

Výročná správa za rok 2022



**Elektrárenská 12428
831 04 Bratislava**

OBSAH

1.1. ÚVOD	1
1.2. PROFIL SPOLOČNOSTI	1
1.3. ORGÁNY SPOLOČNOSTI	2
1.4. PONUKA HLAVNÝCH PRODUKTOV	2
1.5. SPRÁVA O HOSPODÁRSKEJ SITUÁCII SPOLOČNOSTI	3
1.6. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU	6
1.7. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI	6
1.8. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	8
1.9. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	8
2.0. NADOBUDNUTIE OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ	8
2.1. INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ	8
2.2. PRÍLOHA - FINANČNÉ ÚDAJE	8

1.1. Úvod

V období roku 2022 sa naša spoločnosť zameriavala hlavne na dokončenie rozostavaných projektov Čerešne 2 a NIDO 2. Obidve stavby počas celého obdobia realizácie postupovali podľa naplánovaného harmonogramu prác, vyvíjali sme maximálnu snahu, aby boli pripravené k odovzdaniu vo výbornej kvalite a splnili tak aj predpoklady pre ich úspešnú kolaudáciu. Naša snaha sa naplnila, obidve stavby boli odovzdané dokonca v predstihu oproti harmonogramu. Vysokú kvalitu prevedenia týchto stavieb oceňujú naši objednávateľia a tlmochia nám aj spokojnosť koncových zákazníkov - majiteľov bytov a nebytových priestorov.

Na sklonku roku sme zahájili realizáciu stavby v rámci projektu – „Nový Ružinov“ v bratislavskej mestskej časti Ružinov. Ide o výstavbu nebytového objektu, ktorý plánuje investor zmenou funkcie adaptovať na polyfunkčný objekt. Objednávateľ, investor pôsobí na trhu už dlhšie obdobie a má za sebou už viaceré etapy uvedeného projektu. Zameriava sa hlavne na realizáciu objektov na bývanie a polyfunkčné objekty. Výstavba bude pokračovať až do roku 2024.

Spoločnosť v minulom roku rozšírila svoje kancelárske priestory, investície sme smerovali aj do obnovy vozového parku nákupom viacerých nových osobných automobilov. Neustále pracujeme na zlepšovaní procesov v riadení a pri realizovaní stavieb. Spoločnosť je finančne stabilná a schopná plniť svoje finančné záväzky.

1.2. Profil spoločnosti

• Obchodné meno:	ise, s.r.o.
• Sídlo:	Elektrárenská 12 428 831 04 Bratislava
• IČO:	35 828 293
• Základné imanie:	15 000 EUR
• Spoločníci, podiel na základnom imaní:	Oto Bortlík, Hlavná 13197/4A, 831 01 Bratislava – podiel na základnom imaní 33,50 % Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak Gesellschaft m.b.H. Quellenstrasse 163, Viedeň 1100, Rakúsko – podiel na základnom imaní 61,50 % Ing. <u>Libor Zeman</u> Tomášikova 43 Bratislava 831 04 – podiel na základnom imaní 5 %

• Založenie a vznik:	Spoločnosť ise, s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice N 510/01, Nz 496/01 napísanej dňa 14.11.2001 notárom JUDr. Pavlovičom. Spoločnosť bola zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I., vložka č. 25736/B, odd. Sro, dňa 12.12.2001.
--	---

1.3. Orgány spoločnosti

• Konatelia (prokuristi)	Ing. <u>Libor Zeman</u> konateľ Tomášikova 43 Bratislava 831 04 Dipl. Ing. <u>Elmar Hagmann</u> prokurista Höhengasse 42 Kaltenleutgeben 2391 Rakúsko Prokurista môže konať za spoločnosť len spoločne s iným prokuristom alebo s konateľom spoločnosti. Podpisovanie za spoločnosť sa uskutočňuje tak, že prokurista k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis a dodatok označujúci prokúru.
--	--

