

VÝROČNÁ SPRÁVA

2024



OBSAH

I. VÝROČNÁ SPRÁVA SPOLOČNOSTI LZ-STAV s.r.o. ZA ROK 2024:

- 1) Základné údaje o spoločnosti – identifikácia účtovnej jednotky – zostavovateľa výročnej správy
- 2) Štruktúra vlastníkov a orgány spoločnosti, organizačná štruktúra
- 3) Historický a ekonomický vývoj spoločnosti od jej založenia až do súčasného stavu, v ktorom sa nachádza v čase zostavenia príslušnej výročnej správy vrátane udalostí osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa
- 4) Analýza významných rizík a neistôt, ktorým je spoločnosť v rámci svojej podnikateľskej činnosti vystavená
- 5) Vybrané ekonomické ukazovatele spoločnosti
- 6) Štruktúra nákladov a výnosov
- 7) Návrh štatutárneho orgánu na usporiadanie výsledku hospodárenia za účtovné obdobie, rozdelenie zisku, kumulovanie zisku, spôsob vyrovnania straty alebo kumulovanie straty
- 8) Ostatné informácie o spoločnosti
- 9) Informácie požadované podľa osobitných predpisov
- 10) Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

II. PRÍLOHY

1. Účtovná závierka k 31. 12. 2024 (v prípade hospodárskeho roka, k poslednému dňu tohto obdobia, resp. k súvahovému dňu).
2. Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke.

Prílohy, ktoré sú v súlade s § 23a odsek 8 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve už zverejnené v Registri účtovných závierok:

- Účtovná závierka k 31. 12. 2024 (Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky)
- Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke k 31. 12. 2024

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno:	LZ-STAV s. r. o.
Sídlo spoločnosti:	Borovicová 705/5, 900 42 Miloslavov
IČO:	45399166
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Základné imanie:	5000 EUR
Deň zápisu do OR:	10.02.2010
Zápis v OR:	vedenom Mestským súdom Bratislava III, vložka číslo: 62994/B, Oddiel: Sro

Predmet činnosti podľa OR:

- prípravné práce k realizácii stavby
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- výkon činnosti stavbyvedúceho
- výkon činnosti vedenia uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu, prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výšku 15 m, drobných stavieb a ich zmien
- Podnikanie v oblasti nakladania s iným ako nebezpečným odpadom
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov (ďalej len „Spoločnosť“)

2. Štruktúra vlastníkov a orgány spoločnosti

Konateľom spoločnosti LZ-STAV s. r. o., v roku 2024 bol od 10.02.2010

Ing. Ladislav Zelina, bytom Borovicová 705/5, 900 42 Miloslavov

Vlastnícku štruktúru tvorí jediný spoločník

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. 12. 2024 bola nasledovná:

<i>Spoločníci</i>	podiel na ZI		hlasovacie práva
	EUR	%	%
Jediný spoločník, s.r.o.	5 000	100	100
<i>Podiely a hlasovacie práva spolu</i>	5 000	100	100

Konanie menom spoločnosti:

V mene Spoločnosti koná jediný spoločník spoločnosti samostatne.

3. Historický a ekonomický vývoj spoločnosti od jej založenia až do súčasného stavu

Spoločnosť bola založená 10.02.2010, svojou činnosťou sa vypracovala na stavebnú firmu s bohatými skúsenosťami v oblasti stavebníctva, zameranú na komplexné realizácie stredných a väčších stavieb, najmä bytových domov, nebytových priestorov, budov pre podnikanie a inžinierskych sietí. Naša spoločnosť pôsobí najmä v Miloslavove a v Dunajskej Lužnej. Svoju pôsobnosť rozširujeme aj v rámci západného Slovenska.

Neustálym zlepšovaním interných riadiacich procesov štandardizujeme vysokú kvalitu našich služieb v súbehu s optimalizáciou cenových parametrov. Pre partnerské developerské spoločnosti sme tak dôveryhodným partnerom. Táto skutočnosť reflektuje pri realizácii nových stavieb, kde sa opätovne obracajú na nás.

Naším cieľom je dlhodobá maximalizácia zisku, ktorá spočíva v prosperite Spoločnosti, udržania zamestnanosti a výrobných kapacít s budovaním dôveryhodnej značky v segmente stavebníctva.

