

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke
za účtovné obdobie 01/2021 - 12/2021
 predchádzajúce účtovné obdobie 01/2020 – 12/2020

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 1.1.2021-31.12.2021.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 20.9.2021.

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 2021 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 31.12.2021 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 bola v roku 2021 v plnej výške vyčerpaná.

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strátDlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka v roku 2021 neúčtovala o dlhodobom nehmotnom majetku.

Dlhodobý hmotný majetok

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných 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	127 370	0						127 370
Úbytky	0	0	0						0
Presuny	0	0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	3 148 314	9 425						3 229 374
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		1 150 528	9 222						1 159 750
Prírastky		100 805	203						101 008
Úbytky		0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia		1 251 333	9 425						1 260 758
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	71 635	1 870 416	203						1 942 254
Stav na konci účtovného obdobia	71 635	1 896 981	0						1 968 616

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných 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		1 051 048	8 946						1 059 994

účetného obdobia									
Prírastky		99 480	276						99 756
Úbytky		0	0						0
Stav na konci účetného obdobia		1 150 528	9 222						1 159 750
Opravné položky									
Stav na začiatku účetného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účetného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účetného obdobia	71 635	1 969 896	479						2 042 010
Stav na konci účetného obdobia	71 635	1 870 416	203						1 942 254

Záložné právo:

Účtovná jednotka neeviduje na dlhodobom hmotnom majetku žiadne záložné právo.

Poistenie majetku:

Účtovná jednotka má dlhodobý hmotný majetok (budovy) poistené.

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 účetného obdobia			21 198						21 198
Prírastky			54 998						54 998
Úbytky			0						0
Presuny			0						0
Stav na konci účetného obdobia			76 196						76 196
Opravné položky									
Stav na začiatku účetného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účetného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účetného obdobia			21 198						21 198
Stav na konci účetného obdobia			76 196						76 196

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			23 759		70 000				93 759
Prírastky			0		0				0
Úbytky			2 561		70 000				72 561
Presuny			0		0				0
Stav na konci účtovného 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

Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2021 eviduje v zásobách:

- výrobky - stavbu bytového domu MIRADOR 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	80 849	77 380
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	14 625	1 899
Krátkodobé pohľadávky spolu	95 474	79 279
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	220	220
Dlhodobé pohľadávky spolu	220	220

Účtovná jednotka v roku 2021 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	77 222				77 222
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ					
Ostatné pohľadávky v rámci . celku					
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu					
Iné pohľadávky					
Pohľadávky spolu	77 222	0	0	0	77 222

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	5 853	6 820
Bežné bankové účty	145 011	125 822
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	150 864	132 642

Účtovná jednotka k 31.12.2021 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku. Účtovná jednotka k 31.12.2021 neviduje 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 31.12.2021 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:	2 263	1 296
Poistenie budova Štúrova	920	378
Prenájom park.boxov	240	0
Poistenie areál Rača	281	281
Poistenie budova Banská Štiavnica	637	637
TV + ninternet Štrbské Pleso 1/2020	28	0
Poistenie – apartmány Štrbské Pleso	157	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2021 je + 489 937 eur, základné imanie je 6 639 eur. Pomer vlastného imania a záväzkov k 31.12.2021 je 0,29 – 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 2021 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	344	3 698
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	13 217	101 624
Krátkodobé záväzky spolu	13 614	105 322
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	25 895	23 930
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 671 647	1 623 646
Dlhodobé záväzky spolu	1 697 542	1 647 576

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:	34 777	16 453
Nájom nebytových priestorov B.Štiavnica	3 000	3 000
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	8 360	8 714
Prijatá dotácia z MK SR	23 417	4 739

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja zásob	81 773	1 168 555
Tržby z predaja služieb	348 088	245 143
Zmena stavu zásob	- 64 221	- 710 688
Prijatá dotácia z MKSR	323	125
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	250 000
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	316	0
Ostatné finančné výnosy	227	17
Výnosy spolu	366 506	953 152

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	2 972	47 047
Spotreba energií	12 625	16 156
Opravy a udržiavanie	6 716	4 306
Predaná nehnuteľnosť	0	85 000
Poradenské služby	25 608	26 438
Nájom park.boxov	2 880	2 880
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	4 252	4 035
Správa Mirador	108	137
Správa Račianska ul.	-487	3 484
Právne služby	0	841
Daňové poradenstvo	550	0
Ostatné služby – projekt Biely Kostol	-2 860	364 657
Ostatné služby - refakturácia	150 009	50 000
Ostatné náklady na služby	347	1 870
Dane a poplatky	16 069	17 456
Odpis pohľadávok	201	3 320
Tvorba a zúčtovanie OP k pohľadávkam	0	3 631
Zmluvné pokuty a penále	0	8
Poistenie majetku	2 893	2 720
Odpisy	101 007	99 756
Kurzové straty	0	350
Bankové poplatky	527	611
Splatná daň z príjmov	21 476	59 176
Náklady spolu	344 893	793 879

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2021 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 31.12.2021) 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 obsahovom vymedzení položiek individuálnej účtovnej závierky a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre podnikateľov účtujúcich v systave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov nie je povinná zostavovať prehľad peňažných tokov.