



Bôrická cesta 103, 010 01 Žilina
IČO: 31559182 DIČ: 2020448276 IČ DPH: SK2020448276
Registrácia: OR OS Žilina, oddiel: Sro, VI.č. 321/L

VÝROČNÁ

SPRÁVA

2023

OBSAH

<u>Obsah.....</u>	<u>2</u>
<u>Organizačná štruktúra.....</u>	<u>3</u>
<u>Štatutárny orgán.....</u>	<u>4</u>
<u>Profil spoločnosti.....</u>	<u>4</u>
<u>Správa výrobného oddelenia za rok 2023</u>	<u>7</u>
<u>Správa obchodného oddelenia za rok 2023.....</u>	<u>7</u>
<u>Vedenie účtovníctva – účtovná prax.....</u>	<u>9</u>
<u>Starostlivosť o zamestnancov.....</u>	<u>10</u>
<u>Vyhodnotenie plánovaných úloh a nové plánované úlohy.....</u>	<u>10</u>
<u>Riziká a neistoty.....</u>	<u>11</u>
<u>Swot analýza.....</u>	<u>11</u>
<u>Udalosti osobitného významu po skončení účtovného obdobia.....</u>	<u>13</u>
<u>Náklady na výskum a vývoj.....</u>	<u>14</u>
<u>Vlastné akcie.....</u>	<u>14</u>
<u>Analýza účtovnej závierky.....</u>	<u>14</u>
<u>Rozdelenie hospodárskeho výsledku.....</u>	<u>25</u>
<u>Referenčná listina.....</u>	<u>25</u>

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA



ŠTATUTÁRNY ORGÁN

Ing. Jozef Očko

Dátum menovania: 26. 2. 1992

konateľ, manažér, generálny riaditeľ

Ing. Milan Očko

Dátum menovania: 26. 2. 1992

konateľ, manažér, obchodný riaditeľ

Ing. Vladimír Očko

Dátum menovania: 26. 2. 1992

konateľ, manažér

PROFIL SPOLOČNOSTI

adresa: Bôrická cesta 103, 010 01 Žilina

IČO: 31559182

DIČ: 2020448276

IČ DPH: SK2020448276

ZI: 33 300 €

Dátum vzniku: 26.02.1992

Platiteľ DPH od: 01.01.1993

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným ; kód: 112

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu v Žiline, oddiel: Sro, vl. č. 321/L



Organizačná zložka v Českej republike od: 02.06. 1995

DOSS spol. s r.o. Žilina, organizační složka

Drahkov 14, 417 13 Modly

IČO: 62788230, DIČ: CZ684557408

Predmet podnikania:

- ★ uskutočňovanie stavieb, ich zmien a odstraňovanie
- ★ výroba, obchod a služby a to primárne:
 - * veľkoobchod a maloobchod
 - * sprostredkovanie obchodu a služieb
 - * príprava a vypracovanie technických návrhov
 - * grafické a kresličské práce

Dcérska spoločnosť na Slovensku od: 20.04. 2010

DOSS real spol. s r.o.

Bôrická cesta 103, 011 58 Žilina

IČO: 45495432, IČ DPH: SK2023013256

Predmet podnikania:

- ★ prenájom nehnuteľnosti
- ★ prenájom hnutel'ných vecí
- ★ veľkoobchod, maloobchod

ČINNOSTI

Stavebná

- realizácia pozemných stavieb
 - komplexná výstavba objektov všetkých druhov,
 - rekonštrukcie objektov a ich stavebné úpravy,
 - realizáciu novostavieb a výstavbu rodinných domov,
 - všetky druhy profesií a stavebných inštalácií,
 - hydroizolácie stavieb a objektov,
 - tepelné izolácie – zatepl'ovanie.
- ekologických a inžinierskych stavieb
 - výstavba vodojemov a vodovodov,
 - výstavba ČOV a kanalizácií,
 - výstavba plynofikačných sietí.
- občianske a priemyselné stavby,
 - komplexná výstavba objektov všetkých druhov.
- realizácia podlahového vykurovania systému Univerza,

Obchodná

- *veľkoobchod s distribúciou,*
- *export,*
- *import,*
- *maloobchod so sanitárnym a kúpeľňovým tovarom*

Dopravná

Zemné práce

Prenájom stavebných mechanizmov

Inžinierska a konzultačná činnosť

Poradenská služba zdarma

Stavebné kapacity a štruktúra zamestnancov

Spoločnosť disponuje zamestnancami s dlhoročnou odbornou praxou a vedúcimi pracovníkmi s odbornou spôsobilosťou a praxou v riadení v stavebníctve.

V súčasnosti má naša spoločnosť v stave 24 kmeňových zamestnancov. Stav zamestnancov dopĺňajú v prípade potreby osvedčení a renomovaní subdodávatelia.

Technické zabezpečenie spoločnosti

Spoločnosť disponuje základnými prostriedkami potrebnými k zabezpečeniu svojej činnosti. Z technického vybavenia vyberáme:

- *MAN FE26.314 s hydraulickou rukou*
- *univerzálny stavebno-výkopový stroj UNC 060,*
- *pojazdná univerzálna plošina,*
- *vysokozdvíhací vozík HYSTER - CATERPILAR*
- *elektrické kompresory – PKS 50,*
- *rezací stroj asfaltu – NORWIT FS 400 BFT,*
- *rezačka špár 2 ks, vibračný valec, vibračné dosky a nohy,*
- *príslušná stredná stavebná mechanizácia (vrtacie kladivá, zbíjacie kladivá, zváracie agregáty, omietací stroj, ostatná menšia stavebná mechanizácia),*
- *mobilné stavebné bunky, UNIMO bunky*
- *obytné kontajnery 20`W1 BS 10-20*
- *kompletné zariadenie a technológia stolárskej dielne, kde realizuje firma stolársku výrobu komplexne pre svoju stavebnú činnosť (výroba atypických stolárskych konštrukcií, okien, dverí, výkladov, nábytkových a interiérových zariadení),*
- *pojazdný kompresor ATMOS PDP20 s pneumatickým kladivom SKA12B*
- *stavebné výtahy, rámové lešenia TERMISPRZET, plošné stenové a stropné debniace systémy, vysokozdvíhacie mechanické a hydraulické plošiny,*
- *zariadenie a technológia – zámočnícka výroba (vrátane realizácie)*
- *úžitkové osobné vozidlá*
- *osobné motorové vozidlá*

SPRÁVA VÝROBNÉHO ODDELENIA ZA ROK 2023

STAVBY, STOLÁRSKA DIELŇA, DOPRAVA, MTZ)

Výrobné oddelenie (stavebná činnosť spoločnosti) v roku 2023 zrealizovalo výkony predstavujúce 69,63 % z celkového obratu spoločnosti.

V danom roku sa realizovali stavby typu: rekonštrukcia administratívnych budov, výstavba bytových domov, výstavba nových a rekonštrukcia starších rodinných domov, rekonštrukcia výrobných prevádzok, výstavba inžinierskych sietí.

Fotogaléria z realizácie stavieb a podrobné informácie sú zverejnené na firemnej stránke www.doss.sk.

Spoločnosť, vzhľadom k tomu, že prevádzkuje vlastnú stolársku dielňu, táto dielňa zabezpečuje požiadavky vlastnej výroby pre vlastné potreby stavieb spoločnosti, tiež ponúka realizáciu služieb a predaj stolárskych výrobkov na základe objednávok iných spoločností a súkromných osôb (ponuka týchto stolárskych výrobkov je súčasťou prílohy).

Spoločnosť využíva vlastné dopravné a stavebné prostriedky na prepravu materiálu, distribúciu tovaru a pod. podľa potrieb realizovaných stavieb a požiadaviek odberateľov. Tieto dopravné a stavebné mechanizmy ponúka aj pre cudzie subjekty podľa ich vlastných objednávok.

SPRÁVA OBCHODNÉHO ODDELENIA ZA ROK 2023

Celkový ročný obrat obchodného oddelenia vrátane obratu organizačnej zložky v Českej republike predstavuje čiastku 777 006 = **24,87 %** z celkového objemu výkonov.

