



**POBA Servis, a.s.**  
VÝROČNÁ SPRÁVA 2014

## Základné údaje o spoločnosti

Názov a sídlo spoločnosti:	POBA Servis, a.s. Karloveská 34 841 04 Bratislava
Dátum založenia spoločnosti:	31.5.2011
Dátum zápisu do obchodného registra:	15.6.2011
IČO:	47 234 571
Hlavné činnosti podľa výpisu z OR:	Nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva Prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, Predaj nehnuteľností, Správa registratúry Správa registratúry záznamov bez trvalej dokumentárnej hodnoty Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov, Prenájom hnutelných vecí Vedenie účtovníctva
Štatutárny orgán:	Ing. Juraj Minárik – predseda predstavenstva Mgr. Peter Bederka – člen predstavenstva
Dozorná rada:	JUDr. Marek Tarda Ing. Daniela Pápaiová JUDr. Ján Nosko



## Vážení klienti, obchodní partneri, akcionári,

spoločnosť POBA Servis má aj tentokrát za sebou veľmi dynamický rok - 2014. A napriek stále narastajúcemu počtu požiadaviek sa nám darí udržiavať vysoký štandard poskytovaných služieb, čo nám dokazuje ako stanovisko externých audítorov tak aj naďalej pozitívna spätná väzba od klientov.

V minulom roku sa nám podarilo ustáliť novú organizačnú štruktúru a podporiť nových vedúcich zamestnancov, ktorí v súčasnosti značnou mierou prispievajú k smerovaniu a riadeniu spoločnosti. Tento krok sa ukázal ako nevyhnutný z pohľadu zjednodušenia procesov a nastavenia zodpovedností ako reakcia na neustále sa rozširujúce portfólio služieb, ktoré sme pre našich klientov zabezpečovali a zároveň ako predpoklad na zlepšovanie. Personálny nárast kvalitných zamestnancov považujeme za pozitívny ukazovateľ a dbáme tiež na vzdelávanie a rozvoj osobného pracovného potenciálu „skalných“ zamestnancov.

Počas celého roka 2014 sme v rámci rozširujúceho sa portfólia služieb poskytovali podporu aj v oblastiach, ktoré boli pre nás nové rozsahom či objemom požiadaviek. Naše smerovanie sme zdôraznili šírením povedomia o bezpečnosti pri práci nielen v internom prostredí, ale najmä voči obchodným partnerom, čím sa nám podarilo zabrániť mnohým neželaným udalostiam a zabezpečilo nám zviditeľnenie a posilnenie nášho dobrého mena. Úmerne k našej stále sa zvyšujúcej kvalite poskytovaných služieb sme zaviedli aj efektívny spôsob odmeňovania zamestnancov, ktorý odzrkadľuje skutočné úsilie a motivuje k tak ešte lepším pracovným výkonom.

K účelnému a operatívne riešeniu havarijných a iných mimoriadnych udalostí v rámci poskytovaných služieb sme úspešne doplnili aj efektívne riadenie rizík pri práci pre spravované objekty. Implementovali sme tiež nové nástroje riadenia dodávateľov a nové spôsoby prevencie v oblasti bezpečnosti pri práci, ktoré plánujeme presadzovať vo vnútri spoločnosti a taktiež voči našim obchodným partnerom.

K plneniu interných potrieb spoločnosti prispel aj systém Sharepoint, ktorý slúži ako dátové úložisko pre elektronické dokumenty, rôznych archívnych položiek, správu dokumentov a schvaľovanie dokumentov. Prístupové práva zabezpečujú ochranu pred nežiaducimi zásahmi do dokumentov a položiek.

S víziou implementácie požiadaviek normy ISO 27 001:2013 do fungujúceho IMS, spoločnosť komplexne zabezpečila riešenie vnútornej bezpečnosti prostredníctvom systému Safetica, ktorá sa zameriava na ochranu vyššej úrovne – odstránenie zdroju hrozieb. Chráni spoločnosť pred únikom citlivých informácií. Ďalšou výhodou systému je neustále sledovanie a možnosť spätnej kontroly aktivity užívateľa, samozrejme v medziach platnej legislatívy na území SR.

