



AGV audit, s.r.o.  
Sídlo: Rumanova 2, 040 01 Košice  
Prevádzka: Werferova 1, 040 01 Košice  
Obchodný register okresného súdu Košice I, oddiel: sro, vložka 8519/V  
www.agvaudit.sk

**Dodatok správy audítora  
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou v zmysle zákona č. 540/2007 Z.z. §23 ods. 5  
štatutárnemu orgánu spoločnosti**

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti k 31. decembru 2013, ku ktorej sme dňa 31. marca 2014 vydali správu v nasledujúcom znení:

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**  
štatutárnemu orgánu spoločnosti

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti:

**IFM International Facility Management, s.r.o., Pražská 502, 040 11 Košice, IČO 35 770 660,**

ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2013, výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalších vysvetľujúcich informácií.

*Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku*

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

*Zodpovednosť audítora*

Našou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.



AGV audit, s.r.o.  
Sídlo: Rumanova 2, 040 01 Košice  
Prevádzka: Werferova 1, 040 01 Košice  
Obchodný register okresného súdu Košice I, oddiel: sro, vložka 8519/V  
www.agvaudit.sk

*Názor*

**Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.**

Košice, 31. marec 2014

AGV audit s.r.o.  
Rumanova 2  
040 01 Košice  
Obchodný register OS Košice I, odd.Sro, vl.č. 8519/V  
Licencia SKAU č. 159



Ing. Alena Popovcová  
zodpovedný audítor  
dekrét SKAU č. 348

II. Overili sme súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Našou úlohou je overiť súlad výročnej správy s účtovnou závierkou a na základe toho vydať dodatok správy audítora o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primerané uistenie, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe, sme posúdili s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2013. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie je dostatočné a vhodné ako východisko pre náš názor.

**Podľa nášho názoru sú účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti v súlade s účtovnou závierkou za účtovné obdobie, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.**

Košice, 30. júna 2014

AGV audit s.r.o.  
Rumanova 2  
040 01 Košice  
Obchodný register OS Košice I, odd.Sro, vl.č. 8519/V  
Licencia SKAU č. 159



Ing. Alena Popovcová  
zodpovedný audítor  
dekrét SKAU č. 348

**VÝROČNÁ SPRÁVA**  
**za účtovné obdobie končiace**  
**31. decembra 2013**

**IFM International Facility  
Management, s.r.o.**

IČO 35 77 06 60

**spoločnosť zapísaná vo vložke 17114 oddielu V  
Obchodného registra Okresného súdu Košice I**

## **OBSAH**

<b>ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI (ku dňu 31.12.2013)...</b>	<b>3</b>
<b>VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI ( minulý a predpokladaný).....</b>	<b>4</b>
<b>OSTATNÉ INFORMÁCIE.....</b>	<b>5</b>
<b>1. VLASTNÉ OBCHODNÉ PODIELY.....</b>	<b>5</b>
<b>2. INÉ INFORMÁCIE.....</b>	<b>5</b>

# ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE O SPOLOČNOSTI (ku dňu 31.12.2013)

## Obchodná spoločnosť

IFM International Facility Management, s.r.o.

## Sídlo

Pražská 502, 040 11 Košice

## Základný kapitál

456.118 EUR  
(splatený v plnej výške)

## Identifikačné číslo

35 77 06 60

## Spoločníci

1. Europrojekt Alfa 1 SK, s.r.o.  
Košice, Pražská 502, PSČ 040 11
2. Josef Nikolaus Saller, nar. 06.12.1961,  
bytom Zum Hospitalgraben 4, 994 25 Weimar,  
Spolková republika Nemecko,

## Konatelia

1. Angelika Maria Saller, nar. 29.11.1961
2. Josef Nikolaus Saller, nar. 06.12.1961
3. Ing. David Tejml, nar. 20.04.1975

## Predmet podnikania

Sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností  
Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov  
Prenájom odstavných plôch pre motorové vozidlá  
Služby spojené so správou bytového a nebytového fondu  
Reklamná a propagačná činnosť  
Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby  
Inžinierska činnosť (okrem vybraných činností v stavebníctve)

Elektroenergetika – dodávka elektriny, distribúcia elektriny

## VÝVOJ ČINNOSTI SPOLOČNOSTI (minulý a predpokladaný)

IFM International Facility Management, s.r.o., podniká v oblasti realít, predovšetkým správy nehnuteľností a to od roku 1999. Od roku 2010 sa zaoberá aj elektroenergetikou –dodávkou a distribúciou elektriny, najmä pre spravované nehnuteľnosti. V súčasnej dobe má spoločnosť stabilné postavenie na trhu s nebytovými priestormi.