Obchodné oddelenie realizuje:

- **KOMPLEXNÉ VYBAVENIE OBJEKTOV OBKLADMI, DLAŽBAMI**
 - najrozličnejšie dlažby a obklady od kvalitných výrobcov vhodné do vonkajších aj vnútorných priestorov, veľký výber vzorov, farieb a povrchových úprav vystavený priamo vo vlastnej vzorkovej predajni.
- **KOMPLEXNÉ VYBAVENIE KÚPELNÍ A VEREJNÝCH SOCIÁLNYCH ZARIADENÍ – OBKLADY, DLAŽBY, SANITA**
 - sanitárna keramika od viacerých známych výrobcov, veľký výber
 - kúpeľňové doplnky, zrkadlá, skrinky, police, armatúry, ...
- **HOTELOVÝ A INVALIDNÝ KÚPEĽŇOVÝ PROGRAM**

Súčasťou spoločnosti DOSS, spol. s r.o. Žilina je aj kúpeľňové štúdio ARION, kde je na 300m² vystavený formou kóji značkový kúpeľňový sortiment dlažieb, obkladov a zariadení predmetov, vodárenských armatúr, vaní, sprchových kútov, doplnkov, zrkadiel, svietidiel, skriniek a ostatného sortimentu na kompletné zariadenie kúpeľní. Odborný personál pomôže

pri výbere zo širokej ponuky tovaru. Samozrejmom súčasťou pri záväznom objednaní tovaru je aj bezplatný grafický návrh vrátane 3D vizualizácie Vašej kúpeľne. V kúpeľňovom štúdiu nájdete tento značkový sortiment :

OBKLADY, DLAŽBY :

- Atlas Concorde (Taliansko)
- Azteca (Španielsko)
- Vives (Španielsko)
- Omega (Taliansko)
- Villeroy&Boch (Nemecko)
- Engers (Nemecko)
- Lasselsberger (Česko, Nemecko)
- Zalakeramia (Maďarsko)
- Opoczno (Poľsko)
- Paradyz (Poľsko)
- Incoazul ceramica (Španielsko)
- PGC (Španielsko)
- Kerko (Slovensko)
- Lučenec (Slovensko)

ZARIAĎOVACIE PREDMETY :

- Jika (Česko)
- Laufen (Nemecko)
- Roca (Španielsko)
- Duravit (Nemecko)
- Villeroy&Boch (Nemecko)
- Kolo (Poľsko)
- Panda (Poľsko)
- Keramag (Nemecko)
- Dune (Nemecko)
- Cersanit (Poľsko)
- Ideal Standard (U.S.A)

ARMATÚRY :

- Hansa (Nemecko)
- Hansgrohe (Nemecko)
- Grohe (Nemecko)
- Dornbracht (Nemecko)
- Villeroy&Boch (Nemecko)
- Ideal Standard (U.S.A)
- Samplus (Slovensko)
- Sanit (Nemecko)
- Shell (Nemecko)

SPRCHOVÉ KÚTY A VANE :

- Roltechnik (Česko)
- Hüppe (Nemecko)
- Duscholux (Nemecko)
- Kolo (Poľsko)
- Riho (Česko)
- Kaldewai (Nemecko)
- Estep (Slovensko)
- Ravak (Česko)
- Ideal Standard (U.S.A)
- Vagnerplast (Česko)

Adresa kúpeľňového štúdia:

Bôrická cesta 105 / A

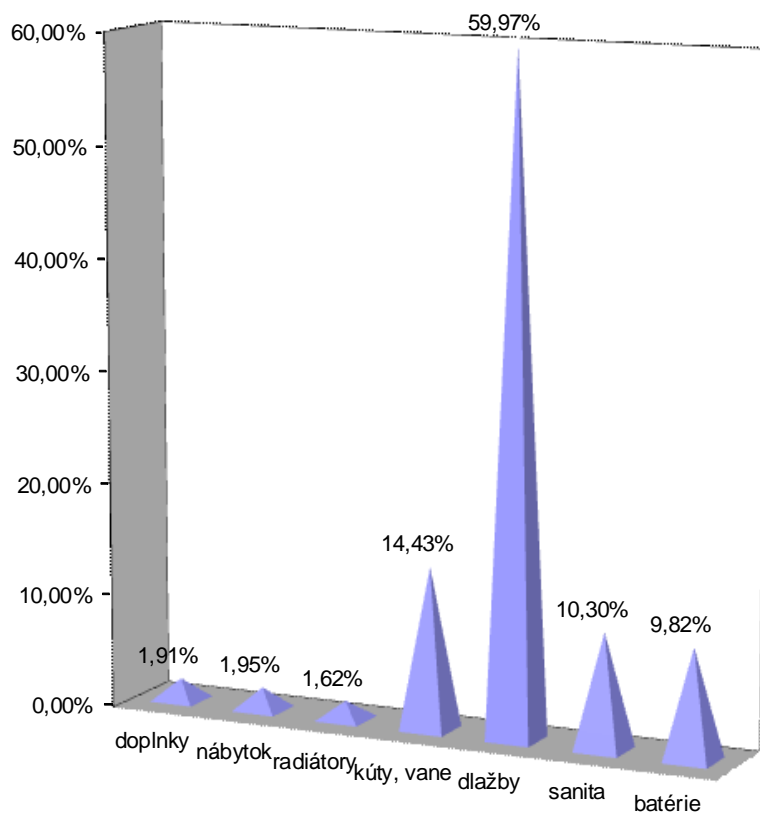
010 58 Žilina

041 56 24 189

041 56 26 514

Graf č. 1

Percentuálne zastúpenie jednotlivých druhov tovarov z celkového predaja



1	Kúpeľňové doplnky	1,91%
2	Radiatory	1,62%
3	Sprchovacie kúty, vane	14,43%
4	Dlažby	59,97%
5	Sanita	10,30%
6	Batérie	9,82%
7	Nábytok	1,95%

VEDENIE ÚČTOVNÍCTVA - ÚČTOVNÁ PRAX

Účtovníctvo je vedené podľa vlastných vnútropodnikových smerníc, vychádzajúc pritom zo Zákona o účtovníctve č. 431/2002 Zb., podľa platnej účtovnej osnovy.

Náklady, výnosy a hospodársky výsledok sa sledujú súhrnne za celú spoločnosť, za celé účtovné obdobie, t.j. kalendárny rok.

V danom období bol majetok ocenený podľa zásad vnútro podnikovej smernice, to znamená: dlhodobý hmotný a nehmotný majetok, nakúpené zásoby obstarávacími cenami, to znamená so všetkými nákladmi súvisiacimi s jeho obstaraním, hmotný majetok a zásoby vlastnej výroby vlastnými nákladmi, nedokončená výroba skutočnými vlastnými nákladmi. Ocenenie majetku sa nemenilo v priebehu roka, tak ako to stanovuje smernica.

Účtovanie zásob (materiálových aj tovarových) sa vykonáva spôsobom „A“, ktorého podstatou je sústrediť výdaje vynaložené na obstaranie zásob na príslušných majetkových účtoch zásob v ocenení, ktoré zodpovedá ustanoveniu zákona o účtovníctve. Tieto obstarávacie náklady sa rozpisujú do nákladov úmerne k spotrebe zásob.

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so zákonom č. 431/2002 Zb. rovnomerne podľa sadzieb Zákona o dani z príjmu.

Inventarizácia majetku sa vykonáva v súlade so zákonom o účtovníctve, to znamená, že inventarizácii podliehajú nielen majetok ako taký, ale i finančná hotovosť a pohľadávky a záväzky. Priebeh inventúr riadi a sleduje menovaná inventarizačná komisia stanovená vždy ku koncu roka, ktorá svoju činnosť vykonáva až do nasledujúcej koncoročnej inventúry, t.j. do stanovenia novej inventarizačnej komisie pre nasledujúci rok. Na základe uskutočnených inventúr dochádza k samotnému zúčtovaniu zistených výsledkov a pri prípadných rozdieloch k riešeniu týchto zistených skutočností s možnými následkami pre zodpovedné osoby.

