

**Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke**

za účtovné obdobie 01/2022 - 12/2022  
predchádzajúce účtovné obdobie 01/2021 – 12/2021

**Všeobecné informácie**

<b>Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky</b>	<b>VENCORP DEVELOPMENT s.r.o. Štúrova 14 811 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 1.1.2022-31.12.2022.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 29.4.2022.

VENCORP DEVELOPMENT s.r.o. je vo vlastníctve fyzickej osoby Ing. Ivana Bendu, trvale bytom Strmý Vríšok 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 2022 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, poistné 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 31.12.2022 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 neprijala počas účtovného obdobia 2022 žiadnu dotáciu.

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

#### **Dlhodobý nehmotný majetok**

Účtovná jednotka v roku 2022 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>71 635</b>	<b>3 148 314</b>	<b>9 425</b>				<b>450</b>		<b>3 229 824</b>
Prírastky	0	0	0				11 880		11 880
Úbytky	0	0	0				0		0
Presuny	0	0	0				0		0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>71 635</b>	<b>3 148 314</b>	<b>9 425</b>				<b>12 980</b>		<b>3 241 704</b>
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		<b>1 251 333</b>	<b>9 425</b>						<b>1 260 758</b>
Prírastky		102 660	0						102 660
Úbytky		0	0						0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		<b>1 353 993</b>	<b>9 425</b>						<b>1 363 418</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>71 635</b>	<b>1 896 981</b>	<b>0</b>				<b>450</b>		<b>1 969 066</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>71 635</b>	<b>1 794 321</b>	<b>0</b>				<b>12 980</b>		<b>1 878 286</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>71 635</b>	<b>3 020 944</b>	<b>9 425</b>				<b>0</b>		<b>3 102 004</b>
Prírastky	0	127 370	0				127 820		255 190
Úbytky	0	0	0				127 370		127 370
Presuny	0	0	0				0		0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>71 635</b>	<b>3 148 314</b>	<b>9 425</b>				<b>450</b>		<b>3 229 824</b>
Oprávky									
<b>Stav na začiatku</b>		<b>1 150 528</b>	<b>9 222</b>						<b>1 159 750</b>

<b>účetného obdobia</b>									
Prírastky		100 805	203						101 008
Úbytky		0	0						0
<b>Stav na konci účetného obdobia</b>		<b>1 251 333</b>	<b>9 425</b>						<b>1 260 758</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>71 635</b>	<b>1 870 416</b>	<b>203</b>				<b>0</b>		<b>1 942 254</b>
<b>Stav na konci účetného obdobia</b>	<b>71 635</b>	<b>1 896 981</b>	<b>0</b>				<b>450</b>		<b>1 969 066</b>

**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									
<b>Stav na začiatku účetného obdobia</b>			<b>76 196</b>						<b>76 196</b>
Prírastky			0						0
Úbytky			13 433						13 433
Presuny			0						0
<b>Stav na konci účetného obdobia</b>			<b>62 763</b>						<b>62 763</b>
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účetného obdobia</b>									
Prírastky									
Úbytky									
<b>Stav na konci účetného obdobia</b>									
Účtovná hodnota									
<b>Stav na začiatku účetného obdobia</b>			<b>76 196</b>						<b>76 196</b>
<b>Stav na konci účetného obdobia</b>			<b>62 763</b>						<b>62 763</b>

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									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>			<b>21 198</b>						<b>21 198</b>
Prírastky			54 998						54 998
Úbytky			0						0
Presuny			0						0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>			<b>76 196</b>						<b>76 196</b>
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									
Prírastky									
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									
Účtovná hodnota									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>			<b>21 198</b>						<b>21 198</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>			<b>76 196</b>						<b>76 196</b>

### Zásoby

Účtovná jednotka k 31.12.2022 eviduje v zásobách:

- výrobky - stavbu bytového domu MIRADOR v hodnote 17 664 eur,
- nehnuteľnosť určenú na predaj – pozemky pod bytovým domom MIRADOR v hodnote 1 125 eur.

### Pohľadávky

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	80 849	80 849
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	9 381	14 625
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>86 603</b>	<b>95 474</b>
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	220	220
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>	<b>220</b>	<b>220</b>

Účtovná jednotka v roku 2022 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					
<b>Pohľadávky spolu</b>	<b>77 222</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>77 222</b>

#### Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	6 061	5 853
Bežné bankové účty	190 333	145 011
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>196 394</b>	<b>150 864</b>

Účtovná jednotka k 31.12.2022 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku. Účtovná jednotka k 31.12.2022 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 31.12.2022 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>2 266</b>	<b>2 263</b>
Poistenie budova Štúrova	920	920
Prenájom park.boxov	240	240
Poistenie areál Rača	281	281
Poistenie budova Banská Štiavnica	637	637
TV + internet Štrbské Pleso	31	28
Poistenie – apartmány Štrbské Pleso	157	157
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2022 je + 481 951 eur, základné imanie je 6 639 eur. Pomer vlastného imania a záväzkov k 31.12.2022 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 2022 netvorila rezervy.

Účtovná jednotka nemá povinnosť tvoriť sociálny fond.

Záväzky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky po lehote splatnosti	2 589	344
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 858	13 217
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>5 447</b>	<b>13 614</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	24 880	25 895
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	1 623 647	1 671 647
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>1 648 527</b>	<b>1 697 542</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>32 824</b>	<b>34 777</b>
Nájom nebytových priestorov B.Štiavnica	2 000	3 000
Nájom nebytových priestorov v BD Mirador	8 008	8 360
Prijatá dotácia z MK SR	22 816	23 417

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby z predaja zásob	0	81 773
Tržby z predaja služieb	197 246	348 088
Zmena stavu zásob	0	- 64 221
Prijatá dotácia z MKSR	600	323
Odpisy záväzkov	1 492	0
Kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje ÚZ	254	316
Ostatné finančné výnosy	0	227
<b>Výnosy spolu</b>	<b>199 592</b>	<b>366 506</b>

**Náklady**

<b>Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt</b>	<b>Bežné účtovné obdobie</b>	<b>Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie</b>
Spotreba materiálu	0	2 972
Spotreba energií	18 904	12 625
Opravy a udržiavanie	6 463	6 716
Poradenské služby	22 886	25 608
Nájom parkovacích boxov	2 880	2 880
Správa APT Štrbské Pleso + súvisiace služby	2 857	4 252
Správa Mirador	29	108
Správa Račianska ul.	0	-487
Právne služby	53	0
Daňové poradenstvo	0	550
Ostatné služby – projekt Biely Kostol	0	-2 860
Ostatné služby - refakturácia	0	150 009
Ostatné náklady na služby	691	347
Dane a poplatky	16 069	16 069
Odpis pohľadávok	0	201
Pokuty a penále	150	0
Poistenie majetku	3 593	2 893
Ostatné prevádzkové náklady	12	0
Odpisy	102 660	101 007
Bankové poplatky	443	527
Splatná daň z príjmov	16 455	21 476
<b>Náklady spolu</b>	<b>194 145</b>	<b>344 893</b>

**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 31.12.2022) 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.