

Výročná správa spoločnosti  
**SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o.**  
za rok 2016

## Obsah

Identifikácia spoločnosti.....	2
O nás.....	3
Kľúčoví ľudia .....	4
Naše projekty .....	5
Vývoj tržieb v miliónoch € .....	13
Záverečné zhodnotenie roka 2016.....	14
Účtovná závierka spoločnosti SIEBERT+TALAŠ. spol. s r.o. k 31. 12. 2016.....	16
Finančná správa.....	17
Vybrané finančné ukazovatele .....	20

## Identifikácia spoločnosti

**Názov spoločnosti:** SIEBERT + TALAŠ, spol. s r. o.

**Sídlo :** Prievozská 4D, Blok E

Bratislava 821 09

**IČO :** 35 833 891

**Právny štatút:** Spoločnosť s ručením obmedzeným

### Hlavné činnosti podľa výpisu z Obchodného registra

- činnosť autorizovaného architekta pre pozemné stavby a interiér
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)

**Štatutárny orgán:** Konatelia

Ing. arch. Matej Siebert, PhD.

Ing. arch. Roman Talaš

## O nás

SIEBERT + TALAŠ je medzinárodná architektonická kancelária, so sídlom na Slovensku. Bola založená v roku 2002 partnermi Matejom Siebertom a Romanom Talašom a odvtedy sa dostala medzi lídrov na trhu služieb architektúry a stavebného projektovania na Slovensku. SIEBERT + TALAŠ od svojho založenia spracoval množstvo projektov najrôznejšieho rozsahu a funkcie o celkovej ploche viac ako 3 milióny metrov štvorcových. Patria k nim obytné domy, administratívne objekty, retailové a obchodné centrá, hotely, logistické centrá, individuálne a komerčné interiéry a taktiež rôzne formy územného plánovania.

Spomedzi aktuálnych prác je potrebné spomenúť aj projekt autobusovej stanice Nivy v Bratislave, ktorá sa po dokončení stane dôležitým dopravným uzlom mesta.

Vysoko profesionálny tím architektonickej kancelárie sa opiera o vedomosti a skúsenosti získané nielen na Slovensku, ale aj v medzinárodnej spolupráci. Méta dosiahnutia najvyššej kvality a zásada synergie všetkých faktov ovplyvňujúcich výsledok sa od svojho vzniku stala víziou spoločnosti SIEBERT + TALAŠ.

### Zaujímavé fakty:

- Kancelária SIEBERT + TALAŠ vypracovala dizajn viac ako 400 pobočiek banky Slovenská Sporiteľňa
- Realizuje projekty aj v spolupráci so svetovými architektami
- Poskytuje služby medzinárodným spoločnostiam
- SIEBERT + TALAŠ pracuje na projektoch v Európe vrátane Ruska, v Ázii, pritom stále rozširujeme svoje pôsobenie.

## Kľúčoví ľudia

### Ing. arch. Matej Siebert, PhD.

#### Partner

Matej ukončil štúdium na Fakulte architektúry Slovenskej technickej univerzity v Bratislave v roku 1994. Časť štúdia absolvoval v Rakúsku na TU Wien.

Od roku 1994 venuje architektúre svoj čas a energiu. Po založení spoločnosti Siebert + Talaš v roku 2002 bol zodpovedným partnerom na niekoľkých projektoch, napríklad SPP, Slovenská sporiteľňa a ďalšie.

Bol kľúčovou osobou, ktorá definovala štruktúru spoločnosti, vytvorením nášho zákazníckeho informačného systému ako vedúceho nástroja spoločnosti SIEBERT + TALAŠ. Matej je teraz zodpovedný za vnútornú štruktúru našej firmy a je členom designovej rady spoločnosti.



### Ing. arch. Roman Talaš

#### Partner

Roman absolvoval štúdium na Fakulte architektúry Slovenskej technickej univerzity v Bratislave v roku 1992. Časť štúdia absolvoval v Rakúsku na TU Wien.

Od roku 1992 pôsobil v oblasti architektúry v Rakúsku a na Slovensku.

Po založení spoločnosti Siebert + Talaš v roku 2002 bol zodpovedným partnerom pre projekty ako napríklad Eden Park. Bol kľúčovou osobou, ktorá sa podieľala na vytváraní profilu spoločnosti ako profesionálneho subjektu s jasnou štruktúrou. Dnes Roman reprezentuje našu firmu smerom ku klientom, je zodpovedný za marketing a je tiež členom designovej rady spoločnosti.