STAROSTLIVOSŤ O ZAMESTNANCOV

V rámci starostlivosti o zamestnancov spoločnosť zabezpečila a uviedla do prevádzky: v objekte Chaty Čučoriedka, v lyžiarskom stredisku v obci Oščadnica sa zrealizovala kúpa víkendového bytu, ktorý firma vybavila na celoročné užívanie.

Spoločnosť má uzavretú zmluvu na Doplnkové dôchodkové poistenie zamestnancov od roku 2005.

VYHODNOTENIE PLÁNOVANÝCH ÚLOH A NOVÉ PLÁNOVANÉ ÚLOHY

- 1. ukončiť vysporiadanie pozemkov na Bôriku pod budúcim stavebným zámerom: „Obchodné centrum Bôrik“ . Stav: pozemky čiastočne vysporiadané, v roku 2023 sa spoločnosť definitívne rozhodne o forme realizácii projektu. Stav: ukončené, spoločnosť sa v novembri 2023 rozhodla o predaji predmetných pozemkov, predaj sa uskutoční v roku 2024.*
- 2. Bytový dom Bôrik Žilina - prípravné a projektové práce v roku 2025/2026, realizácia 2026/2027/2028*

RIZIKÁ A NEISTOTY

Pre stavebné odvetvie je charakteristické a zároveň od ostatných výrobných odvetví ho odlišujú isté špecifická, ktoré zároveň predstavujú i rizika:

- sezónny charakter prác – výrazný vplyv poveternostných podmienok
- dĺžka a nepravidelnosť výrobného cyklu, ktorý spravidla presahuje jeden rok, s čím úzko súvisí viazanosť finančných prostriedkov v rôznych formách a z tohto dôvodu i značná investičná náročnosť odvetvia
- vysoká cena, dlhá životnosť, viazanosť produktu na jedno miesto
- vysoká variabilnosť činností v súvislosti so zvyšovaním požiadaviek na komplexnosť a kvalitu stavebných prác, stavby „na kľúč“
- spôsob financovania a fakturácie počas výstavby (vysoké zálohy a preddavky)
- vývoj stavebníctva je v úzkej nadväznosti s vývojom ekonomiky danej krajiny
- vysoká neistota strednodobej dynamiky rastu
- neistota v súvislosti so šírením COVID 19 a ďalšími obdobnými epidémiami
- rast inflácie
- prudký rast cien
- energetická kríza.

Značným problémom je aj kríza podnikateľského prostredia spôsobená výrazným prebytkom stavebných kapacít nad aktuálnym dopytom prejavujúcim sa dumpingovými cenami, problémom s platobnou disciplínou a podobne.

SWOT ANALÝZA

Stavebníctvo patrí medzi odvetvie, ktorého sa veľmi citelne dotýkajú všetky zmeny v ekonomike. Jeho prosperita úzko súvisí s ekonomickým cyklom, ktorý od konca roka 2019 výrazne negatívne ovplyvnilo šírenie COVID-19 a s ním súvisiacou zmenou životného štýlu, ako aj ekonomická kríza, rast inflácie a enormný nárast cien energetických vstupov. Od toho sú odvodené aj jeho silné a slabé stránky, ako aj príležitosti a hrozby na tuzemskom i zahraničnom trhu.

Spoločnosť DOSS spol. s r.o. prevažnú časť svojej činnosti realizuje na tuzemskom trhu, no globálny vývoj ekonomiky sa dotýka aj jej. Z uvedeného dôvodu je žiaduce, aby posilňovala a plne využívala svoje silné stránky a eliminovala stránke slabé s prihliadnutím na hrozby a reálne príležitosti.

Tabuľka č. 1

SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
<ul style="list-style-type: none">✓ Kvalifikovaný pracovníci z rôznych profesijných oblastí✓ Nízke mzdové náklady oproti konkurencii z členských štátov EU✓ Flexibilita✓ Operatívnosť✓ Kvalita prác✓ Komplexná ponuka stavebnej činnosti✓ Kvalitná poznatková báza✓ Rýchla absorpcia štandardov kvality✓ Zvyšovanie produktivity práce	<ul style="list-style-type: none">✓ Vysoká finančná zaťaženosť✓ Nízky objem investičného kapitálu✓ Znižovanie kvalitnej konkurencie✓ Nízka produktivita✓ Technické zaostávanie✓ Nízke výkony a pridaná hodnota✓ Nízka kapitálová vybavenosť✓ Nedostatočná reklama

PRÍLEŽITOSTI	HROZBY
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Zvýšenie prílivu zahraničného kapitálu ✓ Vstup nových investorov ✓ Financovanie prostredníctvom eurodotácií ✓ Strategická zmena ✓ Diverzifikácia dodávateľov a odberateľov ✓ Čerpanie finančných prostriedkov z fondov EU ✓ Rast produktivity väčší než rast miezd ✓ Konjunktúra v stavebníctve ✓ Rast kúpyschopného dopytu ✓ Zlepšenie podnikateľského prostredia a infraštruktúry ✓ Neustále zvyšovanie flexibility trhu práce 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Nedostatok vlastných zdrojov ✓ Finančná kríza ✓ Rastúca konkurencia ✓ Vysoká závislosť na hospodárskych cykloch ✓ Strata kvalifikovaných, odborných pracovníkov ✓ Rast nákladov na udržanie konkurencieschopnosti ✓ Zaostávanie v profesnom vzdelávaní ✓ Neschopnosť využiť finančné prostriedky z fondov EU ✓ Rast mzdových nákladov väčší než rast produktivity ✓ Vstup zahraničnej konkurencie ✓ Lobbying veľkých podnikov ✓ Pohľtenie väčšími konkurentmi ✓ Vojnový konflikt ✓ Rastúca inflácia ✓ Materiálová kríza ✓ Energetická kríza ✓ Rast debetných úrokov ✓ Prudký rast cien vstupov

Konkurencia

Na trhu stavebníctva môžeme sledovať v posledných rokoch čoraz väčšiu konkurenciu, ktorá je výrazná tým, že popri dlhoročných firmách pôsobí na trhu čoraz viac menších firiem. Prispieva k tomu najmä zvýšený záujem o výstavby nových budov, priemyselných parkov, ale i rekonštrukcií, ktoré sú mnohokrát financované zo zdrojov štátneho rozpočtu, ale i z fondov EÚ. I keď čoraz viac firiem, ktoré vyhlasujú súťaže na stavebné práce vyžaduje ako súčasť predložených súťažných podkladov certifikát kvality, nepovažujeme uvedenú skutočnosť za prekážku, ktorá by vytvárala bariéry vstupu nových konkurentov na trh.

Jednotlivé spoločnosti sa predbiehajú najmä v poskytovaní výhod pre svojich klientov, len aby získali zákazníka. Čoraz častejšie je možné sledovať cenovú konkurenciu, ktorá je realizovaná na úkor kvality poskytnutých služieb.

Zákazníci

Zákazníkom v odvetví stavebníctvo môže byť každá fyzická či právnická osoba. Zjednodušene môžeme povedať, že potenciálnym zákazníkom je každý človek. Samozrejme, je tu podmienka finančnej solventnosti.

Fyzické osoby využívajú stavebné služby najmä na výstavbu rodinných domov (v súčasnosti je trendom výstavba rodinných domov „na kľúč“), ale i v rámci opráv a rekonštrukcií.

Opravy a rekonštrukcie využívajú aj právnické osoby (súkromné spoločnosti, štátne firmy, mestá, obce). Na rozdiel od fyzických osôb realizujú výstavbu priemyselných parkov, komplexov, administratívnych budov, výrobných hál a podobne.

Požiadavky zákazníkov ovplyvňujú nielen súčasne trendy, ale aj uvedomovanie si zodpovednosti za svoje prostredie, s čím súvisia ich požiadavky na ekologickú výstavbu.

Životné prostredie

Jednou z dominantných tém súčasnosti je životné prostredie, ktoré sa dotýka i stavebníctva a to významnou mierou. Mnohokrát sú napríklad lesoparky zrušené práve kvôli bytovej výstavbe.

