežné bankové účty	128 970	433 385
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>137 593</b>	<b>443 988</b>

Účtovná jednotka k 31.12.2019 neeviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku. Účtovná jednotka k 31.12.2019 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 31.12.2019 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
<b>Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>1 589</b>	<b>1 480</b>
Poistné budova Štúrova	378	350
Prenájom park.boxov	240	240
Poistné areál Rača	283	253
Poistné budova Banská Štiavnica	637	637
TV + ninternet Štrbské Pleso 1/2020	28	0
Správa webstránky	22	0
Prenájom pozemkov Biely Kostol	1	0
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2018 je + 256 613 eur, základné imanie je 6 639 eur.

Pomer vlastného imania a záväzkov k 31.12.2019 je 0,082 – 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 2019 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Záväzky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	3 536	1 198
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	78 817	27 095
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>82 353</b>	<b>28 293</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	11 972	20 725
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 025 748	2 725 748
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>3 037 720</b>	<b>2 746 473</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>14 932</b>	<b>18 410</b>
Nájom nebytových priestorov B.Štiavnica	1 000	4 000
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	9 067	9 421
Prijatá dotácia z MK SR	4 865	4 989

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja zásob	5 771	0
Tržby z predaja služieb	195 646	209 651
Zmena stavu zásob	608 924	57 253
Tržby z predaja DHM	3 907	0
Zmluvné pokuty B.Štiavnica	0	181
Prijatá dotácia z MKSR	0	10 010
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	1 000	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	78	184
Ostatné finančné výnosy	125	0
<b>Výnosy spolu</b>	<b>815 451</b>	<b>277 279</b>

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba zásob	196 990	38 348
Spotreba energií	14 533	10 202
Opravy a udržiavanie	4 073	48 602
Predaná nehnuteľnosť	3 407	0
Poradenské služby	27 666	24 820
Nájom park.boxov	2 880	2 880
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	4 760	4 133
Správa Mirador	67	77
Správa Račianska ul.	2 075	2 701
Právne služby	11 222	2 041
Ostatné služby – projekt Biely Kostol	427 442	23 600
Ostatné náklady na služby	1 619	11 616
Dane a poplatky	14 204	14 385
Odpis pohľadávok	1	8 194
Zostatková cena DHM	2 268	0
Zmluvné pokuty a penále	66	1
Poistenie majetku	2 363	2 216
Odpisy	100 296	99 612
Úroky z úverov	0	716
Bankové poplatky	424	815
Splatná daň z príjmov	10 439	0
<b>Náklady spolu</b>	<b>826 795</b>	<b>294 959</b>

**Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2019 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 31.12.2019) 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.