1.4. Ponuka hlavných produktov

- ☐ stavebné práce vykonávané na komerčných stavbách (administratívne, obchodné a výrobné objekty)
- ☐ stavebné práce vykonávané na bytových stavbách (bytové objekty a rodinné domy)
- ☐ rekonštrukcie existujúcich komerčných a bytových stavieb

Porovnanie predaja rozhodujúcich druhov stavebných služieb v roku 2020 s predchádzajúcim rokom v EUR:

• Produkt	Rok 2021	Rok 2022	Rozdiel +,-	Index 2022/2021
• Stavebné práce vykonávané na komerčných stavbách (administratívne, obchodné a výrobné objekty)	6240349	5061847	-1178502	0,811
• Stavebné práce vykonávané na bytových stavbách (bytové objekty a rodinné domy)	14560813	11810977	-2749836	0,811

1.5. Správa o hospodárskej situácii spoločnosti

☐ Výnosy spoločnosti

Spoločnosť za rok 2022 dosiahla výnosy v celkovom objeme 17 092 941 EUR, čo predstavuje oproti roku 2021 absolútny pokles o 3 834 382 EUR, keď spoločnosť dosiahla objem výnosov vo výške 20 927 323 EUR. Relatívne výnosy poklesli oproti minulému roku indexom 0,817.

Rozhodujúcim predmetom činnosti spoločnosti bol predaj stavebných služieb.

Z tejto činnosti dosiahla spoločnosť tržby vo výške 16 872 824 EUR, čo je oproti predchádzajúcemu roku absolútny pokles o 3 928 338 EUR. Relatívne tržby z predaja stavebných služieb poklesli oproti minulému roku indexom 0,811.

Prehľad skladby výnosov v EUR:

Položka	Rok 2021	Rok 2022	Index 2022/2021
Tržby z predaja tovaru			
Tržby z predaja služieb	20801162	16870824	0,811
Zmena stavu nedokončenej výroby	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	53231	15746	0,296
Ostatné prevádzkové výnosy	55639	176281	3,168
Úroky	17291	28090	1,625
Kurzové zisky	0	0	0

Ostatné finančné výnosy	0	0	0
Výnosy výnimočného rozsahu	0	0	0
Výnosy spolu	20927323	17092941	0,817

☐ Náklady spoločnosti

V roku 2022 dosiahli celkové náklady spoločnosti bez dane z príjmov objem 14 956 517 EUR, čo je v porovnaní s minulým rokom, keď boli celkové náklady bez dane z príjmov vo výške 18 428 815 EUR, absolútny pokles o 3 472 298 EUR, relatívne náklady poklesli indexom 0,812.

Prehľad skladby nákladov v EUR:

Položka	Rok 2021	Rok 2022	Index 2022/2021
Náklady na predaný tovar	0	0	0
Spotreba materiálu a energie	2809122	1306146	0,465
Služby	13334849	9648402	0,724
Osobné náklady	1319998	1991419	1,509
Odpisy	78242	102134	1,305
Dane a poplatky	5333	4227	0,793
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0	0
Ostatné prevádzkové náklady	779179	1730606	2,221
Nákladové úroky	87446	96195	1,100
Kurzové straty	52	12	0,231

Ostatné finančné náklady	14594	77376	5,302
Náklady výnimočného rozsahu	0	0	0
Náklady spolu bez dane z príjmov	18428815	14956517	0,812
Daň z príjmov splatná	563125	738103	1,311
Daň z príjmov odložená	-27898	-263268	9,437
Náklady včítane dane z príjmov	18964042	15431352	0,814

☐ **Hospodársky výsledok spoločnosti**

Po zohľadnení všetkých daňových povinností vykázala spoločnosť ise, s.r.o. vo výkaze ziskov a strát za rok 2022 ročný účtovný zisk vo výške 1 661 589 EUR.