Istou kompenzáciou by mala byť výstavba priemyselných parkov, ktoré spĺňajú náročné ekologické podmienky; použitie ekologických materiálov a podobne. A práve použitie ekologických materiálov je mnohokrát podmienka klienta pri uzatváraní zmluvy o dielo.

Význam zdravého životného prostredia si plne uvedomuje aj spoločnosť DOSS spol. s r.o., ktorá realizuje činnosť zameranú na ekologizáciu, t.j. uskutočňovanie stavebnej činnosti prostredníctvom materiálov, ktoré nepôsobia negatívne na životné prostredie, zvyšovaním efektívnosti využívania materiálov, ale aj dopravných prostriedkov a pod.

Vplyv ekonomických zmien a globalizácie

- vytvoril sa väčší priestor pre vstup zahraničných investorov
- možnosť čerpať finančné prostriedky z európskych fondov
- uzatváranie kooperačných vzťahov so zahraničnými partnermi
- náročnejšie požiadavky na získanie finančných prostriedkov prostredníctvom bánk v čase krízy
- ekonomická nestabilita
- zvýšenie ceny kapitálu

UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Vzájomné pôsobenie rýchleho rastu inflácie od druhej polovice roku 2022, ako jej predpokladaný pokračujúci trend, a očakávanej energetickej kríze spojenej s výrazným nárastom vstupov nadobúda obrovské negatívne rozmery. V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie účtovnej jednotky zaznamenalo zreteľný/významný pokles predaja. Nakoľko sa situácia stále mení, možno predvídať pokračujúce negatívne účinky/dopady ohľadom už uvedeného výrazného rastu cien vstupov, ako aj znížená dostupnosť produktov v nadväznosti na zníženie investičných aktivít súvisiacich so zmenou kúpneho správania konečných spotrebiteľov/investorov. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky kroky na zmiernenie negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov.

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné priame nepriaznivé dopady na spoločnosť (okrem rastúcich cien vstupov, najmä pohonných hmôt, energií, materiálov, tovarov a služieb). Vedenie spoločnosti nepredpokladá významné ohrozenie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v blízkej budúcnosti (t.j. počas nasledujúcich 12 mesiacov od dátumu zostavenia účtovnej závierky).

Ku koncu účtovného obdobia prebiehali rokovania s potencionálnym záujemcom o odpredaj pozemkov na Bôriku v Žiline zapísané na LV 8177, 8321, 4806, 8619, 9601, 10838, 7087, 7872, čiastočne z 7517, ktoré budú zmluvne a finančne vysporiadané v nasledujúcom účtovnom období.

NÁKLADY NA VÝSKUM A VÝVOJ

V roku 2023 spoločnosti DOSS spol. s r.o. nevznikli náklady na výskum a vývoj vzhľadom k tomu, že spoločnosť nerealizovala výskum na plánovanie alebo návrh výroby nových alebo významne zlepšených materiálov, zariadení, výrobkov, procesov, systémov alebo služieb.

VLASTNÉ AKCIE

DOSS spol. s r.o. je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá základné imanie tvorila z vkladov spoločníkov v zákonom stanovenej výške.

Z uvedenej skutočnosti vyplýva, že spoločnosť počas svojej existencie neemitovala akcie ani v listinnej ani v zaknihovanej forme.

Nie sme dcérska spoločnosť, preto nevidujeme ani vlastné akcie materskej spoločnosti.

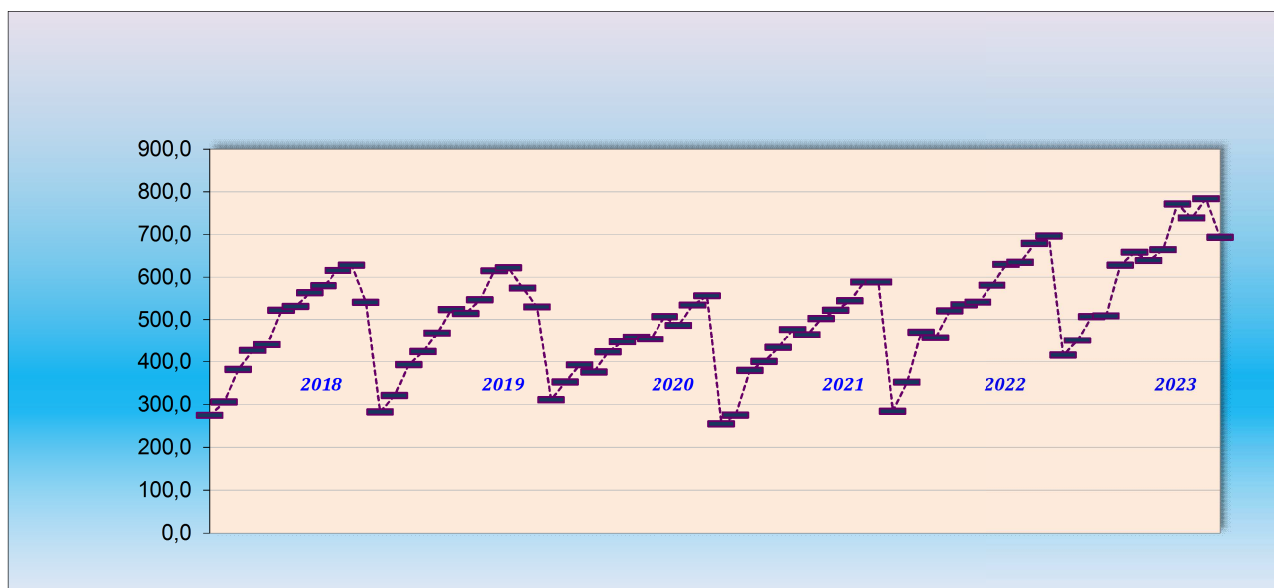
ANALÝZA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po zotavovaní z recesie v roku 2021 súvisiacej s pandémiou od roku 2019 sa v roku 2022 rast výrazne spomalil a v roku 2023 výkon stavebnej činnosti v medziročnom porovnaní mierne vzrástol, no dynamika bola najnižšia od roku 2009.

Oslabená kúpna sila obyvateľstva po období vysokej inflácie znižuje dopyt po renováciách a rekonštrukciách. Investičné aktivity v dopravnej infraštruktúre, obnove verejných budov či stimulácia bytovej výstavby sa prejaví najskôr v roku 2025.

V súhrne za celý rok v SR dosiahol HDP rast o 1,1 % (v stálych cenách). Stavebná produkcia dosiahla v 12/23 hodnotu 657,60 mil. EUR, čo predstavovalo medziročný prepád o 12,1%. V priebeh roka stavebníctvo medziročne spomalilo 3 krát, decembrový prepád bol však vyšší ako v marci a v apríli.

Graf č. 2 : Vývoj stavebnej produkcie (podniková metóda) v rokoch 2018-2023 v mil. Eur



Zdroj: www.statistics.sk

Mierny rast produkcie v roku 2023 sa v spoločnosti DOSS spol. s r.o. neprejavil, práve naopak, medziročne výnosy z hospodárskej činnosti klesli o 59,60 %, t.j. zníženie o 4 606 901 €. Na poklese sa najvýraznejšie podieľali tržby z predaja služieb, kde zníženie bolo ešte výraznejší a to o 67,11%. Tržby z predaja tovaru mali opačný trend, mierne vzrástli o 4,24 % a dosiahli hodnotu 777 006€. Značný nárast zaznamenali aj tržby z predaja majetku, rast o 1133,69%, ale v absolútnom vyjadrení ide o zvýšenie o 49 429 €. Ide o predaj pozemkov, ktoré svojou veľkosťou a povahou nie sú strategické pre činnosť spoločnosti a ani v budúcnosti nie je predpoklad ich plnohodnotného využitia, ako aj o predaj vozidiel, ktoré nespĺňali požiadavky a náklady na ich údržbu neboli kompenzované výkonom.

Vzájomným pôsobením jednotlivých zložiek tržieb a zmien stavu vnútroorganizačných zásob klesol čistý obrát v porovnaní s rokom 2022 o 60,20% a dosiahol hodnotu 3 062 617€.

