

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke
za obdobie 01/2023 -12/2023
bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 01/2022 – 12/2022

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 - obstarávateľská 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 1.1.2023-31.12.2023.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 26.6.2023.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	14	13
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	14	14
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 2023 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 nepreceduje. 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.

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 31.12.2023 dlhodobý nehmotný majetok neeviduje.

Dlhodobý hmotný majetok

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samos- tatné hnutel'né veci a súbory hnutel'- 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	908 105				0		1 529 440
Prírastky	0	0	0				2 118		2 118
Úbytky	0	0	49 951				0		49 951
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	858 154				2 118		1 481 607
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		134 078	655 771						789 849

Prírastky		7 860	145 260						153 120
Úbytky		0	49 951						49 951
Stav na konci účtovného obdobia		141 938	751 080						893 018
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	22 995	252 334				0		739 591
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	15 135	107 074				2 118		588 589

Tabuľka č. 2

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobia								
	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	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

poistenie majetku:

Účtovná jednotka má dlhodobý majetok poistený.

Dlhodobý finančný majetok

Účtovná jednotka k 31.12.2023 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	Obstávaný 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					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

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2023 netvorila opravné položky k dlhodobému finančnému majetku.

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

Zásoby

Účtovná jednotka eviduje k 31.12.2023 na účtoch zásob:

- tovar - albumy Brunovský, v celkovej hodnote 1 460 eur,
- tovar – ovládače k rampe Pezinok, v celkovej hodnote 220 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 184 087 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 437 598 eur.

Celková hodnota zásob k 31.12.2023 je 1 710 030 eur.

Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2023 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	9 071	160	9 231
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	60 169	0	60 169
Iné pohľadávky	4 702	0	4 702
Krátkodobé pohľ. spolu	73 942	160	74 102

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	8 522	4 567
Bežné bankové účty	633 963	490 030
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	642 485	494 597

Účtovná jednotka k 31.12.2023 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.
 Účtovná jednotka k 31.12.2023 neviduje 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	14 878	26 942
PZP automobily	1 032	1 090
HAV automobily	4 354	10 408
poistenie - stavby	493	733
nájomné	7 655	12 619
ostatné	1 344	2 092
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2023 je + 2 211 155 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 konci účtovného obdobia
	Stav na začiatk u účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
Dlhodobé rezervy	0				0
Krátkodobé rezervy	21 390	19 534	21 390	0	19 534
Rezervy na mzdy a poistné	21 390	19 534	21 390	0	19 534

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatk u účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
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

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	0	16 624
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	49 926	548 093
Krátkodobé záväzky spolu	49 926	564 717
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	65 031	64 976
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	861 000	961 101
Dlhodobé záväzky spolu	926 031	1 026 077

Účtovná jednotka k 31.12.2023 neviduje záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Účtovná jednotka o odloženej dani neúčtuje.

Závazky zo sociálneho fondu

Účtovná jednotka má povinnosť tvoriť sociálny fond:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	259	71
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	1 034	1 141
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	1 034	1 141
Čerpanie sociálneho fondu	855	953
Konečný zostatok sociálneho fondu	438	259

Položky časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	0	9 174
Nájom Panónska - dobropis	0	9 174
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	0	20
Bonusový kredit O2	0	20

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby - prenájom	41 160	36 636
Tržby – poradenstvo	42 802	55 367
Tržby – spracovanie účtovníctva	5 484	5 484
Tržby – refakturácia služieb	11	11
Tržby – ostatné služby	387 500	0
Tržby – predaj tovaru	175	975
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	867 142	3 343 628
Výnosy z predaja DNM a DHM	18 217	35 000
Poistné plnenia	12 040	7 497
Zmluvné pokuty	0	2 500
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	21	50
Kurzové rozdiely -zisky	7	24
Výnosy spolu	1 374 559	3 487 172

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	46 042	51 680
Spotreba energií	15 544	13 317
Predaný tovar	145	707
Predaná nehnuteľnosť	595 515	2 274 253
Opravy a údržba	61 884	72 887
Cestovné	509	772
Repre	1 155	1 513
Reklama, inzercia	1 907	1 325
Telefónne poplatky, internet, poštovné	5 570	4 769
Nájomné	88 258	89 381
Mzdy, účtovníctvo, daňové poradenstvo	3 110	4 725
Strážna služba	2 953	2 694
Právne a notárske služby	2 966	8 248
Sprostredkovateľská provízia	13 866	68 239
Správa bytov	633	1 050
Ostatné služby - refakturácia	11	11
Ostatné náklady na služby	2 680	3 048
Mzdové náklady + soc.zabezpečenie	256 574	289 803
Tvorba SF, stravné a ostatné sociálne N	11 145	10 459
Odpisy	142 965	145 054

Zostatková cena predaného majetku	10 155	0
Daň z motorových vozidiel a nehnuteľností	21 528	21 214
Ostatné dane a poplatky	289	2 939
Pokuty a penále	389	200
Odpis pohľadávok	3 498	8 468
Poistenie majetku	25 987	25 208
Ostatné náklady z hosp.činnosti	1 401	2 158
Kurzové rozdiely - straty	20	27
Bankové poplatky	637	695
Daň z príjmov splatná	813	60 953
Náklady spolu:	1 318 149	3 165 797

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2023 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 31.12.2023) 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 systave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov nie je povinná zostavovať prehľad peňažných tokov.