

Poznámky k riadnej individuálnej účtovnej závierke
za obdobie 01/2020 -12/2020
bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 01/2019 – 12/2019

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 1.1.2020-31.12.2020.

Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie: 23.9.2020.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	12	13
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	12	17
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 2020 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 tržové 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 31.12.2020 dlhodobý nehmotný majetok neeviduje.

Dlhodobý hmotný majetok

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	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	
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	157 073	764 314				0		1 385 649
Prírastky	0	0	22 052				22 052		44 104
Úbytky	0	0	82 877				22 052		104 929
Presuny	0	0	0				0		0
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	157 073	703 489				0		1 324 824
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		110 498	634 059						744 557

Prírastky		7 860	57 969						65 829
Úbytky		0	82 877						82 877
Stav na konci účtovného obdobia		118 358	609 151						727 509
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	464 262	46 575	130 255				0		641 092
Stav na konci účtovného obdobia	464 262	38 715	94 338				0		597 315

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									
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

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 31.12.2020 eviduje v dlhodobom finančnom majetku poskytnuté bezúročné pôžičky spolu vo výške 199 219 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					199 219				199 219
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
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					199 219				199 219
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	Obsta- rávaný DFM	Poskyt- nuté pred- davky 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

Účtovná jednotka počas účtovného obdobia 2020 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 31.12.2020 na účtoch zásob:

- tovar - albumy Brunovský, v celkovej hodnote 1 460 eur,
- nedokončenú výrobu - projekt PANÓNSKA, v celkovej hodnote 118 652 eur,
- nedokončenú výrobu – projekt Biely Kostol bytový dom B2, v celkovej hodnote 15 500 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – pozemok PANÓNSKA, v celkovej hodnote 840 005 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – projekt PEZINOK ZA DRÁHOU, v celkovej hodnote 3 375 706 eur,
- nehnuteľnosť na predaj – apartmány v Apartmánovom dome OLIVER, v celkovej hodnote 94 272 eur,

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

Počas účtovného obdobia sme vyradili z dôvodu predaja byty v projekte Pezinok v celkovej hodnote 2 418 293 eur. Celková hodnota zásob k 31.12.2020 je v hodnote 4 564 025 eur.

Pohľadávky

Účtovná jednotka k 31.12.2020 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	107 642	40 483	148 125
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	29 706	0	29 706
Krátkodobé pohľ. spolu	137 348	40 483	177 831

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	9 015	15 559
Bežné bankové účty	261 890	356 454
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	270 905	372 013

Účtovná jednotka k 31.12.2020 neeviduje opravné položky ku krátkodobému finančnému majetku.
 Účtovná jednotka k 31.12.2020 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	19 912	19 454
PZP automobily	779	770
HP automobily	3 946	3 649
poistenie - stavby	597	821
odborná tlač	954	783
nájomné	13 151	13 263
ostatné	485	168
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	0

Vlastné imanie

Vlastné imanie účtovnej jednotky k 31.12.2020 je + 954 475eur, 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 začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Dlhodobé rezervy	0				0
Krátkodobé rezervy	16 434	21 609	16 434	0	21 609
Rezervy na mzdy a poistné	16 434	21 609	16 434	0	21 609

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku 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

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	50 547	210 573
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	821 889	370 523
Krátkodobé záväzky spolu	872 436	581 096
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	10 242	1 846
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	3 845 000	6 218 188
Dlhodobé záväzky spolu	3 855 242	6 220 034

Účtovná jednotka eviduje k 31.12.2020 nevyfakturované dodávky vo výške 121 630.

Účtovná jednotka k 31.12.2020 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	60	49
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	896	572
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
Tvorba sociálneho fondu spolu	896	572
Čerpanie sociálneho fondu	875	561
Konečný zostatok sociálneho fondu	81	60

Položky časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	1 298	213
Operatívny leasing - automobily	1 298	213
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	5 033	0
Práce navyšiac – bytový dom SO 02 (PK)	5 033	0

Výnosy

Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby - prenájom	29 527	42 172
Tržby – poradenstvo	42 363	41 166
Tržby – spracovanie účtovníctva	3 187	4 382
Tržby – refaktúracia služieb	23	15 255
Tržby – ostatné služby	4 817	4 817
Tržby – predaj tovaru	817	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	4 011 630	3 101
Výnosy z predaja DNM a DHM	21 667	3 750
Zmena stavu zásob	15 500	0
Poistné plnenia	6 423	9 867
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	0	1 463
Zmluvné pokuty	3 000	0
Výnosy spolu	4 138 954	125 973

Náklady

Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Spotreba materiálu	97 321	45 032
Spotreba energií	4 416	3 833
Pôredaný tovar	723	0
Predaná nehnuteľnosť	2 418 293	2 703
Oprava a údržba	18 255	28 360
Cestovné	0	3 700
Repre	2 106	9 599
Reklama, inzercia	7 663	1 122
Telefónne poplatky, internet, poštovné	3 969	4 494
Nájomné	88 963	87 411
Operatívny leasing	12 983	32 187
Mzdy, účtovníctvo, daňové poradenstvo	1 806	2 827
Strážna služba	1 310	1 276
Právne a notárske služby	8 412	10 949
Sprostredkovateľská provízia	45 504	269
Správa apt Štrbské Pleso	1 543	2 335
Ostatné služby - refaktúracia	23	10 600
Stavebné náklady (aktivácia)	15 500	0
Ostatné náklady na služby	5 005	4 086
Mzdové náklady + soc.zabezpečenie	229 912	176 919

Tvorba SF, stravné a ostatné sociálne N	10 440	8 687
Odpisy	65 829	86 427
Daň z motorových vozidiel a nehnuteľností	14 196	20 902
Ostatné dane a poplatky	243	1 065
Dary	2	549
Pokuty a penále	57	373
Odpis pohľadávok	4 196	330
Poistenie majetku	11 117	20 462
Ostatné náklady z hos.činnosti	475	6 340
Kurzové straty	105	5
Bankové poplatky	3 977	816
Daň z príjmov splatná	166 023	0
Náklady spolu:	3 240 367	573 658

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka neviduje v účtovníctve k 31.12.2020 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 31.12.2020) 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.