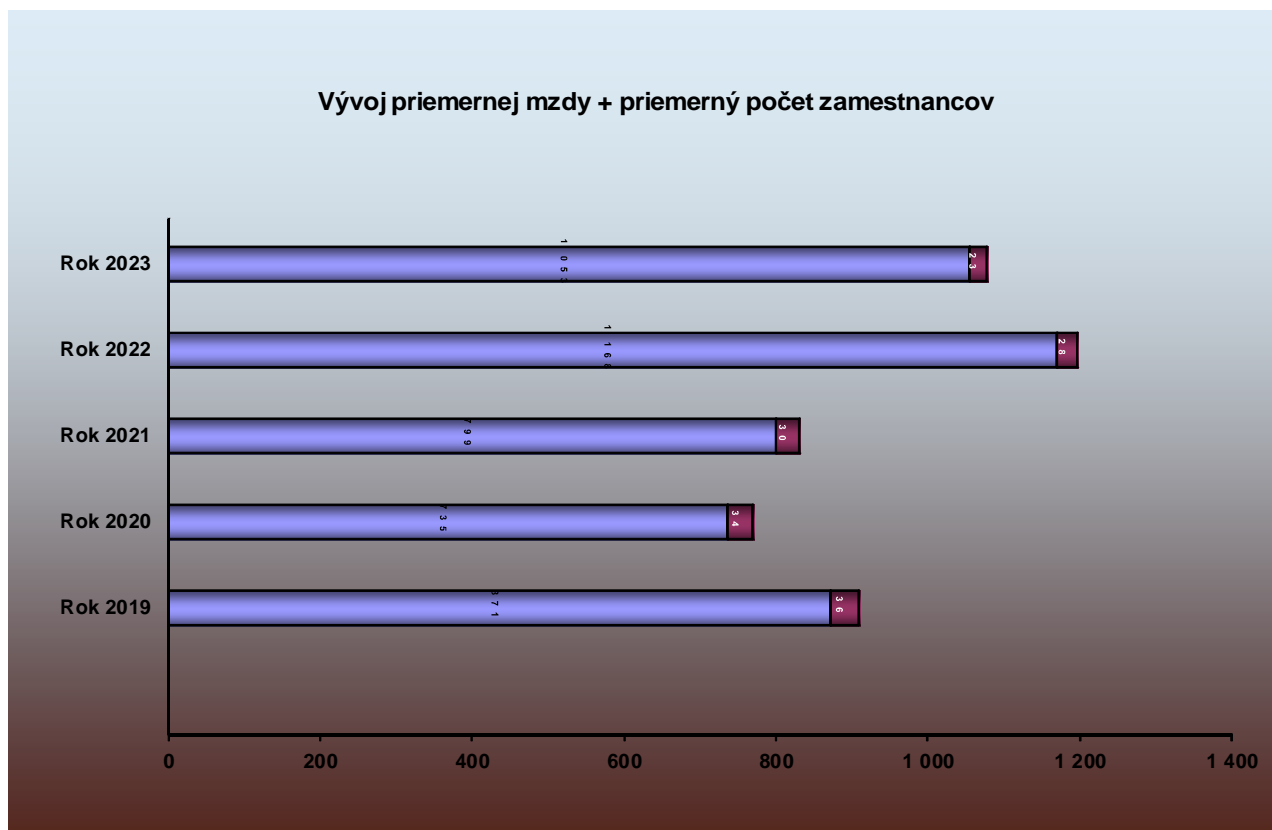
S poklesom tržieb súvisí aj pokles nákladov. Náklady na hospodársku činnosť sa znížili o viac ako polovicu, na čom sa najväčšmi podieľali náklady súvisiace s poskytnutými službami, ktoré sa v medziročnom porovnaní znížili o 65,09 %. Primárne ide o zníženie subdodávok, ktoré sú v priamej súvislosti s realizáciou stavebných projektov.

Rovnaký trend bol aj v spotrebe materiálu a dodávok energií, keď medziročný pokles bol na úrovni 45,93 % . Na spotrebu energií pôsobili predovšetkým uzatvorené zmluvy s dodávateľmi energií, ako aj prijaté opatrenie na optimalizáciu ich spotreby.

Mierny pokles zaznamenali mzdy, ktoré sa medziročne znížili o 1,25 %.

Vývoj miezd

Graf č. 3.



rok	Priemerná mzda v €	Priem. počet zamestnancov
2023	1053	23
2022	1168	28
2021	799	30
2020	735	34
2019	871	36

Pokles opravných položiek k pohľadávkam o 17,36% súvisí s aktívnejším vymáhaním pohľadávok ihneď po ich dátume splatnosti.

Náklady na obstaranie predaného tovaru sa zvýšili o 48,80 % čo súvisí aj s poklesom obchodnej marže, keďže tržby za predaj tovaru stúpi iba o 4,24%.

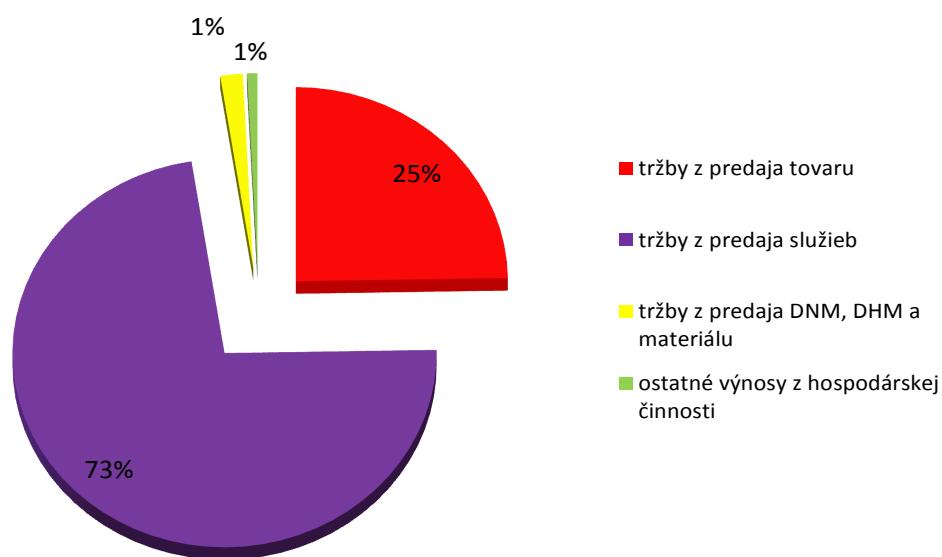
Vzájomným pôsobením jednotlivých zložiek nákladov a výnosov bol dosiahnutý záporný výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti vo výške 712 868 €.

Výnosové úroky zaznamenali tiež pokles o 53,93% v porovnaní s rokom 2022. Na ich výšku vplývali primárne zrušené exekúcie voči odberateľom z dôvodu *ex-offo*.

Opačný trend mali nákladové úroky, kde zvýšenie o 98,46 % súvisí priamoúmerne s využívaním kontokorentného úveru na zabezpečenie krytia prevádzkových nákladov.

Rovnako sa vyvíjali kurzové straty, ktoré sa zvýšili o 29,41 % a to z dôvodu pohybu kurzu českej koruny voči euru. Ide ale o čiastku iba 22 €, ktorá je v porovnaní s celkovými nákladmi zanedbateľná.

