

Výročná správa 2015



Obsah

1. Základné údaje o spoločnosti	2
2. Základné ukazovatele za roky 2013 - 2015	3
3. Akcie a akcionárska štruktúra spoločnosti	3
4. Orgány spoločnosti	3
5. Organizačná štruktúra spoločnosti	3
6. Majetkové účasti spoločnosti.....	5
7. Správa predstavenstva o podnikateľskej činnosti spoločnosti a stave jej majetku.....	6
8. Riadna individuálna účtovná závierka k 31.12.2015.....	9
9. Správa audítora	20

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. Základné ukazovatele za roky 2013 - 2015

Ukazovateľ	Merná jednotka	2013	2014	2015
Výnosy	€	8 359 080	8 847 334	7 365 441
Náklady	€	20 336 687	7 849 924	6 670 036
Pridaná hodnota	€	2 512 791	2 899 051	2 521 711
Výsledok hosp. z hospodárskej činnosti	€	- 6 039 924	575 413	517 364
Výsledok hosp. z finančnej činnosti	€	-5 824 760	51 278	55 143
Výsledok hospodárenia pred zdanením	€	- 11 864 684	626 691	572 507
Výsledok hospodárenia po zdanení	€	- 11 977 607	997 410	695 405
Priemerný stav zamestnancov	-	35	37	35
Rentabilita z výnosov	%	- 143,3	11,3	9,4

3. Akcie a akcionárska štruktúra spoločnosti

K 31.12.2015 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 126 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 riadne valné zhromaždenie dňa 25.5.2015 uznesenie o nadobudnutí vlastných akcií za zákonom stanovených podmienok. V priebehu nasledujúcich mesiacov spoločnosť nadobudla 160 ks akcií, čo predstavuje 0,59 %-ný podiel na základnom imaní spoločnosti. 158 ks akcií nadobudla za cenu 70,- Eur za akciu, zvyšné dve akcie za cenu 100,- Eur za akciu. Nadobudnuté vlastné akcie v počte 160 kusov spoločnosť následne odplatne previedla na inú osobu za cenu 83,- Eur za akciu. K 31.12.2015 spoločnosť nemala vo svojom majetku žiadne vlastné akcie.

4. Orgány spoločnosti k 31.12.2015

Predstavenstvo:

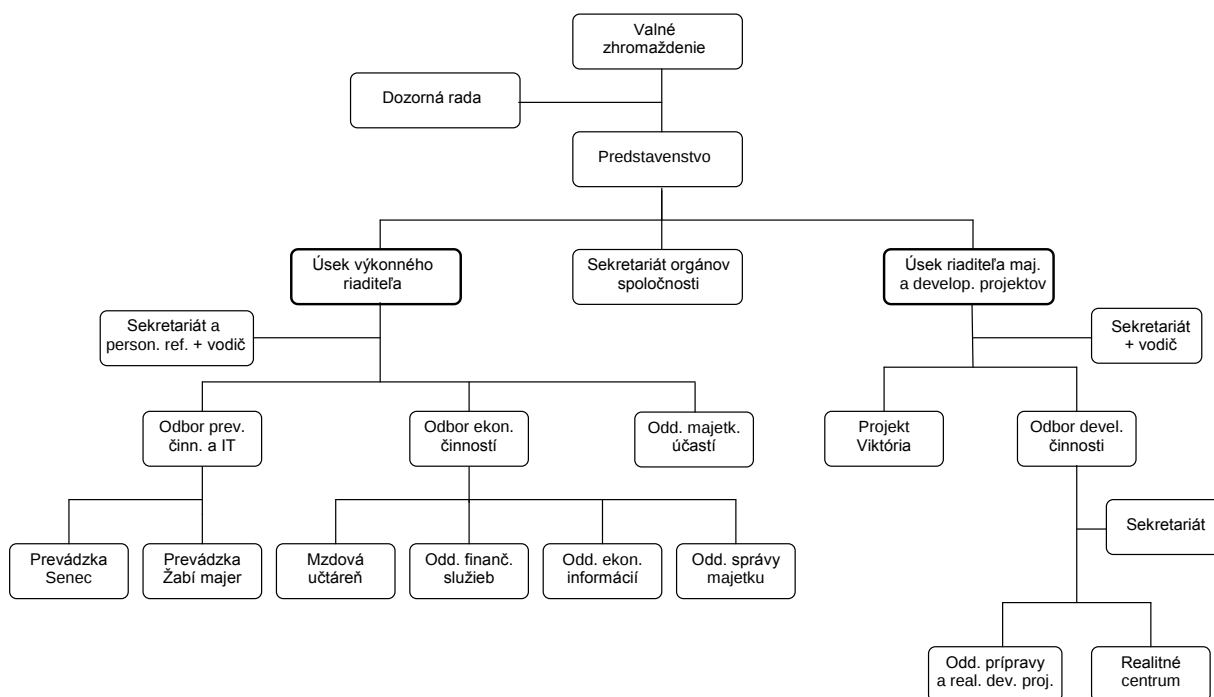
Ing. František Klepetko - predseda
Ing. Viktor Karel
Ing. Daniel Knotek
Ing. Dušan Mráz
Ing. František Potisk
Ing. Ivan Šesták
Ing. Viliam Turanský

