

InfoAudit s.r.o.

Licencia SKAU č.225
IČO: 357 45 908
DIČ: 2021419565
REG: Okr.súd BA I, Oddiel: Sro, VČ:1793/B

e-mail: infoaudit@infoaudit.sk
811 07 Bratislava
Mickiewiczova 3
Tel: +421 2 444 55 922

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

pre spoločníkov spoločnosti ise, s.r.o.

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I.

Overili sme účtovnú závierku spoločnosti ise, s.r.o., Elektrárenská 12428, 831 04 Bratislava, IČO: 35 828 293 (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2016, uvedenú na stranách 8 a následných stranách priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 27.03.2017 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti ise, s.r.o., Elektrárenská 12428, 831 04 Bratislava, IČO: 35 828 293 (ďalej len „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 k 31. decembru 2016 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa 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

InfoAudit s.r.o.

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, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v 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 spochybniť 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.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán Spoločnosti 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 účtovný rok 2016 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa Zákona o účtovníctve.

Bratislava 14.11. 2017

InfoAudit s.r.o.
Licencia SKAU č. 225



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

Výročná správa za rok 2016

ise, s.r.o.

Elektrárenská 12 428, 831 04 Bratislava

OBSAH

1.1. ÚVOD	1
1.2. PROFIL SPOLOČNOSTI	1
1.3. ORGÁNY SPOLOČNOSTI	2
1.4. PONUKA HLAVNÝCH PRODUKTOV	3
1.5. SPRÁVA O HOSPODÁRSKEJ SITUÁCII SPOLOČNOSTI	4
1.6. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU	7
1.7. PREDPOKLADANÝ VÝVOJ ČINNOSTI	7
1.8. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA	8
1.9. NÁKLADY NA ČINNOSŤ V OBLASTI VÝSKUMU A VÝVOJA	8
2.0. NADOBUDNUTIE OBCHODNÝCH PODIELOV A AKCIÍ	8
2.1. INFORMÁCIE O ORGANIZAČNEJ ZLOŽKE V ZAHRANIČÍ	8
2.2. PRÍLOHA - FINANČNÉ ÚDAJE	8

1.1. Úvod

V roku 2016 naša spoločnosť pokračovala vo svojom štandardnom pôsobení na slovenskom stavebnom trhu. Počas celého roku prebiehali práce na rekonštrukcii multifunkčného objektu Mlynica. Jednalo sa o náročné stavebné práce na samotnom objekte ale aj na budovaní parkovacích plôch a na budovaní prípojok na sieťové rozvody. Objekt obsahuje 6 bytových jednotiek, administratívne priestory a taktiež na prízemí je veľký multifunkčný priestor s potrebným prevádzkovým vybavením. V tomto roku sa pokračovalo aj vo výstavbe predajného centra CASCA. Ide o viacpodlažnú budovu s prevládajúcimi obchodno-administratívnymi priestormi. Stavba bola dokončená a odovzdaná na konci leta. Z nových zákaziek boli podstatné dve stavby. Prvá sa zahájila vo februári, išlo o výstavbu bytového domu AUGUSTUS v centre mesta. Stavba bola náročná nakoľko sa jednalo o objekt vsadený do uličnej mestskej zástavby s minimálnym priestorom na prevádzku stavby a hlavne s ťažkými podmienkami z hľadiska zásobovania stavby. Výstavba úspešne napredovala a dokončenie bolo plánované na koniec roka 2017. Na jeseň 2016 sme zahájili budovanie infraštruktúry - prípravu územia pre budúcu výstavbu bytového komplexu NIDO. Tieto práce spočívali v budovaní cestných telies a potrebnej sieťovej infraštruktúry. Stavba pokračovala aj v nasledujúcom roku.

Naša spoločnosť si udržiava naďalej svoju zamestnaneckú bázu neprišlo ani k výraznejšiemu prepúšťaniu ani k výraznejšiemu prijímaniu zamestnancov. Z pohľadu dlhodobých cieľov pokračovala činnosť spoločnosti v posilňovaní získavania a realizácie zákaziek hlavne na domácom trhu. Dlhodobo sa snažíme o stabilitu pracovného kolektívu a neustály odborný rast našich pracovníkov.