Výber fotodokumentácie realizovaných stavieb



BIEDRONKA - MILOSLAVOV



IBV NOVÝ SVET



VILABYTY - NOVÝ SVET



ANNA PARK - MILOSLAVOV



POLYFUNKČNÝ DOM - PODUNAJSKÉ BISKUPICE

4. Analýza významných rizík a neistôt, ktorým je spoločnosť v rámci svojej podnikateľskej činnosti vystavená

Spoločnosť zaujíma pevný postoj voči ochrane životného prostredia a zlepšovaniu environmentálneho správania, uvedomuje si dôležitosť udržateľnosti a zodpovednosti voči životnému prostrediu. Aj v roku 2024 Spoločnosť na základe certifikačného auditu, podľa správy č. CA-2-220-E, preukázala, že manažérsky systém spĺňa požiadavky vyššie uvedenej normy, čím získala Certifikát ISO 14001.

ISO 14001 je medzinárodne uznávaný štandard pre systémy riadenia životného prostredia. Poskytuje návod pre účinné riadenie environmentálnych aspektov činností, výrobkov a služieb. ISO 14001 popisuje požiadavky na systém riadenia firiem, ktorý umožňuje znižovať environmentálne dopady spojené s fungovaním organizácií.

Cieľom schémy EMAS je podporovať neustále zlepšovanie environmentálneho správania vytvorením a zavádzaním systémov environmentálneho manažerstva zo strany Spoločnosti, hodnotením výsledkov dosahovaných vďaka tejto schémy, poskytovaním informácií o environmentálnom správaní, otvoreným dialógom s verejnosťou a ďalšími zainteresovanými stranami, aktívnou účasťou zamestnancov a zabezpečovaním vhodnej odbornej prípravy. Okrem toho používaním EMAS Spoločnosť zabezpečuje súlad s environmentálnymi právnymi predpismi, ktoré overuje nezávislý, nestranný a objektívny environmentálny overovateľ.



V roku 2024 Spoločnosť zamestnávala v prepočítanom stave 32 zamestnancov. Ich počet bol viazaný na objem a predikciu zákaziek. Prehľad vývoja štruktúry zamestnancov podľa dĺžky zamestnania za obdobie 2021 až 2024 svedčí o dlhoročnej stabilizácii ľudských zdrojov v spoločnosti. Výmena na niektorých pracovných pozíciách v roku 2024 bola vyvolaná potrebou doplnenia stavov po prirodzených odchodoch (dôchodok a pod.).

Spoločnosť zamestnáva zamestnancov v produktívnom veku od 21 do 58 rokov. Stav podielu zamestnancov kategórie R a TH odráža potreby spoločnosti pri riadení interných a externých procesov.

Kvalifikačná štruktúra zamestnancov zodpovedá potrebám a je postavená na dlhodobom vzdelávaní. Zamestnanci v kategórii TH sú pravidelne školení so zreteľom na nové technologické inovácie v stavebníctve, ako aj na riadenie ľudských zdrojov.

Zamestnanci kategórie R sú pravidelne preškoľovaní v odborných zručnostiach, a tiež pri všetkých nevyhnutných oprávneniach potrebných pri realizácii výkonu prác. Jedná sa najmä o stavebné, strojné a vodičské oprávnenia.

V roku 2024 sa stavebná produkcia v porovnaní s rovnakým obdobím roka 2023 znížila o 23 %.

Tento výsledok vyplýva z miernej konjunktúry na trhu, ktorá bola vyvolaná nedostatkom bytov na trhu. Naša Spoločnosť však naďalej zápasila s pretrvávajúcou reštrikciou v stavebníctve. Táto bola spôsobená nedostupnosťou úverov na bývanie a vysokými úrokovými sadzbami p.a. Vplyv vonkajších negatívnych faktorov sme eliminovali vnútornou reštrukturalizáciou, ako aj u našich subdodávateľských spoločností. Spoločnosť si zachovala pozitívny hospodársky výsledok, vrátane zvýšenia celkovej hodnoty Spoločnosti. Ekonomické parametre našu Spoločnosť radia medzi stabilné spoločnosti, s pozitívnym výhľadom na stavebnom trhu.

Pre rok 2025 má naša Spoločnosť zabezpečený objem stavebnej činnosti so zmluvnými partnermi, vrátane developerských spoločností. Okruh našich obchodných partnerov sa rozšíril o významného investora v oblasti obchodu, a to spoločnosť Jeronimo Martins Slovensko, s.r.o. (prevádzkovateľ supermarketov Biedronka).

V rámci uvedených parametrov očakávame nárast v objeme stavebnej produkcie, a to aj vo finančnom vyjadrení, bez zohľadnenia inflácie.