Dozorná rada:

Ing. Dana Apalovičová - predsedkyňa
Mgr. Viktor Karel, ml. (od 25.5.2015)
Ing. Tomáš Klepetko (od 25.5.2015)
Ing. Martin Mráz (od 25.5.2015)
Ing. Daniela Müllerová
JUDr. Eva Skottke
Ing. Branislav Turanský (od 25.5.2015)

Na riadnom valnom zhromaždení dňa 25.5.2015 bola dozorná rada spoločnosti doplnená o štyroch nových členov: Mgr. Viktora Karela, ml., Ing. Tomáša Klepetka, Ing. Martina Mráza a Ing. Branislava Turanského.

5. Organizačná štruktúra spoločnosti k 31.12.2015



6. Majetkové účasti spoločnosti

K 31.12.2015 mala spoločnosť D O A S, a.s. majetkovú účasť v štyroch spoločnostiach s celkovou účtovnou hodnotou 521 242,- Eur:

DDM Group SK, a.s.

Základné imanie: 34 860 Eur

Podiel na základnom imaní: 100 %

Stavinvest s.r.o.

Základné imanie: 352 640 Eur

Podiel na základnom imaní: 100 %

Správa budov DOAS s.r.o.

Základné imanie: 5 000 Eur

Podiel na základnom imaní: 100 %

TRIOSTRAND, spol. s r.o.

Základné imanie: 248 955 Eur

Podiel na základnom imaní: 100 %

Začiatkom roku 2016 sa predstavenstvo DOAS-u rozhodlo eliminovať negatívny dopad odpisu goodwillu, ktorý vznikol po zlúčení so spoločnosťou PB Eta s.r.o. cestou zvýšenia základného imania spoločnosti. O zvýšení základného imania o sumu 5 mil. Eur na výsledných 5 352 640 Eur rozhodlo predstavenstvo DOAS-u v pôsobnosti valného zhromaždenia spoločnosti Stavinvest dňa 7.3.2016. Zdroje, ktoré Stavinvest takto získa, budú použité na realizáciu projektu Zlaté krídlo v bratislavskej Rači. Projekt má priniesť návratnosť DOAS-om poskytnutých a prestavaných zdrojov vo výške 6,8 mil. Eur. Predstavenstvo použitím princípu opatrnosti ponechalo opravnú položku k poskytnutej pôžičke vo výške 2,4 mil. Eur.

Počas celého roku 2015 prebiehali rokovania medzi dcérskou spoločnosťou TRIOSTRAND, spol. s r.o. a rakúskou spoločnosťou voestalpine Wire Austria GmbH ohľadom náhrady škody, ktorá vznikla na projekte v Thajsku. V priebehu roku nám bolo doručené oznámenie o zahájení súdneho sporu v tejto veci. V dôsledku vysokých nákladov na právne služby v Rakúsku je snahou spoločnosti ukončiť tento spor mimosúdnou dohodou.