## Naše projekty

### BYTOVÉ DOMY

*„Rozumieme ako ľudia žijú“*

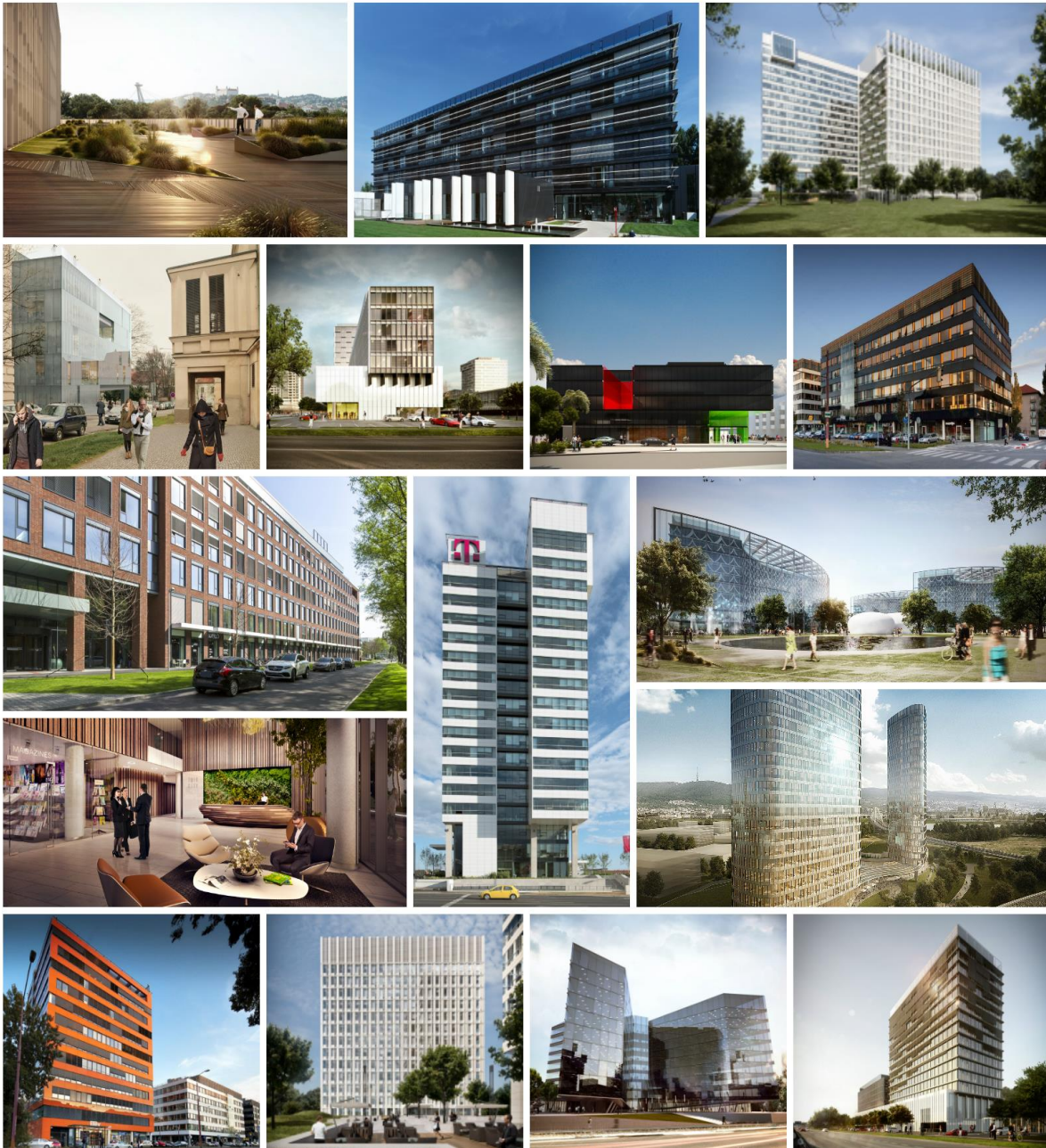
Bytové domy patria medzi naše kľúčové oblasti dizajnu. Navrhujeme nielen samotné domy ale aj bytové komplexy v širokom spektre štandardov. Sústreďujeme sa na vyváženú kvalitu, pretože rozumieme, že Dobrý produkt sa dobre predáva. Preto sa pozeráme očami klienta, ktorý očakáva, že naše riešenia vytvoria optimálne prostredie pre jeho život a jeho rodinu.



## KANCELÁRSKE BUDOVY

*„Kancelárie sú náš každodenný biznis“*

SIEBERT + TALAŠ je lídrom v tvorbe kancelárskych budov na Slovensku. Sme partnermi veľkých medzinárodných spoločností a používame najmodernejšie znalosti workplace consultancy. Vytvárame optimálne kancelárie na komerčný prenájom ale aj „ušité na mieru“ konkrétnym užívateľom.



## VEŽE

*„Vysoké budovy vzbudzujú emócie“*

Súčasťou projektu autobusovej stanice je budúca najvyššia administratívna budova na Slovensku. Na jej vrchol sme navrhli panoramatickú /vyhliadkovú/ reštauráciu. Aktuálne v Bratislave realizujeme aj ďalšie výškové budovy.

