

Výročná správa za rok 2017

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 2017 naša spoločnosť pokračovala vo svojom štandardnom pôsobení na slovenskom stavebnom trhu. V prvom polroku tohto roka pokračovali práce na dokončení projektu MLYNICA. Tento projekt bol úspešne dokončený a následne skolaudovaný. Taktiež v prvom polroku tohto roka pokračovali práce na budovaní infraštruktúry - prípravu územia pre budúcu výstavbu bytového komplexu NIDO. Tieto práce spočívali v budovaní cestných telies a potrebnej sieťovej infraštruktúry. Stavba bola dokončená a skolaudovaná na konci prvého polroku 2017. Počas roku pokračovali tiež práce na výstavbe 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 bola dokončená v predtermíne na konci tretieho kvartálu a následne skolaudovaná. V marci 2017 sa spoločnosť ise stala generálnym dodávateľom projektu bytových domov NIDO. Išlo o výstavbu troch bytových objektov celkovo so 115 bytmi. Práce na tomto projekte pokračovali aj do roku 2018 kedy sa má stavba dokončiť. Ďalším novým projektom zahájeným na jeseň 2017 je projekt bytových domov GANSBERG. Ide o tri bytové domy celkovo so 48 bytmi. Práce na tomto projekte budú pokračovať aj v roku 2018 a dokončenie je plánované na august 2019.

Naša spoločnosť v tomto roku zaznamenala mierny nárast počtu zamestnancov. Z pohľadu dlhodobých cieľov pokračovala činnosť spoločnosti v posilňovaní získavania a realizácie zákaziek 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, Hlavná 13197/4A, 831 01 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:	28

1.3. Orgány spoločnosti

• Konatelia (prokuristi)	Oto Bortlík, Hlavná 13197/4A, 831 01 Bratislava- konateľ spoločnosti 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 2017 s predchádzajúcim rokom v EUR:

• Produkt	Rok 2016	Rok 2017	Rozdiel +,-	Index 2017/2016
• Stavebné práce vykonávané na komerčných stavbách (administratívne, obchodné a výrobné objekty)	484520	2211796	1727276	4,565
• Stavebné práce vykonávané na bytových stavbách (bytové objekty a rodinné domy)	4270018	9296799	5026781	2,177
• Ostatné služby (refakturácie, reklamácie, inžinierska činnosť)	33500	172553	139053	5,151

1.5. Správa o hospodárskej situácii spoločnosti

Výnosy spoločnosti

Spoločnosť za rok 2017 dosiahla výnosy v celkovom objeme 11 747 394 EUR, čo predstavuje oproti roku 2016 absolútny nárast o 6 927 273 EUR, keď spoločnosť dosiahla objem výnosov vo výške 4 820 121 EUR. Relatívne výnosy vzrástli oproti minulému roku indexom 2,437.

Rozhodujúcim predmetom činnosti spoločnosti bol predaj stavebných služieb.

Z tejto činnosti dosiahla spoločnosť tržby vo výške 11 681 148 EUR, čo je oproti predchádzajúcemu roku absolútny nárast o 6 893 110 EUR. Relatívne tržby z predaja stavebných služieb vzrástli oproti minulému roku indexom 2,440.

Prehľad skladby výnosov v EUR:

Položka	Rok 2016	Rok 2017	Index 2017/2016
Tržby z predaja tovaru			
Tržby z predaja služieb	4788038	11681148	2,440
Zmena stavu nedokončenej výroby	0	0	0
Tržby z predaja dlhodobého majetku a materiálu	12563	16493	1,313
Ostatné prevádzkové výnosy	8183	37494	4,582
Úroky	11297	12259	1,085
Kurzové zisky	40	0	0
Ostatné finančné výnosy	0	0	0
Výnosy výnimočného rozsahu	0	0	0
Výnosy spolu	4820121	11747394	2,437

Náklady spoločnosti

V roku 2017 dosiahli celkové náklady spoločnosti bez dane z príjmov objem 11 073 636 EUR, čo je v porovnaní s minulým rokom, keď boli celkové náklady bez dane z príjmov vo výške 4 617 671 EUR, absolútny nárast o 6 455 965 EUR, relatívne náklady poklesli indexom 2,398.