Realizácia plastovania lán v Senici prakticky stagnovala, a to z dôvodu prebiehajúceho sporu s kľúčovým odberateľom ako aj z dôvodu rozhrania dvoch programových období pre udeľovanie eurofondov. Spoločnosť priebežne hľadala náhradný výrobný program. Ako vhodný náhradný program vyhodnotilo vedenie spoločnosti plastovanie oceľových drôtov pre spoločnosti Maccaferri Manufacturing Europe s.r.o. a GABION CENTER s.r.o. sídlacích v Senici, resp. Brezovej pod Bradlom. Z vyššie uvedených dôvodov rozhodlo predstavenstvo o vytvorení opravnej položky na pôžičku poskytnutú Triostrandu vo výške 130 tis. Eur.

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

Predstavenstvo zasadalo v priebehu roku pravidelne – celkom 12 krát – rozhodovalo a riadilo podnikateľskú činnosť spoločnosti. Rok 2015 bol pokračovaním dobrých výsledkov predchádzajúceho roku a prakticky všetky výrobné a realizačné činnosti dosiahli zisk.

Požičovňa podporných konštrukcií dosiahla pri realizácii ešte vyšší zisk ako v predchádzajúce roky, čo bol odraz rozvoja stavebného trhu na Slovensku. Rentabilita dosiahla 34,0 % z výkonov. Prenájom pozemkov a budov **Žabí majer** sa už stabilizoval a napriek stálym potrebám opráv elektrických a vodovodných rozvodov, dosiahol spolu s ubytovňou zisk 106,4 tis. Eur. Plánované opravy osvetlenia a riešenie sporného oplotenia so susedným pozemkom sa posúvajú do roku 2016.

Predĺženie doby odpisov administratívnych budov prinieslo zníženie nákladov a vyšší zisk. Ten sa odrazil na hospodárení administratívnej **budovy DOAS, Košická ul.**, kde sme pri cca 90 %-nej obsadenosti dosiahli 26,8 %-nú rentabilitu z výkonov. Podobne pri **Parking garáže, Košická ul.**, sme napriek stálym problémom s obsadenosťou vykázali zisk cez 50 tis. Eur.

V hospodárení spoločnosti sa pozitívne odrazil veľmi dobrý predaj bytov a obchodných priestorov v polyfunkčnom objekte **Viktória**. Spolu s prenájom kancelárskych priestorov sme tu dosiahli zisk 1,037 mil. Eur. Zároveň sme konštatovali, že všetky investované finančné zdroje boli už vyrovnané.

Pokračovala snaha o zlepšenie hospodárenia **chát v Senci**, nakoľko ich odpredaj zostáva naďalej otvorený. Koncom roku sa podarilo prenajať časť priestorov, čo by sa malo odraziť v znížení nákladovosti v nasledujúcom roku. Podobná je situácia s majetkom a pozemkami **vo Zvolene**, kde sa zatiaľ nepodarilo zrealizovať ich predaj.

Dopady reštrukturalizácie. V zmysle schváleného reštrukturalizačného plánu spoločnosti Doprastav, a.s. zinkasovala naša spoločnosť jednu šestinú z 36 tis. Eur a jednu pätinu z postúpených pohľadávok, spolu 189 tis. Eur. Voči spoločnosti Váhostav - SK, a.s. sme si nenávratne uplatnili a inkasovali polovicu nesplatennej pohľadávky, t.j. 77,6 tis. Eur prostredníctvom Slovenskej záručnej a rozvojovej banky.

Developerská činnosť

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

Naším cieľom pre rok 2015 bolo dopredať všetky voľné byty a obsadiť zostávajúce kancelárske plochy. Začiatok roka sa niesol v pozitívnom ladení kupujúcich. Dobrá pozícia bytov, cenová dostupnosť a výhodné sadzby pri hypotekárnom financovaní presvedčili mnohých klientov na kúpu lepšieho bytu práve vo Viktórii.

