



Výročná správa za rok 2013

Obchodné meno
účtovnej jednotky:

IFM, a.s.

Sídlo:

Pekná cesta 6, 834 03 Bratislava

Vyhotovená dňa: 30.09.2014

Prerokovaná dňa: 06.10.2014

Schválená : 11.11.2014

Podpis člena štatutárneho orgánu
účtovnej jednotky:

Podpis osoby zodpovednej za
vyhotovenie výročnej správy:

O b s a h

1. Príhovor predsedu predstavenstva
2. Profil spoločnosti a predmet jej podnikania
3. Orgány spoločnosti
4. Návrh na rozdelenie zisku
5. Prehľad hlavných ukazovateľov spoločnosti
6. Informácie o predpokladanom budúcom vývoji spoločnosti
7. Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
8. Informácia o nadobúdaní vlastných obchodných podielov
9. Informácia o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí
10. Informácia o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia
11. Správa audítora a účtovná závierka k 31.12.2013

PRÍHOVOR

Predseda predstavenstva

IFM, akciová spoločnosť je obchodnou spoločnosťou, ktorá vznikla na základe notárskej zápisnice spísanej jej zakladateľmi dňa 27. 01. 2009. Jej hlavným cieľom je plynulé a kvalitné zabezpečovanie služieb spojených so správou bytových a nebytových priestorov na území Slovenskej republiky a poskytovanie komplexných služieb facility manažmentu. Spoločnosť v súčasnosti spravuje bytové a nebytové priestory v mestách Považská Bystrica, Bratislava a Galanta. V roku 2013 sa správa rozšírila aj o správu v Želiezovciach.

V rámci rozvoja svojich podnikateľských aktivít chce spoločnosť v priebehu nasledujúcich rokov rozšíriť portfolio spravovaných objektov a bytov na územie celej Slovenskej republiky.

Spoločnosť dosiahla v roku 2013 podľa slovenských účtovných štandardov zisk pred zdanením vo výške 5 114 EUR. Bilančná suma predstavovala ku koncu roka hodnotu 187 594 EUR.

Spoločnosť chce v nasledovných rokoch zlepšovať procesy svojho vnútorného prostredia, kde primárnym faktorom je ľudský a profesijný faktor. Jeho úroveň je priamo úmerná k dosahovaným výsledkom v externom prostredí, na trhu konkurencie, hospodárskym výsledkom, spokojnosti klientov, obchodných partnerov, a tým aj spoločníkov.

Z pohľadu vplyvu na zamestnanosť spoločnosť v roku 2013 zamestnávala 12 zamestnancov.

Týmto si dovoľujem vyjadriť úctu a vďaku všetkým svojim spolupracovníkom, ktorých kvalitne vykonaná práca bola nevyhnutnou podmienkou dosiahnutých výsledkov. Verím, že profesionalita, cieľavedomosť, zodpovednosť a spolupatričnosť so spoločnosťou budú zárukou budúcich úspechov spoločnosti.

Mimoriadne poďakovanie patrí našim klientom, ktorých dôvera pre nás znamená pocit spokojnosti, ale aj záväzok a výzvu k udržaniu a zlepšovaniu kvality našich služieb a vzťahov.

Ing. Pavol Bero
predseda predstavenstva

Profil spoločnosti

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obchodné meno:	IFM , a.s.
Sídlo:	Pekná cesta 6 , 834 03 Bratislava
IČO:	44 643 560
Právna forma:	akciová spoločnosť
Deň založenia:	19.02.2009
Výška základného imania :	25 000 EUR
Telefón:	+421 42 437 83 14
Fax:	+421 42 432 38 21
e-mail:	ifm@ifmas.sk

Základné imanie akciovej spoločnosti vo výške 25 000,- EUR je tvorené peňažnými vkladmi zakladateľov spoločnosti. Akcionármi spoločnosti je spoločnosť GGE, a.s., vlastníaca 98 % podiel na základnom imaní , spoločnosť Teplo GGE, s.r.o. Považská Bystrica a spoločnosť Southern s.r.o. Dunajská Streda sú akcionári vlastníaci zvyšné 2 %. Základné imanie spoločnosti je rozdelené na 100 akcií, z ktorých každá má menovitú hodnotu 250,- EUR. Akcie spoločnosti nie sú verejne obchodovateľné.