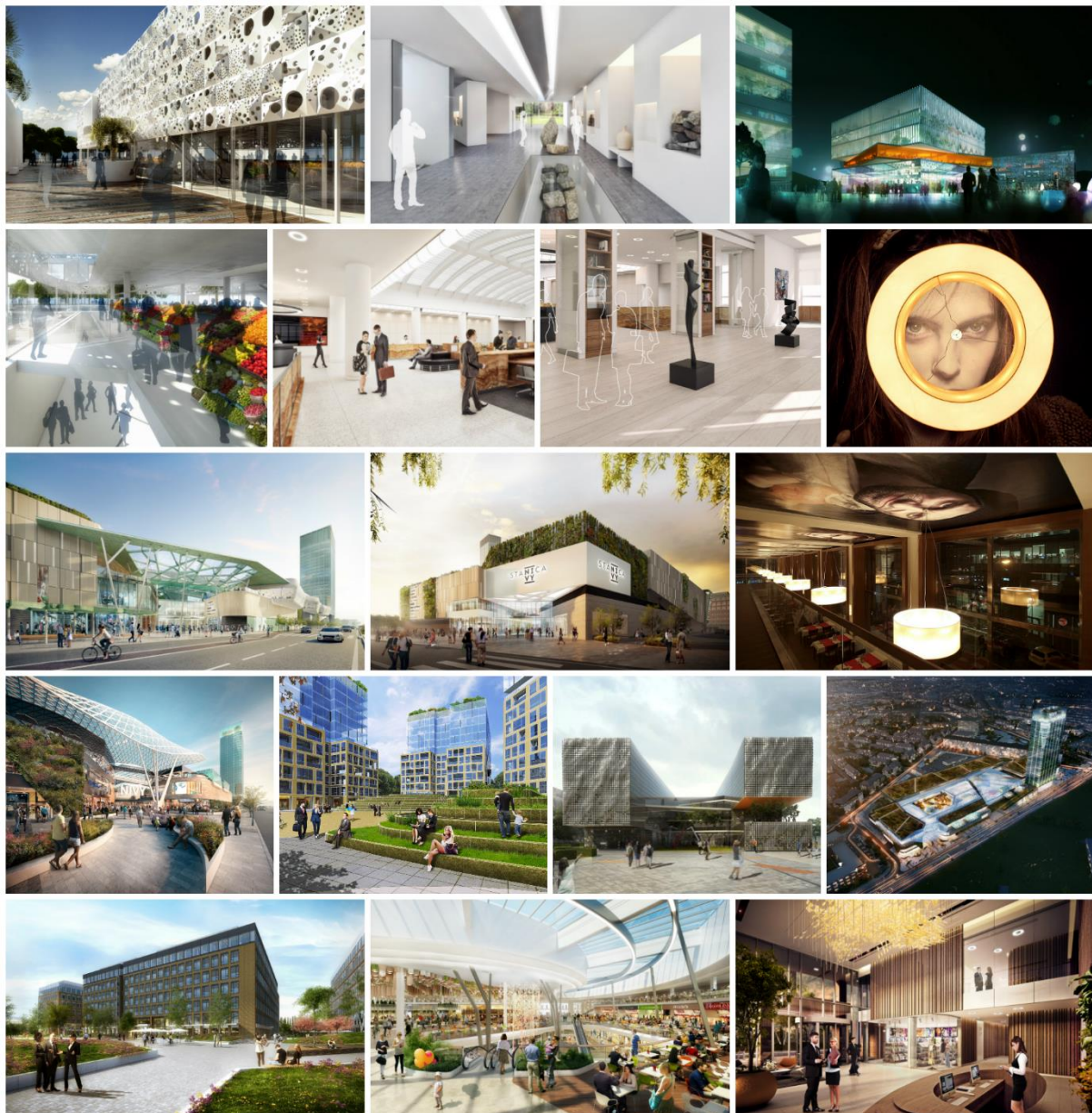


## MALOOBCHOD, OBCHODNÉ CENTRÁ

*„Skúsenosti so silnými partnermi“*

Dlhoročná spolupráca s medzinárodným developerom HB REAVIS nám umožnila vstup do segmentu retailových projektov tej najvyššej kvality. Sieť nákupných centier Aupark je symbolom exkluzivity a preto boli zakúpené fondom UNIBAIL RODAMCO a NEPI.