Na záver by som rád zdôraznil, že hodnoty POBA Servis, a.s. sú stavané na budovaní dlhodobého partnerstva a spokojnosti našich klientov. Najdôležitejším kritériom pre poskytovanie našich služieb a podpory je dôraz na kvalitu a potenciál ľudí, vôľu hľadať riešenia, ústretovosť k požiadavkám klienta, zohľadňujúc pri tom elimináciu, resp. minimalizáciu dopadov na plynulú činnosť klienta.

Verím, že v roku 2015 budeme naďalej dynamicky rásť, zvyšovať kvalitu a rozsah služieb s dôrazom na spokojnosť klienta a vzájomné korektné obchodné vzťahy, na ktorých je možné stavať vzájomnú dôveru a budúcu spoluprácu.

Ing. Juraj Minárik  
predseda predstavenstva  
POBA Servis, a.s.



Vízia spoločnosti:

## „Efektívny správca Vašich hodnôt“

Pre napĺňanie tejto vízie Predstavenstvo spoločnosti deklaruje svoje zámery v oblasti kvality, informačnej bezpečnosti a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci nasledovne:

### POLITIKA INTEGROVANÉHO SYSTÉMU MANAŽÉRSTVA

**P**očúvame požiadavky klientov a zainteresovaných strán, vnímame ich očakávania, ktoré s plným nasadením a rešpektovaním zákonných a iných požiadaviek plníme v rámci svojej profesijnej odbornosti, využívajúc všetky dostupné zdroje s ohľadom na akceptovateľnú úroveň rizika.

**O**chraňujeme hodnoty klientov a zdravie zamestnancov, obchodné i osobné informácie klientov a zainteresovaných strán s dôrazom na zachovanie dôvernosti, dostupnosti a integrity informácií, pričom pri rozhodovaní postupujeme od variantných riešení k optimu, ktoré v porovnaní s predchádzajúcimi riešeniami vždy predstavuje zlepšenie a prevenciu vzniku nezhôd, nebezpečných situácií, ohrození a rizík.

**B**erieme do úvahy všetky aspekty našich služieb a dôležitosť zapojenia zmluvných partnerov do nášho systému kvality, bezpečnosti a ochrany zdravia a informačnej bezpečnosti s dôrazom na prevenciu akýchkoľvek rizík. Stanovujeme si ciele pre efektívne, dôsledné a spoľahlivé riadenie výkonnosti procesov. Dbáme na priebežnú a včasnú identifikáciu rizík, ich vyhodnocovanie a zavádzanie takých opatrení, ktoré nám pomáhajú tieto riziká riadiť.

**A**ktívny prístup každého zamestnanca považujeme za významný predpoklad neustáleho zlepšovania procesov, komunikácie a zvyšovania povedomia o všeobecnej bezpečnosti a efektívnosti integrovaného systému manažérstva. Svojich zamestnancov motivujeme k iniciatívnemu zvyšovaniu svojej kvalifikácie a poskytujeme im možnosti pre profesijný rast, čím zvyšujeme komplexnú kvalitu a hodnotu poskytovaných služieb.



## Poslanie spoločnosti

POBA Servis, a.s. bola založená zakladateľskou zmluvou vo forme notárskej zápisnice č. N899/2011, Nz 19832/2011, NCRIs 20347/2011 zo dňa 31.05.2011. Dňom vzniku spoločnosti je 15.06.2011, ktorým dňom bola spoločnosť zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 5332/B.

Základným poslaním spoločnosti je poskytovanie služieb facility managementu, správy nehnuteľností, realizácia stavebných investícií a poskytovanie ďalších podporných služieb a činností pre svojich klientov, ktoré súvisia predovšetkým so zabezpečovaním podpory klientov v oblastiach, ktoré nie sú ich cieľovým zameraním a zabezpečovaním podpory hlavnej činnosti klientov.

