

OTYK invest, s. r.o.
Námestie sv. Františka 18B
Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA **za rok 2016**

Obsah:

- 1. Príhovor konateľov**
- 2. Finančná situácia**
- 3. Súvaha a výkaz ziskov a strát k 31.12.2016**
- 4. Predpokladaný vývoj na rok 2017**
- 5. Dodatok správy audítora o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou**

1. Príhovor konateľov

Spoločnosť vznikla 9.07.1991 a zapísaná do obchodného registra Okresného súdu v Bratislave bola dňa 19.07.1991.

Spoločníkmi spoločnosti od 26.10.2016 sú:

- Ing. Jozef Košík
- Ing. Lukáš Bobok

Konateľmi spoločnosti sú:

- Ing. Jozef Košík
- Ing. Rudolf Bobok
-

Hlavnou činnosťou spoločnosti je výstavba bytových, polyfunkčných a administratívnych objektov s komplexnými inžinierskymi sieťami, komunikáciami, parkoviskami, chodníkmi a prislúchajúcou infraštruktúrou. Za posledných 10 rokov sme zrealizovali (odovzdali do užívania) cca 1.000 bytov, z toho 650 vo vlastnej investícii ako developer a generálny dodávateľ stavby a 350 bytov ako generálny dodávateľ pre iných investorov.

Stabilita a záujem klientov o naše služby v oblasti výstavby bytových a občianskych stavieb, ako i inžinierskych stavieb svedčia o ich spokojnosti s kvalitnou a rýchlou realizáciou našich prác. Pri výstavbe bytov do osobného vlastníctva je u klientov vysoko oceňovaný individuálny prístup a riešenie požiadaviek klientov k ich spokojnosti.

Spoločnosť vlastní podiel v spoločnosti T3 invest, s.r.o. vo výške 23 236 EUR, čo predstavuje 70 % - ný podiel na jej základnom imaní. V roku 2006 sa stala spoločnosť spoločníkom v spoločnosti SHRE Nobelova V., s.r.o. s výškou vkladu 1,000.000,- EUR, čo predstavuje 50%- ný podiel na základnom imaní.

Spoločnosť je držiteľom Certifikátu systému manažérstva kvality podľa normy STN EN ISO 9001:2001/ EN ISO 9001:2000, ktorý získala v roku 2003 a recertifikačný audit absolvovala v roku 2006, čím sa potvrdilo, že jej činnosť nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Od skončenia účtovného obdobia za rok 2016 do vypracovania výročnej správy nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

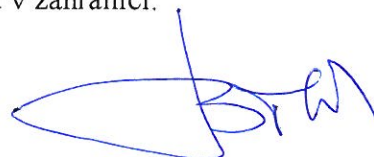
Spoločnosť nefinancuje výskum ani vývoj. V období od 1.januára 2016 do 31.decembra 2016 spoločnosť nemala ani nezriadila žiadnu organizačnú zložku v zahraničí.

Ing. Jozef Košík



V Bratislave dňa 28.06.2017

Ing. Rudolf Bobok



2. Finančná situácia

Spoločnosť v roku 2016 uzatvorila výsledok hospodárenia so ziskom po zdanení v celkovej výške 89,4 tis. EUR, čo oproti r. 2015 znamená nárast o 68,2 tis. EUR. Tento nárast hospodárskeho výsledku bol zaznamenaný v dôsledku medziročného nárastu tržieb o 4 017,2 tis. EUR z dôvodu nových zákaziek. V závislosti od výnosov vzrástli i náklady a to predovšetkým spotreba materiálu a nakupované služby. Pridaná hodnota zaznamenala absolútny nárast o 25,2 tis. EUR, keď dosiahla 458,7 tis. EUR.

Finančná situácia spoločnosti bola v roku 2016 stabilizovaná. Prípadné krátkodobé výkyvy boli riešené finančnými opatreniami.

Majetok, ako i záväzky spoločnosti zaznamenali oproti roku 2015 nárast o 1 415,8 tis. EUR z dôvodu zvýšenia dlhodobého finančného majetku, ako aj obežného majetku, a to krátkodobých pohľadávok pri súčasnom zvýšení vlastného imania a zvýšení krátkodobých záväzkov, a krátkodobých finančných výpomocí. Podrobnejšie údaje obsahuje tabuľková časť správy.

v EUR

Ukazovateľ	rok 2016	rok 2015	index 2016/2015
Výnosy	7,347,246	3,330,026	2.206
Náklady	7,228,830	3,296,510	2.193
HV pred zdanením	118,416	33,516	3.533
HV po zdanení	89,493	21,285	4.205