Prehľad skladby nákladov v EUR:

Položka	Rok 2016	Rok 2017	Index 2017/2016
Náklady na predaný tovar	0	0	0
Spotreba materiálu a energie	1155922	2343389	2,027
Služby	2894127	7893901	2,728
Osobné náklady	485282	701073	1,445
Odpisy	24629	27766	1,127
Dane a poplatky	11012	12922	1,173
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	2164	13551	6,262
Ostatné prevádzkové náklady	32523	53350	1,640
Nákladové úroky	7746	18388	2,374
Kurzové straty	0	4	0
Ostatné finančné náklady	4266	9292	2,178
Náklady výnimočného rozsahu	0	0	0

Náklady spolu bez dane z príjmov	4617671	11073636	2,398
Daň z príjmov splatná	46019	159968	3,476
Daň z príjmov odložená	-190	-9942	52,326
Náklady včítane dane z príjmov	4663500	11223662	2,407

Hospodársky výsledok spoločnosti

Po zohľadnení všetkých daňových povinností vykázala spoločnosť ise, s.r.o. vo výkaze ziskov a strát za rok 2017 ročný účtovný zisk vo výške 523 732 EUR.

Oproti minulému roku, keď zisk po zdanení bol vo výške 156 621 EUR, je to absolútne zvýšenie o 367 111 EUR a relatívny nárast indexom 3,344.

Skladba hospodárskeho výsledku v EUR:

Položka	Rok 2016	Rok 2017	Index 2017/2016
Prevádzkový HV	203125	689183	3,393
Finančný HV	-675	-15425	22,852
DAŇ Z PRÍJMOV splatná	46019	159968	3,476
DAŇ Z PRÍJMOV odložená	-190	-9942	52,326
HV za hospodársky rok	156621	523732	3,344

Zamestnanosť

Ukazovateľ	K31.12.2016	K31.12.2017	Index 2017/2016
Počet zamestnancov (v osobách)	32	35	1,094
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov (v osobách)	30	34	1,133
Mzdové náklady spolu (v EUR)	351938	522984	1,486
Z toho :Odmeny spolu (v EUR)	18215	113522	6,232
Priemerný ročný zárobok (v EUR)	11731	15382	1,311
Priemerný mesačný zárobok (v EUR)	978	1282	1,311

1.6. Návrh na rozdelenie zisku

Vedenie spoločnosti predkladá valnému zhromaždeniu nasledujúci návrh na rozdelenie zisku za rok 2017:

Zisk k rozdeleniu **523 732 EUR**

Prídel do RF

Prídel do SF

Prídel do ostatných fondov

Preúčtovanie zisku dosiahnutého za rok 2017 na účet nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške 523 732 EUR.

1.7. Predpokladaný vývoj činnosti

Spoločnosť sa zameria na pokračovanie a dokončenie rozpracovaných stavieb z roku 2017. 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 5.11.2018

Oto Bortlík

konateľ spoločnosti



ISE, s.r.o.
Elektrárnska 12428
831 04 Bratislava
tel.: 421(0)2 208 60 212
ičo: 35 828 293
ič dph: SK2020261265

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 2017, uvedenú na stranách 8 a následných stranách priloženej výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 04.06.2018 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 2017, 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 2017 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 auditorských 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 auditorské 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 jednotlivo 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 zachovávame 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 pochybníť 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.

InfoAudit s.r.o.

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.

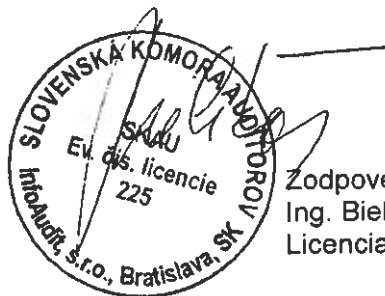
Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za účtovný rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa Zákona o účtovníctve.

Bratislava 05.11. 2018

InfoAudit s.r.o.
Licencia SKAU č. 225



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