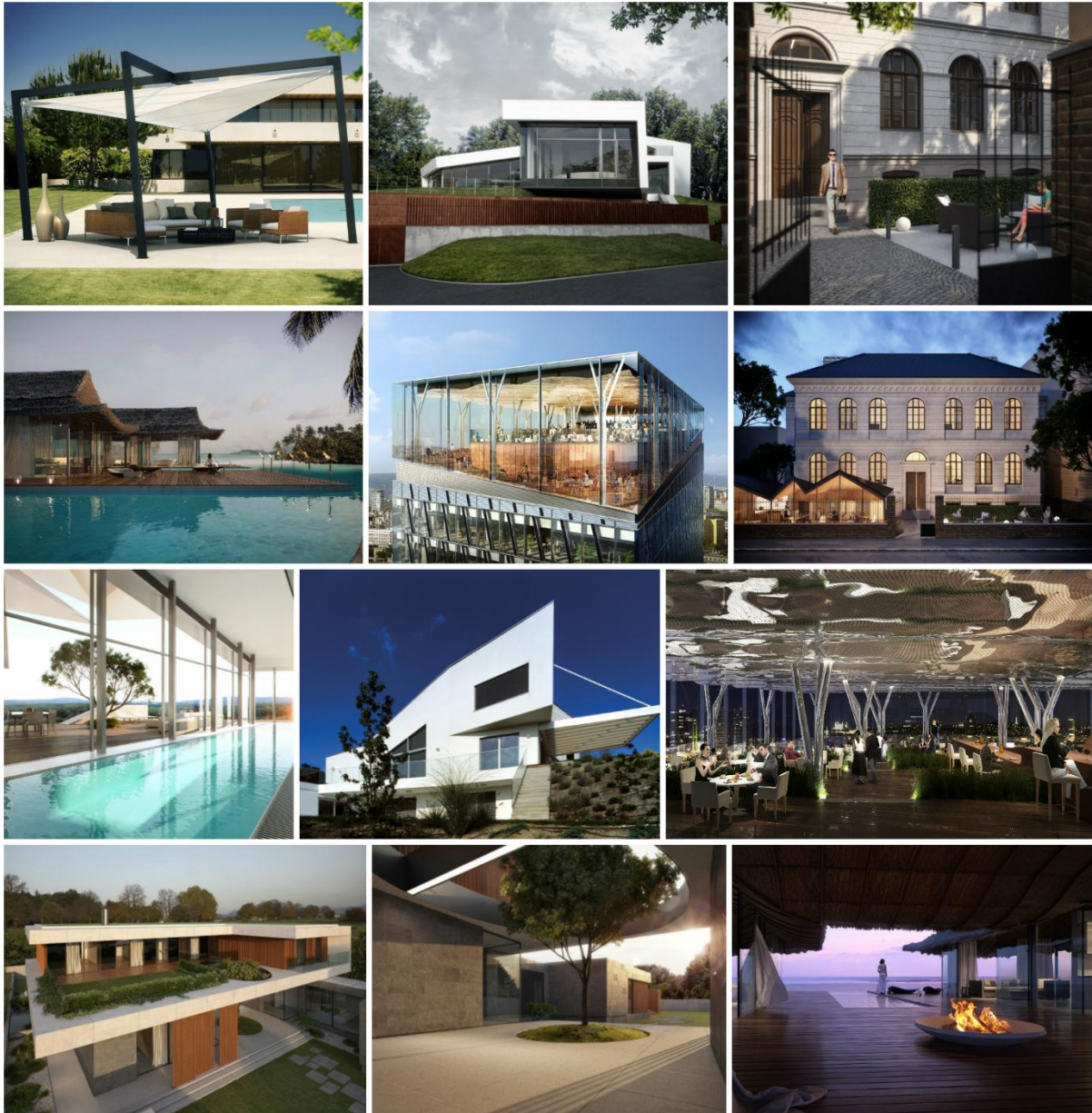
Dnes v medzinárodnom tíme vytvárame jedno z najväčších stredoeurópskych obchodných centier v najvyššej kvalite – novú autobusovú stanicu, ktorá sa po dokončení stane významným dopravným, obchodným a komerčným bodom hlavného mesta Slovenska.



