

---

**I.K.S. facility services spol. s r.o.**

Daxnerova 2636/9, Žilina 010 01

Slovenská republika

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

k účtovnej závierke a výročnej správe

k 31. decembru 2017, Výročná správa

Audítor:

**MG ATAC, s.r.o.**

Krškanská 21, 949 05 Nitra

licencia SKAU č. 284

Obchodný register Okresného súdu Nitra, oddiel Sro. , vložka č. 15517/N

## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

Spoločníkom a konateľom spoločnosti **I.K.S. facility services spol. s r.o.**

### **Správa z auditu účtovnej závierky**

#### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **I.K.S. facility services spol. s r.o.** (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

#### Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

#### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

#### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je

- vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahrňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
  - Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
  - Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
  - Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

### **Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov**

#### Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

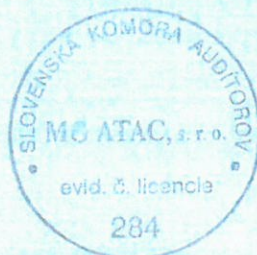
Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

21. júna 2018  
Nitra, Slovenská republika



Auditorská spoločnosť:  
MG ATAC, spol. s r. o.  
Krškanská 21, Nitra  
Licencia SKAU č. 284

Handwritten signature of Ing. Miroslav Galamboš.

Kľúčový štatutárny audítor:  
Ing. Miroslav Galamboš  
Licencia SKAU č. 502



**Výročná správa 2017**

---

---

## Obsah



1) Profil spoločnosti	3
2) Vývoj spoločnosti	3
3) Predmet podnikania	4
4) Ciele spoločnosti	4
5) Štatutárny orgán a základné imanie	6
6) Majetok a záväzky spoločnosti	6
7) Hospodárenie spoločnosti	7
8) Náklady a výnosy	9
9) Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku	11
10) Informácie o životnom prostredí, aktivitách v oblasti výskumu a vývoja a o organizačnej zložke v zahraničí	11

## Príloha



- Účtovná závierka

## 1) Profil spoločnosti

Obchodná spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 31.8.1999, v zmysle ustanovenia § 21, 105 a nasl. zák. č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Spoločnosť I.K.S. facility services, spol. s r.o. je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka č. 19812/L.

<b>Obchodné meno:</b>	<b>I.K.S. facility services spol. s r.o.</b>
<b>Sídlo:</b>	<b>Daxnerova 2636/9, 010 01 Žilina</b>
<b>IČO:</b>	<b>35 772 972</b>
<b>DIČ:</b>	<b>2021531919</b>
<b>IČ DPH:</b>	<b>SK 2021531919</b>
<b>Počet zamestnancov:</b>	<b>1</b>

## 2) Vývoj spoločnosti

Spoločnosť I.K.S. facility services spol. s r. o. vznikla v roku 1999 ako dcérska spoločnosť spoločnosti Dalkia a.s.. V roku 2003 sa pretransformovala na správčovskú spoločnosť a tieto služby začala poskytovať spoločnosti Optima bytové domy a.s. na Karpatskej ulici. V správe mala osemdesiat bytov a tri nebytové priestory. Spoločnosť pracuje od roku 2008 v oblasti komplexného zabezpečenia služieb facility managementu, teda služieb súvisiacich s prevádzkou a údržbou nehnuteľností. V roku 2009 pribudli do portfólia bytov v správe aj byty na Štefánikovej ulici. Od roku 2012 spravuje „Priemyselný park Strečno“ a poskytuje komplexné služby pre niekoľko zahraničných firiem, ktoré sú klientmi parku. Od roku 2013 je spoločnosť I.K.S. facility services spol. s r.o. aj dodávateľom a distribútorom zemného plynu v lokalite Gbeľany, kde prebehla výstavba cca sto rodinných domov. Od polovice roku 2016 spoločnosť začala spravovať nebytový objekt CRYSTAL PALACE ŽILINA s.r.o..

### 3) Predmet spoločnosti

- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
- poradenská činnosť v oblasti stavebníctva, obchodu a zákaziek v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- dodávka plynu, distribúcia plynu

### 4) Ciele spoločnosti

Prioritou spoločnosti je zvyšovať kvalitu vykonávaných služieb k plnej spokojnosti klienta. Svojou činnosťou dáva klientom priestor plne a nerušene sa sústrediť na tie aktivity spoločnosti, ktoré sú ich hlavnou podnikateľskou činnosťou. Všetky aktivity zabezpečuje vlastný kvalifikovaný personál alebo sú vykonávané formou outsourcingu certifikovanými dodávateľmi pri dodržaní legislatívy a všetkých technických noriem platných na území Slovenskej republiky.