Graf č. 4.: Priaznivo vplyvajúce zložky na výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti v %-tuálnom vyjadrení v roku 2023



Zdroj: vlastné spracovanie

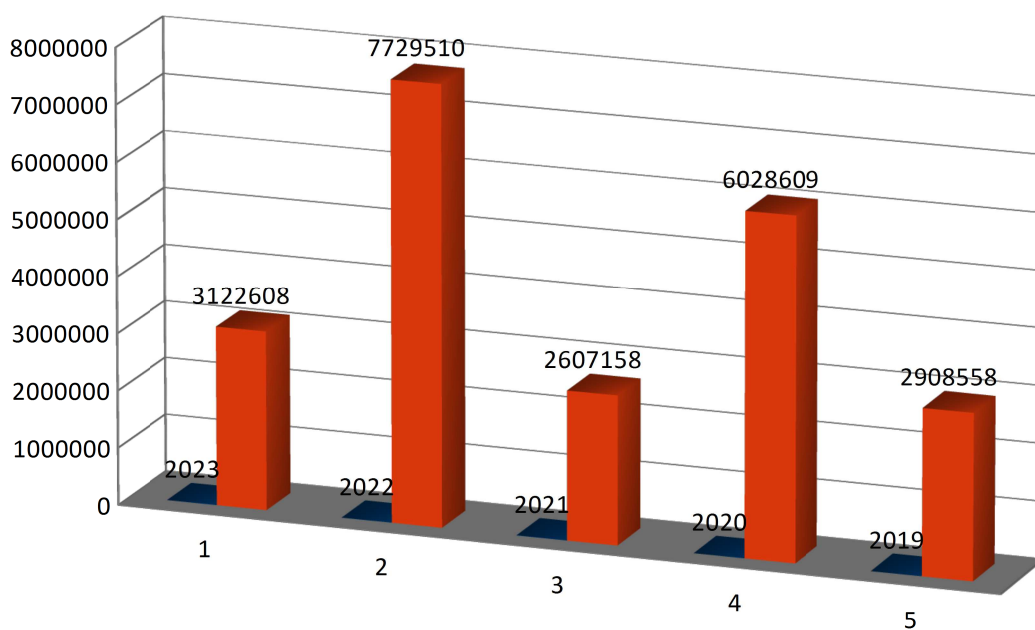
Objem produkcie za posledných 5 rokov v €

(výnosy z hospodárskej činnosti)

Rok

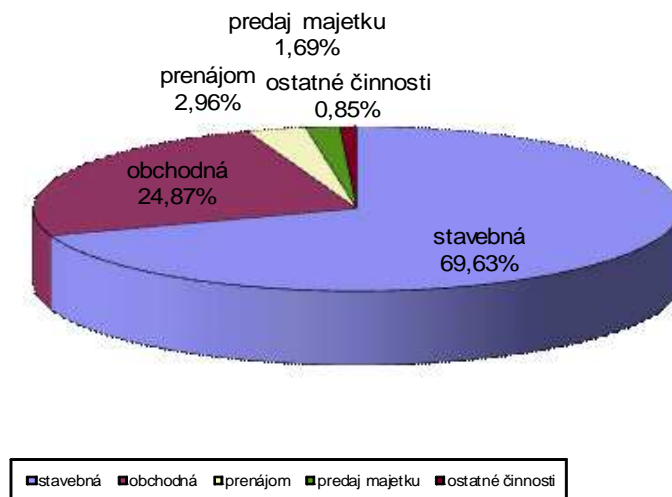
2023	3122608
2022	7729510
2021	2607158
2020	6028609
2019	2908558

Graf č. 5.: Objem produkcie za posledných 5 rokov v €



Podiel jednotlivých činností na objeme produkcie v %:

Graf č. 6.: Podiel jednotlivých činností na objeme produkcie v %



Stavebná činnosť	69,63%
Obchodná činnosť	24,87%
Ostatné činnosti	0,85%
Prenájom	2,96%
Predaj majetku	1,69%

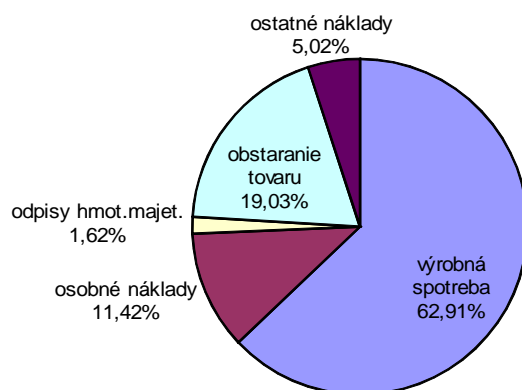
Celkové náklady roku 2023 predstavovali sumu 3 879 356 EUR.

Štruktúra nákladov – podiel nákladových druhov k celkovým nákladom

Výrobná spotreba	62,91 %
Osobné náklady	11,42%
Odpisy hmotného a nehmotného investičného majetku	1,62 %
Náklady na obstaranie tovaru	19,03 %
Ostatné	5,02 %

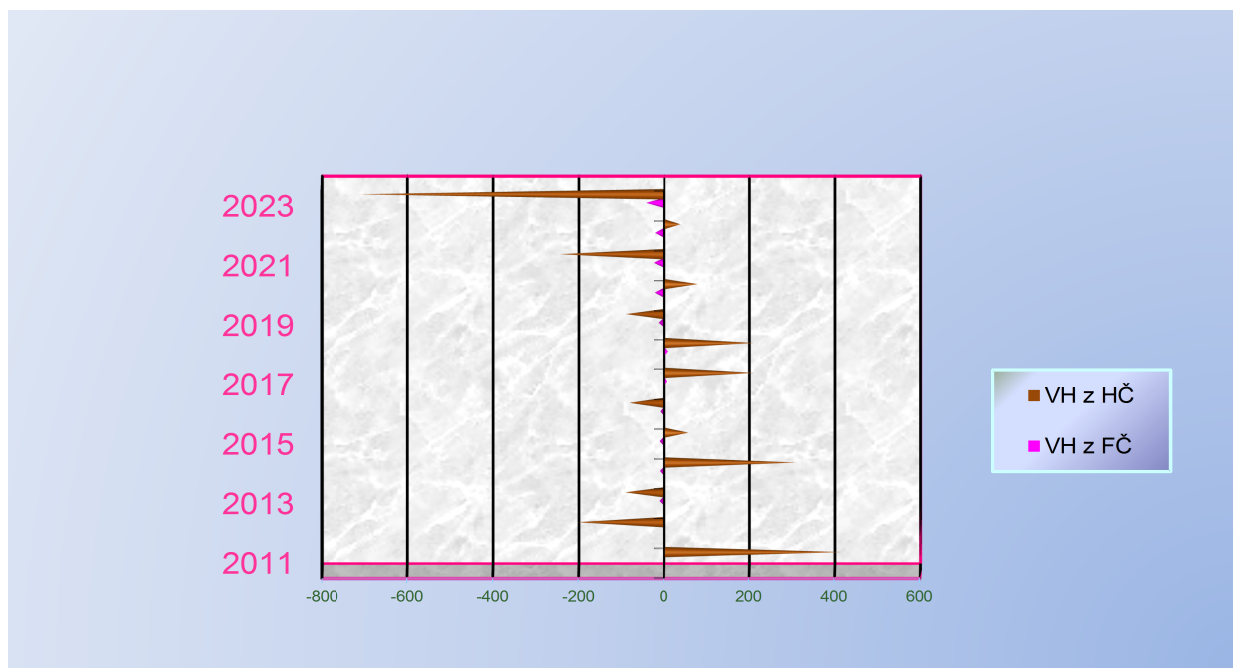
Graf č. 7.

Štruktúra nákladov: podiel jednotlivých druhov nákladov k celkovým nákladom



Vzájomným pôsobením nákladov a výnosov bol v roku 2023 dosiahnutý záporný výsledok hospodárenia vo výške 760 462 €.

