# InfoAudit, s.r.o.

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., Elektrárenská 12428, 831 04 Bratislava, (ďalej len „Spoločnosť") k 31. decembru 2025, ku ktorej sme dňa 12.06.2026 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 2025 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 30.09.2026

InfoAudit s.r.o.
Licencia SKAU č. 225

SLOVENSKÁ KOMORA AUDÍTOROV
SKAU
Ev. čís. licencie
225
InfoAudit, s.r.o., Bratislava, SK

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

# Výročná správa za rok 2025

ise

stavebná firma

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 predchádzajúcom účtovnom období roku 2025 sme dosiahli tržby 21,51 mil. €, čo bol medziročný nárast o 38%. Na sklonku leta 2025 sme dokončili výstavbu prevádzkového objektu pre spoločnosť Micro Epsilon Inspection . Viacúčelový objekt pozostával z piatich nadzemných podlaží bez suterénu. Náš zákazník ocenil efektívne riadenie procesu výstavby a vysokú kvalitu postaveného objektu. Výstavba bytového projektu Čerešne Residence pozostávajúceho z objektov O,P,R postupovala počas celého roku podľa harmonogramu a jednotlivé objekty sa postupne posúvali do finálnych fáz realizácie. Skúsený tím našich pracovníkov vyvíjal všetku snahu tak, aby bol projekt aj v náročných podmienkach, ktoré táto stavba so sebou prinášala, dodržaný. Pekný polyfunkčný projekt Park Šamorín so zaujímavou kombináciou prestavby pôvodnej budovy a prístavby novej časti v priamom centre mesta dopĺňal portfólio našich zákaziek. Umiestnenie objektov v dotyku s existujúcou uličnou zástavbou a infraštruktúrou kládlo vysoké nároky najmä pri realizácii zakladania a realizácii podzemného podlažia, stavba pokračuje aj v roku 2026.

## 1.2. Profil spoločnosti

| | |
|---|---|
| • Obchodné meno: | ise, s.r.o. |
| • Sídlo: | Elektrárenská 12 428<br>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 %<br><br>Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak Gesellschaft m.b.H. Quellenstrasse 163, Viedeň 1100, Rakúsko – podiel na základnom imaní 61,50 %<br><br>Ing. Libor Zeman<br>Tomášikova 43<br>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.<br>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. Libor Zeman<br>konateľ<br>Tomášikova 43<br>Bratislava 831 04<br><br>Dipl. Ing. Elmar Hagmann<br>prokurista<br>Höhengasse 42<br>Kaltenleutgeben 2391<br>Rakúsko<br><br>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 2025 s predchádzajúcim rokom v EUR:

| • **Produkt** | **Rok 2024** | **Rok 2025** | **Rozdiel +,-** | **Index 2025/2024** |
|---|---|---|---|---|
| • Stavebné práce vykonávané na komerčných stavbách (administratívne, obchodné a výrobné objekty) | 4664113 | 4568952 | -95161 | 0,98 |
| • Stavebné práce vykonávané na bytových stavbách (bytové objekty a rodinné domy) | 10882929 | 16939799 | 6056870 | 1,56 |

## 1.5. Správa o hospodárskej situácii spoločnosti

### Výnosy spoločnosti

Spoločnosť za rok 2025 dosiahla výnosy v celkovom objeme 21 613 733 EUR, čo predstavuje oproti roku 2024 absolútny nárast o 5 920 577 EUR, keď spoločnosť dosiahla objem výnosov vo výške 15 693 156 EUR. Relatívne výnosy vzrástli oproti minulému roku indexom 1,377.

Rozhodujúcim predmetom činnosti spoločnosti bol predaj stavebných služieb.
Z tejto činnosti dosiahla spoločnosť tržby vo výške 21 508 751 EUR, čo je oproti predchádzajúcemu roku absolútny nárast o 5 961 709 EUR. Relatívne tržby z predaja stavebných služieb vzrástli oproti minulému roku indexom 1,383.

**Prehľad skladby výnosov v EUR:**

| Položka | Rok 2024 | Rok 2025 | Index 2025/2024 |
|---|---|---|---|
| Tržby z predaja tovaru | | | |
| Tržby z predaja služieb | 15547042 | 21508751 | 1,383 |
| Zmena stavu nedokončenej výroby | 0 | 0 | 0 |
| Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu | 5167 | 0 | 0 |
| Ostatné prevádzkové výnosy | 21006 | 58757 | 2,797 |
| Úroky | 119904 | 45822 | 0,382 |
| Kurzové rozdiely | 37 | 0 | 0 |
| Ostatné výnosy z finančnej činnosti | 0 | 403 | 0 |
| Výnosy výnimočného rozsahu | 0 | 0 | 0 |
| **Výnosy spolu** | **15693156** | **21613733** | **1,377** |

## □ Náklady spoločnosti

V roku 2025 dosiahli celkové náklady spoločnosti bez dane z príjmov objem 20 707 146 EUR, čo je v porovnaní s minulým rokom, keď boli celkové náklady bez dane z príjmov vo výške 15 078 584 EUR, absolútny nárast o 5 638 562 EUR, relatívne celkové náklady vzrástli indexom 1,374.