V súčasnosti spoločnosť ponúka:

- služby facility managementu
- služby property managementu
- doplnkové služby

Facility management je typickým príkladom modernej servisnej činnosti. Jeho úlohou je znižovať náklady a zvyšovať kvalitu. Je jednou z mnohých oblastí riadenia firmy, ale je zameraný na riadenie tých oblastí, ktoré nie sú pre vrcholový management dennou prioritou.

Hlavnými zložkami Facility managementu sú:

- technická správa budov

- bežná údržba
- revízie a servisy
- technická administratíva
- havarijná služba

I.K.S. facility services spol. s r.o. poskytuje prostredníctvom kvalifikovaných pracovníkov v danej oblasti aj služby **Property managementu**, ktoré sú zamerané hlavne na :

- zastupovanie majiteľa nehnuteľnosti pred príslušnými úradmi verejnej a štátnej správy
- uzatváranie, ukončovanie a uskutočňovanie zmien zmlúv týkajúcich sa dodávky a prevádzky služieb ako aj správy nehnuteľnosti v mene majiteľa nehnuteľnosti
- zastupovanie majiteľa nehnuteľnosti pri rokovaníach s dodávateľmi
- uskutočňovanie všetkých právnych úkonov týkajúcich sa správy danej nehnuteľnosti, vrátane odovzdávania a prevzatia prenajímaných priestorov
- uzatváranie krátkodobých nájomných zmlúv na doplnkové priestory v zmysle plnej moci
- rokovania so zástupcami poisťovne v nahlasovaniach a riešeníach poisťných udalostí
- zabezpečenie vhodnej propagácie za účelom prenajatia priestorov, prezentácia nehnuteľnosti
- spolupráca s maklérmi realitných spoločností
- komunikácia s nájomníkmi nehnuteľnosti
- vypracovanie a dohľad nad dodržiavaním prevádzkového poriadku objektu
- zastupovanie majiteľa nehnuteľnosti pri spracovaní faktúr a korešpondencie s tým spojenej, kontrola účtov spojených s nehnuteľnosťou v spolupráci s účtovnou spoločnosťou
- kontrola nad dodržiavaním záväzných termínov platieb / energie, prevádzkové náklady, nájomné a iné ... /
- dohľad nad zálohovými platbami za služby spojené s prenájomom
- zúčtovanie skutočných nákladov za služby a oboznámenie nájomcov s nimi
- požiadavky zákazníka zladit' s možnosťami technickej správy budov a pre prípadne nedostatky a rozpory aktívne hľadať kompromisné reálne riešenia

## 5) Štatutárny orgán a základné imanie

Štatutárnym orgánom spoločnosti je konateľ Ing. Jozef Ďuratný, Komenského 2627/36, 010 01 Žilina. V mene spoločnosti koná konateľ spoločnosti samostatne a to tak, že k napísanému, vytlačenému alebo odtlačenému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis.

Základné imanie spoločnosti je 6.640,- EUR, je splatené v plnej výške.

## 6) Majetok a záväzky spoločnosti

Majetok spoločnosti v roku 2017 narástol oproti roku 2016 o 106tis. Eur, čo je spôsobené nárastom krátkodobých pohľadávok o 178tis. Eur. Finančný majetok klesol o 72tis. Eur.

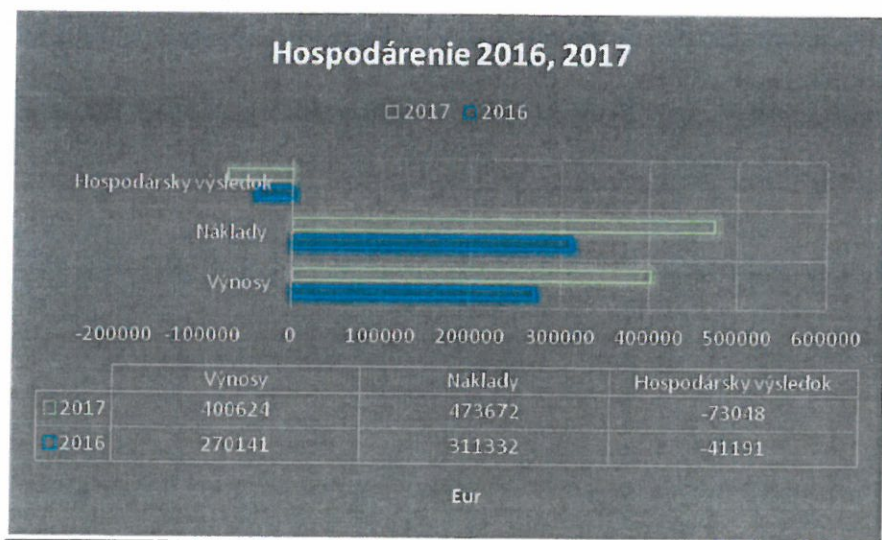
Aktíva ( EUR )	2016	2017	Rozdiel
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	5 804	5 460	-344
Dlhodobý finančný majetok	0	0	0
<b>Neobežné aktíva</b>	<b>5 804</b>	<b>5 460</b>	<b>-344</b>
Zásoby	0	217	217
Dlhodobé pohľadávky	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky	161 918	340 012	178 094
Finančný majetok	82 201	10 505	-71 696
<b>Obežné aktíva</b>	<b>244 119</b>	<b>350 734</b>	<b>106 615</b>
<b>Celkové aktíva</b>	<b>249 923</b>	<b>356 194</b>	<b>106 271</b>

