

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke
za obdobie 01/2022 -12/2022
bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 01/2021 – 12/2021

Všeobecné informácie

Obchodné meno a sídlo účtovnej jednotky	VENCORP MANAGEMENT, a.s. Štúrova 14 811 02 Bratislava IČO: 35 480 401
Právna forma	akciová spoločnosť
Dátum založenia	18.11.2003
Dátum prvého zápisu do obch. registra	25.11.2003

Hlavný predmet hospodárskej činnosti je poradenská činnosť v rozsahu predmetu podnikania, podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti, 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, sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností, poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb, prieskum trhu, vedenie účtovníctva, organizačné zabezpečenie výstav a galérií, komisionálny predaj, požičiavanie motorových vozidiel, prípravné práce pre stavbu, leasing strojov a zariadení, vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti, marketing, automatizované spracovanie údajov, činnosť ekonomických a organizačných poradcov, administratívne práce, správa registratúrnych záznamov bez trvalej dokumentárnej hodnoty, sprostredkovanie obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti, prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom, obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností, prenájom hnutel'nych vecí v rozsahu voľnej živnosti, technicko-organizačné zabezpečenie školení, seminárov a kurzov, vzdelávacích podujatí v rozsahu voľnej živnosti, technicko-organizačné zabezpečenie športových, kultúrnych podujatí a výstav v rozsahu voľnej živnosti, leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti, inžinierske činnosti - obstaráateľ'ská činnosť v stavebníctve, poradenská činnosť v stavebníctve.

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: 30.6.2022.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	13	12
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	14	13
počet vedúcich zamestnancov	1	1

Účtovná jednotka nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Informácie o orgánoch spoločnosti

Štatutárny orgán:

- predseda predstavenstva – koná vo všetkých veciach samostatne: Ing. Ivan Benda
- dozorná rada: Ing. Marián Mihók, Mgr. Jana Bendová, Ing. Marek Miškerik

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 účtovania 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 zabráňovala 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.

Účtovná jednotka eviduje v účtovníctve dlhodobý majetok – odpisovaný, z toho jej vyplýva povinnosť zostavovať odpisový plán.

Odpisový plán pre dlhodobý majetok:

Odpisová skupina	Doba odpisovania	Odpisová metóda
0	2 roky	rovnomerná
1	4 roky	rovnomerná
2	6 rokov	rovnomerná
3	8 rokov	rovnomerná
4	12 rokov	rovnomerná
5	20 rokov	rovnomerná
6	40 rokov	rovnomerná

Informácie o dotáciách na technické zhodnotenie majetku:

Účtovná jednotka neprijala v danom účtovnom období dotáciu na technické zhodnotenie majetku.

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

Dlhodobý nehmotný majetok

Účtovná jednotka k 31.12.2022 dlhodobý nehmotný majetok neeviduje.

Dlhodobý hmotný majetok

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samos- tatné hnuteľné veci a súbory hnuteľ- ných vecí	Pesto- vateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté preddav- ky na DHM	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	157 073	875 757				0		1 497 092
Prírastky	0	0	149 701				149 701		299 402
Úbytky	0	0	117 353				149 701		267 054
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	908 105				0		1 529 440
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		126 218	621 897						748 115

Prírastky		7 860	137 194						145 054
Úbytky		0	103 320						103 320
Stav na konci účtovného obdobia		134 078	655 771						789 849
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	30 855	253 860				0		748 977
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	22 995	252 334				0		739 591

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samos- tatné hnutel'né veci a súbory hnutel'- ných vecí	Pestova- tel'ské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	157 073	703 489				0		1 324 824
Prírastky	0	0	241 858				241 858		483 716
Úbytky	0	0	69 590				241 858		311 448
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	875 757				0		1 497 092
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		118 358	609 151						727 509
Prírastky		7 860	82 336						90 196
Úbytky		0	69 590						69 590
Stav na konci účtovného obdobia		126 218	621 897						748 115
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									

Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	38 715	94 338				0		597 315
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	30 855	253 860				0		748 977

poistenie majetku:

Účtovná jednotka má dlhodobý majetok poistený. Na osobné automobily má uzavreté zákonné poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú prevádzkou motorového vozidla a havarijné poistenie.

A takisto má poistenú budovu nachádzajúcu sa v katastrálnom území Bratislava-Rača.

Dlhodobý finančný majetok

Účtovná jednotka k 31.12.2022 eviduje v dlhodobom finančnom majetku poskytnutú bezúročnú pôžičku nespriaznenej osobe vo výške 177 000 eur.

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 predavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia					177 000				177 000
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia					177 000				177 000
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia					177 000				177 000
Stav na konci účtovného obdobia					177 000				177 000

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 predavky na DFM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia					199 219				199 219
Prírastky									
Úbytky					22 219				22 219
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia					177 000				177 000
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia					199 219				199 219
Stav na konci účtovného obdobia					177 000				177 000

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2022 netvorila opravné položky k dlhodobému finančnému majetku.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, účtovná jednotka neeviduje dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo.

