

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke

za účtovné obdobie 01/2020 - 12/2020
predchádzajúce účtovné obdobie 01/2019 – 12/2019

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 1.1.2020-31.12.2020.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 23.9.2020.

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 31.12.2020 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 prijala dňa 11.9.2020 dotáciu z rozpočtu Ministerstva kultúry SR vo výške 19 000 € na podporu realizácie projektu s názvom Krečmáryovský dom – komplexná obnova objektu, A.Kmeťa 4, Banská Štiavnica. Dotácia bude vyčerpaná v roku 2021.

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

Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka v roku 2020 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	71 635	3 020 944	9 425						3 102 004
Prírastky	0	0	0						0
Úbytky	0	0	0						0
Presuny	0	0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	3 020 944	9 425						3 102 004
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 051 048	8 946						1 059 994
Prírastky		99 480	276						99 756
Úbytky		0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia		1 150 528	9 222						1 159 750
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	71 635	1 969 896	479						2 042 010
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	1 870 416	203						1 942 254

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	70 718	3 023 997	9 425				1		3 105 141
Prírastky	1	0	0				0		1
Úbytky	84	3 053	0				1		3 138
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	3 020 944	9 425				0		3 102 004
Oprávky									
Stav na začiatku		952 437	8 130						960 567

úctovného obdobia								
Prírastky		101 664	816					102 480
Úbytky		3 053	0					3 053
Stav na konci úctovného obdobia		1 051 048	8 946					1 059 994
Opravné položky								
Stav na začiatku úctovného obdobia								
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci úctovného obdobia								
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku úctovného obdobia	71 718	2 071 560	1 295			1		2 144 574
Stav na konci úctovného obdobia	71 635	1 969 896	479			0		2 042 010

Záložné právo:

Účtovná jednotka neeviduje na dlhodobom hmotnom majetku žiadne záložné právo.

Poistenie majetku:

Predmet	Rozsah poistenia	Poistná suma	Poistné za obdobie	Obdobie
budova Štúrova	Požiar	833 167	519	ročne
	Povodeň a záplava			
	víchrice a krupobitie			
	Ostatný živel výber			
	Ostatný živel celý			
	Vodovodné škody			
	Náraz DP			
	Poškodenie skla			
	Úmyselné poškodenie			

Dlhodobý finančný majetok

Tabuľka č. 1

Dlhodobý finančný majetok	Bežné úctovné obdobie								Spolu
	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	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku úctovného obdobia			23 759		70 000				93 759
Prírastky			0		0				0
Úbytky			2 561		70 000				72 561
Presuny			0		0				0
Stav na konci úctovného obdobia			21 198		0				21 198
Opravné položky									

Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia			23 759		70 000				93 759
Stav na konci účtovného obdobia			21 198		0				21 198

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			25 373		70 000				95 373
Prírastky			0		0				0
Úbytky			1 614		0				1 614
Presuny			0		0				0
Stav na konci účtovného obdobia			23 759		70 000				93 759
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

Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2020 eviduje v zásobách:

- nedokončenú výrobu – projekt bytových domov v Bielom Kostole v hodnote 64 222 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.

Pohľadávky

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	77 380	279 733
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	1 899	39 491
Krátkodobé pohľadávky spolu	79 279	319 224
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	220	70 220
Dlhodobé pohľadávky spolu	220	70 220

Účtovná jednotka v roku 2020 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	3 631	0	0	77 222
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	73 591	3 631	0	0	77 222

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	6 820	8 623
Bežné bankové účty	125 822	128 970
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	132 642	137 593

Účtovná jednotka k 31.12.2020 neeviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku. Účtovná jednotka k 31.12.2020 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 31.12.2020 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:	1 296	1 589
Poistné budova Štúrova	378	378
Prenájom park.boxov	0	240
Poistné areál Rača	281	283
Poistné budova Banská Štiavnica	637	637
TV + ninternet Štrbské Pleso 1/2020	0	28
Správa webstránky	0	22
Prenájom pozemkov Biely Kostol	0	1
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2020 je + 413 127 eur, základné imanie je 6 639 eur. Pomer vlastného imania a záväzkov k 31.12.2020 je 0,236 – 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 2020 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Závázky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	3 698	3 536
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	101 624	78 817
Krátkodobé záväzky spolu	105 322	82 353
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	23 930	11 972
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 623 646	3 025 748
Dlhodobé záväzky spolu	1 647 576	3 037 720

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:	16 453	14 932
Nájom nebytových priestorov B.Štiavnica	3 000	1 000
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	8 714	9 067
Prijatá dotácia z MK SR	4 739	4 865

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja zásob	1 168 555	5 771
Tržby z predaja služieb	245 143	195 646
Zmena stavu zásob	- 710 688	608 924
Tržby z predaja DHM	0	3 907
Zmluvné pokuty B.Štiavnica	0	0
Prijatá dotácia z MKSR	125	125
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	250 000	1 000
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	0	78
Ostatné finančné výnosy	17	0
Výnosy spolu	953 152	815 451

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba zásob	47 047	196 990
Spotreba energií	16 156	14 533
Opravy a udržiavanie	4 306	4 073
Predaná nehnuteľnosť	85 000	3 407
Poradenské služby	26 438	27 666
Nájom park.boxov	2 880	2 880
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	4 035	4 760
Správa Mirador	137	67
Správa Račianska ul.	3 484	2 075
Právne služby	841	11 222
Ostatné služby – projekt Biely Kostol	364 657	427 442
Ostatné služby - refakturácia	50 000	0
Ostatné náklady na služby	1 870	1 619
Dane a poplatky	17 456	14 204
Odpis pohľadávok	3 320	1
Tvorba a zúčtovanie OP k pohľadávkam	3 631	0
Zostatková cena DHM	0	2 268
Zmluvné pokuty a penále	8	66
Poistenie majetku	2 720	2 363
Odpisy	99 756	100 296
Kurzové straty	350	0
Bankové poplatky	611	424
Splatná daň z príjmov	59 176	10 439
Náklady spolu	793 879	826 795

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2020 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 31.12.2020) 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.