Vlastné imanie spoločnosti v roku 2017 zaznamenalo zápornú hodnotu takmer -56tis. Eur. V krátkodobých finančných výpomociach a bankových úveroch eviduje spoločnosť pokles. Nárast je v dlhodobých aj krátkodobých záväzkoch, mierny nárast v rezervách.

Závazky a vlastné imanie ( EUR )	2016	2017
Základné imanie	6 640	6 640
Kapitálové fondy	0	0
Fondy zo zisku	664	664
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
Zisk / strata z minulých rokov	51 318	10 127
Zisk / strata za účtovné obdobie ( +/- )	-41 191	-73 048
<b>Vlastné imanie</b>	<b>17 431</b>	<b>-55 617</b>
Krátkodobé rezervy	688	2 646
Dlhodobé záväzky	14 566	20 932
Krátkodobé záväzky	99 780	301 650
Dlhodobé bankové úvery	50 845	30 505
Bežné bankové úvery	50 133	48 665
Krátkodobé finančné výpomoci	16 480	7 413
<b>Záväzky</b>	<b>232 492</b>	<b>411 811</b>
<b>Pasíva spolu a vlastné imanie</b>	<b>249 923</b>	<b>356 194</b>

## 7) Hospodárenie spoločnosti

I.K.S. facility services spol. s r.o. dosiahla v roku 2017 stratu vo výške 73tis. Eur. Oproti roku 2016 je to nárast v negatívnom hospodárení o takmer 32tis. Eur.



Výnosy z hospodárskej činnosti v roku 2017 oproti roku 2016 narástli o 132tis. Eur. Z toho tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb vzrástli o 129tis. Eur.

Náklady na hospodársku činnosť narástli o 164tis. Eur. Spotreba materiálu, energie narástla o 62tis. Eur, služby o 61tis. Eur. Opravné položky k pohľadávkam vzrástli o 38tis. Eur.

Výnosy a náklady	2016	2017	Rozdiel
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>268 564</b>	<b>400 622</b>	<b>132 058</b>
Tržby z predaja tovaru	39	0	39
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	268 525	397 968	129 443
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	0	2 654	2 654
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>298 983</b>	<b>463 177</b>	<b>164 194</b>
Náklady na obstaranie predaného tovaru	25	0	-25
Spotreba materiálu, energie	173 148	235 288	62 140
Služby	97 052	157 710	60 658
Osobné náklady	25 102	27 061	1 959
Dane a poplatky	20	126	106
Odpisy	344	344	0
Opravné položky k pohľadávkam	-586	37 481	38 067
Ostatné náklady	3 878	5 167	1 289
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>-30 419</b>	<b>-62 555</b>	<b>-32 136</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>1 577</b>	<b>2</b>	<b>-1 577</b>
Výnosové úroky	1 577	0	-1 577
Kurzové zisky	0	2	2
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>11 389</b>	<b>9 535</b>	<b>-1 854</b>
Nákladové úroky	10 822	8 760	-2 062
Ostatné náklady na finančnú činnosť	567	775	208
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>-9 812</b>	<b>-9 533</b>	<b>279</b>
<b>Daň z príjmov</b>	<b>960</b>	<b>960</b>	<b>0</b>
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>-40 231</b>	<b>-72 088</b>	<b>-31 857</b>
<b>Zisk (strata) za bežné obdobie</b>	<b>-41 191</b>	<b>-73 048</b>	<b>-31 857</b>

## 8) Náklady a výnosy

V roku 2017 je najvyššou nákladovou položkou spotreba energie, ktorá na celkových nákladoch tvorí takmer 50 %. V roku 2016 táto položka tvorila takmer 55 %.

