



**Výročná správa
2016**

Obsah

1. Základné údaje o spoločnosti	2
2. Orgány spoločnosti k 31.12.2016	3
3. Základné ukazovatele za roky 2014 - 2016	3
4. Akcie a akcionárska štruktúra spoločnosti	3
5. Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2016	4
6. Majetkové účasti spoločnosti.....	5
7. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku.....	6
8. Riadna individuálna účtovná závierka k 31.12.2016.....	9
8.1 Súvaha (v Eur)	9
8.2 Výkaz ziskov a strát (v Eur)	10
8.3 Výber z Poznámok.....	11
9. Správa audítora	21

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno:	D O A S, a.s.
Sídlo:	Košická 5590/56, 821 08 Bratislava
IČO:	313 73 917
Dátum založenia spoločnosti:	07.06.1994
Dátum vzniku spoločnosti:	21.06.1994

Predmet činnosti:

- kúpa tovaru za účelom jeho ďalšieho predaja a predaj v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovanie kúpy a predaja nehnuteľností,
- spracovanie dát a súvisiacej činnosti,
- vedenie účtovníctva,
- činnosť účtovných poradcov,
- činnosť organizačných a ekonomických poradcov,
- sprostredkovanie prenájmu a predaja hnutel'ného a nehnuteľného majetku,
- prieskum trhu,
- poskytovanie služieb v oblasti správy majetku a rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom stavebných dielcov a podporných stavebných konštrukcií,
- poradenská a konzultačná činnosť v stavebníctve,
- poradenská a konzultačná činnosť v oblasti obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti,
- sprostredkovateľská činnosť,
- obstarávateľské služby v stavebníctve,
- ubytovacie služby v rozsahu voľnej živnosti,
- prenájom nebytových priestorov s poskytnutím iných než základných služieb, obstarávateľské služby súvisiace s prenájomom,
- prevádzkovanie garáží a odstavných plôch s poskytovaním doplnkových služieb, alebo prevádzkovanie garáží na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- čistiace a upratovacie služby,
- poskytovanie služieb v záhradníctve.

2. Orgány spoločnosti k 31.12.2016

Predstavenstvo:

Ing. František Klepetko - predseda
Ing. Viktor Karel
Ing. Daniel Knotek
Ing. Dušan Mráz
Ing. František Potisk
Ing. Tomáš Šesták
Ing. Viliam Turanský

Dozorná rada:

Ing. Dana Apalovičová - predsedkyňa
Mgr. Viktor Karel, ml.
Ing. Tomáš Klepetko
Ing. Martin Mráz
Ing. Daniela Müllerová
JUDr. Eva Skottke
Ing. Branislav Turanský

