

## **Výročná správa za rok 2023**



**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	9

## 1.1. Úvod

V období roku 2023 sa naša spoločnosť zameriavala hlavne na realizáciu rozostavaných projektov. Práce na projekte Nový Ružinov postupovali podľa naplánovaného harmonogramu prác, postup prác vytváral predpoklad aj na skrátenie dohodnutého dokončenia a odovzdania stavby. Prebiehali aj dokončovacie práce v nebytovom objekte D projektu NIDO 2 - išlo najmä o úpravy interiérov menších prenajímateľných priestorov. Úpravy priestorov budovy IURIS HOUSE obsahovali úpravu existujúcich priestorov na prenájom a príslušenstva pre nového nájomcu. Pre nového klienta spoločnosť VI Group sme v máji zahájili realizáciu projektu Topoľčianska v mestskej časti Bratislava Petržalka. Ide o polyfunkčný objekt, ktorý je kombináciou bytových a nebytových priestorov. Plánované dokončenie stavby je ku koncu roku 2024. Našou snahou je projekt zvládnuť v kvalite a v pred termíne. Spoločnosť VI Group je zavedený developer aj v Bratislave, má tu naplánovanú výstavbu ďalších projektov, mohol by to byť pre nás ďalší stabilný klient. Na sklonku roku sme zahájili realizáciu ďalšej etapy Čerešne Residence v rámci projektu – Čerešne. Opätovne sa nám podarilo nadviazať na úspešnú spoluprácu s naším klientom ITB. Tento projekt budeme realizovať aj v nasledujúcich rokoch, termín dokončenia projektu je plánovaný na leto 2026. Stavba je rozsahom podobná predchádzajúcej etape Čerešne Lake, táto však bude náročnejšia, pretože máme výrazne kratší termín dokončenia tejto etapy. Náročnejšie bude aj zvládanie digitalizovaných postupov a procesov, ktoré budú rozsiahlo uplatňované na tomto projekte.

## 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 %

	<p>Ing. <u>Libor Zeman</u>  Tomášikova 43  Bratislava 831 04 – podiel na základnom imaní 5 %</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Založenie a vznik:</li> </ul>	<p>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.</p>

### 1.3. Orgány spoločnosti

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konatelia (prokuristi)</li> </ul>	<p>Ing. <u>Libor Zeman</u>  konateľ  Tomášikova 43  Bratislava 831 04</p> <p>Dipl. Ing. <u>Elmar Hagmann</u>  prokurista  Höhengasse 42  Kaltenleutgeben 2391  Rakúsko</p> <p>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.</p>
--	---

### 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 2022	Rok 2023	Rozdiel +,-	Index 2023/2022
• Stavebné práce vykonávané na komerčných stavbách (administratívne, obchodné a výrobné objekty)	5061847	3643400	-1418447	0,72
• Stavebné práce vykonávané na bytových stavbách (bytové objekty a rodinné domy)	11810977	8501267	-3309710	0,72

## 1.5. Správa o hospodárskej situácii spoločnosti

### □ Výnosy spoločnosti

Spoločnosť za rok 2023 dosiahla výnosy v celkovom objeme 12 406 147 EUR, čo predstavuje oproti roku 2022 absolútny pokles o 4 686 794 EUR, keď spoločnosť dosiahla objem výnosov vo výške 17 092 941 EUR. Relatívne výnosy poklesli oproti minulému roku indexom 0,726.

Rozhodujúcim predmetom činnosti spoločnosti bol predaj stavebných služieb.

Z tejto činnosti dosiahla spoločnosť tržby vo výške 12 144 667 EUR, čo je oproti predchádzajúcemu roku absolútny pokles o 4 726 157 EUR. Relatívne tržby z predaja stavebných služieb poklesli oproti minulému roku indexom 0,720.

### Prehľad skladby výnosov v EUR:

Položka	Rok 2022	Rok 2023	Index 2023/2022
Tržby z predaja tovaru			
Tržby z predaja služieb	16870824	12144667	0,720
Zmena stavu nedokončenej výroby	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	15746	5465	0,347
Ostatné prevádzkové výnosy	176281	151927	0,862
Úroky	22003	103995	4,726
Kurzové rozdiely	0	93	0

Výnosy z predaja podielov a výnosy z DFM	6 087	0	0
Výnosy výnimočného rozsahu	0	0	0
<b>Výnosy spolu</b>	<b>17092941</b>	<b>12406147</b>	<b>0,726</b>

**Náklady spoločnosti**

V roku 2023 dosiahli celkové náklady spoločnosti bez dane z príjmov objem 9 886 222 EUR, čo je v porovnaní s minulým rokom, keď boli celkové náklady bez dane z príjmov vo výške 14 956 517 EUR, absolútny pokles o 5 070 295 EUR, relatívne náklady poklesli indexom 0,661.

