



AGV audit, s.r.o.  
Sídlo: Rumanova 2, 040 01 Košice  
Prevádzka: Vojvodská 12, 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 15. december 2014 vydali správu v nasledujúcom znení:

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**  
štatutárnemu orgánu spoločnosti

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti:

**TEMPUS IMMO, a.s., Rastislavova 110, 040 01 Košice, IČO 35 781 254,**

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: Vojvodská 12, 040 01  
Košice Obchodný register okresného súdu Košice I, oddiel: sro, vložka 8519/V  
www.agvaudit.sk

#### *Základ pre podmienený názor*

1. Spoločnosť v priloženej účtovnej závierke vykazuje zásoby v celkovej výške 340.128 €, k týmto zásobám neboli účtované opravné položky. Domnievame sa, že spoločnosť mala tvoriť opravné položky k zásobám, lebo je opodstatnené predpokladať, že budúce ekonomické úžitky sú nižšie ako ich ocenenie v účtovníctve vo výške 20.078 €. Vykázané rozdiely v znížení ocenenia zásob by mali vplyv na zníženie hodnoty výsledku hospodárenia, vlastného imania spoločnosti, netto aktív a pasív spoločnosti za bežné účtovné obdobie.
2. Spoločnosť v priloženej účtovnej závierke vykazuje krátkodobé pohľadávky v celkovej výške 4.239.091 € a opravné položky k nim vo výšok 8.963 €. Pohľadávky 360 dní po splatnosti boli pri našom audite identifikované vo výške 683.896, z toho pohľadávky v rámci skúpy Tempus sú vo výške 674.536 €. Spoločnosť tieto pohľadávky nepovažuje za rizikové a preto k nim netvorila opravné položky. Na základe zásady opatrnosti sa domnievame, že je opodstatnené predpokladať, že nastalo väčšie zníženie hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve o sumu 674.933 €. Táto transakcia by znížila výsledok hospodárenia, vlastné imanie spoločnosti, netto aktíva a pasíva spoločnosti za bežné účtovné obdobie.
3. Spoločnosť za účtovné obdobie 2012 až k dátumu vydania tejto audítorskej správy predložila audátorovi výročnú správu na overenie. Z toho titulu spoločnosti hrozia možné sankcie vo výške do 2% z celkovej sumy majetku vykázanej v súvahe zostavenej za kontrolované účtovné obdobie v ocenení upravenom o položky podľa § 26 ods. 3; najviac však 1 000 000 eur. Spoločnosť vykazuje k 31.12.2012 netto aktíva vo výške 24.372.098 €, čiže sankcia môže byť vo výške do 487.442 €.

#### *Podmienený názor*

**Podľa nášho názoru, s výnimkou možných účinkov skutočností uvedených v odseku „Základ pre podmienený názor“, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti TEMPUS IMMO, a.s. k 31. decembru 2013 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.**

#### *Iné skutočnosti*

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme, že spoločnosť vykazuje trendovo rizikové hodnoty ukazovateľov zadĺženosti, rentability a likvidity, čo naznačuje existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať závažnú pochybnosť o schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

Košice, 15. december 2014

AGV audit s.r.o.  
Rumanova 2  
040 01 Košice  
Obchodný register OS Košice I, oddiel: sro, vložka 8519/V  
Licencia SKAU č. 159



Ing. Alena Popovcová  
zodpovedný audítor  
dekrét SKAU č. 348



**AGV audit, s.r.o.**  
Sídlo: Rumanova 2, 040 01 Košice  
Prevádzka: Vojvodská 12, 040 01  
Košice Obchodný register okresného súdu Košice I, oddiel: sro, vložka 8519/V  
www.agvaudit.sk

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, 29. december 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

TEMPUS IMMO, a.s.  
Rastislavova 110, 040 01 Košice

---

**Výročná správa spoločnosti  
za rok 2013**

*Košice, 31. Júla 2014*

Obchodné meno: **TEMPUS IMMO, a.s.**

Sídlo: Rastislavova 110, 040 01 Košice

IČO: 35 781 254

Právna forma: Akciová spoločnosť

Akcionári: Ing. Martin Sojka

Ing. Vincent Vattai

Štatutárny orgán:

Predstavenstvo:

Predseda: Ing. Martin Sojka , r.č. 641207/7023, bydlisko Čordákova 46, Košice

Podpredseda: Ing. Vincent Vattai, r.č. 640311/6027, bydlisko Hanojská 3, Košice

V mene spoločnosti je oprávnený konať predseda a podpredseda predstavenstva, každý samostatne.