## LUXUSNÝ DIZAJN

*„Výnimočné riešenia si vyžadujú výnimočný prístup“*

Luxusné zadania sú výnimočné a preto k nim pristupujeme s výnimočnou pozornosťou. Náš tím dizajnérov dokáže ponúknuť a doladiť riešenia, ktoré predstavujú najvyššiu kvalitu. Osobitný prístup ku želaniam klientov je samozrejmosťou od návrhu až po realizáciu.

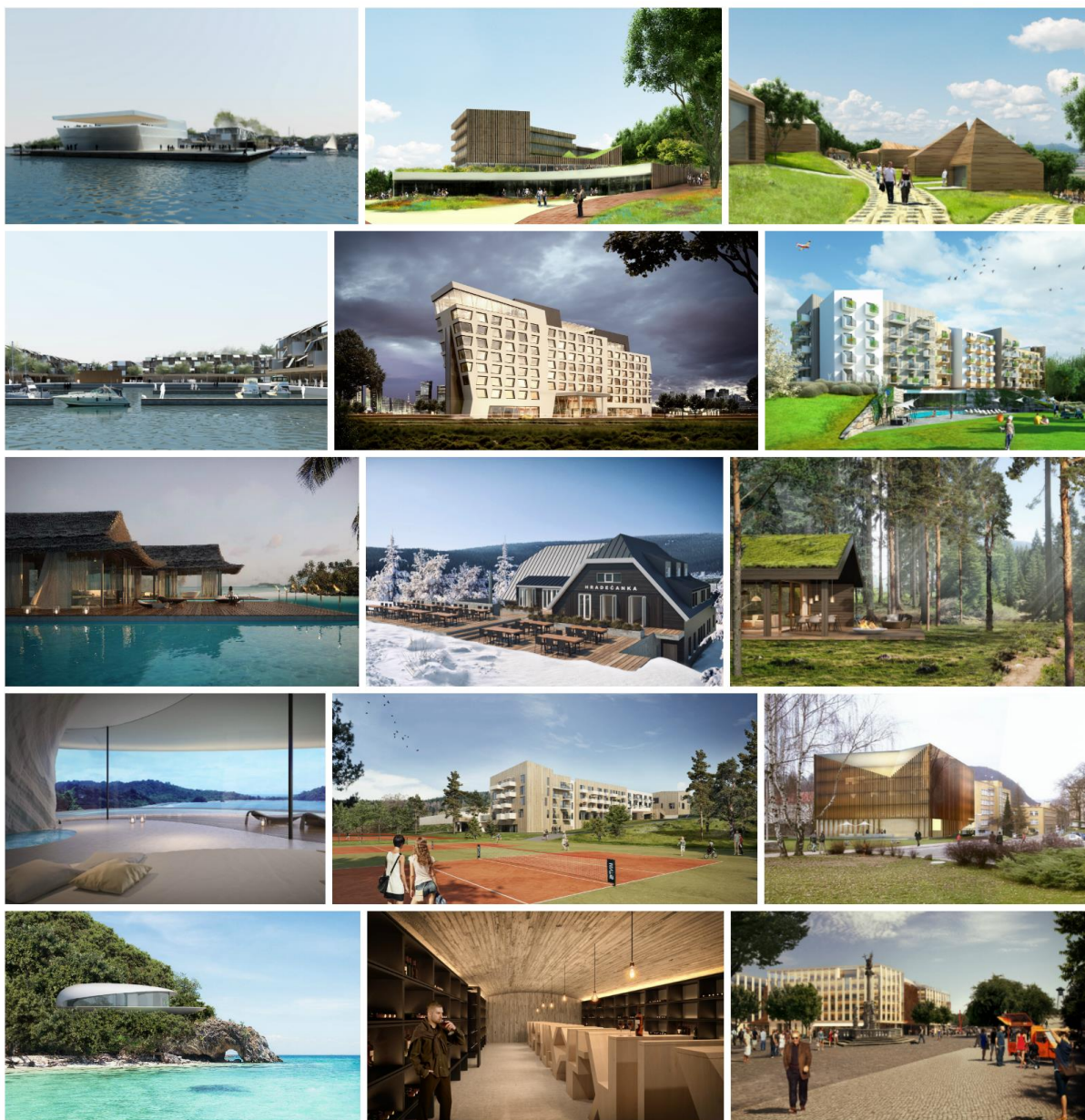


## HOTELY

*„Pohostinnosť je kľúčom k úspechu“*

V oblasti hotelového dizajnu sme partnerom významných medzinárodných investorov. Vytvárame návrhy hotelových objektov /budov/ a vieme ich priviezt' do úspešnej realizácie. Vytvorili sme napríklad koncept mestského hotela do Astany, pobytový hotel v Bojniciach, mestský hotel v Bratislave a ďalšie návrhy.

Celkovo sme doteraz naprojektovali hotely s plochou viac ako 150.000 m<sup>2</sup>



## INTERIEROVÝ DESIGN

*„Spolupracujeme so silnými spoločnosťami“*

Dlhodobo spolupracujeme s medzinárodnými a domácimi bankami a finančnými spoločnosťami pri navrhovaní interiérov ich siete pobočiek.

Vytvárame design manuál a na jeho základe robíme projekty jednotlivých pobočiek. K našim úspešným klientom patria rakúske banky ako napríklad: Creditanstalt, Bank Austria Slovakia, HVB Bank Slovakia, Slovenská sporiteľňa (a member of ERSTE Bank), z domácich slovenských bánk sme pretvorili napríklad Poštová banka, a posledný projekt je Prima Banka, ktorá sa aj vďaka nášmu konceptu v priebehu len troch rokov stala 3 najväčšou pobočkovou bankou na Slovensku.

Zrealizovali sme viac ako 500 pobočiek bánk.



