

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke
za obdobie 01/2018 -12/2018
bezprostredne predchádzajúce účtovné 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 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 1.1.2018-31.12.2018.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 28.9.2018.

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:	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 2018 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, 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
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 31.12.2018 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	625 281				0		1 246 616
Prírastky	0	0	141 998				0		141 998
Úbytky	0	0	0				0		0
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	767 279				0		1 388 614
Oprávky									

Stav na začiatku účtovného obdobia		94 778	484 358						579 136
Prírastky		7 860	92 859						100 719
Úbytky		0	0						0
Stav na konci účtovného obdobia		102 638	577 217						679 855
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	62 295	140 924				0		667 481
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	54 435	190 062				0		708 759

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									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	157 073	686 267				121 274		1428 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		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	625 281		0		0		1 246 616
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		86 918	574 023		0				633 941
Prírastky		7 860	64 233		0				72 093
Úbytky		0	126 899		0				126 899
Stav na konci účtovného obdobia		94 778	484 357		0				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		0		121 274		794 935
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	62 295	140 924		0		0		667 481

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 a Pezinok.

Dlhodobý finančný majetok

Účtovná jednotka k 31.12.2018 eviduje v dlhodobom finančnom majetku poskytnuté bezúročné pôžičky spolu vo výške 200 185,83 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					23 186				23 186
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia					200 186				200 186
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					200 186				200 186

Tabuľka č. 2

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								Spolu
	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	Obsta-rávaný DFM	Poskyt-nuté pred-davky na DFM	
Prvotné ocenenie					0				0
Stav na začiatku účtovného obdobia					0				0
Prírastky					177 000				177 000
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					0				0
Stav na konci účtovného obdobia					177 000				177 000

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2018 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 31.12.2018 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 2 843 260 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – apartmány v Apartmánovom dome OLIVER, v celkovej hodnote 95 459 eur,

- nehnuteľnosť na predaj – pozemky BIELY KOSTOL, v celkovej hodnote 118 430 eur.

Celková hodnota zásob k 31.12.2018 je v celkovej hodnote 4 017 265 eur.

Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2018 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	200 186	0	200 186
Dlhodobé pohľ. spolu	200 186	0	200 186
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	19 437	0	19 437
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	15 521	0	15 521
Iné pohľadávky	8 222	0	8 222
Krátkodobé pohľ. spolu	43 180	0	43 180

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	5 990	12 955
Bežné bankové účty	927 761	274 677
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	933 751	287 632

Účtovná jednotka k 31.12.2018 neviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.
 Účtovná jednotka k 31.12.2018 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	24 195	17 706
PZP automobily	690	537
HP automobily	3 500	1 688
poistenie - stavby	4 814	134
odborná tlač	1 170	1 255
nájomné	13 612	13 962
Ostatné	409	130
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2018 je + 185 716 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	17 232	16 434	17 232	0	16 434
Rezervy na mzdy a poisťné	17 232	16 434	17 232	0	16 434

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	14 028	17 232	14 028	0	17 232
Rezervy na mzdy a poisťné	14 028	17 232	14 028	0	17 232

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	100 320	5 091
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	192 049	167 635
Krátkodobé záväzky spolu	292 369	172 726
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	23 089	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	5 408 680	3 603 680
Dlhodobé záväzky spolu	5 431 769	3 603 680

Účtovná jednotka eviduje k 31.12.2018 nevyfakturované dodávky vo výške 72 227 eur.

Účtovná jednotka k 31.12.2018 neeviduje záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Účtovná jednotka o odloženej dani neučtuje.

Závazky zo sociálneho fondu

Účtovná jednotka má povinnosť tvoriť sociálny fond.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	51	43
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	535	557
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	535	557
Čerpanie sociálneho fondu	537	549
Konečný zostatok sociálneho fondu	49	51

Časové rozlíšenie na strane pasív

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2018 neučtovala na účtoch časového rozlíšenia výdavkov budúcich období a výnosov budúcich období.

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé	0	0
Výnosy budúcich období krátkodobé	1 000	0
predaj kobky – Štrbské Pleso	1 000	0

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby - prenájom	50 289	19 908
Tržby – poradenstvo	45 317	65 473
Tržby – spracovanie účtovníctva	4 382	4 382
Tržby – ostatné služby	0	625
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	783 440	2 150 000
Aktivácia nedokončenej výroby	0	-340 682
Výnosy z predaja DNM a DHM	0	7 500
Poistné plnenia	1 071	2 451
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 367	44
Výnosy spolu	885 866	1 909 701

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	66 534	153 586
Spotreba energií	8 693	3 764
Predaná nehnuteľnosť	681 203	420 957
Oprava a údržba	21 748	36 197
Cestovné	2 280	25 512
Repre	14 923	8 726
Reklama	1 100	1 190
Poradenské služby	0	57 200
Telefónne poplatky, internet, poštovné	4 619	4 945
Nájomné	88 823	88 811
Mzdy, účtovníctvo, daňové poradenstvo	1 628	1 945
Strážna služba	1 309	1 395
Právne a notárske služby	1 362	3 627
Sprostredkovateľská provízia	0	408 500
Správa apt Štrbské Pleso	7 412	660
Ostatné náklady na služby	4 653s	31 049
Mzdové náklady + soc.zabezpečenie	159 761	163 686
Tvorba SF, stravné a ostatné sociálne N	7 948	7 700
Odpisy	100 719	72 093
Daň z motorových vozidiel a nehnuteľností	20 339	19 194
Ostatné dane a poplatky	757	792
Odpis pohľadávok	1 453	0
Poistenie majetku	13 710	7 167

Ostatné náklady z hos.činnosti	1 906	704
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	20	19
Bankové poplatky	1 207	935
Náklady spolu:	1 214 107	1 520 354

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neeviduje v účtovníctve k 31.12.2018 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 31.12.2018) 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.