Zásoby

Účtovná jednotka eviduje k 31.12.2022 na účtoch zásob:

- tovar - albumy Brunovský, v celkovej hodnote 1 460 eur,
- tovar – ovládače k rampe Pezinok, v celkovej hodnote 365 eur,
- nedokončenú výrobu - projekt PANÓNSKA, v celkovej hodnote 118 652 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – pozemok PANÓNSKA, v celkovej hodnote 840 475 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – projekt PEZINOK ZA DRÁHOU, v celkovej hodnote 560 590 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – apartmány v Apartmánovom dome OLIVER, v celkovej hodnote 94 272 eur,

- nehnuteľnosť na predaj – nebytový priestor v Bielom Kostole, v hodnote 33 266 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – Villa Mirador v Kremnických Baniach, v hodnote 569 580 eur.

Celková hodnota zásob k 31.12.2022 je 2 218 660 eur.

Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2022 eviduje dlhodobé aj krátkodobé pohľadávky a o opravných položkách k pohľadávkam neúčtovala.

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky	177 000	0	177 000
Dlhodobé pohľ. spolu	177 000	0	177 000
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	34 614	5 073	39 687
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	75 294	0	75 294
Iné pohľadávky	4 612	0	4 612
Krátkodobé pohľ. spolu	114 520	5 073	119 593

Účtovná jednotka nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.
Účtovná jednotka o odloženej daňovej pohľadávke neúčtuje.

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	4 567	9 881
Bežné bankové účty	490 030	222 070
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	494 597	231 951

Účtovná jednotka k 31.12.2022 neeviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.
 Účtovná jednotka k 31.12.2022 neeviduje krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo a krátkodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať.

Položky časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období krátkodobé	26 942	19 979
PZP automobily	1 090	978
HAV automobily	10 408	4 876
poistenie - stavby	733	872
odborná tlač	389	392
nájomné	12 619	12 798
ostatné	1 703	63
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2022 je + 2 154 745 eur, základné imanie je 33 200 eur.
 Účtovná jednotka nevlastní akcie a podiely na základnom imaní v iných účtovných jednotkách.
 Účtovná jednotka neúčtovala o zisku alebo strate, ktoré by boli priamo účtované na účty vlastného imania.

Rezervy

Tabuľka č. 1

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy	0				0
Krátkodobé rezervy	22 152	21 390	17 100	5 052	21 390
Rezervy na mzdy a poistné	22 152	21 390	17 100	5 052	21 390

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy	0				0
Krátkodobé rezervy	21 609	22 152	21 609	0	22 152
Rezervy na mzdy a poistné	21 609	22 152	21 609	0	22 152

Závázky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	16 624	18 251
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	548 093	705 770
Krátkodobé závázky spolu	564 717	872 436
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	64 976	26 519
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	961 101	2 382 910
Dlhodobé závázky spolu	1 026 077	2 409 429

Účtovná jednotka k 31.12.2022 neeviduje závázky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Účtovná jednotka o odloženej dani neúčtuje.

Závázky zo sociálneho fondu

Účtovná jednotka má povinnosť tvoriť sociálny fond:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	71	81
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	1 141	1 008
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	1 000
Tvorba sociálneho fondu spolu	1 141	2 008
Čerpanie sociálneho fondu	953	2 018
Konečný zostatok sociálneho fondu	259	71

Položky časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	9 174	0
Nájom Panónska - dobropis	9 174	0
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	20	9 868
Bonusový kredit O2	20	0
Nájom Panónska	0	3 058
Práce navyše – bytový dom SO 02 (PK)	0	6 810

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby – predaj nedokončenej výroby	0	16 377
Tržby - prenájom	36 636	32 516
Tržby – poradenstvo	55 367	51 748
Tržby – spracovanie účtovníctva	5 484	3 187
Tržby – refakturácia služieb	11	23
Tržby – ostatné služby	0	0
Tržby – predaj tovaru	975	1 540
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	3 343 628	4 712 661
Výnosy z predaja DNM a DHM	35 000	6 667
Zmena stavu zásob	0	-15 500
Poistné plnenia	7 497	2 293
Zmluvné pokuty	2 500	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	50	51
Kurzové rozdiely -zisky	24	0
Výnosy spolu	3 487 172	4 811 563

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	51 680	73 569
Spotreba energií	13 317	6 051
Predaný tovar	707	1 460
Predaná nehnuteľnosť	2 274 253	2 963 920
Oprava a údržba	72 887	33 670
Cestovné	772	1 660
Repre	1 513	8 766
Reklama, inzercia	1 325	4 444
Telefónne poplatky, internet, poštovné	4 769	4 582
Nájomné	89 381	89 238
Operatívny leasing	0	11 545
Mzdy, účtovníctvo, daňové poradenstvo	4 725	2 279
Strážna služba	2 694	1 276
Právne a notárske služby	8 248	11 123
Sprostredkovateľská provízia	68 239	86 515
Správa bytov	1 050	5 484

Ostatné služby - refaktúrácia	11	23
Ostatné náklady na služby	3 048	4 616
Mzdové náklady + soc.zabezpečenie	289 803	259 585
Tvorba SF, stravné a ostatné sociálne N	10 459	9 272
Odpisy	145 054	90 196
Daň z motorových vozidiel a nehnuteľností	21 214	20 501
Ostatné dane a poplatky	2 939	422
Pokuty a penále	200	235
Odpis pohľadávok	8 468	7 931
Poistenie majetku	25 208	18 444
Ostatné náklady z hos.činnosti	2 158	1 441
Kurzové rozdiely - straty	27	1
Bankové poplatky	695	1 919
Daň z príjmov splatná	60 953	212 498
Náklady spolu:	3 165 797	3 932 666

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2022 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.