V priebehu roka sa predalo 16 bytov rôznych veľkostí, 19 parkovacích státí a jeden garážový box. V decembri boli voľné posledné dva mezonetové byty, ktoré ostali na predrezervácii. Keďže nám ostalo viacero voľných parkovacích státí, vyzvali sme majiteľov bytov na ich odkúpenie. Obchodný priestor číslo OP8 otvoril nový majiteľ verejnosti ako značkovú predajňu bicyklov KENZEL, čím sa oživila aj Viktorínová ulica.

Plochy určené pre administratívu na II.N.P. s pracovným názvom Flexifloor o výmere 438 m² a 124 m² pre klienta OK AGENCY, s.r.o. sú v prevádzke. Operatívne sa nájomné zmluvy na Flexifloor uzatvárali na 2 roky. Firma CreditONE s. r. o. z III.N.P. s výmerou cca. 200 m² vypovedala zmluvu k 31.1.2016, pretože stratila oprávnenie poskytovať finančné služby na našom trhu. Priestor je v dobrej kondícii, takže nebude problém nájsť náhradného klienta. Na prízemí ostáva na predaj obchodný priestor OP6 (70 m²) hneď vedľa recepcie, ktorý bol využívaný počas roka ako skladový priestor pre bytové jednotky. Záujemcu o priestor už máme.

Stratégiou spoločnosti je hľadať v roku 2016 kupujúceho na komplexnú administratívnu časť budovy aj s nájomcami a parkovacími miestami. Pomôže nám pri tom sprostredkovateľská spoločnosť The Advisors s.r.o., ktorá má aj medzinárodné skúsenosti s obdobným predajom.

Správu budovy Viktória zabezpečovala aj v roku 2015 dcérska spoločnosť DOAS-u Správa budov DOAS s.r.o. Aj v roku 2015 pokračovala v optimalizácii procesov, čo sa odrazilo na výsledku hospodárenia.

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

V júni 2015 sme požiadali o vydanie stavebného povolenia pre projekt na výstavbu 235 rodinných domov, 88 bytových jednotiek v polyfunkčných objektoch a rekreačnej vodnej plochy. Projekt spracoval Ing. arch. Peter Mizia. Projekt má náročný inžiniering, pretože podľa nových nariadení musí absolvovať previerku EIA a množstvo doplňujúcich konaní vrátane všetkých majetkových vysporiadaní. Získanie právoplatného stavebného povolenia je preto plánované na jún 2016.

Penzión D O A S - Rekreačné zariadenia Senec, Slnčné jazera - Sever

Nová sezóna začala v zariadení pod správou spoločnosti D O A S, a.s. 20. júna a trvala do 15. septembra. Pred prevádzkou bolo nutné pripraviť zariadenie a zabezpečiť všetky povolenia a prevádzkové predpisy. Predchádzajúci názov sme zmenili na Penzión D O A S. Napriek dobrému počasiu sa v prvej sezóne vstupné náklady ešte nevrátili. Od októbra je staršia časť prenajatá spoločnosti Ikropolis Slovakia, s.r.o a od novembra je aj bazénová časť v novej budove prenajatá ako výcvikové plavecké stredisko pre deti do 3 rokov. Hospodárenie a návratnosť projektu vyhodnotíme v roku 2016.

Nadstavba Garáží DOAS – Košická 54

K nadstavbe garáží sme v októbri požiadali o vydanie stavebného povolenia. Projekt pripravil v zmysle územného rozhodnutia Ing. arch. Senecký a získali sme k nemu všetky potrebné vyjadrenia dotknutých inštitúcií. Projekt prinesie potrebné kapacity nových parkovacích miest v lokalite. Predpoklad získania právoplatného stavebného povolenia je máj 2016. Následne spoločnosť zváži realizáciu diela.