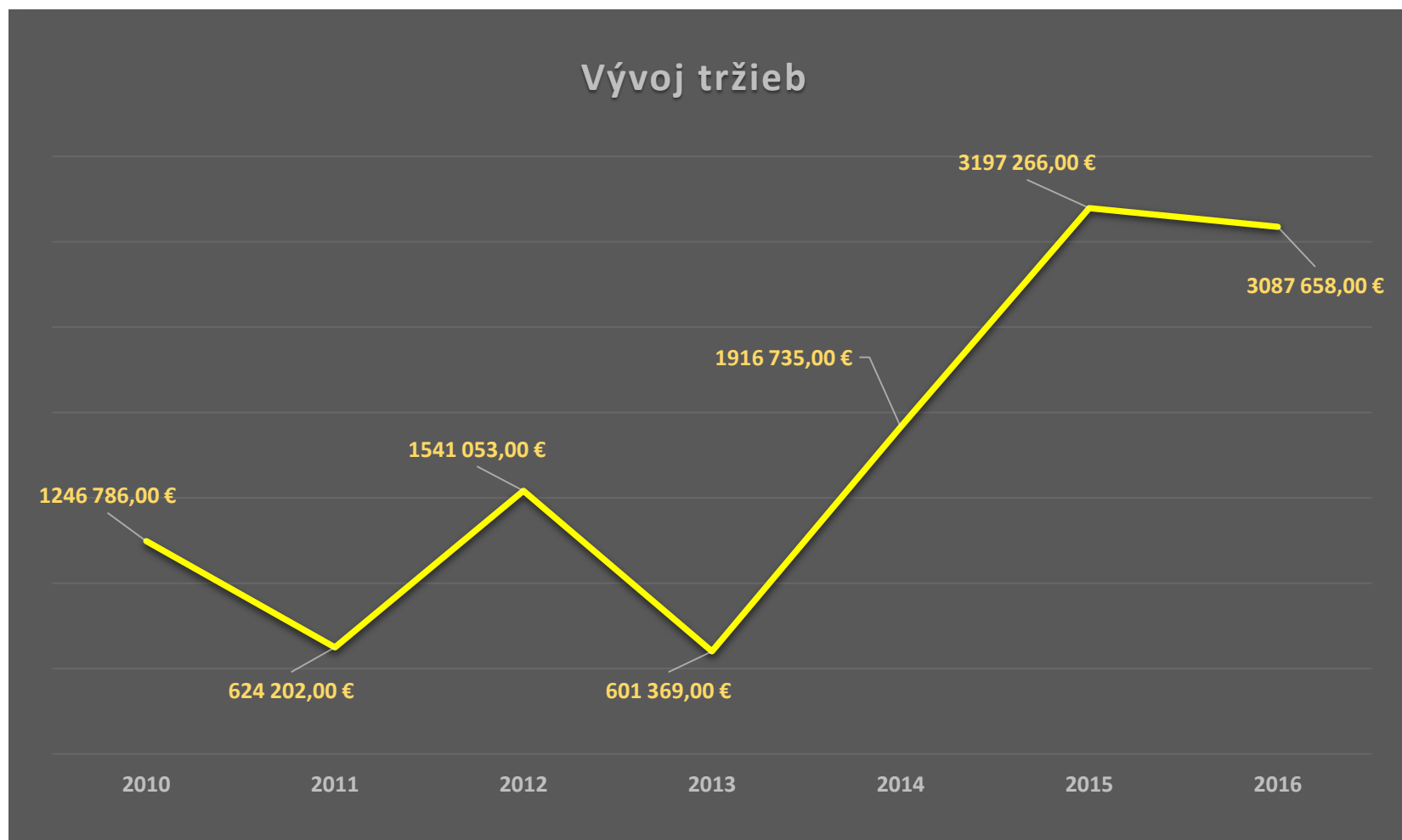
## ÚZEMNÉ PLÁNOVANIE

*„Vytvárať dobré životné prostredie je pre nás vášňou“*

V našich návrhoch sa intenzívne zaoberáme myšlienkami vytvoriť svet, v ktorom sa ľudia budú dobre cítiť a budú mať radosť zo života. Preto sme vymysleli pojem „sociálna zodpovednosť“ a myšlienky dobrého životného prostredia uplatňujeme všade, kde je to možné – myslíme na vekovú skladbu obyvateľov, na sociálnu skladbu, dobrú dostupnosť. Dlhodobá udržateľnosť a rešpektovanie lokálnych špecifík /daností/ je pre nás dôležitá.



## Vývoj tržieb v miliónoch €



## Závěrečné zhodnotenie roka 2016

Sme radi, že sa nám podarilo udržať úroveň hospodárenia z predošlého roku 2015, pričom hlavnou úlohou bolo udržanie stratégie výkonov po akvizícii projektovej spoločnosti CEPM.

Počas roka sa nám podarilo zaznamenať 76 nových projektov menšieho ako aj väčšieho rozsahu, pričom naďalej dominuje najväčší projekt Stanica NIVY pre klienta HB Reavis.

Zúčastnili sme sa aj viacerých súťaží, hlavne v segmente bývania. V dvoch z nich, sme boli najúspešnejší. Porotou boli vybrané riešenia architektonického tímu Siebert+Talaš, ide o Park City Living v Slovenskom Grobe a bytové objekty Bystrická v Devínskej Novej Vsi.

Veľmi pekný úspech sme zaznamenali na medzinárodnom poli, kde v súťaži pre Univerzitu Karlovu Praha Kampus Albertov – Biocentrum, Globcentrum sme postúpili z 33 účastníkov do druhého kola medzi 6 najlepších. Návrh sme realizovali v spolupráci s „Mangado y asociados“.

Ďalej sme pokračovali v realizáciách predajných miest Slovenskej sporiteľne a Prima banky, čo už tradične u nás zaznamenáva stabilitu a rozvoj.

Počas roka sa priebežne rozvíjal aj pracovný tím, sústredenie bolo hlavne na posunutie používania BIM CAD technológií v praxi, kde sme sa medzičasom stali jedným z lídrov.

V súčasnosti je v realizácii projekt Twin City Tower, kde BIM spracovanie hralo dôležitú úlohu v projekte naprieč všetkými zúčastnenými stranami.

Ďalšou stavbou je Einsteinova business center, kde sme v roku 2008 vyhrali medzinárodnú súťaž a po rokoch vývoja projektu, dospel do realizačnej fázy.

Nemalou výzvou bola stabilizácia personálneho fondu, čo spoločnosť realizovala viacerými školeniami, či už v odbornej ako aj motivačnej oblasti.

Kľúčovými oblasťami je zodpovedný dizajn a maximálne využitie Open BIM technológií.

## Prognóza vývoja

Do ďalšieho roka ideme s víziami rozvoja, pretože projekty, ktorých sme súčasťou postupujú a tým vieme uplatniť vysoké know-how pre svojich klientov.

Vývoj vidíme v krátkodobom, ako aj dlhodobom horizonte pozitívne. V súčasnosti rozširujeme naše priestory pre lepšie pracovné prostredie vzhľadom na rastúce portfólio projektov.

V neposlednom rade sa nám s vysokou pravdepodobnosťou podarí tento rok realizácia spolupráce s partnerom v Ázii.

## Významné riziká a neistoty

V oblasti nepriaznivých vplyvov na naše výkony dominuje priebeh celkových investícií našich klientov investorov – developerov.

Medzi najväčšie nedostatky patria riziká pri povoľovaní stavieb, nefunkčne aplikácie územných plánov a mala flexibilita ich aktualizácií.

V ďalšom rade je to stav realitného trhu, hlavne v oblasti nájomcov, ktorý sa v čase vyvíja podľa dlhodobého rozvoja ekonomiky.