Graf č. 8 : Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie 2011-2023

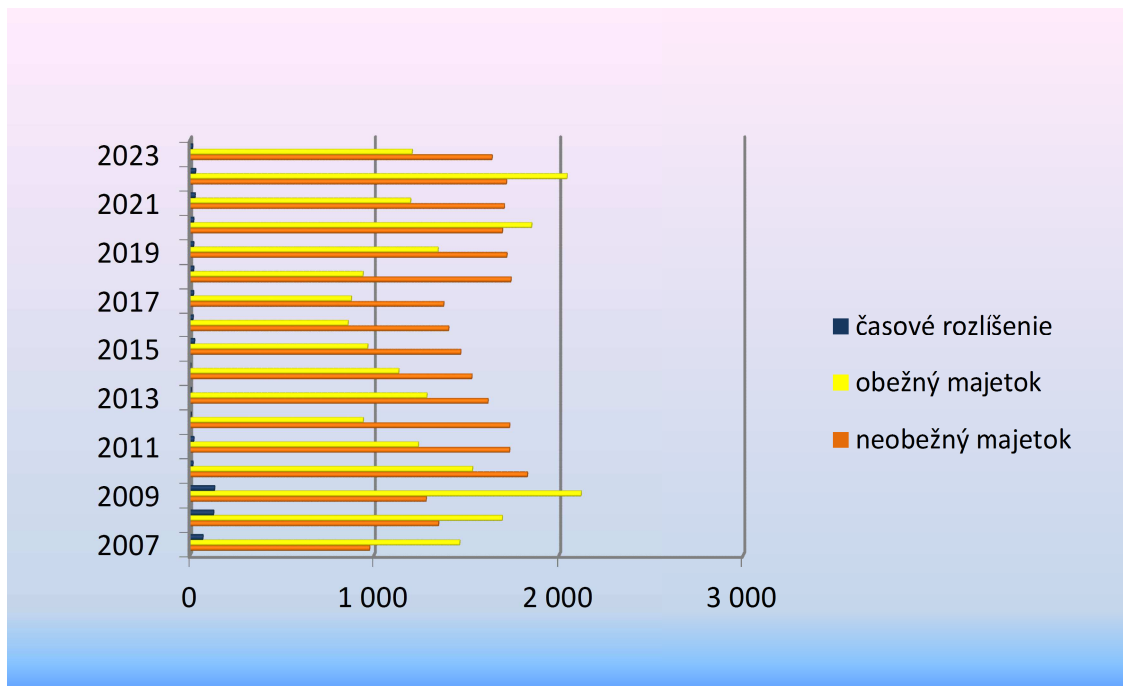


Zdroj: vlastné spracovanie

Vývoj výnosových a nákladových položiek úzko súvisí s vývojom jednotlivých položiek súvahy.

Celková hodnota majetku spoločnosti DOSS spol. s r. o. dosiahla v roku 2023 hodnotu 2 856 394 € a v porovnaní s rokom 2022 sa znížila o takmer 25 %.

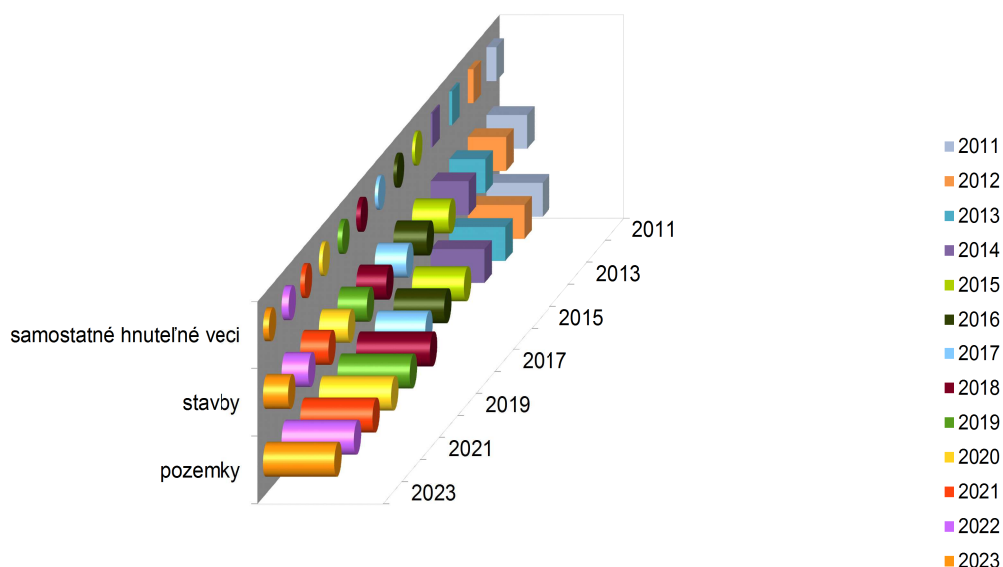
Graf č. 9. : Vývoj štruktúry majetku spoločnosti DOSS spol. s r.o. v roku 2007-2023 v tis. €



Zdroj: vlastné spracovanie

Zmeny v prevádzkovej oblasti pokračovali aj v roku 2023. Podiel neobežného majetku v majetkovej štruktúre nepriamo informuje aj o flexibilitate firmy vo vzťahu k zmenám jej výrobného programu. Čím je podiel neobežného majetku vyšší, tým je miera flexibility firmy nižšia. V spoločnosti DOSS spol. s r.o. najväčší podiel na celkovom objeme majetku tvorí práve neobežný majetok, ktorý v 2023 predstavoval 57,33 % z celkového majetku. Obežný majetok predstavuje 42,21 % z celkového majetku. Časové rozlíšenie, podobne ako v minulých rokoch, predstavuje zanedbateľný podiel na majetku, keďže netvorí ani 1 %.

Graf č. 10: Vývoj dlhodobého hmotného majetku spoločnosti DOSS spol. s r.o. v rokoch 2011-2023



Zdroj: vlastné spracovanie

Obežný majetok v roku 2023 poklesol a to o 40,97 % oproti roku 2022 pôsobením zníženia stavu ako zásob materiálu a predovšetkým tovaru, tak aj krátkodobých a dlhodobých pohľadávok. Rovnaký trend mali finančné účty, ktoré ku koncu obdobia zaznamenali pokles o 46,68 %.

Dlhodobé pohľadávky, ponížené medziročne o 27,88 %, primárne pôsobením pohľadávok z obchodného styku, poklesli z dôvodu splatnosti časti dlhodobého zádržného v roku 2024, v následnosti čoho bola príslušná časť dlhodobého zádržného preúčtovaná na zádržné krátkodobé. Napriek tomu krátkodobé pohľadávky z obchodného styku sa znížili o viac ako 42%, rovnako ako aj daňová pohľadávka, kde je pokles o 54,16%.

Pohľadávky po splatnosti sa riešia individuálne formou splátkových kalendárov, dohôd, v prípade neakceptácie právnou cestou a v krajných prípadoch súdnou cestou a následne exekučne. Nárast platobnej neschopnosti sa prejavil aj v raste opravné položky ku krátkodobým pohľadávkam, keď tieto medziročne vzrástli o 16,65 %.

Rovnaký vývoj mali zásoby materiálu (pokles o 16,98%) a zásoby tovaru, kde pokles bol ešte výraznejší a to o 41,34% čo priamo súvisí s realizovanými zákazkami.

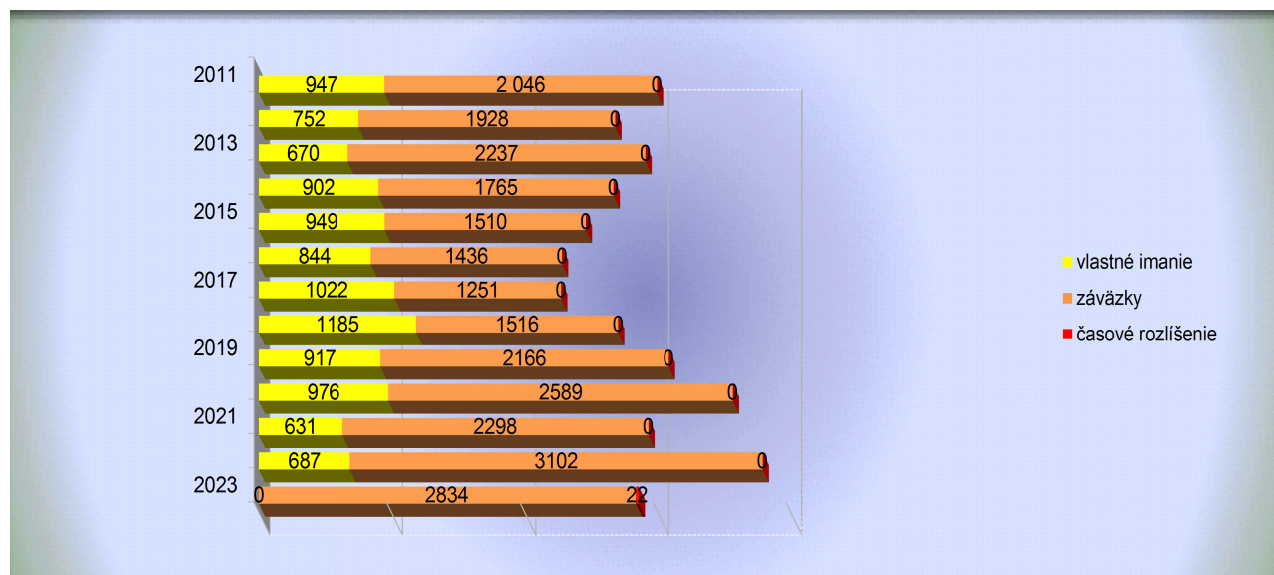
Pokles finančných zdrojov o 46,68 % ovplyvnil primárny pokles stavu finančných prostriedkov na účte o 46,84 %.