Účet	Názov účtu	2016	% na celkovom objeme	2017	% na celkovom objeme
501001	Kancelárske potreby, technika + príslušenstvo	970,07	0,31	732,09	0,15
501003	Pracovné náradie, prístroje a zariadenia	315,83	0,10	533,33	0,11
501030	Spotreba materiálu - P3 Žilina	542,50	0,17	592,85	0,13
501031	Spotreba materiálu - Gbeľany	234,45	0,08	325,50	0,07
501032	Spotreba materiálu - Crystal Palace	7,44	0,00	3,58	0,00
501033	Spotreba materiálu - Obchodná galéria Žilina	0,00	0,00	4,58	0,00
501998	Nedaňové náklady - 20% z OS	291,03	0,09	218,20	0,05
502001	Spotreba energie - Strečno	97 157,78	31,21	125 299,04	26,45
502002	Spotreba energie - Gbeľany	19 983,31	6,42	18 921,13	3,99
502003	Spotreba energií - Crystal palace	53 600,68	17,22	88 657,38	18,72
502004	Prefaktúracia elektriny - bytový dom M.R.Štefánika	0,00	0,00	0,01	0,00
502099	Spotreba energií - nedaňová	44,53	0,01	0,00	0,00
504001	Predaný tovar	25,00	0,01	0,00	0,00
512000	Cestovné	0,00	0,00	453,08	0,10
513000	Náklady na reprezentáciu	199,80	0,06	17,49	0,00
518000	Ostatné služby	883,60	0,28	107,60	0,02
518001	Telekomunikačné, pc a web služby, servis progr. vybavenia	9 982,11	3,21	17 343,88	3,66
518002	Poštovné, poštové služby	117,90	0,04	105,10	0,02
518004	Vedenie účtovníctva a miezd	12 000,00	3,85	12 000,00	2,53
518005	Právne služby, notárske úkony	276,00	0,09	550,00	0,12
518006	Audit poradenstvo	500,00	0,16	1 470,00	0,31
518008	Prenájom nebytových priestorov	166,25	0,05	28 500,00	6,02
518009	Reklama	0,00	0,00	100,00	0,02
518010	Prenájom vozidla	0,00	0,00	10 000,00	2,11
518030	Náklady - P3 Žilina	20 240,15	6,50	3 499,20	0,74
518031	Náklady - P3 Žilina - prefaktúracia	40 824,66	13,11	67 320,15	14,21
518032	Náklady - Gbeľany	5 383,50	1,73	3 936,00	0,83
518033	Náklady - Obchodná galéria Žilina - prefaktúracia	800,00	0,26	2 725,40	0,58
518034	Náklady - Obchodná galéria Žilina	723,00	0,23	-157,79	-0,03
518035	Náklady - Crystal Palace Žilina - prefaktúracia	4 823,14	1,55	8 201,79	1,73
518036	Náklady - Crystal Palace Žilina	0,00	0,00	1 400,00	0,30
518098	Ostatné služby - nedaňové 20% z OS	0,00	0,00	136,30	0,03
518099	Nedaňové náklady	131,47	0,04	2,31	0,00
521000	Mzdové náklady	17 679,49	5,68	19 429,92	4,10
521002	Mzdové náklady - nevyčerpané dovolenky	472,22	0,15	0,00	0,00
524000	Zákonné sociálne poistenie	6 389,03	2,05	6 832,39	1,44
527001	Sociálny fond	98,78	0,03	104,92	0,02
527002	Pracovné oblečenie, ochranné prac prostriedky	0,00	0,00	81,66	0,02
527003	Príspevok na stravovanie zamestnancov	462,83	0,15	612,15	0,13
531000	Daň z motorových vozidiel	0,00	0,00	125,79	0,03

538099	Ostatné dane - nedaňové	20,11	0,01	0,00	0,00
543000	Dary	56,88	0,02	62,80	0,01
544000	Zmluvné pokuty, penále a úroky z omeškania	216,62	0,07	299,11	0,06
545000	Ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania	675,00	0,22	85,00	0,02
546001	Ostatné pokuty, penále a úroky z omeškania	1,51	0,00	0,00	0,00
547000	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-585,85	-0,19	6 209,59	1,31
547999	Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam - nedaňové	0,00	0,00	31 271,63	6,60
548000	Ostatné prevádzkové náklady	6,92	0,00	0,43	0,00
548001	Poistenie nehnuteľnosti - Crystal Palace	1 943,00	0,62	3 314,00	0,70
548002	Poistenie zodpovednosti za škodu	977,88	0,31	1 405,21	0,30
551000	Odpisy nehmotného a hmotného investičného majetku	344,00	0,11	344,00	0,07
562001	Debetné bankové úroky	10 297,13	3,31	8 385,66	1,77
562002	Úroky z prijatých výpomoci	480,00	0,15	0,68	0,00
562003	Úroky z pôžičky - EPG, a.s.	0,00	0,00	185,75	0,04
562004	Úroky z pôžičky - CPG, a.s.	0,00	0,00	146,91	0,03
562999	Úroky z omeškania - nedaňové	44,92	0,01	40,63	0,01
568000	Bankové poplatky	546,31	0,18	642,85	0,14
568001	Bankové poplatky - Crystal Palace	14,38	0,00	36,18	0,01
568002	Bankové poplatky - Štefánikova	6,80	0,00	95,69	0,02
591000	Splatná daň z príjmov	960,04	0,31	960,00	0,20
		<b>311 332,20</b>	<b>100,00</b>	<b>473 671,35</b>	<b>100,00</b>