Spoločnosť POBA Servis je hrdým držiteľom certifikátu zhody s normami ISO 9001:2008 a OHSAS 18 001:2007 pre nasledujúci rozsah činností a služieb: Facility management, správa nehnuteľností a realizácia stavebných investícií. Vykonávame preventívne technické a administratívne činnosti a realizujeme stavebné investície s cieľom zabezpečiť bezproblémový chod objektu, zníženie poruchovosti technologických zariadení, úsporu prevádzkových nákladov a pod. Obsluha technologických zariadení je zabezpečená prostredníctvom odborne zaškolených zamestnancov, ktorí disponujú potrebnými osvedčeniami pre technickú správu, bežnú údržbu, servisy a revízie jednotlivých zariadení, v zmysle platnej legislatívy. Realizácia stavebných investícií je zabezpečená prostredníctvom odborne zaškolených zamestnancov, ktorí disponujú potrebným vzdelaním a príslušnými osvedčeniami.

## Zhodnotenie uplynutého vývoja

V priebehu roku 2014 sme zaznamenali pokrok v zlepšovaní implementovaných manažérskych systémov, a to najmä v oblasti požiadaviek bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci. Tešíme sa pozitívnej odozve klientov na kvalitu a flexibilitu nami poskytovaných služieb, o čom svedčí aj prieskum spokojnosti našich obchodných partnerov. Zvýšili sme profesionalizáciu poskytovaných služieb s víziou ďalšieho rozširovania portfólia pre našich klientov.



## Vybrané údaje v účtovnej závierky spoločnosti POBA Servis, a.s.

## Majetok k 31.12.2014

Účtovné obdobie	č.r.	2014	2013
<b>Spolu majetok</b>	<b>001</b>	<b>8 585 918</b>	<b>7 337 152</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>002</b>	<b>6 088 373</b>	<b>5 163 571</b>
<b>Dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>003</b>	<b>61 935</b>	<b>75 684</b>
Software	005	61 935	75 684
<b>Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b>011</b>	<b>6 026 438</b>	<b>5 087 887</b>
Stavby	013	4 039 569	3 750 210
Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	014	1 304 760	1 324 394
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	017	7 314	7 314
Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	018	674 795	5 969
<b>Obežný majetok</b>	<b>033</b>	<b>1 875 399</b>	<b>1 578 194</b>
<b>Zásoby</b>	<b>034</b>	<b>118</b>	<b>0</b>
Tovar	039	118	
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>041</b>	<b>92 374</b>	<b>62 731</b>
Pohľadávky z obchodného styku	045	61 857	48 488
Odložená daňová pohľadávka	052	30 517	14 243
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>053</b>	<b>1 219 353</b>	<b>871 297</b>
Pohľadávky z obchodného styku	057	1 017 525	752 209
Daňové pohľadávky a dotácie	063	109 352	
Iné pohľadávky	065	92 476	119 088
<b>Finančný majetok</b>	<b>071</b>	<b>563 554</b>	<b>644 166</b>
Peniaze	072	5 522	1 581
Účty v bankách	073	558 032	642 585
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>074</b>	<b>622 146</b>	<b>595 387</b>
Náklady budúcich období dlhodobé	075	85	
Náklady budúcich období krátkodobé	076	622 061	595 387



## Vlastné imanie a záväzky k 31.12.2014

Účtovné obdobie	č.r.	2014	2013
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	079	8 585 918	7 337 152
<b>Vlastné imanie</b>	080	360 362	349 113
<b>Základné imanie</b>	081	50 000	50 000
Základné imanie	082	50 000	50 000
<b>Zákonné rezervné fondy</b>	087	10 000	10 000
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	088	10 000	10 000
<b>Výsledok hospodárenia minulých rokov</b>	097	212 113	58 062
Nerozdelený zisk minulých rokov	098	212 113	58 062
<b>Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia</b>	100	88 249	231 051
<b>Záväzky</b>	101	7 590 925	6 375 733
<b>Dlhodobé záväzky</b>	102	1 167 931	1 149 582
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	103	59 033	31 398
Dlhodobé prijaté preddavky	111	1 080 033	1 080 033
Záväzky zo sociálneho fondu	114	2 666	1 046
Iné dlhodobé záväzky	115	26 199	37 105
<b>Dlhodobé bankové úvery</b>	121	4 259 906	3 184 745
<b>Krátkodobé záväzky</b>	122	1 396 132	1 569 000
Záväzky z obchodného styku	126	1 176 845	884 739
Záväzky voči zamestnancom	131	91 099	76 122
Záväzky zo sociálneho poistenia	132	62 937	52 724
Daňové záväzky a dotácie	133	19 828	513 610
Iné záväzky	135	45 423	41 805
<b>Krátkodobé rezervy</b>	136	56 972	33 161
Zákonné rezervy	137	56 972	33 161
<b>Bežné bankové úvery</b>	139	709 984	439 245
<b>Časové rozlíšenie</b>	141	634 631	612 306
<b>Výnosy budúcich období krátkodobé</b>	125	590 762	612 306