1.2. Profil spoločnosti

• Obchodné meno:	ise, s.r.o.
• Sídlo:	Elektrárenská 12 428 831 04 Bratislava
• IČO:	35 828 293
• Základné imanie:	7 636 EUR
• Spoločníci, podiel na základnom imaní:	Oto Bortlík, Jána Smreka 9, Bratislava – podiel na základnom imaní 34,78 %

	Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak Gesellschaft m.b.H. Quellenstrasse 163, Viedeň 1100, Rakúsko – podiel na základnom imaní 65,22 %
Založenie a vznik:	Spoločnosť ise, s.r.o. bola založená zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice N 510/01, Nz 496/01 napísanej dňa 14.11.2001 notárom JUDr. Pavlovičom. Spoločnosť bola zapísaná do Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I., vložka č. 25736/B, odd. Sro, dňa 12.12.2001.
Počet kmeňových zamestnancov:	26

1.3. Orgány spoločnosti

Konatelia (prokuristi)	Oto Bortlík, Jána Smreka 9, 841 07 Bratislava – konateľ spoločnosti Mag. <u>Manfred Gradl</u> Ziegellandgasse 1b Buchkirchen 4611 Rakúsko Dipl. Ing. <u>Elmar Hagmann</u> Höhengasse 42 Kaltenleutgeben 2391 Rakúsko Ing. <u>Libor Zeman</u> Banšelova 4273/26 Bratislava 821 04 Vznik funkcie: 23.08.2012 Prokurista môže konať za spoločnosť len spoločne s iným prokuristom alebo s konateľom spoločnosti. Podpisovanie za spoločnosť sa uskutočňuje tak, že prokurista k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti pripojí svoj vlastnoručný podpis a dodatok označujúci prokúru.
--	---

1.4. Ponuka hlavných produktov

- ☐ stavebné práce vykonávané na komerčných stavbách (administratívne, obchodné a výrobné objekty)
- ☐ stavebné práce vykonávané na bytových stavbách (bytové objekty a rodinné domy)
- ☐ rekonštrukcie existujúcich komerčných a bytových stavieb

Porovnanie predaja rozhodujúcich druhov stavebných služieb v roku 2016 s predchádzajúcim rokom v EUR:

• Produkt	Rok 2015	Rok 2016	Rozdiel +,-	Index 2016/2015
• Stavebné práce vykonávané na komerčných stavbách (administratívne, obchodné a výrobné objekty)	557920	484520	-73400	0,868
• Stavebné práce vykonávané na bytových stavbách (bytové objekty a rodinné domy)	4147060	4270018	122958	1,030
• Ostatné služby (refakturácie, reklamácie, inžinierska činnosť)	26320	33500	7180	1,273

1.5. Správa o hospodárskej situácii spoločnosti

☐ Výnosy spoločnosti

Spoločnosť za rok 2016 dosiahla výnosy v celkovom objeme 4 820 121 EUR, čo predstavuje oproti roku 2015 absolútny nárast o 4 482 EUR, keď spoločnosť dosiahla objem výnosov vo výške 4 815 639 EUR. Relatívne výnosy vzrástli oproti minulému roku indexom 1,001.

Rozhodujúcim predmetom činnosti spoločnosti bol predaj stavebných služieb.

Z tejto činnosti dosiahla spoločnosť tržby vo výške 4 788 038 EUR, čo je oproti predchádzajúcemu roku absolútny nárast o 56 738 EUR. Relatívne tržby z predaja stavebných služieb vzrástli oproti minulému roku indexom 1,012.

Prehľad skladby výnosov v EUR:

Položka	Rok 2015	Rok 2016	Index 2016/2015
Tržby z predaja tovaru			
Tržby z predaja služieb	4731300	4788038	1,012
Zmena stavu nedokončenej výroby	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	2742	12563	4,582
Ostatné prevádzkové výnosy	58006	8183	0,141
Úroky	8929	11297	1,265
Kurzové zisky	18	40	2,222
Ostatné finančné výnosy	14644	0	0
Výnosy výnimočného rozsahu	0	0	0
Výnosy spolu	4815639	4820121	1,001

☐ **Náklady spoločnosti**

V roku 2016 dosiahli celkové náklady spoločnosti bez dane z príjmov objem 4 617 671 EUR, čo je v porovnaní s minulým rokom, keď boli celkové náklady bez dane z príjmov vo výške 4 781 267 EUR, absolútny pokles o 163 596 EUR, relatívne náklady poklesli indexom 0,966.