3. Základné ukazovatele za roky 2014 - 2016

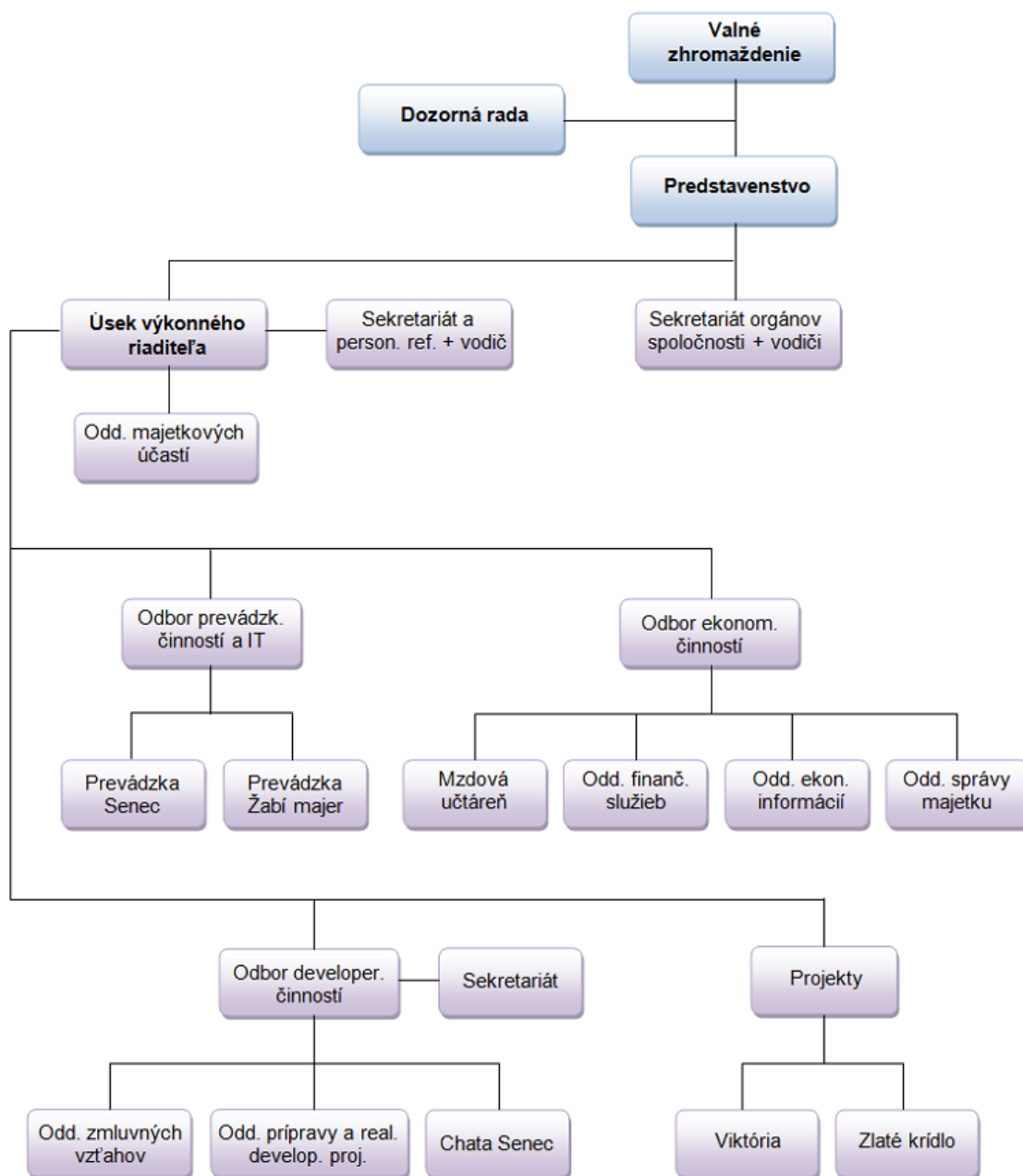
Ukazovateľ	Merná jednotka	2014	2015	2016
Výnosy	€	8 847 334	7 365 441	10 635 714
Náklady	€	8 220 643	6 792 934	10 457 188
Pridaná hodnota	€	2 899 051	2 521 711	2 796 661
Výsledok hosp. z hospodárskej činnosti	€	575 413	517 364	45 789
Výsledok hosp. z finančnej činnosti	€	51 278	55 143	132 737
Výsledok hospodárenia pred zdanením	€	626 691	572 507	178 526
Výsledok hospodárenia po zdanení	€	997 410	695 405	67 002
Priemerný stav zamestnancov	-	37	35	32
Rentabilita z výnosov	%	11,3	9,4	0,6

4. Akcie a akcionárska štruktúra spoločnosti

K 31.12.2016 bolo základné imanie spoločnosti vo výške 648 600,- Eur rozdelené na 27 025 ks listinných akcií na meno s menovitou hodnotou jednej akcie 24,- Eur. Spoločnosť mala k uvedenému dátumu 118 akcionárov – fyzických a právnických osôb.

Vzhľadom na pretrvávajúci záujem a na ponuky menšinových akcionárov spoločnosti na odpredaj akcií D O A S, a.s. priamo spoločnosti D O A S, a.s., schválilo mimoriadne valné zhromaždenie dňa 1.12.2016 ďalšie uznesenie o nadobudnutí vlastných akcií za zákonom stanovených podmienok. Do konca roku 2016 spoločnosť nadobudla 32 ks akcií, čo predstavuje 0,13 %-ný podiel na základnom imaní spoločnosti. Akcie spoločnosť nadobudla za cenu 3 850,- Eur a následne ich odplatne previedla na inú osobu za cenu 4 220,- Eur. K 31.12.2016 spoločnosť nemala vo svojom majetku žiadne vlastné akcie.

5. Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2016



6. Majetkové účasti spoločnosti

K 31.12.2016 mala spoločnosť D O A S, a.s. majetkovú účasť v štyroch spoločnostiach s celkovou účtovnou hodnotou 1 035 461,- Eur:

DDM Group SK, a.s.

Účtovná hodnota v majetku DOAS, a.s.: 172 330,- Eur

Podiel na základnom imaní: 100 %

Stavinvest s.r.o.

Účtovná hodnota v majetku DOAS, a.s.: 576 385,- Eur

Podiel na základnom imaní: 100 %

Správa budov DOAS s.r.o.

Účtovná hodnota v majetku DOAS, a.s.: 10 678,- Eur

Podiel na základnom imaní: 100 %

TRIOSTRAND, spol. s r.o.

Účtovná hodnota v majetku DOAS, a.s.: 276 068,- Eur

Podiel na základnom imaní: 100 %

Začiatkom roku 2016 sa predstavenstvo DOAS-u rozhodlo eliminovať negatívny dopad odpisu goodwillu, ktorý vznikol v spoločnosti **Stavinvest s.r.o.** po zlúčení so spoločnosťou PB Eta s.r.o. v roku 2008. Dňa 7.3.2016 rozhodlo predstavenstvo DOAS-u v pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti Stavinvest o zvýšení základného imania spoločnosti o 5 mil. Eur na sumu 5 352 640 Eur. Zdroje, ktoré Stavinvest takto získal, boli následne použité na realizáciu projektu Zlaté krídlo v bratislavskej Rači.