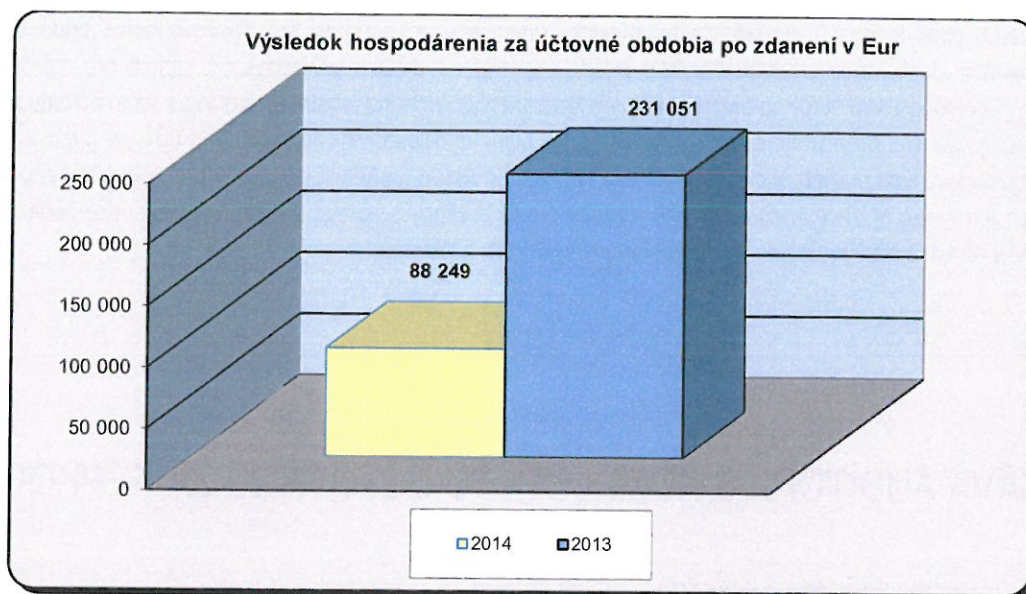


## Náklady a výnosy za rok 2014

Účtovné obdobie	č.r.	2014	2013
<b>Čistý obrat</b>	<b>01</b>	<b>6 725 063</b>	<b>7 325 941</b>
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>02</b>	<b>6 726 738</b>	<b>16 486 635</b>
Tržby z predaja služieb	05	6 725 064	7 325 941
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného a hmotného majetku a materiálu	08	8	9 155 851
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	09	1 666	4 843
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu</b>	<b>10</b>	<b>6 404 432</b>	<b>15 512 615</b>
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	12	109 704	265 791
Služby	14	4 040 379	4 140 449
Osobné náklady (r. 16 až 19)	15	1 605 426	1 088 332
Mzdové náklady	16	1 054 788	684 945
Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva	17	114 000	108 000
Náklady na sociálneho zabezpečenia	18	399 648	270 637
Sociálne náklady	19	36 990	24 750
Dane a poplatky	20	5 383	36 201
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému a hmotnému majetku (r.22 a 23)	21	627 758	905 737
Odpisy nehmotného a hmotného dlhodobého majetku	22	627 758	905 737
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	24		8 658 922
Opravné položky k pohľadávkam	25	-4 292	-821
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	26	20 074	418 004
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>27</b>	<b>322 306</b>	<b>974 020</b>
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>28</b>	<b>2 574 981</b>	<b>2 919 701</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu</b>	<b>29</b>	<b>34</b>	<b>24</b>
Výnosové úroky (r.40 a 41)	39	34	24
Ostatné výnosové úroky	41	34	24
<b>Náklady na finančnú činnosť spolu</b>	<b>45</b>	<b>203 487</b>	<b>632 714</b>
Nákladové úroky (r.50 a 51)	49	195 331	628 183
Ostatné nákladové úroky	51	195 331	628 183
Kurzové straty	52	1	
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	8 155	4 531
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>55</b>	<b>-203 453</b>	<b>-632 690</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>56</b>	<b>118 853</b>	<b>341 330</b>
Daň z príjmov (r.58 a 59)	57	30 604	110 279
Daň z príjmov splatná	58	46 878	114 802
Daň z príjmov odložená	59	-16 274	-4 523
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>61</b>	<b>88 249</b>	<b>231 051</b>