Projekt Polyfunkčný objekt Zlaté krídlo, Rača

V novembri rozhodlo predstavenstvo spoločnosti o pokračovaní výstavby tohto projektu. Situácia na trhu a dopyt po nových bytoch naznačujú, že Zlaté krídlo môže byť ďalším úspešným projektom. Prípravné práce a výber zhotoviteľa hrubej stavby boli rozbehnuté tak, aby v januári 2016 mohli objekty D a E pokračovať vo výstavbe. Hlavným dodávateľom stavby je D O A S, a.s., materská spoločnosť Stavinvestu. Projekčné práce zabezpečuje Ing. arch. Budinský. Podrobné informácie o projekte sú aktualizované na internetovej stránke www.zlatekridlo.sk.



Výhľad do roku 2016

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

- Ukončenie a odpredaj bytov a obchodných priestorov v polyfunkčnom objekte Viktória, hľadanie možností odpredaja kancelárskych priestorov.
- Úspešné zahájenie výstavby projektu Zlaté Krídlo, developerská a marketingová činnosť na zahájenie predaja bytov cez spoločnosť Stavinvest s.r.o.
- Ukončenie rokovaní medzi voestalpine Austria Draht GmbH a spoločnosťou TRIOSTRAND, spol. s r.o. – stanovenie nového cieľa pre podnikateľský zámer spoločnosti.

8. Riadna individuálna účtovná zvierka k 31.12.2015

7.1 Súvaha (v Eur)

	2013	2014	2015
A K T Í V A spolu	45 875 859	46 022 509	45 736 669
Pohľadávky za upísané vlastné imanie			
Neobežný majetok	26 540 880	25 308 849	24 249 196
z toho dlhodobý nehmotný majetok	0	0	0
dlhodobý hmotný majetok	20 834 721	19 827 361	19 149 974
dlhodobý finančný majetok	5 706 159	5 481 488	5 099 222
z toho podiel. CP a podiely v prepoj. účt. jedn.	1 596 159	821 488	0
podiel. CP a podiely s podiel. účasťou	0	0	521 222
pôžičky v rámci podielovej účasti	0	0	4 578 000
pôžičky a ost. dlhodobý finančný majetok	4 110 000	4 660 000	0
Obežný majetok	19 222 326	20 549 494	21 277 133
z toho zásoby	8 836 431	4 691 890	1 783 957
dlhodobé pohľadávky	145 524	445 137	735 147
krátkodobé pohľadávky	566 009	759 071	688 075
finančné účty	9 674 461	14 653 396	18 069 954
Časové rozlíšenie	112 653	164 166	210 340
náklady budúcich období - krátkodobé	12 022	9 472	69 239
príjmy budúcich období - krátkodobé	100 631	154 694	141 101
P A S Í V A spolu:	45 875 859	46 022 509	45 736 669
Vlastné imanie	43 306 015	43 787 229	43 456 168
základné imanie	648 600	648 600	648 600
ostatné kapitálové fondy	199 164	199 164	199 164
zákonne rezervné fondy a ostatné fondy zo zisku	135 496	135 496	135 496
oceňovacie rozdiely z precenenia	92 949	242 278	-57 988
výsledok hospodárenia minulých rokov	54 207 413	41 564 281	41 835 491
výsl. hospodárenia za účtov. obd. po zdanení	- 11 977 607	997 410	695 405
Závazky	2 552 035	2 213 886	2 262 781
dlhodobé záväzky	556 888	471 891	322 689
dlhodobé rezervy	0	15 000	27 570
dlhodobé bankové úvery	0	0	0
krátkodobé záväzky	1 947 615	1 638 502	1 834 480
krátkodobé rezervy	47 533	88 493	78 042
bežné bankové úvery	0	0	0
krátkodobé finančné výpomoci	0	0	0
Časové rozlíšenie	17 809	21 394	17 720