Správa budov DOAS s.r.o., zabezpečovala v zastúpení vlastníkov BaNP komplexnú správu polyfunkčného objektu Viktória. Po kolaudácii na konci roku 2017, by mala prevziať aj správu novovybudovaného objektu Zlaté Krídlo Rača.

Z dôvodu kapitálového posilnenia spoločnosti **TRIOSTRAND, spol. s r.o.**, schválilo predstavenstvo spoločnosti v pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti TRIOSTRAND zvýšenie základného imania o 100 000 Eur. Základné imanie v novej výške 348 955 Eur bolo zapísané do obchodného registra dňa 1.7.2016.

Dňa 9.5. 2016 bola so spoločnosťou voestalpine Wire Austria GmbH podpísaná mimosúdna dohoda ohľadne náhrady škody vzniknutej reklamáciou lán na projekte v Thajsku. V rámci tejto dohody spoločnosť TRIOSTRAND odstúpila jednu zo svojich troch plastovacích liniek protistrane. Koncom mája bola podpísaná zmluva so spoločnosťou VVZ, s.r.o. na dodávku a montáž nových výrobných komponentov potrebných na technológiu plastovania drôtov. Približne od júna 2016 sa spoločnosť TRIOSTRAND venuje prevažne plastovaniu drôtov. Od decembra začala výroba v dvojzmennej prevádzke.

Výhľad spoločnosti TRIOSTRAND na rok 2017: zvýšenie kapacít na plastovanie drôtov (tretia zmena + zvýšenie technologickej kapacity).

7. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku

Predstavenstvo zasadalo v roku 2016 pravidelne, celkom 14-krát, a riadilo podnikateľskú činnosť spoločnosti. K 31.05.2016 na vlastnú žiadosť predstavenstvo uvoľnilo z funkcie riaditeľa úseku majetkových a developerských projektov Ing. Františka Potiska a zároveň zrušilo riadiaci post riaditeľ majetkových a developerských projektov. Táto časť riadenia prešla pod výkonného riaditeľa. Bola spracovaná nová organizačná štruktúra spoločnosti.

Predstavenstvo zvolalo mimoriadne VZ spoločnosti na 1.12.2016 s programom:

- Schválenie nadobudnutia vlastných akcií spoločnosťou D O A S, a.s.
- Schválenie pravidiel odmeňovania členov predstavenstva a dozornej rady.

Finančná situácia spoločnosti počas celého roku bola vybilancovaná. Spoločnosť zvýšila základné imanie dcérskej spoločnosti Stavinvest s.r.o. finančným vkladom vo výške 5 mil. Eur na výslednú sumu 5 352 640 Eur s cieľom vyrovnať bilanciu a zabezpečiť finančné zdroje na realizáciu projektu Zlaté Krídlo. Tým sa finančný stav spoločnosti stabilizoval na čiastku cca 13 mil. Eur, čo pretrvávalo celý rok. V roku 2016 z pohľadávok zostala neuhradená čiastka od Ikropolis Slovakia s.r.o. za nájom chaty Senec. Pohľadávka je riešená splátkovým kalendárom.

Požičovňa podporných konštrukcií mala z hľadiska fakturácie jeden z najlepších rokov. Negatívom zostáva, že ku koncu roku sa práce hlavne na diaľniciach zastavili, čo malo za následok návrat prenajatých konštrukcií od stavebných firiem. To sa však prejaví až v roku 2017. Stredisko prenájmov **Žabí Majer** bolo maximálne prenajaté celý rok a je pozitívny predpoklad pokračovania záujmu o prenájom priemyselných dvorov. Všetky investičné zámery pre rok 2016 na tomto dvore boli splnené. **Kancelárske priestory v budove DOAS a Viktória** boli počas celého roku obsadené skoro na 100 %. Kladné čísla vykazujú aj **prenájom podzemných garáží na Košickej ul.**

Predstavenstvo rozhodlo o odpredaji nepotrebných pozemkov okolo budovy na Košickej ul. pre Doprastav, a.s.

Nepodarilo sa nám doriešiť chaty Senec – **penzión DOAS**, kde sú náklady iba čiastočne kompenzované prenájmami a navyše je potrebné realizovať stavebné opravy na terasách, kde došlo k zatekaniu. Prvotným záujmom spoločnosti zostáva odpredaj areálu za odpovedajúcu cenu, prípadne aspoň prenájom na pokrytie nutných prevádzkových nákladov.

Vzhľadom k tomu, že sú záujemcovia o kúpu **pozemkov v Leviciach**, predstavenstvo rozhodlo o odpredaji pozemkov vrátane investičného zámeru, ktorý bol k projektu spracovaný.

