

**Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke**  
**za obdobie 01/2024 -12/2024**  
**bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 01/2023 – 12/2023**

**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 1.1.2024-31.12.2024.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 13.6.2024.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	13	14
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	13	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 2024 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 31.12.2024 dlhodobý nehmotný majetok neeviduje.

#### 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									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	157 073	858 154				2 118		1 481 607
Prírastky	0	0	75 971				75 971		151 942
Úbytky	0	0	228 532				75 971		304 503
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	705 593				2 118		1 329 046
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		141 938	751 080						893 018

Prírastky		7 860	84 544						92 404
Úbytky		0	228 532						228 532
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		<b>149 798</b>	<b>607 092</b>						<b>756 890</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>464 262</b>	<b>15 135</b>	<b>107 074</b>				<b>2 118</b>		<b>588 589</b>
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>464 262</b>	<b>7 275</b>	<b>98 501</b>				<b>2 118</b>		<b>572 156</b>

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									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	<b>464 262</b>	<b>157 073</b>	<b>908 105</b>				<b>0</b>		<b>1 529 440</b>
Prírastky	0	0	0				2 118		2 118
Úbytky	0	0	49 951				0		49 951
Presuny	0	0	0				0		0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	<b>464 262</b>	<b>157 073</b>	<b>858 154</b>				<b>2 118</b>		<b>1 481 607</b>
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		<b>134 078</b>	<b>655 771</b>						<b>789 849</b>
Prírastky		7 860	145 260						153 120
Úbytky		0	49 951						49 951
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		<b>141 938</b>	<b>751 080</b>						<b>893 018</b>
Opravné položky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>									
Prírastky									
Úbytky									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									

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

poistenie majetku:

Účtovná jednotka má dlhodobý majetok poistený.

### Dlhodobý finančný majetok

Účtovná jednotka k 31.12.2024 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					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 2024 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 31.12.2024 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 181 729 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – apartmány v Apartmánovom dome OLIVER, v celkovej hodnote 94 272 eur,

- nehnuteľnosť na predaj – Villa Mirador v Kremnických Baniach, v hodnote 449 470 eur.

Celková hodnota zásob k 31.12.2024 je 1 686 278 eur.

### Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2024 eviduje dlhodobé aj krátkodobé pohľadávky a o opravných položkách k pohľadávkam neúčtovala.

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
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
<b>Dlhodobé pohľ. spolu</b>	<b>177 000</b>	<b>0</b>	<b>177 000</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	12 623	399	13 022
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			
Iné pohľadávky	4 989	0	4 989
<b>Krátkodobé pohľ. spolu</b>	<b>17 612</b>	<b>399</b>	<b>18 011</b>

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	14 692	8 522
Bežné bankové účty	523 559	633 963
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>538 251</b>	<b>642 485</b>

Účtovná jednotka k 31.12.2024 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.  
 Účtovná jednotka k 31.12.2024 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
<b>Náklady budúcich období krátkodobé</b>	<b>16 910</b>	<b>14 878</b>
poistenie - automobily	7 144	5 386
poistenie - stavby	490	493
nájomné	7 476	7 655
ostatné	1 800	1 344
<b>Príjmy budúcich období krátkodobé</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2024 je + 2 210 215 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	
<b>Dlhodobé rezervy</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
<b>Krátkodobé rezervy</b>	<b>19 534</b>	<b>16 703</b>	<b>16 904</b>	<b>2 630</b>	<b>16 703</b>
Rezervy na mzdy a poistné	19 534	16 703	16 904	2 630	16 703

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				Stav na konci účtovného obdobia
	Stav na začiatk u účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	
<b>Dlhodobé rezervy</b>	<b>0</b>				<b>0</b>
<b>Krátkodobé rezervy</b>	<b>21 390</b>	<b>19 534</b>	<b>21 390</b>	<b>0</b>	<b>19 534</b>
Rezervy na mzdy a poistné	21 390	19 534	21 390	0	19 534

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	261	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	137 211	49 926
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>137 472</b>	<b>49 926</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	50 017	65 031
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	594 200	861 000
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>644 217</b>	<b>926 031</b>

Účtovná jednotka k 31.12.2024 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
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>438</b>	<b>259</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	1 039	1 034
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>1 039</b>	<b>1 034</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>1 263</b>	<b>855</b>
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>214</b>	<b>438</b>

Položky časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
<b>Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby - prenájom	79 113	41 160
Tržby – poradenstvo	0	42 802
Tržby – spracovanie účtovníctva	7 077	5 484
Tržby – refakturácia služieb	13	11
Tržby – ostatné služby	350 000	387 500
Tržby – predaj tovaru	0	175
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	59 000	867 142
Výnosy z predaja DNM a DHM	92 833	18 217
Poistné plnenia	5 570	12 040
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	21
Kurzové rozdiely -zisky	8	7
Ostatné finančné výnosy – odpustenie dlhu	100 000	0
<b>Výnosy spolu</b>	<b>693 614</b>	<b>1 374 559</b>

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	46 379	46 042
Spotreba energií	9 424	15 544
Predaný tovar	0	145
Predaná nehnuteľnosť	35 624	595 515
Opravy a údržba	61 013	61 884
Cestovné	426	509
Repre	1 556	1 155
Reklama, inzercia	1 490	1 907
Telefónne poplatky, internet, poštovné	5 430	5 570
Nájomné	84 774	88 258
Mzdy, účtovníctvo, daňové poradenstvo	3 640	3 110
Strážna služba	1 674	2 953
Právne a notárske služby	728	2 966
Sprostredkovateľská provízia	0	13 866
Správa bytov	614	633
Ostatné služby - refakturácia	13	11
Ostatné náklady na služby	5 097	2 680
Mzdové náklady + soc.zabezpečenie	268 905	256 574
Tvorba SF, stravné a ostatné sociálne N	11 989	11 145
Odpisy	92 404	142 965

Zostatková cena predaného majetku	0	10 155
Daň z motorových vozidiel a nehnuteľností	27 829	21 528
Ostatné dane a poplatky	704	289
Pokuty a penále	302	389
Odpis pohľadávok	3 030	3 498
Poistenie majetku	24 892	25 987
Ostatné náklady z hosp.činnosti	1 477	1 401
Kurzové rozdiely - straty	16	20
Bankové poplatky	650	637
Daň z príjmov splatná	4 475	813
<b>Náklady spolu:</b>	<b>694 555</b>	<b>1 318 149</b>

### **Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2024 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 31.12.2024) 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.