3. Súvaha a výkaz ziskov a strát k 31.12.2016

SÚVAHA

v EUR

		2016	2015
STRANA AKTÍV			
Spolu majetok		3,494,988	2,079,203
Pohl'advky za upísané vlastné imanie			
Neobežný majetok		1,094,162	116,474
z toho:	Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
	Dlhodobý hmotný majetok	30926	93238
	Dlhodobý finančný majetok	1063236	23,236
Obežný majetok		2,396,626	1,955,838
z toho:	Zásoby	18154	7397
	Dlhodobé pohl'advky	149373	149373
	Krátkodobé pohl'advky	1150186	674426
	Finančné účty	1078913	1124642
Časové rozlíšenie		4200	6891
STRANA PASÍV			
Spolu vlastné imanie a záväzky		3,494,988	2,079,203
Vlastné imanie		741,520	673,312
z toho:	Základné imanie	40000	40000
	Kapitálové fondy	444182	444182
	Zákonné rezervné fondy	4000	4000
	Výsledok hospodárenia minulých rokov	163,845	163,845
	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	89,493	21,285
Záväzky		2,753,468	1,405,891
z toho:	Rezervy	19,412	14,715
	Dlhodobé záväzky	1,570	613
	Krátkodobé záväzky	2,460,098	1,317,375
	Bankové úvery a výpomoc	272388	73188
Časové rozlíšenie		0	0

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

v EUR

		2016	2015
*	Čistý obrat	7347246	3330026
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	7347176	3329910
I.	Tržby z predaja tovaru		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III.	Tržby z predaja služieb	7205092	2676615
IV.	Zmena stavu vnútroorganizačných zásob		
V.	Aktivácia		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	126649	412738
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	15435	240557
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu	7228290	3295982
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru		
B.2.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	1544224	672097
C.	Opravné položky k zásobám		
D.	Služby	5202116	1570923
E.	Osobné náklady súčet	385243	335542
E.1.	Mzdové náklady	280070	242833
E.2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva		
E.3.	Náklady na sociálne zabezpečenie	93249	83590
E.4.	Sociálne náklady	11924	9119
F.	Dane a poplatky	2206	9921
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku	5980	2144
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku	5980	2144
G.2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu	71831	405130
I.	Opravné položky k pohľadávkam		3233
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť	16690	296992
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	118886	33928
*	Pridaná hodnota	458752	433595
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu	70	115
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek	0	0
IX.2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek		
IX.3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov		0
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku		

X.1.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku od prepojených účtovných jednotiek		
X.2.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku v podielovej účsti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek		
X.3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančního majetku		
XI.	Výnosové úroky	70	115
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek		
XI.2.	Ostatné výnosové úroky	70	115
XII.	Kurzové zisky		
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu	540	527
K.	Predané cenné papiere a podiely		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok		
M.	Opravné položky k finančnému majetku		
N.	Nákladové úroky	0	44
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky		
N.2.	Ostatné nákladové úroky		44
O.	Kurzové straty		
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na deriv.operácie		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť	540	483
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-470	-412
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením	118416	33516
R.	Daň z príjmov	28923	12231
R.1.	- splatná	28923	12231
2.	- odložená		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom		
***	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	89493	21285

4. Predpokladaný vývoj na rok 2017

V roku 2017 pokračuje spoločnosť v doterajšej činnosti a nepredpokladá žiadne významné zmeny v predmete podnikania.

Cieľom spoločnosti je zamerať sa na získavanie nových zakázok a aktivít v oblasti výstavby bytov so zameraním na zmenu v štruktúre bytových jednotiek. Taktiež cieľom spoločnosti bude zabezpečovanie takých činností, ktorými by sa dosiahlo zvyšovanie obratu z predaja služieb a tým i pozitívny trend vývoja a aby sa neustálym skvalitňovaním všetkých vykonávaných činností zvýšila celková efektívnosť poskytovaných služieb.

Spoločnosť predpokladá v roku 2017 vyrovnaný priebeh hospodárenia a a bezproblémové plnenie svojich finančných záväzkov.



SBA Consult s.r.o.

DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA

spoločníkom a štatutárnemu orgánu spoločnosti OTYK invest , spol. s r.o.

k výročnej správe

v zmysle § 27 odseku 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“)

I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti OTYK invest, spol. s r.o. (ďalej aj „Spoločnosť“) k 31. decembru 2016, uvedenú na stranách 3 – 6 priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 22.06.2017 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **OTYK invest, spol. s r.o.** („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2016, 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 OTYK invest, spol. s r.o. k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 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, 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 zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské 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 audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť 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 audítorských 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 – dodatok správy nezávislého audítora

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 2016 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 dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 29. júna 2017

S B A Consult s.r.o.
Šustekova 51, 851 04 Bratislava
Licencia SKAU č. 000167

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, Odd.: Sro, Vl. č.: 12051/B



Ing. Silvia Bezáková
zodpovedný audítor, Dekrét SKAU č. 000255