Prehľad skladby nákladov v EUR:

Položka	Rok 2015	Rok 2016	Index 2016/2015
Náklady na predaný tovar	0	0	0
Spotreba materiálu a energie	698834	1155922	1,654
Služby	3503722	2894127	0,826
Osobné náklady	468162	485282	1,037
Odpisy	42631	24629	0,578
Dane a poplatky	3303	11012	3,334
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	540	2164	4,007
Ostatné prevádzkové náklady	50978	32523	0,638
Nákladové úroky	1479	7746	5,237
Kurzové straty	226	0	0
Ostatné finančné náklady	11392	4266	0,374
Náklady výnimočného rozsahu	0	0	0

Náklady spolu bez dane z príjmov	4781267	4617671	0,966
Daň z príjmov splatná	12324	46019	3,734
Daň z príjmov odložená	-3502	-190	0,054
Náklady včítane dane z príjmov	4790089	4663500	0,974

☐ **Hospodársky výsledok spoločnosti**

Po zohľadnení všetkých daňových povinností vykázala spoločnosť ise, s.r.o. vo výkaze ziskov a strát za rok 2016 ročný účtovný zisk vo výške 156 621 EUR.

Oproti minulému roku, keď zisk po zdanení bol vo výške 25 550 EUR, je to absolútne zvýšenie o 131 071 EUR a relatívny nárast indexom 6,130.

Skladba hospodárskeho výsledku v EUR:

Položka	Rok 2015	Rok 2016	Index 2016/2015
Prevádzkový HV	23878	203125	8,507
Finančný HV	10494	-675	-0,064
Mimoriadny HV	0	0	0
DAŇ Z PRÍJMOV splatná	12324	46019	3,734
DAŇ Z PRÍJMOV odložená	-3502	-190	0,054
HV za hospodársky rok	25550	156621	6,130

☐ Zamestnanosť

Ukazovateľ	K31.12.2015	K31.12.2016	Index 2016/2015
Počet zamestnancov (v osobách)	30	32	1,067
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov (v osobách)	30	30	1,000
Mzdové náklady spolu (v EUR)	335420	351938	1,049
Z toho :Odmeny spolu (v EUR)	13514	18215	1,348
Priemerný ročný zárobok (v EUR)	11181	11731	1,049
Priemerný mesačný zárobok (v EUR)	932	978	1,049

1.6. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie spoločnosti predkladá valnému zhromaždeniu nasledujúci návrh na rozdelenie zisku za rok 2016:

Zisk k rozdeleniu **156 621,45 EUR**

Prídel do RF

Prídel do SF

Prídel do ostatných fondov

Preúčtovanie zisku dosiahnutého za rok 2016 na účet nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške
156 621,45 EUR

1.7. Predpokladaný vývoj činnosti

Spoločnosť sa zameria na pokračovanie a dokončenie rozpracovaných stavieb z roku 2016. Naďalej sa budeme snažiť o získavanie nových zákaziek týkajúcich sa výstavby bytových domov a administratívnych budov.

Spoločnosť ise sa v nasledujúcom období bude snažiť o výraznejšie uplatnenie pri vyhľadávaní potenciálnych projektových príležitostí - development, za účelom získania vhodných nehnuteľností pre nasledujúcu výstavbu. Bude dôležité v tomto procese klásť dôraz na potrebné aj rozsiahlejšie investovanie do analýz a posudzovania vývoja trhu v rezidenčnom aj administratívnom segmente. Trh s nehnuteľnosťami sa veľmi oživil avšak treba aby sme boli opatrní a konzervatívni pri našich investičných aktivitách.

1.8. Udalosti, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Spoločnosť nezaznamenala významné udalosti po dátume účtovnej závierky.

1.9. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

Spoločnosť nevykázala žiadne investície v oblasti výskumu a vývoja.

2.0. Nadobudnutie obchodných podielov a akcií

Spoločnosť nenadobudla žiadne vlastné obchodné podiely a ani nenadobudla vlastné akcie.

2.1. Informácie o organizačnej zložke v zahraničí

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

2.2. Príloha - Finančné údaje

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

Bratislava 15.08.2017


Oto Bortlík
konateľ spoločnosti