Najvyšší podiel na výnosoch v roku 2017 majú tržby zo služieb Strečno, takmer 58 %. V roku 2016 tieto tržby predstavujú 62 % na celkových výnosoch.

Účet	Názov účtu	2016	% na celkovom objeme	2017	% na celkovom objeme
602001	Strečno - energie a služby	166 602,78	61,67	231 148,27	57,70
602001	Tržba za služby	3 739,30	1,38	0,00	0,00
602003	Obchodná galéria Žilina - energie a služby	723,00	0,27	2 725,40	0,68
602004	Obchodná galéria Žilina - správa objektu	2 000,00	0,74	5 500,00	1,37
602005	Gbeľany - energie a služby	16 910,46	6,26	19 051,06	4,76
602006	Gbeľany - prípojovací poplatok	1 422,74	0,53	517,36	0,13
602008	Enstra - správa a údržba TS	0,00	0,00	13 600,00	3,39
602009	Crystal palace - energie a služby	61 574,59	22,79	98 700,09	24,64
602010	Crystal palace - správa objektu	15 552,28	5,76	26 725,29	6,67
604003	Tržby za predaj tovaru	39,00	0,01	0,00	0,00
648000	Ostatné prevádzkové výnosy	0,34	0,00	2 227,44	0,56
648001	Poistné plnenie	0,00	0,00	426,36	0,11
662001	Kreditné úroky	1 577,04	0,58	0,00	0,00
663000	Kurzové zisky	0,00	0,00	1,45	0,00
		<b>370 141,53</b>	<b>100,00</b>	<b>498 622,72</b>	<b>100,00</b>

## 9) Návrh na vysporiadanie hospodárskeho výsledku

Výkonné vedenie spoločnosti predložilo účtovnú závierku nezávislému audítorovi na posúdenie použitých účtovných metód, princípov, zhodnotenie a overenie dôkazov, ktoré sú v nej obsiahnuté. Účtovná závierka za rok 2017 bude predložená valnému zhromaždeniu, ktoré bude dňa 25. júna 2018. Závierka obsahuje všetky dostupné a dokladované príjmy a výdavky spoločnosti, údaje o známych skutočnostiach ku dňu jej zostavenia, ktoré mali podstatný vplyv na vykázaný výsledok hospodárenia a udalosti, ktoré nie sú súčasťou účtovnej závierky a sú opísané v poznámkach k účtovnej závierke.

Predstavenstvo spoločnosti v súlade s platnými právnymi predpismi a Stanovami spoločnosti navrhuje riadnemu valnému zhromaždeniu dňa 25. júna 2018 schváliť nasledovné uznesenie:

Riadne valné zhromaždenie Spoločnosti schvaľuje riadnu individuálnu účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2017.

Riadne valné zhromaždenie Spoločnosti schvaľuje hospodársky výsledok Spoločnosti za rok 2017, ktorým je strata vo výške -73.048,43 Eur s tým, že tento sa vysporiada zaúčtovaním na účet neuhradená strata minulých rokov- na ťarchu účtu 429.

Predstavenstvo nepredkladá riadnemu valnému zhromaždeniu návrh uznesenia na výplatu dividend a pravidiel ich výplaty, nakoľko neprijalo rozhodnutie ohľadom predloženia tohto návrhu.

## 10) Informácie o životnom prostredí, aktivitách v oblasti výskumu a vývoja a o organizačnej zložke v zahraničí

### Ochrana životného prostredia

Podnikanie v oblasti nemá žiadny vplyv na životné prostredie.