V roku 2013 spoločnosť vykazuje kladný hospodársky výsledok. Do budúca sa takisto očakáva dlhodobu stabilnú a kladný hospodársky výsledok.

Hospodársky výsledok roku 2013 – zisk, bude prevedený do ďalšieho účtovného obdobia na úhradu straty minulých rokov.

V budúcom účtovnom období spoločnosť neplánuje žiadnu razantnejšiu expanziu. Akýkoľvek dramatický vývoj v hospodárskych výsledkoch spoločnosti sa preto teraz javí ako veľmi nepravdepodobný. S ohľadom na rozsah hospodárskych aktivít spoločnosti to však samozrejme nemožno vylúčiť.

Komplexné informácie o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajúcom hospodárskom postavení spoločnosti:

Ukazovateľ	2011	2012	2013
Mena	(v EUR)	(v EUR)	(v EUR)
Aktíva celkom	923789	1299861	1367263
Stále aktíva (netto)	877180	52887	52693
Obežné aktíva	393171	756338	1212629
Vlastný kapitál	456118	11073	254193
Zákonný rezervný fond	4324	5601	5601
Nerozdelený zisk minulých rokov			
Zákonné a ostatné rezervy	3076	3806	4363
Cudzíe zdroje	807062	1288689	1112285
Bankové úvery			
Tržby z predaja služieb	2441794	2933401	3385185
Zisk pred zdanením	31909	-23958	310361
Čistý zisk	25533	-58715	243120
Mzdové a sociálne náklady	146771	168298	190249
Priemerný počet zamestnancov	7	7	7
Rentabilita vlastného kapitálu	5,60%	-530,25%	95,64%
Rentabilita tržieb	1,31%	-0,82%	9,17%
Celková zadlženosť	87,36%	99,14%	81,35%
Úverová zadlženosť			

Ostatné údaje a skutočnosti o vývoji výkonnosti, činnosti a stávajúcom hospodárskom postavení spoločnosti ako celku sú uvedené v priloženej účtovnej závierke, ktorá je súčasťou správy audítora o overení účtovnej závierky.

## **OSTATNÉ INFORMÁCIE**

### **a) VLASTNÉ OBCHODNÉ PODIELY**

1. vlastné obchodné podiely, ako i
2. obchodné podiely svojich majiteľov, a to ani prostredníctvom prepojených osôb, spoločnosť v roku 2013 nevlastnila.

### **b) INÉ INFORMÁCIE**

V účtovnom období roku 2013 spoločnosť nevynaložila žiadne výdavky v oblasti výskumu a vývoja, ani nevyvíja žiadne významné aktivity v oblasti životného prostredia. Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí. Spoločnosť v účtovnom období neuzavrela žiadnu ovládaciu zmluvu podľa Obchodného zákonníka.


Z pohľadu pracovno-právnych vzťahov spoločnosť poskytuje zamestnancom stravné lístky, ktoré čiastočne pokrýva zo sociálneho fondu, podporuje zamestnancov v ďalšom vzdelávaní a to formou rôznych odborných školení a jazykových kurzov.

K prípadným rizikám, ktorým je spoločnosť vystavená, a to najmä k právnym rizikám, vytvára spoločnosť rezervy – podľa zákona o rezervách a zákona o účtovníctve.

Účtovná závierka spoločnosti vrátane výročnej správy spoločnosti podlieha podľa §19 zákona č. 431/2002 Z.z., o účtovníctve, v účinnom znení, povinnému overení audítorom.

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa, nenaštali udalosti osobitého významu.

V Košiciach dňa 28.3.2014



Ing. David Tejml, konateľ