Predmet podnikania

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi
- správa bytového a nebytového fondu
- obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- inžinierska činnosť – poskytovanie súvisiacich technických služieb
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- skladovanie
- služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
- administratívne služby
- správa registratúrnych záznamov bez trvalej dokumentárnej hodnoty
- počítačové služby
- finančný leasing
- prenájom hnutel'ných vecí
- informatívne testovanie, meranie, analýzy a kontroly
- čistiace a upratovacie služby
- reklamné a marketingové služby
- vedenie účtovníctva
- prieskum trhu a verejnej mienky

Orgány spoločnosti

Valné zhromaždenie

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Akcionár sa zúčastňuje na valnom zhromaždení osobne alebo v zastúpení na základe písomného splnomocnenia. Valné zhromaždenie zvoláva v zmysle stanov spoločnosti predstavenstvo.

Valné zhromaždenie rozhoduje hlasovaním s tým, že je spôsobilé uznávať sa, ak sú prítomní akcionári, ktorí majú akcie s menovitou hodnotou predstavujúcou spolu 50 % základného imania spoločnosti.

Predstavenstvo spoločnosti je štatutárnym orgánom spoločnosti. Je oprávnené konať v mene spoločnosti vo všetkých záležitostiach spoločnosti.

Zloženie predstavenstva:

Predseda predstavenstva

Ing. Pavol Bero

Členovia predstavenstva

Mgr. Eva Tóthová

Alica Blažejová

Dozorná rada je najvyšším kontrolným orgánom spoločnosti. Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti a kontroluje, či účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s platnými právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia.

Zloženie dozornej rady:

Predseda dozornej rady

Ing. Roland Tóth

Členovia dozornej rady

PhDr. Pavel Komorník, M.B.A.

PhDr. Roman Jankovič

Správa Dozornej rady

Dozorná rada IFM, a.s., sa v roku 2013 riadila zákonnými ustanoveniami a plnila úlohy vyplývajúce zo stanov spoločnosti a štatútu dozornej rady. Predstavenstvo spoločnosti pravidelne informovalo členov dozornej rady o podnikateľskej činnosti, plnení obchodného plánu, priebežne predkladalo výsledky hospodárenia a správu o stave majetku.

Dozorná rada na svojom zasadnutí prerokovala účtovnú závierku k 31. 12. 2013, návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku, a rozpočet na rok 2014. Audit súvahy a výkazu

ziskov a strát IFM, a.s., k 31. 12. 2013 vykonala spoločnosť MG ATAC, s.r.o., v súlade so slovenskými účtovnými štandardmi a zároveň potvrdila, že finančné výkazy vyjadrujú verne, vo všetkých významných súvislostiach, finančnú situáciu spoločnosti k 31. 12. 2013. Na základe uvedených skutočností dozorná rada odporúča valnému zhromaždeniu schváliť účtovnú závierku spoločnosti za rok 2013 a návrh na vysporiadanie výsledku z hospodárenia spoločnosti predložený predstavenstvom.

Návrh na rozdelenie zisku za rok 2013

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2013 – zisku – vo výške 5 113 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je nasledovný:

Pridel do rezervného fondu	0
Pridel do sociálneho fondu	113
Nezozdelený zisk minulých rokov	5 000
Pridel do investičného fondu	0
Výplata dividend	0
Tantiémy	0
Spolu	5 113

Prehľad hlavných ukazovateľov spoločnosti

Ukazovateľ	Merná jednotka	2012	2013
Výnosy	EUR	351 871	357 788
<i>z toho tržby za služby</i>	EUR	343 444	350 466
Náklady	EUR	328 397	352 674
<i>z toho odpisy dlhodobého majetku</i>	EUR	-23 946	-25 482
Pridaná hodnota	EUR	199 416	182 944
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	EUR	17 800	2 139
Výsledok hospodárenia pred zdanením	EUR	23 462	5 114
Výsledok hospodárenia po zdanení	EUR	23 460	5 113
Majetok celkom	EUR	212 082	187 594
<i>z toho neobežný</i>	EUR	- 32 223	- 7826
<i>obežný</i>	EUR	242 723	194 466
Vlastné imanie	EUR	109 605	114 718
Základné imanie	EUR	25 000	25 000
Záväzky	EUR	102 477	72 876

Ekonomika spoločnosti

V roku 2013 spoločnosť dosiahla hospodársky výsledok – zisk vo výške **5 114 EUR** pred zdanením.