7.2 Výkaz ziskov a strát (v Eur)

	2013	2014	2015
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu:	8 229 394	8 794 630	7 295 960
Tržby z predaja tovaru	5 493 375	5 993 693	3 844 714
Tržby z predaja služieb	2 002 437	2 229 790	2 481 731
Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob	0	0	0
Aktivácia	249 486	242 557	242 899
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	356 150	241 785	520 693
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	127 945	86 805	205 923
Náklady na hospodársku činnosť spolu:	14 269 317	8 219 217	6 778 596
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	4 282 979	4 701 599	3 199 151
Spotreba materiálu, energie a ost. nesklad. dodávok	320 693	267 233	259 566
Služby	628 835	598 157	588 915
Osobné náklady	1 381 476	1 450 043	1 472 620
Dane a poplatky	89 895	88 049	86 220
Odpisy a OP k dlhodobému N a HIM	1 171 621	1 235 152	757 574
Zostatková cena predaného DM a materiálu	301 759	235 317	328 122
Opravné položky k pohľadávkam	6 003 450	-1 696 512	-30 793
Ostatné náklady na hosp. činnosť	88 609	1 340 179	117 221
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	- 6 039 924	575 413	517 364
Pridaná hodnota	2 512 791	2 899 051	2 521 712
Výnosy z finančnej činnosti spolu:	129 686	52 704	69 481
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	100 829	0	13 280
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0	0
Výnosové úroky	28 857	52 704	56 194
Kurzové zisky	0	0	7
Náklady na finančnú činnosť spolu:	5 954 446	1 426	14 338
Predané cenné papiere a podiely	5 952 700	0	13 180
Opravné položky k finančnému majetku	0	0	0
Nákladové úroky	0	0	0
Kurzové straty	278	60	36
Ostatné náklady na finančnú činnosť	1 468	1 366	1 122
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 5 824 760	51 278	55 143
Výsledok hosp. za účtovné obdobie pred zdanením	- 11 864 684	626 691	572 507
Daň z príjmov	112 923	-370 719	-122 898
Výsledok hosp. za účtovné obdobie po zdanení	- 11 977 607	997 410	695 405

7.3 Výber z Poznámok

Informácie o dlhodobom nehmotnom majetku

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivov. náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľ- 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	Oceniteľ- 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		28 396						28 396
Prírastky				635 525				635 525
Úbytky		22 106		635 525				657 631
Presuny								
Stav na konci účtovného obdobia		6 290						6 290
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia		28 396						28 396
Prírastky								
Úbytky		22 106						22 106
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	Bežné účtovné obdobie								
	Pozem.	Stavby	Samost. hnut. vecí a súbory hnut. vecí	Pestov. celky trvalých porast.	Zákl. stádo a ťaž. zvier.	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Posk. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	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
Presuny									
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									
Stav na zač. účt. obdobia	8 859 125	10 267 571	519 340			48 924	132 401		19 827 361
Stav na konci účt. obdobia	8 698 473	9 751 869	415 690			48 924	235 019		19 149 975

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozem.	Stavby	Samost. hnut. vecí a súbory hnut. vecí	Pestov. celky trvalých porast.	Zákl. stádo a ťaž. zvier.	Ostatný DHM	Obsta- rávaný DHM	Posk. predd. na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na zač. účt. obdobia	9 080 125	19 659 731	2 901 243				48 924	173 445	31 863 468
Prírastky	32 799	505 651	83 188					306 172	927 809
Úbytky	253 799	11 275	522 689					347 215	1 134 978
Stav na konci účt. obdobia	8 859 126	20 154 107	2 461 743				48 924	132 401	31 656 301
Oprávky									
Stav na zač. účt. obdobia		8 819 978	2 208 769						11 028 747
Prírastky		1 077 834	256 322						1 334 156
Úbytky		11 275	522 689						533 963
Stav na konci účt. obdobia		9 886 537	1 942 402						11 828 939
Zostatková hodnota									
Zač. účt. obd.	9 080 125	10 839 753	692 474			48 924	173 445		20 834 721
Kon. účt. obd.	8 859 125	10 267 571	519 340			48 924	132 401		19 827 361

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	167 858	38 046	167 878
TRIOSTRAND, spol. s r.o.	100,00	100,00	345 433	-339 619	345 433
Stavinvest s.r.o.	100,00	100,00	-4 422 047	-1 105	
Správa budov DOAS, s.r.o.	100,00	100,00	7 931	1 787	7 931
DFM spolu	x	x	x	x	521 242

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.		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