Oproti minulému roku, keď zisk po zdanení bol vo výške 1 963 281 EUR, je to absolútne zníženie o 301 692 EUR a relatívny pokles indexom 0,846.

Skladba hospodárskeho výsledku v EUR:

Položka	Rok 2021	Rok 2022	Index 2022/2021
Prevádzkový HV	2583309	2281917	0,883
Finančný HV	-84801	-145493	1,716
DAŇ Z PRÍJMOV splatná	563125	738103	1,311
DAŇ Z PRÍJMOV odložená	-27898	-263268	9,437
HV za hospodársky rok	1963281	1661589	0,846

1.6. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie spoločnosti predkladá valnému zhromaždeniu nasledujúci návrh na rozdelenie zisku za rok 2020:

Zisk k rozdeleniu	1 661 589 EUR
--------------------------	----------------------

Prídel do RF

Prídel do SF

Prídel do ostatných fondov

Rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2022 spoločníkom vo výške 1 000 000 EUR

Nerozdelený zisk minulých rokov 661 589 EUR

1.7. Predpokladaný vývoj činnosti

Stavebný trh na Slovensku samozrejme ovplyvňujú aj udalosti, ktoré sa dejú mimo našej krajiny. V predošlom období sme si prešli viacerými problémami, ako napríklad nestabilita dodávok materiálov spojená aj s výrazným nárastom cien. Zasiahli nás aj vysoké ceny energií. Čo sa nás priamo dotýka je aj zvýšenie úrokových sadzieb na hypotékach a nárast úrokov pre projektové financovanie. Toto samozrejme má za následok veľký prepád predaja bytov a zastavenie niektorých developerských projektov. V týchto podmienkach je boj o získanie zákaziek veľmi náročný. V prebiehajúcom roku sa nám podarilo získať zákazku, výstavba bytového domu „Topolčianska“ v mestskej časti Petržalka. Stavba bude pokračovať aj v nasledujúcom roku. Dôležité je získanie zákazky Čerešne 3.etapa , ktorú budeme realizovať až do polovice roku 2026. Rozsahom je táto náročná stavba obdobná ako predošlá etapa. Popri projekte Čerešne sa budeme snažiť doplniť našu činnosť aj o ďalšie stavby. Naše referencie, stabilita a spoľahlivosť sú predpokladom , že sa nám to aj podarí.

1.8. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

V účtovnej jednotke nenastali žiadne iné skutočnosti po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia výročnej správy.

1.9. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevykázala žiadne investície v oblasti výskumu a vývoja.

2.0. Nadobudnutie obchodných podielov a akcií

Spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné obchodné podiely a ani nenadobudla vlastné akcie.

2.1. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

2.2. Príloha - Finančné údaje

- ☐ Súvaha
- ☐ Výkaz ziskov a strát
- ☐ Poznámky
- ☐ Správa audítora k účtovnej závierke

Bratislava 30.11.2023



Ing. Libor Zeman
konateľ spoločnosti

Číslo licencie SKAU 225
IČO: 357 45 908
e-mail: infoaudit@infoaudit.sk

811 07 Bratislava
Mickiewiczova 3
Tel.: 02/444 55 922

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

pre spoločníkov spoločnosti i s e , s.r.o.

k časti II. SPRÁVA K INFORMÁCIÁM, KTORÉ SA UVÁDZAJÚ VO VÝROČNEJ SPRÁVE

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti i s e , s.r.o. Elektrárenská 12428, 831 04 Bratislava (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2022, uvedenú na stranách 13 - 54 priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 24.5.2023 vydali správu nezávislého audítora, uvedenú na stranách 8 - 12 priloženej výročnej správy. Tento dodatok sme vypracovali v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. 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“)

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za účtovný rok 2021 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 výrazné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 06.12.2023

InfoAudit s.r.o.
Licencia SKAU č. 225



Zodpovedný auditor:
Ing. Bieliková Mária
Licencia SKAU č.116