### Významné skutočnosti, ktoré nastali po súvahovom dni

Po súvahovom dni nenastali žiadne významné skutočnosti

### Aktivity v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nerobí vývoj a výskum.

**Organizačná zložka v zahraničí**

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

V Žiline, 21.6.2018



Ing. Jozef Ďuratný  
konateľ

# ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

mikro účtovnej jednotky



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D Ę F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Mesiac Rok
2 0 2 1 5 3 1 9 1 9	x riadna	Za obdobie od 0 1 2 0 1 7
IČO	mimoriadna	do 1 2 2 0 1 7
3 5 7 7 2 9 7 2	priebežná	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 0 1 2 0 1 6
SK NACE	(vyznačí sa x)	do 1 2 2 0 1 6
6 8 . 3 2 . 0		

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč MÚJ 1-01)  
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč MÚJ 2-01)  
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč MÚJ 3-01)  
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

I . K . S . f a c i l i t y s e r v i c e s s p o l . s r o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica DAXNEROVA Číslo 2 6 3 6 / 9

PSC Obec 0 1 0 0 1 Ž I L I N A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Okresného súdu Žilina, oddiel Sro,  
vložka č. 19812/L

Telefónne číslo Faxové číslo

0 9 0 5 3 4 2 8 0 2

E-mailová adresa

i n f o @ i k s f s . s k

Zostavená dňa:

2 1 . 0 6 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky  
alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo  
podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie	
			Netto 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 2
	<b>SPOLU MAJETOK</b> r. 02 + r. 14	01	3 5 6 1 9 4	2 4 9 9 2 3
A.	<b>Neobežný majetok</b> r. 03 + r. 04 + r. 09	02	5 4 6 0	5 8 0 4
A.I.	<b>Dlhodobý nehmotný majetok</b> (012, 013, 014, 015, 019, 01X, 041, 051) - /072, 073, 074, 075, 079, 07X, 091, 093, 095A/	03		
A.II.	<b>Dlhodobý hmotný majetok</b> súčet (r. 05 až r. 08)	04	5 4 6 0	5 8 0 4
A.II.1.	Pozemky a stavby (021, 031, 042A, 052A) - /081, 092A, 094A, 095A/	05	5 4 6 0	5 8 0 4
2.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022, 02X, 042A, 052A) - /082, 08XA, 092A, 094A, 095A/	06		
3.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (025, 026, 029, 02X, 032, 042A, 052A) - /085, 086, 089, 08XA, 092A, 094A, 095A/	07		
4.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) - /+/- 098/	08		
A.III.	<b>Dlhodobý finančný majetok</b> súčet (r. 10 až r. 13)	09		
A.III.1.	Podielové cenné papiere (061, 062, 063, 043A, 053A) - /095A, 096A/	10		
2.	Ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 066A, 067A, 069, 06XA, 043A, 053A) - /095A, 096A/	11		
3.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	12		
4.	Ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (065A, 066A, 067A, 06XA) - /096A/	13		
B.	<b>Obežný majetok</b> r. 15 + r. 16 + r. 17 + r. 21	14	3 5 0 7 3 4	2 4 4 1 1 9
B.I.	<b>Zásoby</b> (112, 119, 11X, 121, 122, 123, 124, 12X, 132, 133, 13X, 139, 314A) - /191, 192, 193, 194, 195, 196, 19X, 391A/	15	2 1 7	
B.II.	<b>Dlhodobé pohľadávky</b> (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 31XA, 335A, 336A, 33XA, 354A, 355A, 358A, 35XA, 371A, 374A, 375A, 378A, 381A, 382A, 385A) - 391A	16		
B.III.	<b>Krátkodobé pohľadávky</b> súčet (r. 18 až r. 20)	17	3 4 0 0 1 2	1 6 1 9 1 8
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 31XA) - /391A/	18	9 1 8 7 3	8 4 4 7 1
2.	Sociálne poistenie, daňové pohľadávky a dotácie (336A, 341A, 342A, 343A, 345A, 346A, 347A, 34XA) - /391A/	19		9 2 2 0
3.	Ostatné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 354A, 355A, 358A, 35XA, 371A, 374A, 375A, 378A, 381A, 382A, 385A, 398A) - /391A/	20	2 4 8 1 3 9	6 8 2 2 7
B.IV.	<b>Finančný majetok</b> r. 22 + r. 23	21	1 0 5 0 5	8 2 2 0 1
B.IV.1.	Peniaze a účty v bankách (211, 213, 21X, 221A, 22XA, +/- 261)	22	1 0 5 0 5	8 2 2 0 1
2.	Ostatné finančné účty (251, 252, 253, 256, 257, 25X, 259, 314A) - /291, 29X/	23		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 3	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 4
	<b>SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b> r. 25 + r. 34	24	3 5 6 1 9 4	2 4 9 9 2 3
A.	Vlastné imanie r. 26 + r. 29 + r. 30 + r. 31 + r. 32 + r. 33	25	- 5 5 6 1 7	1 7 4 3 1
A.I.	Základné imanie r. 27 + r. 28	26	6 6 4 0	6 6 4 0
A.I.1.	Základné imanie a zmeny základného imania (411, +/- 419) alebo (+/- 491)	27	6 6 4 0	6 6 4 0
2.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	28		
A.II.	Kapitálové fondy (412, 413, 417, 418)	29		
A.III.	Fondy zo zisku (421, 422, 423, 427, 42X)	30	6 6 4	6 6 4
A.IV.	Oceňovacie rozdiely (+/- 415, 416)	31		
A.V.	Nerozdelený zisk alebo neuhradená strata minulých rokov (428, /-/429)	32	1 0 1 2 7	5 1 3 1 8
A.VI.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) r. 01 - (r. 26 + r. 29 + r. 30 + r. 31 + r. 32 + r. 34)	33	- 7 3 0 4 8	- 4 1 1 9 1
B.	Závazky r. 35 + r. 36 + r. 37 + r. 38 + r. 43 + r. 44 + r. 45	34	4 1 1 8 1 1	2 3 2 4 9 2
B.I.	Dlhodobé záväzky okrem rezerv a úverov (316A, 321A, 32XA, 372A, 471A, 472A, 473A, 474A, 475A, 476A, 478A, 479A, 47XA, /-/255A, 383A, 384A)	35	2 0 9 3 2	1 4 5 6 6
B.II.	Dlhodobé rezervy (451A, 459A, 45XA)	36		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	37	3 0 5 0 5	5 0 8 4 5
B.IV.	Krátkodobé záväzky okrem rezerv, úverov a výpomocí súčet (r. 39 až r. 42)	38	3 0 1 6 5 0	9 9 7 8 0
B.IV.1.	Krátkodobé záväzky z obchodného styku (316A, 321A, 32XA, 322, 324, 325, 326, 32X, 475A, 476A, 478A, 479A, 47XA)	39	2 9 6 6 4 8	8 0 5 0 9
2.	Závazky voči zamestnancom a zo sociálneho poistenia (331, 333, 336A, 33X, 479A)	40	3 1 0 9	1 6 7 6
3.	Daňové záväzky a dotácie (341A, 342A, 343A, 345A, 346A, 347A, 34XA)	41	1 8 9 3	2 4 4
4.	Ostatné krátkodobé záväzky (364, 365, 366, 367, 368A, 36X, 372A, 379, 383A, 384A, 398A, 471A, 472A, 474A, 478A, 479A, 47XA)	42		1 7 3 5 1
B.V.	Krátkodobé rezervy (323, 32XA, 451A, 459A, 45XA)	43	2 6 4 6	6 8 8
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	44	4 8 6 6 5	5 0 1 3 3
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	45	7 4 1 3	1 6 4 8 0