V roku 2025 očakávame pozitívny hospodársky výsledok v korelácii pozitívneho vývoja na cash flow. Dosiachnutie týchto cieľov je podmienené napredovaním Spoločnosti cez zadané postupy, aj napriek výraznému tlaku konkurencie a negatívnych dopadov externalít.

5. Vybrané ekonomické ukazovatele spoločnosti

Hlavné ekonomické ukazovatele

Majetok a záväzky k 31. decembru 2024 v porovnaní s predchádzajúcimi obdobiami:

Údaje zo súvahy v EUR	2024	2023	2022
AKTÍVA celkom	7 034 152	7 033 695	6 556 036
Neobežný majetok	5 277 499	3 256 569	3 009 012
Obežný majetok	1 748 162	3 751 598	3 522 327
Časové rozlíšenie	17 491	25 528	21 697
PASÍVA celkom	7 043 152	7 033 695	6 553 036
Základné imanie	5 000	5 000	5 000
Kapitálové fondy	159 100	159 100	159 100
Fondy zo zisku			
Výsledok hospodárenia minulých rokov	1 626 369	150 022	-75 976
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	308 719	1 476 687	234 527
Záväzky	4 943 392	5 242 234	6 229 975
Časové rozlíšenie	72	242	0

6. Štruktúra nákladov a výnosov

Výnosy a náklady za rok 2024 v porovnaní s minulými účtovnými obdobiami:

Údaje z výkazu ziskov a strát v EUR	2024	2023	2022
Čistý obrat:	9 906 346	13 610 048	18 005 095
Tržby za výroby			
Tržby za služby	9 906 346	13 610 048	17 986 948
Tržby za predaj tovaru			18 148
Výnosy zo zákazky			
Aktivácia			
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	76 938	63 711	66 812
Finančné výnosy	8 227	40 914	42 083
Výnosy celkom	10 026 169	13 849 015	18 092 400
Spotreba 50	2 857 438	3 061 144	6 180 233
Služby 51	5 755 415	8 225 898	10 731 923
Osobné náklady 52	354 328	381 840	382 465
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	288 344	74 666	68 514
Odpisy dlhodobého majetku	268 825	138 832	430 687
Finančné náklady	31 712	44 330	32 897
Náklady celkom	9 542 383	11 954 452	17 823 161
Daň z príjmov splatná	125 566	341 426	19 129
Daň z príjmov odložená	26 016	73 034	24 769
Výsledok hospodárenia po zdanení	308 719	1 476 687	234 527

7. Návrh na usporiadanie výsledku hospodárenia za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie (rozdelenie zisku, úhrada/vyrovnanie straty)

V roku 2024 vykázala Spoločnosť výsledok hospodárenia zisk v celkovej výške 308 718,54 EUR. Rozhodnutie jediného spoločníka rozhodlo dňa 01.07.2025 nasledovne:

Hospodársky výsledok vo výške 308 718,54 EUR po zdanení za rok 2024, zostane ako nerozdelený zisk minulých období.

8. Ostatné informácie o Spoločnosti

8.1. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

- Spoločnosť v roku 2024 nevynaložila žiadne náklady na výskum a vývoj.

8.2. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií

- Spoločnosť v roku 2024 neobstarala žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely ovládajúcej osoby.

8.3. Organizačná zložka v zahraničí

- Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

9. Informácie požadované podľa osobitných predpisov

Spoločnosť uvádza, že žiadne osobitné predpisy nevyžadujú uvádzanie iných informácií.

10. Vyhlásenie štatutárneho orgánu spoločnosti

Individuálna účtovná závierka spoločnosti LZ-STAV s. r. o. je zostavená k 31. decembru 2024 a vypracovaná v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a slovenskými postupmi účtovania.

Podpísaný Ing. Ladislav Zelina, štatutár Spoločnosti, týmto prehlasujem, že podľa mojich najlepších vedomostí poskytuje táto výročná správa pravdivý a verný obraz aktív, pasív, finančnej situácie a výsledku hospodárenia Spoločnosti a že táto výročná správa obsahuje pravdivý a verný prehľad vývoja a výsledkov obchodnej činnosti a postavenia Spoločnosti spolu s opisom hlavných rizík a neistôt, ktorým čelí.

Účtovná závierka Spoločnosti bola overená audítorm.

V Miloslavove dňa 16.09.2025



.....
Ing. Ladislav Zelina, konateľ
LZ-STAV s. r. o