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.	1 596 159			10 110 000					11 706 159
Prírastky	149 329			100 000					249 329
Úbytky	924 000			3 150 000					4 074 000
Presuny									0
Stav na kon. účtov. obd.	821 488			7 060 000					7 881 488
Opravné položky									
Stav na zač. účtov. obd.				6 000 000					6 000 000
Prírastky									
Úbytky				3 600 000					3 600 000
Stav na kon. účtov. obd.				2 400 000					2 400 000
Účtovná hodnota									
Stav na zač. účtov. obd.	1 596 159			4 110 000					5 706 159
Stav na kon. účtov. obd.	821 488			4 660 000					5 481 488

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu D
Dlhodobé pohľadávky			
Ostatné pohľadávky z obch. styku			
Pohľ. z OS voči prepoj. účt. jedn.			
Pohľ. z OS v rámci podiel. účasti			
Pohľadávky voči spol., čl. a združ.			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Ostatné pohľadávky z obch. styku	525 952	48 211	574 163
Pohľ. z OS voči prepoj. účt. jedn.	43 634		43 634
Pohľ. z OS v rámci podiel. účasti	13 600		13 600
Pohľadávky voči spol., členom a združ.			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	583 186	48 211	631 397

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch. účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	6 518	13 695
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahranič. banky	18 063 437	14 639 701
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky		
Peniaze na ceste		
Spolu	18 069 955	14 653 396

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 (obchodná spoločnosť)		
-		
-		
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 z predchádzajúceho obdobia

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Návrh rozdelenia účtovného zisku
Účtovný zisk	997 410	695 405
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu		
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov		
Prídel do sociálneho fondu	35 000	30 000
Prídel na zvýšenie základného imania		
Úhrada straty minulých období		
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	962 410	665 405
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom orgánov		
Iné		
Spolu	997 410	695 405

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtov. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtov. obdobia
Dlhodobé rezervy, z toho:	15 000	30 000	17 430		27 570
stavebné úpravy	15 000	30 000	17 430		27 570
Krátkodobé rezervy, z toho:	88 493	78 043	88 493		78 043
Audit (zákonné rezervy)	4 300	8 300	4 300		8 300

Názov položky	Predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtov. obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtov. obd.
Dlhodobé rezervy, z toho:		15 000			15 000
stavebné úpravy		15 000			15 000
Krátkodobé rezervy, z toho:	47 533	88 493	47 533		88 493
Audit (zákonné rezervy)		4 300			4 300
Dovolenky (zákonné rezervy)		43 743			45 144
Prémie (ostatné rezervy)		39 049			39 049

Výška záväzkov do lehoty a po lehote splatnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predch. účtovné obdobie
Záväzky do lehoty splatnosti	85 066	2 110 393
Záväzky po lehote splatnosti	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.	202 742		202 742	
111 - Dlhodobé prijaté preddavky	72 174		72 174	
114 - Záväzky zo sociálneho fondu	47 773		47 773	
125 - Záväzky z OS v rámci podiel. účasti	4 684	4 684		
126 - Ostatné záväzky z OS	1 454 786	1 454 786		
131 - Záväzky voči zamestnancom	60 187	60 187		
132 - Záväzky zo sociál. poistenia	38 500	38 500		
133 - Daňové záväzky a dotácie	272 577	272 577		
135 - Iné záväzky	3 746	3 746		
Spolu:	2 157 169	1 834 480	322 689	

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	-272 405	-341 840
odpočítateľné	-603 236	-691 045
zdaniteľné	330 832	349 205
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	-2 927 736	-1 681 512
odpočítateľné	-3 440 376	-1 866 835
zdaniteľné	512 640	185 323
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	22	22
Odložená daňová pohľadávka	888 595	562 733
Uplatnená daňová pohľadávka	562 733	145 425
Zaúčtovaná ako náklad	326 861	417 308
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	185 564	117 596
Zmena odloženého daňového záväzku	67 967	64 676
Zaúčtovaná ako náklad	67 967	64 676
Zaúčtovaná do vlastného imania		