Budova Zvolen bola za nákladové položky v druhom polroku prenajatá HKM Zvolen a prenájom pokračuje aj v roku 2017. Rokujeme o jej odpredaji.

Výhľad do roku 2017

Po ukončení predaja bytov vo Viktórii čakáme jeden z najnáročnejších rokov z hľadiska nákladovosti prevádzky. V novom roku sa musíme sústrediť na tieto hlavné úlohy a očakávané skutočnosti:

- Sledovať nákladovosť spoločnosti hlavne v oblasti režijných nákladov.
- Dokončiť investičnú činnosť v TRIOSTRAND, spol. s r.o. a vytvoriť podmienky pre realizáciu nového projektu využitia kapacít na plastovanie drôtov.
- Využiť záujem o pozemky v Leviciach a odpredať tento projekt ako nepotrebný pre spoločnosť.
- Hľadať riešenie pre využitie chat v Senci - Penzión DOAS - najlepšie odpredajom, prípadne nákladovým prenájmom.

Developerská činnosť

Projekt: Polyfunkčný bytový dom Viktória, Košická 49, 821 08 Bratislava

Naším cieľom pre rok 2016 bolo dopredať všetky voľné byty a obsadiť zostávajúce kancelárske plochy, čo sa nám aj podarilo. V priebehu roka sa predalo posledných 8 bytov rôznych veľkostí a 32 parkovacích státí.

V priebehu roku 2016 boli so spoločnosťami Studio Moderna a OK AGENCY predĺžené kontrakty na ďalších päť rokov a podpísaná nová nájomná zmluva s firmou Datamolino s. r. o. na III.N.P. s výmerou 200 m². Na prízemí sme predali obchodný priestor OP6 (70 m²) hneď vedľa recepcie spoločnosti Armenta s.r.o.

Zámerom spoločnosti je aj v roku 2017 nájsť reálneho kupujúceho na komplexnú administratívnu časť budovy aj s nájomcami a parkovacími miestami. Spoločnosť zvažuje aj variantu ponechať si tieto priestory.

Projekt IBV Senec – Juh (235 RD-Čierna voda)

Napriek tomu, že sme už v júni 2015 požiadali o vydanie stavebného povolenia a počas celého roka 2016 dokladovali kladné stanoviská dotknutých orgánov, majetko-právne vysporiadania pozemkov a identifikácie dotknutých parciel, mesto Senec vznieslo zásadnú požiadavku v spolupráci s obvodným úradom životného prostredia Senec na preložku cesty III. triedy. Nesúhlasné stanovisko ohľadom napojenia sa na jestvujúcu cestu pre nás zatiaľ znamená, že stavebné povolenie sme do konca roku 2016 nezískali. Danú preložku požadujú od nás dobudovať po získaní územného aj stavebného povolenia, čo by sa natiahlo na ďalšie tri roky. Naša spoločnosť je s mestom v komunikácii a hľadáme alternatívne riešenia.

Nadstavba Garáží DOAS – Košická 54

K nadstavbe garáží bude vydané stavebné povolenie v priebehu roku 2017, keďže počas roku 2016 bolo treba dokladovať ďalšie vyjadrenia. Projekt chceme po získaní stavebného povolenia aj zrealizovať.

Projekt Polyfunkčný objekt Zlaté krídlo, Rača

V priebehu roku 2016 pokračovala intenzívna výstavba na všetkých štyroch objektoch A, B, D a E projektu. Situácia na trhu a dopyt po nových bytoch neustále rástol a pozitívne boli nastavené aj podmienky pre hypotekárne financovanie. Spoločnosť D O A S, a.s. ako generálny dodávateľ stavby vypracovala harmonogram na dokončenie celého diela do októbra 2017. Všetky objekty – hrubé stavby - boli do konca roku 2016 ukončené. Realizačný tím vybral dodávateľské firmy na profesie a venuje sa aj obhliadkam a predaju bytov. Projekčné práce aj naďalej zabezpečuje Ing. arch. Budinský. V 2017 nás čaká zmena stavby pred dokončením ohľadom zmien oproti stavebnému povoleniu na všetky objekty, aj na komunikácie a spevnené plochy. Podrobné informácie o projekte sú aktualizované na internetovej stránke www.zlatekridlo.sk.



Výhľad do roku 2017

V novom roku sa musíme sústrediť na tieto hlavné úlohy a očakávané skutočnosti:

- kolaudácia projektu Zlaté krídlo a odpredaj zostávajúcich bytov a parkovacích miest.
- Získanie stavebného povolenia na „Projekt IBV Senec – Juh (235 RD-Čierna voda)“.
- Získanie stavebného povolenia na projekt „Nadstavba Garáží DOAS – Košická 54“ a zahájenie výstavby.