Pri pohľade na štruktúru výnosov, ktoré bez mimoriadnych výnosov, dosiahli celkovú sumu 357 788 EUR, možno konštatovať, že na ich dosiahnutí sa najväčšou percentnou, mierou podieľali tržby zo správy bytov a nebytových priestorov v sume 350 466 EUR.

Náklady spoločnosti, bez mimoriadnych nákladov, dosiahli v roku 2013 výšku 352 674 EUR. Najväčšou položkou na strane nákladov bola výrobná spotreba (167 522 EUR) a osobné náklady (207 908 EUR). Záporný vplyv na výšku nákladov mali odpisy z dôvodu odpisovania záporného goodwillu.

IFM , a.s. sa v súlade so svojím hlavným zameraním orientovala predovšetkým na správu bytov a nebytových priestorov v predaných a nepredaných domoch v meste Považská Bystrica , Bratislava – Rača, Bratislava – Vajnory a Galanta.

Zhodnotenie stavu a vývoja majetku spoločnosti

Dlhodobý neobežný majetok spoločnosti predstavuje hodnotu -127 578 EUR.

Dlhodobý hmotný investičný majetok, spoločnosť nadobudla počas svojej životnosti v roku 2010 vo výške 12 431 EUR – osobné vozidlo a v roku 2012 vo výške 16 608 EUR- osobné vozidlo. Spolu dlhodobý hmotný investičný majetok je v čiastke 29 038 EUR. V roku 2013 nebol nákup dlhodobého HIM.

Dlhodobý nehmotný investičný majetok má spoločnosť vo výške -156 616 Eur, čo predstavuje záporný goodwill, ktorý vznikol pri kúpe časti podniku od spoločnosti POV BYT s.r.o. Považská Bystrica zmena mena na / Teplo GGE s.r.o. Pov. Bystrica/.

Obežný majetok predstavuje hodnotu 194 466 EUR.

Značnú časť obežného majetku tvoria dlhodobé pohľadávky, ktoré vznikli zapožičaním finančných prostriedkov budovám, ktoré spravuje spoločnosť. Predstavujú čiastku 23 064 EUR (11,86%), krátkodobé pohľadávky ktoré vznikli spoločnosti z obchodného styku. Predstavujú výšku 97 959 EUR (50,37%) , pohľadávky voči dcérskej spoločnosti v čiastke 46 000 EUR (23,65%) . Zvyšnú časť tvoria iné pohľadávky 14 754 EUR, a finančné účty 12 689 EUR.

Závázky spoločnosti dosiahli za rok 2013 čiastku 72 876 EUR.

Najpodstatnejšou časťou záväzkov spoločnosti sú krátkodobé záväzky vzniknuté z obchodného styku 32 663 EUR (44,82%), dlhodobé záväzky 2 336 EUR (3,20%), nevyfakturované dodávky 414 EUR, záväzky voči zamestnancom 9 328 EUR, záväzky zo soc.poistenia 6 624 EUR, daňové záväzky 4 247 EUR a ostatné záväzky 9 154 EUR. Nepodstatnou mierou sa na celkových záväzkoch podieľajú rezervy 8 110 EUR.

Vlastné imanie dosiahlo hodnotu 114 718 EUR.

Vlastné imanie je tvorené v podstatnej miere hospodárskym výsledkom vo výške 5 113 EUR a výsledkov hospodárenia minulých rokov vo výške 75 960 EUR. Podiel vlastného imania na celkových aktívach spoločnosti predstavuje 61,15%.

Informácie o predpokladanom budúcom vývoji spoločnosti

V roku 2014 spoločnosť bude pokračovať vo svojom neustálom rozvoji a zdokonaľovaní služieb pre svojich klientov. Základným strategickým cieľom spoločnosti v nasledujúcich obdobiach je získavanie nových klientov v meste Považská Bystrica, Bratislava a v iných mestách na Slovensku, čo sa uskutočnilo predajom časti podniku dňa 26.06.2013. Spoločnosť IFM, a.s. Bratislava kúpila časť podniku Tenergo Brno, a.s. organizačnú zložku zahraničnej osoby so sídlom Hečkova 2, Martin – oblasť služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu, prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom.

Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť v roku 2013 nevyvíjala žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja

Informácia o nadobúdaní vlastných obchodných podielov

Vlastné obchodné podiely, resp. akcie neboli v priebehu účtovného obdobia nadobúdané.

Informácia o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Informácia o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po skončení účtovného obdobia sa neuskutočnili žiadne udalosti osobitného významu.

Príloha:

Správa audítora a účtovná závierka k 31.12.2013