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie	
			1	2
*	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 02 až r. 07)	01	4 0 0 6 2 2	2 6 8 5 6 4
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	02		3 9
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb (601, 602, 606)	03	3 9 7 9 6 8	2 6 8 5 2 5
III.	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	04		
IV.	Aktivácia (účtová skupina 62)	05		
V.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	06		
VI.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	07	2 6 5 4	
*	Náklady na hospodársku činnosť spolu súčet (r. 09 až r. 17)	08	4 6 3 1 7 7	2 9 8 9 8 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, (+/-) 505A, 507)	09		2 5
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503, (+/-) 505A)	10	2 3 5 2 8 8	1 7 3 1 4 8
C.	Služby (účtová skupina 51)	11	1 5 7 7 1 0	9 7 0 5 2
D.	Osobné náklady (účtová skupina 52)	12	2 7 0 6 1	2 5 1 0 2
E.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	13	1 2 6	2 0
F.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (551, (+/-) 553)	14	3 4 4	3 4 4
G.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	15		
H.	Opravné položky k pohľadávkam (+/- 547)	16	3 7 4 8 1	- 5 8 6
I.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	17	5 1 6 7	3 8 7 8
**	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 01 - r. 08)	18	- 6 2 5 5 5	- 3 0 4 1 9
*	Pridaná hodnota (r. 02 - r. 09) + (r. 03 + r. 04 + r. 05) - (r. 10 + r. 11)	19	4 9 7 0	- 1 6 6 1
*	Výnosy z finančnej činnosti spolu súčet (r. 21 až r. 26)	20	2	1 5 7 7
VII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	21		
VIII.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku (665)	22		
IX.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku (666)	23		
X.	Výnosové úroky (662)	24		1 5 7 7
XI.	Kurzové zisky (663)	25	2	
XII.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	26		