## Porovnanie výsledku hospodárenia za rok 2014 a za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie



## Návrh rozdelenia výsledku hospodárenia

Časť zisku na základe rozhodnutia valného zhromaždenia bude použitý na výplatu tantiém, zvyšok bude preúčtovaný na účet nerozdelených ziskov minulých rokov.

## Významné udalosti, ktoré nastali po skončení roku 2014

Začiatkom roka 2015 spoločnosť potvrdila trvalé zlepšovanie v zmysle plnenia požiadaviek na kvalitu poskytovaných služieb podľa požiadaviek noriem OHSAS 18 001:2007 a ISO 9001:2008. POBA Servis považuje za úspech prevzatie ďalších nových agend klienta pod svoju správu, pričom naďalej poskytuje služby klienta, so zámerom vyššej kvality a väčšieho rozsahu.



## Predpokladaný vývoj činnosti spoločnosti

Zlepšovanie poskytovaných služieb v integrovanom manažerskom systéme pre ďalšie obdobie bude súvisieť s plánovaním zlepšovania existujúceho IMS a jeho integrácie s ďalšími požiadavkami noriem pre manažerske systémy. Spoločnosť vidí veľký potenciál v podpore skvalitnenia životného prostredia a práve z tohto dôvodu plánuje rozšíriť fungujúci IMS o Environmentálne manažérstvo - plnením požiadaviek normy ISO 14 001. V rámci zvýšenia kvality poskytovaných služieb spoločnosť plánuje zabezpečiť všetky potrebné opatrenia pre zvýšenie bezpečnosti interných a rovnako aj klientskych informácií a získať certifikát zhody s normou ISO 27 001. Aj naďalej očakávame a veríme v nárast a rozšírenie rozsahu poskytovaných služieb a klientov.

## SPRÁVA AUDÍTORA S KOMPLETNOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU

V súlade s ustanovením § 20 zákona o Účtovníctve je súčasťou tejto výročnej správy aj správa audítora o overení ročnej účtovnej závierky spoločnosti POBA Servis, a.s., ktorej prílohu tvorí účtovná závierka k 31.12.2014.



**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**  
**POBA Servis, a. s.**

1. Overili sme účtovnú závierku účtovnej jednotky POBA Servis, a. s. k 31. decembru 2014 uvedenú v prílohe tejto výročnej správy, ku ktorej sme dňa 13.2.2015 vydali správu audítora, v ktorej sme vyjadrili svoje audítorské stanovisko v nasledujúcom znení:

**Názor**

Podľa nášho názoru Účtovná závierka podnikateľov v podvojnom účtovníctve poskytuje verný a pravdivý obraz finančnej situácie spoločnosti POBA Servis, a. s. k 31. decembru 2014 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve a súvisiacimi postupmi účtovania pre podnikateľov.

2. Overili sme tiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedné vedenie 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 vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardami ISA. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré nie 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 31.12.2014. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overovanie poskytuje dostatočný a vhodný základ pre vyjadrenie nášho názoru.

Podľa nášho názoru uvedené účtovné informácie vo výročnej správe spoločnosti POBA Servis, a. s. sú v súlade s účtovnou závierkou k 31.12.2014.

Bratislava 20. marec 2015

Audit team, spol. s r.o.  
 Hattalova 12  
 831 03 Bratislava  
 Licencia SKAu č. 151



*Miriam Lehocová*

Ing. Miriam Lehocová  
 evidenčné číslo licencie 840

*Alžbeta Vešelényiová*

Ing. Alžbeta Vešelényiová  
 evidenčné číslo licencie 584