V roku 2023 časové rozlíšenie sa znižuje o 54,91 % a to ako pôsobením nákladov budúcich období, tak aj príjmov budúcich období.

Základné imanie spoločnosti v sledovanom období malo hodnotu 33 300 €.

Vlastné imanie v roku 2023 dosiahlo hodnotu 205 €, čo je výrazný pokles oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku.

Graf č. 11.: Vývoj štruktúry vlastného imania a záväzkov spoločnosti DOSS spol. s r.o. v tis. €



Zdroj: vlastné spracovanie

Podiel vlastného kapitálu na celkovom kapitáli predstavoval v roku 2011 31,63 %, v roku 2012 jeho hodnota poklesla na 28,06%, v nasledujúcom roku poklesla na 23,05 % a v roku 2014 33,82 %. V roku 2015 sa podiel zvýšil o ďalšie 4 percentuálne body, v roku 2016 poklesol na 37,03 %, v roku 2017 sa zvýšil na 45 %. Mierny pokles z predchádzajúceho obdobia pokračoval aj v roku 2020 a predstavuje 27,38 %-tný podiel na celkovom kapitáli. V roku 2021 dosiahol 21,54 %-tný podiel a v roku 2022 predstavoval 18,12 %. V roku 2024 je jeho hodnota zanedbateľná a v percentuálnom vyjadrení ide o nulovú hodnotu.

V štruktúre kapitálu má rozhodujúci podiel cudzí kapitál, čo dokazuje vysokú mieru zadlženosti firmy.

V roku 2023 sa výrazne zvýšila zadlženosť z 81,88% na 99,21 %, čím bola takmer dosiahnutá hodnota z roku 2004.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Celková zadlženosť	61,40%	62,97%	55,01%	56,13%	70,25%	72,62%	78,46%	81,88%	99,21%

V porovnaní s priemerom v stavebníctve je daná úroveň značne vysoká a je nevyhnutné prijať opatrenia na jej elimináciu. Zadlženosť primárne súvisí so zabezpečením financovania formou kontokorentného úveru ako aj krátkodobej finančnej výpomoci.

Na zadlženosti sa v roku 2023 podieľali prevažne záväzky dlhodobé a to z obchodného styku, ktoré predstavujú dlhodobé zádržné na záručné opravy, ako aj záväzky z obchodného styku krátkodobé. Medziročne bol zaznamenaný aj nárast záväzkov voči zamestnancom, spoločníkom, sociálnym inštitúciám. V najväčšom rozsahu sa zvýšili daňové záväzky, ktoré vzrástli o 943,40 % a dosiahli hodnotu 23 873 €.

Záporný výsledok hospodárenia sa prejavil aj zhoršením likvidity na všetkých troch stupňoch.

Likvidita	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. stupňa	0,125	0,112	0,125	0,240	0,045	0,391	0,163	0,100	0,066
2. stupňa	0,611	0,503	0,560	0,63	0,623	0,987	0,538	0,548	0,341
3. stupňa	0,710	0,670	0,704	0,815	0,803	1,125	0,666	0,716	0,491

Napriek nízkej hodnote likvidity, spoločnosť má prísun finančných zdrojov cez tržby, čo je dostatočné na to, aby si plnila svoje záväzky.

Odvodové povinnosti za rok 2023 boli splnené až v roku 2024. Ku koncu účtovného obdobia mala účtovná jednotka nasledovné odvodové povinnosti:

Sociálna poisťovňa	26 366,74 €
Zdravotné poisťovne	11 636,82 €
Daňový úrad	3 160,67 €
Colná správa	0,00 €

ROZDELENIE HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

Hodnota hospodárskeho výsledku r.2023 **(strata): -760 461,78 €**

1. hospodársky výsledok/ časť straty bude vysporiadaná zo zisku minulých rokov
Účtovný predpis: 428//431 v sume 591 073,05€
2. hospodársky výsledok/ časť straty bude zúčtovaná na účet neuhradená strata minulých rokov
Účtovný predpis: 429//431 v sume 169 388,73€

REFERENČNÁ LISTINA

v y b r a n ý c h zrealizovaných stavieb za posledných 5 rokov

Reinoo Púchov a.s.
Bytové domy Pod Zábrehom 2.0 v Púchove
2021 – realizácia ďalej pokračuje

LGH Development, s.r.o.
Polyfunkčný objekt ALTERIA CENTRUM „ Žilina - Predmestská
2021-2022

Daňový úrad Žilina, Finančné riaditeľstvo SR
Oprava strechy na objekte DÚ Žilina
2021

AR SHERVING, s.r.o., Bytča
Stavebné práce a dodávky v areály firmy
2020-221

Eridanus Capital Ltd., Kent, ENGLAND
Oprava a údržba objektu na ul. M. Rázusa, Žilina
2019 – 2021

MIBA CAR s.r.o.
„NOVOSTAVBA – Komplexné pracovisko STK, EK, KO a administratívy“
2020



FINAL CD BRATISLAVA, spol. s r.o.
Stavebné práce a dodávky na objekte PEUGEOT na Hodonínskej ul. v Bratislave
2019

OBCHODNÁ AKADÉMIA – správa majetku ŽSK
Výmena výplní otvorov na objekte Obchodná akadémia, Veľká okružná v Žiline
2019

UK ŽILINA, a.s.
Rekonštrukcia budovy DUNAQUA na Framborskej ul. Žilina
2018 – 2020

INGSTEEL. spol. s r.o., BRATISLAVA
Dodávka a montáž TZB remesiel, keram.obkladov a dlažieb na objekte: Prestavba administratívno – prevádzkového objektu na ul. Poštová, Žilina
2018 - 2019

FINAL - CD s.r.o., PARTIZÁNSKE

Stavebné práce a dodávky v objekte predajňa a servis PEUGEOT Žilina

2018 - 2019

NCD BUILDING, s.r.o., KOŠICE

Nadstavba bytového domu na Kyjevskej ul. 1,3,5,7 v Bratislave v rozsahu hrubej stavby

2018 – 2019

FINAL - CD premium, s.r.o., PARTIZÁNSKE

Novostavba predajne a servisu automobilov na Dlhej ul. v Žiline (objekty SO 01, SO 02, SO 03)

2018

TATRA BANKA a.s.

Stavebné práce a dodávky pobočka Raiffeisen Bank – OC Aupark Žilina

2018

M-SILNICE SK, s.r.o., Žilina

Realizácia diela: Zberný dvor – Častkovce

2018

**FINANČNÉ RIADITEĽSTVO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BANSKÁ
BYSTRICA**

Oprava strechy na Registratúrnom stredisku v Bytči

2018

MONTAGNE a.s. ŽILINA

Dodávka a montáž ZTI a ÚK v hale ROAD v Hornom Hričove

2018

UK ŽILINA, a.s.

Rekonštrukčné práce 2.NP budovy DUNAQUA

2018

ROLLPEX s.r.o., POVAŽSKÁ BYSTRICA

Stavebné práce a dodávky v areály firmy v Žiline(prístavba, nadstavba sociál. – prevádzkovej budovy, spevnené plochy, oplatenie...)

2017 - 2019