**Prehľad skladby nákladov v EUR:**

Položka	Rok 2022	Rok 2023	Index 2023/2022
Náklady na predaný tovar	0	0	0
Spotreba materiálu a energie	1306146	2246739	1,720
Služby	9648402	7667138	0,795
Osobné náklady	1991419	1170067	0,588
Odpisy	102134	104179	1,020
Dane a poplatky	4227	4355	1,030
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	0	0	0
Ostatné prevádzkové náklady	1730606	-1396837	-0,807
Nákladové úroky	96195	71727	0,746

Kurzové straty	12	33	2,750
Ostatné finančné náklady	77376	18821	0,243
Náklady výnimočného rozsahu	0	0	0
<b>Náklady spolu bez dane z príjmov</b>	<b>14956517</b>	<b>9886222</b>	<b>0,661</b>
Daň z príjmov splatná	738103	224513	0,304
Daň z príjmov odložená	-263268	312759	-1,188
<b>Náklady včítane dane z príjmov</b>	<b>15431352</b>	<b>10423494</b>	<b>0,675</b>

#### Hospodársky výsledok spoločnosti

Po zohľadnení všetkých daňových povinností vykázala spoločnosť ise, s.r.o. vo výkaze ziskov a strát za rok 2023 ročný účtovný zisk vo výške 1 982 653 EUR.

Oproti minulému roku, keď zisk po zdanení bol vo výške 1 661 589 EUR, je to absolútne zvýšenie o 321 064 EUR a relatívny nárast indexom 1,193.

#### Skladba hospodárskeho výsledku v EUR:

Položka	Rok 2022	Rok 2023	Index 2023/2022
Prevádzkový HV	2281917	2506418	1,098
Finančný HV	-145493	13507	-0,093
<b>DAŇ Z PRÍJMOV splatná</b>	<b>738103</b>	<b>224513</b>	<b>0,304</b>
<b>DAŇ Z PRÍJMOV odložená</b>	<b>-263268</b>	<b>312759</b>	<b>-1,188</b>
<b>HV za hospodársky rok</b>	<b>1661589</b>	<b>1982653</b>	<b>1,193</b>

## 1.6. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie spoločnosti predkladá valnému zhromaždeniu nasledujúci návrh na rozdelenie zisku za rok 2023:

**Zisk k rozdeleniu** 1 982 653 EUR

Prídel do RF

Prídel do SF

Prídel do ostatných fondov

Rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2023 spoločníkom vo výške 1 982 653 EUR

## 1.7. Predpokladaný vývoj činnosti

Nosnou činnosťou našej spoločnosti je realizácia bytových projektov. V roku 2023 sa prejavil celkový prepad vo výstavbe objektov na bývanie, spôsobený nižšou aktivitou na strane ponuky a aj na strane dopytu. Opatrnosť investorov a kupujúcich bol odrazom celkovej nestability prostredia nielen na Slovensku ale celkovo aj vo svete. Očakávame ale, postupné oživenie, ktoré by mohlo podporiť aj postupné znižovanie úrokových sadzieb na hypotékach, ktoré sú kľúčové pre financovanie kúpy nehnuteľnosti koncovými zákazníkmi. Preniesť sa cez ťažké obdobie nám môžu napomôcť rozpracované projekty a zároveň úspešnosť pri získavaní nových stavieb, ktorých počet dúfame bude stúpať.

## 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.

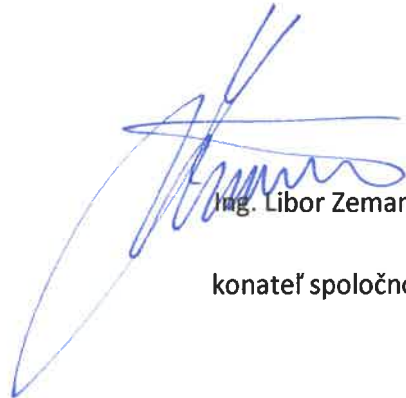
## 2.1. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

## 2.2. Príloha - Finančné údaje

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

Bratislava 30.11.2024



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 ise, s.r.o.

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

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti ise, s.r.o., Elektrárenskú 12428, 831 04 Bratislava, (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2023, ku ktorej sme dňa 22.03.2024 vydali správu nezávislého audítora. 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 2023 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. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávnosti vo výročnej správe.

Bratislava 09.12.2024

InfoAudit s.r.o.  
Licencia SKAU č. 225



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