**Účtovná závierka spoločnosti SIEBERT+TALAŠ. spol. s r.o.**  
**k 31. 12. 2016**

<b>Neobežný majetok</b>	<b>159 405,00 €</b>	<b>Vlastné imanie</b>	<b>194 721,00 €</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	14 700,00 €	Základné imanie	14 938,00 €
Dlhodobý hmotný majetok	144 705,00 €	Zákonné rezervné fondy	1 494,00 €
Dlhodobý finančný majetok	0,00 €	Ostatné fondy zo zisku	0,00 €
<b>Obežný majetok</b>	<b>983 482,00 €</b>	Výsledok hospodárenia z min. rokov	113 842,00 €
Zásoby	196,00 €	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	64 447,00 €
Dlhodobé pohľadávky	0,00 €	<b>Závazky</b>	<b>976 175,00 €</b>
Krátkodobé pohľadávky	831 724,00 €	Dlhodobé záväzky	85 173,00 €
Finančné účty	151 562,00 €	Krátkodobé záväzky	885 788,00 €
		Krátkodobé rezervy	5 214,00 €
		Bežné bankové úvery	0,00 €
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>28 445,00 €</b>	<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>436,00 €</b>
<b>AKTÍVA</b>	<b>1 171 332,00 €</b>	<b>PASÍVA</b>	<b>1 171 332,00 €</b>

<b>Čistý obrat (výnosy z hospodárskej a finančnej činnosti)</b>	<b>3 087 658,00 €</b>
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>3 123 538,00 €</b>
Tržby z predaja služieb	3 087 658,00 €
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	
Tržby z predaja dlhodobého nehmot./hmot. majetku a materiálu	20 290,00 €
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	15 590,00 €
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>3 045 973,00 €</b>
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladov. dodávok	59 978,00 €
Služby	2 433 686,00 €
Osobné náklady	465 177,00 €
Dane a poplatky	1 329,00 €
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	65 150,00 €
Opravné položky k pohľadávkam	774,00 €
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	19 879,00 €
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>77 565,00 €</b>
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>593 994,00 €</b>
Výnosy z finančnej činnosti	13,00 €
Náklady na finančnú činnosť	9 595,00 €
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>-9 582,00 €</b>
<b>VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA UČT.OBDOBIE PRED ZDANENÍM</b>	<b>67 983,00 €</b>
Daň z príjmov	3 536,00 €
<b>VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA ZA UČT. OBDOBIE PO ZDANENÍ</b>	<b>64 447,00 €</b>

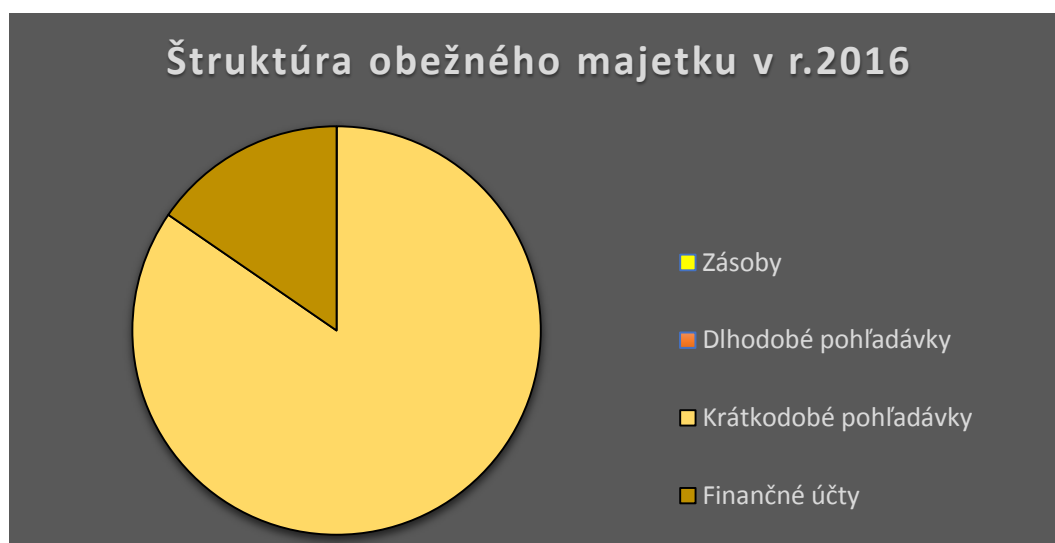
## Finančná správa

V účtovnom roku 2016 vlastnila spoločnosť majetok v celkovej hodnote 1 171 332 €.

Neobežný majetok v hodnote 159 405 € predstavuje 13,61 %-ný podiel na majetku. Neobežný majetok v roku 2016 tvoril dlhodobý hmotný a dlhodobý nehmotný majetok. Dlhodobý finančný majetok mal nulovú hodnotu na konci roka 2016.