8. Riadna individuálna účtovná zvierka k 31.12.2016

8.1 Súvaha (v Eur)

	2014	2015	2016
A K T Í V A spolu	46 022 509	45 736 669	39 671 942
Pohľadávky za upísané vlastné imanie			
Neobežný majetok	25 308 849	24 249 196	24 166 128
z toho dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
dlhodobý hmotný majetok	19 827 361	19 149 974	18 312 667
dlhodobý finančný majetok	5 481 488	5 099 222	5 853 461
z toho podiel. CP a podiely v prepoj. účt. jedn.	821 488	0	1 035 461
podiel. CP a podiely s podiel. účasťou	0	521 222	0
pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	0	0	4 818 000
pôžičky v rámci podielovej účasti	0	4 578 000	0
pôžičky a ost. dlhodobý finančný majetok	4 660 000	0	0
Obežný majetok	20 549 494	21 277 133	15 381 210
z toho zásoby	4 691 890	1 783 957	45 516
dlhodobé pohľadávky	445 137	735 147	656 221
krátkodobé pohľadávky	759 071	688 075	1 875 779
finančné účty	14 653 396	18 069 954	12 803 694
Časové rozlíšenie	164 166	210 340	124 604
náklady budúcich období - krátkodobé	9 472	69 239	35 616
príjmy budúcich období - krátkodobé	154 694	141 101	88 988
P A S Í V A spolu:	46 022 509	45 736 669	39 671 942
Vlastné imanie	43 787 229	43 456 168	38 172 781
základné imanie	648 600	648 600	648 600
ostatné kapitálové fondy	199 164	199 164	199 164
záonné rezervné fondy a ostatné fondy zo zisku	135 496	135 496	135 496
oceňovacie rozdiely z precenenia	242 278	-57 988	-4 643 749
výsledok hospodárenia minulých rokov	41 564 281	41 835 491	41 766 268
výsledok hospodárenia za účtov. obd. po zdanení	997 410	695 405	67 002
Závazky	2 213 886	2 262 781	1 481 441
dlhodobé záväzky	471 891	322 689	188 476
dlhodobé rezervy	15 000	27 570	0
dlhodobé bankové úvery	0	0	0
krátkodobé záväzky	1 638 502	1 834 480	1 142 301
krátkodobé rezervy	88 493	78 042	150 664
bežné bankové úvery	0	0	0
krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
Časové rozlíšenie	21 394	17 720	17 720

8.2 Výkaz ziskov a strát (v Eur)

	2014	2015	2016
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu:	8 794 630	7 295 960	10 497 987
Tržby z predaja tovaru	5 993 693	3 844 714	2 196 165
Tržby z predaja služieb	2 229 790	2 481 731	7 432 674
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	242 557	242 899	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	241 785	520 693	639 138
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	86 805	205 923	230 010
Náklady na hospodársku činnosť spolu:	8 219 217	6 778 596	10 452 198
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	4 701 599	3 199 151	1 789 340
Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	267 233	259 566	406 285
Služby	598 157	588 915	5 353 553
Osobné náklady	1 450 043	1 472 620	1 558 939
Dane a poplatky	88 049	86 220	81 729
Odpisy a OP k dlhodobému N a HIM	1 235 152	757 574	859 457
Zostatková cena predaného DM a materiálu	235 317	328 122	541 967
Opravné položky k pohľadávkam	-1 696 512	-30 793	-200 000
Ostatné náklady na hosp. činnosť	1 340 179	117 221	60 928
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	575 413	517 364	45 789
Pridaná hodnota	2 899 051	2 521 712	2 079 661
Výnosy z finančnej činnosti spolu:	52 704	69 481	137 727
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	0	13 280	4 220
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0	0
Výnosové úroky	52 704	56 194	133 507
Kurzové zisky	0	7	0
Náklady na finančnú činnosť spolu:	1 426	14 338	4 990
Predané cenné papiere a podiely	0	13 180	4 170
Opravné položky k finančnému majetku	0	0	0
Nákladové úroky	0	0	0
Kurzové straty	60	36	1
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 366	1 122	819
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	51 278	55 143	132 737
Výsledok hosp. za účtovné obdobie pred zdanením	626 691	572 507	178 526
Daň z príjmov	-370 719	-122 898	111 524
Výsledok hosp. za účtovné obdobie po zdanení	997 410	695 405	67 002

8.3 Výber z Poznámok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivov. náklady na vývoj	Softvér	Oceniť- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 290						6 290
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		6 290						6 290
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 290						6 290
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		6 290						6 290
Zostatková hodnota								
Zač. účtov. obdobia		0						0
Koniec účt. obdobia		0						0

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivov. náklady na vývoj	Softvér	Oceniť- né práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obsta- rávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 290						6 290
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		6 290						6 290
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		6 290						6 290
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia		6 290						6 290
Zostatková hodnota								
Zač. účtov. obdobia		0						0
Koniec účt. obdobia		0						0

