

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke**za obdobie 01/2017 -12/2017****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 hnutelných 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 1.1.2017-31.12.2017.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 25.9.2017.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	12	12
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	13	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 2017 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
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 31.12.2017 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	686 267				121 274		1 428 876
Prírastky	0	0	65 913				65 913		131 826
Úbytky	0	0	126 899				187 187		314 086
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	625 281				0		1 246 616

Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		86 918	547 023						633 941
Prírastky		7 860	64 233						72 093
Úbytky		0	126 899						126 899
Stav na konci účtovného obdobia		94 778	484 357						579 135
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	70 155	139 244				121 274		794 935
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	62 295	140 924				0		667 481

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 pred-davky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	533 282	439 656	755 137		100		121 274		1 849 449
Prírastky	0	7 428	20 246		0		27 674		55 348
Úbytky	69 020	290 011	89 116		100		27 674		475 921
Presuny	0	0	0		0		0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	686 267		0		121 274		1 428 876
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		252 826	574 040		0				826 866
Prírastky		124 103	62 099		100				186 302
Úbytky		290 011	89 116		100				379 227
Stav na konci účtovného obdobia		86 918	547 023		0				633 941
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									

Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	533 282	186 830	181 097		100		121 274		1 022 583
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	70 155	139 244		0		121 274		794 935

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 31.12.2017 eviduje v dlhodobom finančnom majetku poskytnutú bezúročnú pôžičku vo výške 177 000 eur.

Zásoby

Účtovná jednotka eviduje k 31.12.2017 na účtoch zásob:

- tovar - albumy Brunovský, v celkovej hodnote 1 460 eur,
- nedokončenú výrobu - projekt PANÓNSKA, v celkovej hodnote 118 652 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – pozemok PANÓNSKA, v celkovej hodnote 840 005 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – projekt PEZINOK ZA DRÁHOU, v celkovej hodnote 1 181 533 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – apartmány v Apartmánovom dome OLIVER, v celkovej hodnote 776 662 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – pozemky BIELY KOSTOL, v celkovej hodnote 118 430 eur.

Celková hodnota zásob k 31.12.2017 je v celkovej hodnote 3 036 742 eur.

Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2017 eviduje dlhodobé aj krátkodobé pohľadávky a opravných položiek k pohľadávkam neúčtovala.

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
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 pohl'. spolu	177 000	0	177 000
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	9 042	44 133	53 175
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	68 302	0	68 302
Iné pohľadávky	90	0	90
Krátkodobé pohl'. spolu	77 434	44 133	121 567

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

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	12 955	8 445
Bežné bankové účty	274 676	1 377 220
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	287 631	1 385 665

Účtovná jednotka k 31.12.2017 neeviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.
Účtovná jednotka k 31.12.2017 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	17 706	18 800
PZP automobily	537	426
HP automobily	1 688	1 395
poistenie - stavby	134	136
odborná tlač	1 255	964

nájomné	13 962	14 315
Ostatné	130	1 564
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2017 je + 513 959 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 začiatk u účtovného obdobía	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobía
Dlhodobé rezervy	0				0
Krátkodobé rezervy	14 028	12 540	9 336	0	17 232
Rezervy na mzdy a poistné	14 028	12 540	9 336	0	17 232

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatk u účtovného obdobía	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobía
Dlhodobé rezervy	0				0
Krátkodobé rezervy	12 573	14 028	12 573	0	14 028
Rezervy na mzdy a poistné	12 573	14 028	12 573	0	14 028
Rezervy - ostatné	299	0	0	299	0

Závázky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závázky po lehote splatnosti	5 091	2 338
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	167 635	18 140
Krátkodobé záväzky spolu	172 726	20 478
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 743 680	3 743 680
Dlhodobé záväzky spolu	3 603 680	3 743 680

Účtovná jednotka eviduje k 31.12.2017 nevyfakturované dodávky vo výške 7 725 eur.

Účtovná jednotka k 31.12.2017 neviduje záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Účtovná jednotka o odloženej dani neučtuje.

Záväzky zo sociálneho fondu

Účtovná jednotka má povinnosť tvoriť sociálny fond.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	43	45
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	557	572
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	557	572
Čerpanie sociálneho fondu	549	574
Konečný zostatok sociálneho fondu	51	43

Časové rozlíšenie na strane pasív

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2017 neučtovala na účtoch časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období.

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby - prenájom	19 908	23 496
Tržby – poradenstvo	65 473	80 991
Tržby – spracovanie účtovníctva	4 382	4 382
Tržby – predaj tovaru	0	0
Tržby – ostatné služby	625	0
Výnosy z nehnuteľností na predaj	2 150 000	1 208 367
Aktivácia nedokončenej výroby	- 340 682	0
Výnosy z predaja DNM a DHM	7 500	66 167
Poistné plnenia	2 451	7 559
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	44	557
Výnosy spolu	1 909 701	1 391 519

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	153 586	37 375
Spotreba energií	3 764	2 931
Predaná nehnuteľnosť	420 957	706 468
Oprava a údržba	36 197	36 407
Cestovné	25 512	12 405
Repre	8 726	6 329
Reklama	1 190	950
Poradenské služby	57 200	0
Telefónne poplatky, internet	4 865	5 542
Nájomné	88 811	88 456
Mzdy, účtovníctvo, daňové poradenstvo	1 945	3 701
Strážna služba	1 395	1 490
Právne a notárske služby	3 627	5 898
Sprostredkovateľská provízia	408 500	10 794
Ostatné náklady na služby	31 788	7 174
Mzdové náklady + soc.zabezpečenie	163 686	166 723
Tvorba SF, stravné a ostatné sociálne N	7 700	7 392
Odpisy	72 093	72 315
ZC DNM a DHM	0	183 007
Daň z motorových vozidiel a nehnuteľností	19 194	14 410
Ostatné dane a poplatky	792	702
Opravné položky k pohľadávkam	0	-38 012
Ostatné náklady z hos.činnosti	7 872	7 614
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	19	30
Bankové poplatky	935	632
Náklady spolu:	1 520 354	1 340 733

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2017 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 31.12.2017) 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.