

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke
za obdobie 01/2019 -12/2019
bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 01/2018 – 12/2018

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 1.1.2019-31.12.2019.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 3.9.2019.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	13	13
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	17	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 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 31.12.2019 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	767 279				0		1 388 614
Prírastky	0	0	18 760				18 760		37 520
Úbytky	0	0	21 725				18 760		40 485
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	764 314				0		1 385 649
Oprávky									

Stav na začiatku účtovného obdobia		102 638	577 217						679 855
Prírastky		7 860	78 567						86 427
Úbytky		0	21 725						21 725
Stav na konci účtovného obdobia		110 498	634 059						744 557
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	54 435	190 062				0		708 759
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	46 575	130 255				0		641 092

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	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

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 31.12.2098 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					200 186				200 186
Prírastky									
Úbytky									
Presuny					967				967
Stav na konci účtovného obdobia					199 219				199 219
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia					200 186				200 186
Stav na konci účtovného obdobia					199 219				199 219

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					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

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2019 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 31.12.2019 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 4 442 440 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – apartmány v Apartmánovom dome OLIVER, v celkovej hodnote 92 856 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – pozemky BIELY KOSTOL, v celkovej hodnote 118 430 eur.

Celková hodnota zásob k 31.12.2019 je v celkovej hodnote 5 613 843 eur.

Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2019 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	199 219	0	199 219
Dlhodobé pohľ. spolu	199 219	0	199 219
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	109 437	0	109 437
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			
Iné pohľadávky	3 939	0	3 939
Krátkodobé pohľ. spolu	113 376	0	113 376

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	15 559	5 990
Bežné bankové účty	356 454	927 761
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	372 013	933 751

Účtovná jednotka k 31.12.2019 neeviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.
Účtovná jednotka k 31.12.2019 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	19 454	24 195
PZP automobily	770	690
HP automobily	3 649	3 500
poistenie - stavby	821	4 814
odborná tlač	783	1 170
nájomné	13 263	13 612
ostatné	168	409
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2019 je + 55 888 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 obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy	0				0
Krátkodobé rezervy	16 434	20 198	16 434	0	20 198
Rezervy na mzdy a poistné	16 434	20 198	16 434	0	20 198

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatk u účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy	0				0
Krátkodobé rezervy	17 232	16 434	17 232	0	16 434
Rezervy na mzdy a poistné	17 232	16 434	17 232	0	16 434

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	210 573	100 320
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	370 523	192 049
Krátkodobé záväzky spolu	581 096	292 369
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 846	23 089
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	6 218 188	5 408 680
Dlhodobé záväzky spolu	6 220 034	5 431 769

Účtovná jednotka eviduje k 31.12.2019 nevyfakturované dodávky vo výške 81 934 eur.

Účtovná jednotka k 31.12.2019 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	49	51
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	572	535
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	572	535
Čerpanie sociálneho fondu	561	537
Konečný zostatok sociálneho fondu	60	49

Časové rozlíšenie na strane pasív

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2019 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	42 172	50 289
Tržby – poradenstvo	41 166	45 317
Tržby – spracovanie účtovníctva	4 382	4 382

Tržby – refaktúracia služieb	15 255	0
Tržby – ostatné služby	4 817	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	3 101	783 440
Výnosy z predaja DNM a DHM	3 750	0
Poistné plnenia	9 867	1 071
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	1 463	1 367
Výnosy spolu	125 973	885 866

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	45 032	66 534
Spotreba energií	3 833	8 693
Predaná nehnuteľnosť	2 703	681 203
Oprava a údržba	28 360	21 748
Cestovné	3 700	2 280
Repre	9 599	14 923
Reklama	1 122	1 100
Telefónne poplatky, internet, poštovné	4 494	4 619
Nájomné	87 411	88 823
Operatívny leasing	32 187	0
Mzdy, účtovníctvo, daňové poradenstvo	2 827	1 628
Strážna služba	1 276	1 309
Právne a notárske služby	10 949	1 362
Sprostredkovateľská provízia	269	0
Správa apt Štrbské Pleso	2 335	7 412
Ostatné služby - refaktúracia	10 600	0
Ostatné náklady na služby	4 086	4 653s
Mzdové náklady + soc.zabezpečenie	176 919	159 761
Tvorba SF, stravné a ostatné sociálne N	8 687	7 948
Odpisy	86 427	100 719
Daň z motorových vozidiel a nehnuteľností	20 902	20 339
Ostatné dane a poplatky	1 065	757
Dary	549	0
Pokuty a penále	373	22
Odpis pohľadávok	330	1 453
Poistenie majetku	20 462	13 710
Ostatné náklady z hos.činnosti	6 340	1 884
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	5	20
Bankové poplatky	816	1 207
Náklady spolu:	573 658	1 214 107

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neviduje v účtovníctve k 31.12.2019 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 31.12.2019) 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.