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok a	Bežné účtovné obdobie								
	Pozem. b	Stavby c	Samost. hnut. vecí a súbory hnut. vecí d	Pestov. celky trvalých porast. e	Zákl. stádo a ťaž. zvier. f	Ostatný DHM g	Obsta- rávaný DHM h	Posk. predd. na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav na zač. účt. obdobia	8 698 473	20 178 714	2 445 050			48 924	235 019		31 606 180
Prírastky	4 626	94 293	438 444			4 339	558 883		1 100 584
Úbytky	249 131	313 979	225 100				541 701		1 329 911
Presuny									
Stav na konci účt. obdobia	8 453 967	19 959 028	2 658 394			53 263	252 200		31 376 852
Oprávky									
Stav na zač. účt. obdobia		10 426 845	2 029 360						12 456 206
Prírastky		944 469	202 917						1 147 386
Úbytky		314 308	225 100						539 407
Stav na konci účt. obdobia		11 057 006	2 007 178						13 064 184
Zostatková hodnota									
Stav na zač. účt. obdobia	8698 473	9 751 869	415 690			48 924	235 019		19 149 975
Stav na konci účt. obdobia	8453 967	8 902 021	651 217			53 263	252 200		18 312 668

Dlhodobý hmotný majetok a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozem. b	Stavby c	Samost. hnut. vecí a súbory hnut. vecí d	Pestov. celky trvalých porast. e	Zákl. stádo a ťaž. zvier. f	Ostatný DHM g	Obsta- rávaný DHM h	Posk. predd. na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav na zač. účt. obdobia	8 859 126	20 154 107	2 461 743				48 924	132 401	31 656 301
Prírastky		224 491	76 895					404 004	705 391
Úbytky	160 653	199 885	93 588					301 386	755 511
Stav na konci účt. obdobia	8 698 473	20 178 714	2 445 050				48 924	235 019	31 606 180
Oprávky									
Stav na zač. účt. obdobia		9 886 537	1 942 402						11 828 939
Prírastky		740 193	180 545						920 738
Úbytky		199 885	93 588						293 472
Stav na konci účt. obdobia		10 426 845	2 029 360						12 456 206
Zostatková hodnota									
Zač. účt. obd.	8 859 125	10 267 571	519 340			48 924	132 401		19 827 361
Kon. účt. obd.	8698 473	9 751 869	415 690			48 924	235 019		19 149 975

Informácie o dlhodobom finančnom majetku

Dlhodobý finančný majetok účtovaný na účte 061 sa oceňuje metódou vlastného imania. Metódou vlastného imania boli precenené obchodné podiely v spoločnostiach TRIOSTRAND, spol. s r.o., Správa budov DOAS s.r.o, Stavinvest s.r.o., ako aj akcie v spoločnosti DDM Group SK, a.s.

Štruktúra dlhodobého finančného majetku

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Podiel ÚJ na ZI v %	Podiel ÚJ na hlasovacích právach v %	Hodnota vlastného imania ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestn. DFM	Výsledok hospodárenia ÚJ, v ktorej má ÚJ umiestnený DFM	Účtovná hodnota DFM
Účtovné jednotky s rozhod. vplyvom (dcérske ÚJ)					
DDM Group SK, a.s.	100,00	100,00	172 330	129 772	172 330
TRIOSTRAND, spol. s r.o.	100,00	100,00	276 068	-168 487	276 068
Stavinvest s.r.o.	100,00	100,00	576 385	-1 568	576 385
Správa budov DOAS, s.r.o.	100,00	100,00	10 678	2 747	10 678
DFM spolu	x	x	x	x	1 035 461

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Podiel. CP a podiely v prepoj. ÚJ	Podielové CP a podiely s podiel. účasťou okrem prepojených ÚJ	Ostatné realizovat. CP a podiely	Pôžičky prepoj. ÚJ, pôžičky v rámci podiel. účasti	Dlhové CP a ost. DFM, účty v bankách s viazan. viac ako 1 rok	Ostatné pôžičky a ost. DFM so splatn. najviac 1 rok	Obstarávaný DFM	Poskyt. predd. na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na zač. účtov. obd.	521 222			7 108 000					7 629 222
Prírastky	514 239			40 000			4 170		558 409
Úbytky							4 170		4 170
Presuny									
Stav na kon. účtov. obd.	1 035 461			7 148 000					8 183 461
Opravné položky									
Stav na zač. účtov. obd.				2 530 000					2 530 000
Prírastky									
Úbytky				200 000					200 000
Stav na kon. účtov. obd.				2 330 000					2 330 000
Účtovná hodnota									
Stav na zač. účtov. obd.		521 222		4 578 000					5 099 222
Stav na kon. účtov. obd.		1 035 461		4 818 000					5 853 461