**Prehľad skladby nákladov v EUR:**

| Položka | Rok 2024 | Rok 2025 | Index 2025/2024 |
|---|---|---|---|
| Náklady na predaný tovar | 0 | 0 | 0 |
| Spotreba materiálu a energie | 3748436 | 3335675 | 0,890 |
| Služby | 8904365 | 14841591 | 1,667 |
| Osobné náklady | 1760439 | 1964233 | 1,116 |
| Odpisy | 104640 | 92724 | 0,886 |
| Dane a poplatky | 6961 | 63073 | 9,061 |
| Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam | 2930 | 0 | 0 |
| Ostatné prevádzkové náklady | 441880 | 300248 | 0,679 |
| Nákladové úroky | 96398 | 98274 | 1,019 |
| Kurzové straty | 1 | 77 | 77,000 |
| Ostatné finančné náklady | 12534 | 11251 | 0,898 |
| Náklady výnimočného rozsahu | 0 | 0 | 0 |
| **Náklady spolu bez dane z príjmov** | **15078584** | **20707146** | **1,374** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Daň z príjmov splatná | 149647 | 291938 | 1,951 |
| Daň z príjmov odložená | -48619 | -61950 | 1,274 |
| **Náklady včítane dane z príjmov** | **15179612** | **20937134** | **1,379** |

☐ **Hospodársky výsledok spoločnosti**

Po zohľadnení všetkých daňových povinností vykázala spoločnosť ise, s.r.o. vo výkaze ziskov a strát za rok 2025 ročný účtovný zisk vo výške 676 599 EUR.
Oproti minulému roku, keď zisk po zdanení bol vo výške 513 544 EUR, je to absolútne zvýšenie o 163 055 EUR a relatívny nárast indexom 1,318.

**Skladba hospodárskeho výsledku v EUR:**

| **Položka** | **Rok 2024** | **Rok 2025** | **Index 2025/2024** |
|---|---|---|---|
| Prevádzkový HV | 603564 | 969964 | 1,607 |
| Finančný HV | 11008 | -63377 | -5,757 |
| **DAŇ Z PRÍJMOV splatná** | **149647** | **291938** | **1,951** |
| **DAŇ Z PRÍJMOV odložená** | **-48619** | **-61950** | **1,274** |
| **HV za hospodársky rok** | **513544** | **676599** | **1,318** |

## 1.6. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie spoločnosti predkladá valnému zhromaždeniu nasledujúci návrh na rozdelenie zisku za rok 2025:

| | |
|---|---|
| **Zisk k rozdeleniu** | **676 599 EUR** |

Prídel do RF
Prídel do SF
Prídel do ostatných fondov
Rozdelenie zisku dosiahnutého za rok 2025 spoločníkom vo výške 676 599 EUR.

## 1.7. Predpokladaný vývoj činnosti

V roku 2026 bude dokončená stavba Park Šamorín a taktiež dokončený a odovzdaný projekt Čerešne Residence. V tomto roku sme zazmluvnili výstavbu ďalšej etapy projektu Nový Ružinov - Sektor A. Práce boli zahájené v 05/2026 a dokončenie výstavby je plánované na 05/2028. Taktiež sme získali generálnu dodávku projektu Pri Mlynoch, kde boli naše práce zahájené od 04/2026 a stavbu dokončíme a odovzdáme do 10/2028. Významným míľnikom v našej činnosti je získanie doteraz najväčšej zákazky pre našu spoločnosť, je to pokračovanie výstavby ďalšej etapy projektu Čerešne, ktorá nesie názov - Čerešne Plazza. Práce boli zahájené v 08/2026 a dokončenie a odovzdanie stavby je 02/2030. Uvedené zákazky zabezpečia plné pokrytie našich pracovných kapacít, významné navýšenie objemu tržieb na nasledujúce obdobie 2,5 - 3 rokov.

## 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.

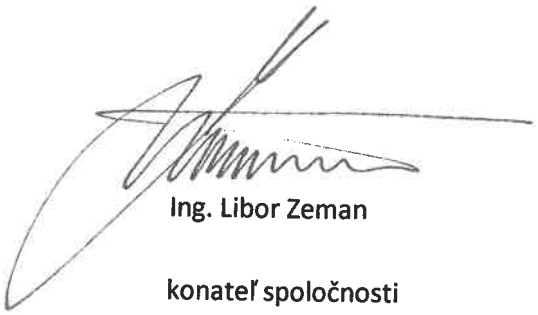
## 2.1. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

## 2.2. Príloha - Finančné údaje

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

Bratislava 30.9.2026



Ing. Libor Zeman

konateľ spoločnosti