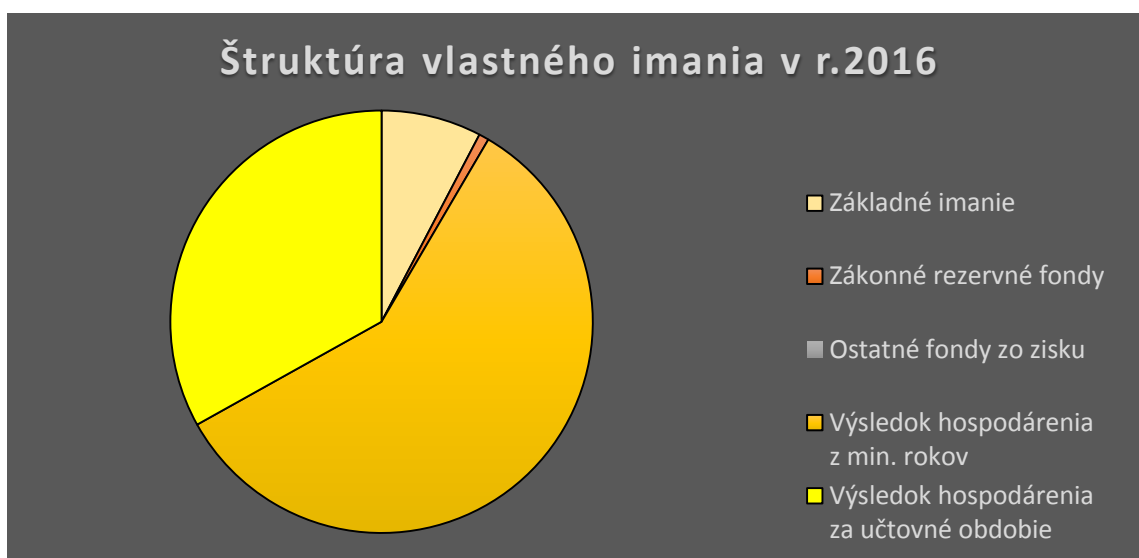
Obežný majetok v hodnote 983 482 € tvoril v roku 2016 až 83,96 % z hodnoty firemného majetku. Jeho najväčšiu časť predstavovali krátkodobé pohľadávky v hodnote 831 724 € a tvorili 84,57 % obežného majetku. Druhou najväčšou položkou obežného majetku boli finančné účty vo výške 151 562 €, t. j. 15,41 % obežného majetku. Najmenšou zložkou obežného majetku boli zásoby vo výške 196 €, čo predstavovalo 0,02 % z hodnoty obežného majetku. Dlhodobé pohľadávky mali nulovú hodnotu na konci roka 2016.



Položky časového rozlíšenia predstavovali hodnotu 28 445 €, čo je 2,43% -ný podiel na majetku firmy.

Zdroje krytia majetku spoločnosti mali na konci účtovného obdobia 2016 hodnotu 1 171 332 €.

Vlastné imanie v hodnote 194 721 € predstavovalo 16,62 % pasív spoločnosti. Základné imanie vo výške 14 938 € predstavuje 7,67 % vlastných zdrojov. Ďalšími zložkami vlastného imania boli fondy zo zisku, ktoré však majú nulovú hodnotu a zákonné rezervné fondy v hodnote 1 494 (0,77 %). Najväčšiu zložku vlastného imania tvoril výsledok hospodárenia minulých rokov v hodnote 113 842 €, t. j. 58,46 % vlastných zdrojov krytia majetku firmy. Poslednou zložkou vlastných zdrojov je výsledok hospodárenia dosiahnutý v účtovnom roku 2016 v hodnote 64 447 € (33,10 %).



Záväzky v hodnote 976 175 € predstavovali 83,34 % pasív spoločnosti. Najväčšou položkou boli krátkodobé záväzky v hodnote 885 788 €, t. j. 90,74 % záväzkov. Dlhodobé záväzky v hodnote 85 173 € predstavovali 8,73 % z cudzích zdrojov krytia majetku a rezervy v účtovnej hodnote 5 214 € 0,53 % z hodnoty záväzkov. Spoločnosť nemala v roku 2016 žiadne záväzky z titulu bankových úverov a výpomocí.



Položky časového rozlíšenia mali hodnotu 436 € (0,04%) .

V účtovnom roku 2016 dosiahla spoločnosť kladný výsledok hospodárenia vo výške 64 447 €, ktorý sa navrhuje ponechať ako nerozdelený zisk minulých rokov. Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti dosiahol v roku 2016 kladnú hodnotu 77 565 €, výsledok hospodárenia z finančnej činnosti dosiahol zápornú hodnotu 9 582 €. Spoločnosť nevykázala v roku 2016 žiadne mimoriadne výnosy, ani mimoriadne náklady. Najväčšiu položku výnosov predstavujú tržby z predaja služieb vo výške 3 087 658 €. V tejto položke zaznamenala spoločnosť pokles o 3,43 % oproti predchádzajúcemu obdobiu.

#### **Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa.**

Po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne udalosti osobitného významu.

#### **Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.**

Spoločnosti nevznikli žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

#### **Informácie o nadobúdaní vlastných akcií:**

Spoločnosť nenadobudla v roku 2016 vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

#### **Organizačná zložka v zahraničí**

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

#### **Vplyv na životné prostredie a zamestnanosť**

Spoločnosť nemá negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť v regióne.

## Vybrané finančné ukazovatele

		r. 2015	r. 2016
<b>Ukazovatele likvidity</b>	Likvidita 1.stupňa	0,22	0,17
	Likvidita 2.stupňa	1,16	1,14
	Likvidita 3.stupňa	1,16	1,14
<b>Ukazovatele aktivity</b>	Doba obratu pohľadávok	142,9 dní	98,32 dní
	Doba obratu záväzkov	209,47 dní	129,65 dní
	Doba obratu aktív	193,46 dní	138,47 dní
<b>Ukazovatele zadlženosti</b>	Celková zadlženosť	92,31%	83,38%
	Dlhodobá zadlženosť	4,69%	7,27%
	Krátkodobá zadlženosť	79,89%	75,62%

V Bratislave dňa 24.7.2017

.....  
Konateľ

Ing. arch. Roman Talaš

.....  
Konateľ

Ing. arch. Matej Siebert PhD.

### Prílohy:

Účtovná závierka za r. 2016

Správa audítora