Dlhodobý finančný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Podiel. CP a podiely v prepoj. ÚJ	Podielové CP a podiely s podiel. účasťou okrem prepoj. ÚJ	Ostatné realizovat. CP a podiely	Pôžičky prepoj. ÚJ, pôžičky v rámci podiel. účasti	Dlhové CP a ost. DFM, účty v bankách s viazan. viac ako 1 rok	Ostatné pôžičky a ost. DFM so splatn. najviac 1 rok	Obsta- rávaný DFM	Poskyt. predd. na DFM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na zač. účtov. obd.		821 488				7 060 000			7 881 488
Prírastky		-300 000		7 108 000		88 000	13 180		6 908 914
Úbytky						7 148 000	13 180		7 161 180
Presuny									0
Stav na kon. účtov. obd.		521 222		7 108 000					7 629 222
Opravné položky									
Stav na zač. účtov. obd.				2 400 000					2 400 000
Prírastky				130 000					130 000
Úbytky									
Stav na kon. účtov. obd.				2 530 000					2 530 000
Účtovná hodnota									
Stav na zač. účtov. obd.		821 488		-2 400 000		7 060 000			5 481 488
Stav na kon. účtov. obd.		521 222		4 578 000					5 099 222

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Názov položky	Za bežné ÚO	Za bezprostredne predchádz. ÚO	Sumár od začiatku zák. výstavby po koniec ÚO
Výnosy zo zákazkovej výstavby nehnuteľnosti určenej na predaj	4 925 953		
Náklady na zákazkovú výstavbu nehnuteľnosti určenej na predaj	4 874 999		
Hrubý zisk/ hrubá strata	50 954		

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Ostatné pohľadávky z obch. styku			
Pohľ. z OS voči prepoj. účt. jedn.	32 325		32 325
Pohľ. z OS v rámci podiel. účasti			
Pohľadávky voči spol., čl. a združ.			
Iné pohľadávky	686 090		686 090
Dlhodobé pohľadávky spolu	718 415		718 415
Krátkodobé pohľadávky			
Ostatné pohľadávky z obch. styku	240 819	59 116	299 935
Pohľ. z OS voči prepoj. účt. jedn.	1 451 257		1 451 257
Pohľ. z OS v rámci podiel. účasti			
Pohľadávky voči spol., členom a združ.			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie	133 608	3 817	137 425
Iné pohľadávky	3 203		3 203
Krátkodobé pohľadávky spolu	1 828 887	62 933	1 891 820

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch. účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	12 849	6 518
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahranič. banky	12 790 845	18 063 437
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky		
Peniaze na ceste		
Spolu	12 803 694	18 069 955

Informácie o vlastnom imaní

Text	Bežné obdobie	Predch. obdobie
Základné imanie celkom	648 600	648 600
Počet akcií (a.s.)	27 025	27 025
Hodnota akcie	24	24
Hodnota podielov podľa spoločníkov:		
-		
Zisk na akciu alebo na podiel na základnom imaní		
Hodnota upísaného vlastného imania		
Hodnota splateného základného imania	648 600	648 600

Informácie o rozdelení účtovného zisku

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Návrh rozdelenia účtovného zisku
Účtovný zisk	695 405	67 002
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu		
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov		
Prídel do sociálneho fondu	30 000	30 000
Prídel na zvýšenie základného imania		
Úhrada straty minulých období		
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	665 405	37 002
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom orgánov		
Iné		
Spolu	695 405	67 002

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtov. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtov. obd.
Dlhodobé rezervy, z toho:					
stavebné úpravy					
Krátkodobé rezervy, z toho:	105 613	150 664	105 613		150 664
Audit	4 300		4 300		
Dovolenky, prémie	81 313	82 444	81 313		82 444
Opravy	20 000	68 220	20 000		68 220

Názov položky	Predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtov. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtov. obd.
Dlhodobé rezervy, z toho:					
stavebné úpravy					
Krátkodobé rezervy, z toho:	103 493	150 613	103 493		150 613
Audit	5 700	4 300	5 700		4 300
Dovolenky, prémie	82 793	81 313	82 793		81 313
Opravy	15 000	20 000	15 000		20 000

Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch. účtovné obdobie
Záväzky do lehoty splatnosti	215 731	85 066
Záväzky po lehote splatnosti	147 413	1 236 582

Štruktúra záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti

Názov položky	Spolu	Zostatková doba splatnosti do 1 roka vrátane	Zostatková doba splatn. od 1 do 5 r. vrát.	Zost. doba splatn. viac ako 5 rokov
106 - Ostatné záväzky z obch. st.	66 405		66 405	
111 - Dlhodobé prijaté preddavky	73 112		73 112	
114 - Záväzky zo sociálneho fondu	48 959		48 959	
124 - Záväzky z OS voči prep. ÚJ	2 275	2 275		
126 - Ostatné záväzky z OS	963 912	963 912		
131 - Záväzky voči zamestnancom	60 650	60 650		
132 - Záväzky zo sociál. poistenia	37 189	37 189		
133 - Daňové záväzky a dotácie	75 237	75 237		
135 - Iné záväzky	3 039	3 039		
Spolu:	1 330 778	1 142 302	188 476	