Informácie o záväzkoch zo sociálneho fondu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Začiatkový stav sociálneho fondu	44 004	46 503
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	8 328	
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	30 000	
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	43 328	36 029
Čerpanie sociálneho fondu	39 558	38 528
Konečný zostatok sociálneho fondu	47 774	44 004

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:	572 507	x	x	626 691	x	x
teoretická daň	x	125 951	22	x	137 872	22
Daňovo neuznané náklady	449 749			1 788 716		
Výnosy nepodliehajúce dani	248 502			1 941 158		
Vplyv nevykázaných odložených daňových pohľadávky						
Umorenie daňovej straty	167 647			474 248		
Spolu	606 106					
Splatná daň z príjmov	x	133 344	22	x	12 497	22
Odložená daň z príjmov	x	-258 894	22	x	-383 216	22
Celková daň z príjmov	x	-122 898	22	x	-370 719	22

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na zač. účt. obd. b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na kon. účt. o. f
Základné imanie	648 600				648 600
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena zákl. imania					
Pohl. za upísané VI					
Emisné ážio					
Ost. kapitálové fondy	199 164				199 164
Zákonný RF a nedeliteľný fond	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.					
RF na vlast. akcie a vl. podiely					
Štatutárne fondy					
Ostatné fondy	5 776				5 776
Nerozdelený zisk min. rokov	41 564 281	962 410	691 200		41 835 491
Neuhradená strata min. rokov					
VH. bežného účtovného obd.		695 405			695 405
Ostatné položky VI					
Účet 491 – vlastné imanie fyz. osoby – podnikateľa					

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
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
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.	92 949	149 329			242 278
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	54 207 413		12 643 132		41 564 281
Neuhradená strata minulých rokov					
Výsledok hospod. bežného účt. obdobia		997 410			997 410
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné im. fyz. osoby – podnikat.					

9. Správa audítora

Správa nezávislého audítora pre akcionárov spoločnosti

DOAS, a.s.
Košícká 56, 821 08 Bratislava

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti DOAS, a.s. ktorá obsahuje súvahu zostavenú k 31.12.2015, súvisiaci výkaz ziskov a strát za rok končiaci k uvedenému dátumu a poznámky.

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie predloženej účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Nášou zodpovednosťou je vyjadriť názor k tejto účtovnej závierke na základe nášho auditu. Audit sme uskutočnili v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardmi.

Podľa týchto štandardov máme dodržiavať etické požiadavky, audit naplánovať a vykonať tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné na zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia stanoviska k účinnosti interných kontrol účtovnej jednotky.

Audit ďalej zahŕňa vyhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód ako aj primeranosti účtovných odhadov, ktoré urobil štatutárny orgán, ako aj vyhodnotenie celkovej prezentácie účtovnej závierky.

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 31.12.2015 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 audítorov,
číslo licencie 52



Bratislava, 08.04.2016.

Dodatok správy audítora
O OVERENÍ SÚLADU VÝROČNEJ SPRÁVY S ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU
V zmysle zákona 540/2007 Z.z. § 23 odsek 5

pre akcionárov spoločnosti DOAS, a.s.

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti DOAS, a.s. k 31.12.2015, ku ktorej sme dňa 08.04.2016 vydali správu audítora a v ktorej sme vyjadrili svoje audítorský názor.

Názor:

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti DOAS, a.s. k 31.12.2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci k danému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve a súvisiacimi postupmi účtovania pre podnikateľov.

- II. Overili sme taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti DOAS, a.s. Našou úlohou je vydať na základe overenia stanovisko o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie sme vykonali v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardmi. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 8 a 9 a poznámky sme posúdili s informáciami v účtovnej závierke k 31.12.2015. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh, sme neoverovali. Sme presvedčení, že vykonané overenie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie názoru audítora.

Podľa nášho názoru účtovné informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti DOAS, a.s. poskytujú vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz o účtovnej závierke k 31.12.2015 a sú v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Bratislava 28.04.2016.

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

Audítorka SKAu
Číslo licencie 52

Kupčíkom