Ozna- čenie a	Text b	Čisto riadku c	Bežné účtovné obdobie 1	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Náklady na finančnú činnosť spolu súčet (r. 28 až r. 33)	27	9 5 3 5	1 1 3 8 9
J.	Predané cenné papiere a podiely (561)	28		
K.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	29		
L.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	30		
M.	Nákladové úroky (562)	31	8 7 6 0	1 0 8 2 2
N.	Kurzové straty (563)	32		
O.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	33	7 7 5	5 6 7
**	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 20 - r. 27)	34	- 9 5 3 3	- 9 8 1 2
**	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 18 + r. 34)	35	- 7 2 0 8 8	- 4 0 2 3 1
P.	Daň z príjmov (591, 595)	36	9 6 0	9 6 0
Q.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/-) (596)	37		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 35 - r. 36 - r. 37)	38	- 7 3 0 4 8	- 4 1 1 9 1

**Čl. I Všeobecné údaje o účtovnej jednotke****Čl. I (1) , (3) Všeobecné údaje**

Čl. I (1) Obchodné meno účtovnej jednotky: I K.S. facility services spol. s r.o.

Sídlo: Daxnerova 2636/9, 01001, Žilina

Čl. I (3) Priemerný počet zamestnancov: 1.2

**Čl. II Informácie o prijatých postupoch****Čl. II (1) Nepretržité pokračovanie účtovnej jednotky**

Čl. II (1) Účtovná uzávierka je zostavená za splnenia predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

 Áno Nie**Čl. II (2) Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov**

Čl. II (2) Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov

Popis položky	Ocenenie majetku a záväzkov	Poznámka k oceneniu
Dlhodobý nehmotný majetok		
Dlhodobý hmotný majetok	obstarávacia cena	
Dlhodobý finančný majetok		
Zásoby	obstarávacia cena	
Pohľadávky	menovitá hodnota	
Krátkodobý finančný majetok	menovitá hodnota	
Záväzky vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek, úverov	menovitá hodnota	
Derivátové operácie		

**Čl. II (2) Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov (účtovanie a úbytok zásob)**

Čl. II (2) Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov (účtovanie a úbytok zásob)

Pri účtovaní zásob postupovala účtovná jednotka podľa § 43 postupov účtovania v PÚ:

 spôsobom A účtovania zásob spôsobom B účtovania zásob

Úbytok zásob rovnakého druhu účtovná jednotka oceňovala:

 váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien alebo vlastných nákladov

Poznámky Úč MÚJ 3-01

IČO 3 5 7 7 2 9 7 2

DIČ 2 0 2 1 5 3 1 9 1 9

 metódou FIFO (1. cena na ocenenie prírastku zásob sa použila ako 1. cena na ocenenie úbytku zásob) iným spôsobom:**Čl. II (3) Spôsob zostavenia odpisového plánu pre jednotlivé druhy dlhodobého majetku**

Čl. II (3) Spôsob zostavenia odpisového plánu pre jednotlivé druhy dlhodobého majetku

- Dlhodobý nehmotný majetok: odpisový plán účtovných odpisov vychádzal z požiadavky zákona č. 431/2002 o účtovníctve. Majetok sa odpisoval počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy dlhodobého nehmotného majetku sa rovnajú.
- Dlhodobý hmotný majetok: odpisový plán účtovných odpisov sa zostavil interným predpisom, v ktorom sa vychádzalo z predpokladaného opotrebenia zaraďovaného majetku zodpovedajúceho bežným podmienkam jeho používania. Účtovné a daňové odpisy sa nerovnajú.
- Dlhodobý hmotný majetok: odpisový plán účtovných odpisov sa zostavil interným predpisom, v ktorom sa vychádzalo z metód používaných pri vyčíslovaní daňových odpisov. Účtovné a daňové odpisy sa rovnajú.

Odpisový plán bol ovplyvnený týmito skutočnosťami:

Spôsob zostavenia odpisového plánu pre jednotlivé druhy dlhodobého nehmotného a hmotného majetku

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
--------------	------------------	----------------	-----------------

**Čl. II (4) Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód**

V priebehu roku 2017 nedošlo k zmene účtovných zásad a metód. Spoločnosť je mikro účtovnou jednotkou.

Čl. II (4) Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód

Účtovné metódy a zásady boli aplikované v rámci plat. zákona o účtovníctve, s osobitosťami:

Druh zmeny zásady alebo metódy	Dôvod zmeny	Hodnota vplyvu na prísl. zložku bilancie
--------------------------------	-------------	--

**Miesto pre ďalšie záznamy**

Miesto pre ďalšie záznamy

Spoločnosť je majiteľom bankového účtu Fondu údržby a opráv - správa nebytových priestorov polyfunkčného objektu Crystal Palace Žilina. Jedná sa o bankový účet č. SK61 1111 0000 0010 1429 5035.