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozd. medzi účt. hodn. maj. a daň. zákl., z toho:	-472 255	-272 405
odpočítateľné	-754 953	-603 236
zdaniteľné	282 698	330 832
Dočasné rozd. medzi účt. hodn. záv. a daň. zákl., z toho:	-2 363 637	-2 927 736
odpočítateľné	-2 363 637	-3 440 376
zdaniteľné		512 640
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	22
Odložená daňová pohľadávka	686 090	888 595
Uplatnená daňová pohľadávka	889 594	562 733
Zaúčtovaná ako náklad	203 505	326 861
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	62 193	185 564
Zmena odloženého daňového záväzku	123 370	67 967
Zaúčtovaná ako náklad	123 370	67 967
Zaúčtovaná do vlastného imania		

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	47 774	44 004
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	8 800	8 328
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	30 000	30 000
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	38 800	43 328
Čerpanie sociálneho fondu	37 614	39 558
Konečný zostatok sociálneho fondu	48 959	47 774

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	%	Základ dane	Daň	%
VH pred zdanením, z toho:	178 526	x	x	572 507	x	x
teoretická daň	x	39 275	22	x	125 951	22
Daňovo neuznané náklady	425 968			449 749		
Výnosy nepodliehajúce dani	363 931			248 502		
Vplyv nevykázaných odložených daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty	167 647			167 647		
Spolu	72 916			606 106		
Splatná daň z príjmov	x	16 041	22	x	133 344	22
Odložená daň z príjmov	x	-80 134	22	x	-258 894	22
Celková daň z príjmov	x	-64 093	22	x	-122 898	22

Informácia o členení čistého obratu podľa § 2 zákona o účtovníctve

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Čistý obrat celkom, z toho:	9 628 839	2 481 988
- výrobky		
- tovar	2 196 165	3 844 714
- služby	7 432 674	2 481 731
- iné činnosti		

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	648 600				648 600
Zmena zákl. imania					
Pohl'. za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ost. kapitálové fondy	199 164				199 164
Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond	129 720				129 720
Oceňov. rozdiely z precen. majet. a záv.	-57 988	-4 585 761			-4 643 749
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceň. rozd. z precen. pri zlúč., splyn. a rozd.					
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely					
Štatutárne fondy					
Ostatné fondy	5 776				5 776
Nerozdelený zisk minulých rokov	41 835 491	665 405	734 628		41 766 268
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospod. bežného účt. obdobia	695 405	83 043	695 405		83 043
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné im. fyz. osoby – podnikat.					

Položka vlastného imania a	Predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia f
Základné imanie	648 600				648 600
Zmena zákl. imania					
Pohl'. za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ost. kapitálové fondy	199 164				199 164
Zákonný rezervný fond z kapitálových vkladov	129 720				129 720
Oceňov. rozdiely z precen. majet. a záv.	242 278	-300 266			-57 988
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín					
Oceň. rozd. z precen. pri zlúč., splyn. a rozd.					
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy					
Ostatné fondy	5 776				5 776
Nerozdelený zisk minulých rokov	41 564 281	962 410	691 200		41 835 491
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospod. bežného účt. obdobia	997 410		302 005		695 405
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné im. fyz. osoby – podnikat.					

9. Správa audítora

Správa z auditu účtovnej závierky pre akcionárov spoločnosti DOAS, a.s.

Uskutočnili sme štatutárny audit účtovnej závierky spoločnosti DOAS, a.s., ktorá obsahuje súvahu k 31.12.2016, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Štatutárny audit sme vykonali podľa slovenských audítorských štandardov. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 o účtovníctve v znení neskorších predpisov týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti.

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že vykonaný audit odhalí významné nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti 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.

Oboznamovali sme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit. Identifikovali a posudzovali sme riziká významnej nesprávosti účtovnej závierky. Hodnotili sme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov. Robili sme záver, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania činnosti. Hodnotili sme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky, či zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš audítorský názor.

Názor

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31.12.2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve a súvisiacimi postupmi účtovania pre podnikateľov.

Ing. Emília Luptáková, PhD.
Karola Adlera 20
841 02 Bratislava
Audítorka Slovenskej komory audítov
Číslo licencie 52

Bratislava 10.04.2017



Správa o ďalších požiadavkách zákonov a predpisov

Správa k informáciám, ktoré sú uvedené vo výročnej správe

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.

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 obdržali pred dátumom vydania tejto správy. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 10.04.2017.

Ing. Emília Luptáková, PhD.
Karola Adlera 20
841 02 Bratislava

Audítorka Slovenskej komory audítorov
Číslo licencie 52