Výška základného imania: 3.546.000 €, splatené 3.546.000 €,

Akcie: 3546

Druh: kmeňové

Forma: akcie na meno

Podoba: listinné

Menovitá hodnota: 1.000,-€

Spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou dňa 07.12.1999 a do Obchodného registra bola zapísaná dňa 09.02.2000.

Hlavný predmet činnosti spoločnosti:

- Prenájom nehnuteľností bez poskytovania doplnkových služieb
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod)
- Podnikateľské poradenstvo
- Sprostredkovateľská činnosť
- Reklamná činnosť
- Vedenie účtovníctva
- Prenájom hnutel'ných vecí
- Prenájom motorových vozidiel

Spoločnosť vykonáva svoju podnikateľskú činnosť v Bratislave v priestoroch na Rožňavskej ulici č. 34.

Spoločnosť mala v roku 2013 v priemere 2 zamestnancov.



## Finančné ukazovatele

V roku 2013 spoločnosť vykonávala podnikateľskú činnosť hlavne v oblasti prenájmu nehnuteľností. Spoločnosť je vlastníkom budovy, v ktorej prenajíma obchodné a kancelárske priestory.

Spoločnosť dosiahla v roku 2013 HV po zdanení 216 688 eur. Rozhodujúce faktory tvorby HV sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

| Text                 | 2013           | 2012          |
|----------------------|----------------|---------------|
| Výnosy               | 14 311 718     | 1 173 866     |
| Náklady              | 13 951 379     | 1 078 927     |
| HV pred zdanením     | 360 339        | 94 939        |
| Daň z príjmu         | 143 651        | 40 202        |
| <b>HV po zdanení</b> | <b>216 688</b> | <b>54 737</b> |

| Ukazovateľ         | 2013   | 2012    |
|--------------------|--------|---------|
| Celková likvidita  | 2,94   | 0,7     |
| Celková zadlženosť | 61,94% | 82,42 % |

Vybrané finančné ukazovatele:

| Rok  | Pridaná hodnota | Index rastu | Pridaná hodnota na zamestnanca | Index rastu |
|------|-----------------|-------------|--------------------------------|-------------|
| 2011 | 669 211         | 90,91 %     | 167 303                        | 159,01 %    |
| 2012 | 995 951         | 148,82 %    | 995 951                        | 595,3 %     |
| 2013 | 865 189         | 86,87 %     | 432 584                        | 43,43 %     |

| Rok  | HV z hospod. činnosti | Zisk po zdanení + odpisy | Výnosy na zamestnanca | Priemerný počet zamestnancov |
|------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------|
| 2011 | 291 740               | 665 525                  | 299 405               | 4                            |
| 2012 | 580 901               | 421 322                  | 1 173 866             | 1                            |
| 2013 | 827 208               | 614 539                  | 7 155 859             | 2                            |

## Majetok a jeho zdroje

| Aktíva                           | Stav k 31.12.2013 | Stav k 31.12.2012 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pohľadávky za upísané vl. imanie | 0                 | 0                 |
| Neobežný majetok                 | 7 236 511         | 14 688 472        |
| Obežný majetok                   | 4 577 044         | 9 671 107         |
| Z toho: Zásoby                   | 340 154           | 8190              |
| Dlhodobé pohľadávky              | 0                 | 0                 |
| Krátkodobé pohľadávky            | 4 230 128         | 9 657 249         |
| Finančný majetok                 | 6 762             | 5 668             |
| Časové rozlíšenie                | 13 390            | 12 519            |
| <b>Aktíva spolu</b>              | <b>11 826 945</b> | <b>24 372 098</b> |

