Výročná správa spoločnosti za rok 2025

LK-PARTNER



Úvodné slovo konateľa spoločnosti

Rok **2025** s definitívnou platnosťou potvrdil správnosť našich strategických rozhodnutí z predchádzajúceho, transformačného obdobia. V roku 2025 sme naplno rozvinuli a stabilizovali ekonomický potenciál vlastnej investičnej a developerskej činnosti.

Hoci domáci stavebný trh naďalej vykazoval značné makroekonomické signály opatrnosti, **prísne podmienky** v úverovaní a nestabilitu cien materiálov, naša spoločnosť prešla týmto obdobím s mimoriadnou odolnosťou. Kľúčom k úspechu bolo **prevzatie kompletnej kontroly nad celým životným cyklom projektov**. Zlúčenie architektúry, inžinieringu, technickej dokumentácie, realizácie hrubej stavby monolitických konštrukcií až po finálne interiérové detaily a priamy marketingový predaj koncovým zákazníkom pod jednu strechu eliminovalo medzičlánky, ochránilo naše marže a prinieslo stabilné výsledky.

Naša pozícia popredného **generálneho dodávateľa stavieb sa v roku 2025 ešte viac upevnila a diverzifikovala**. Výsledkom bolo dosiahnutie celkových ročných tržieb na úrovni **12,14 milióna EUR**, čo predstavuje medziročný **nárast o 16 %**. Celkové výnosy sa vyšplhali na **12 713 220 EUR** a hospodárenie sme uzavreli so zdravým čistým ziskom vo výške **253 582 EUR**, čo v daných trhových podmienkach svedčí o vysokej finančnej disciplíne.

Tieto čísla sú priamym dôsledkom hlbokej optimalizácie stavebných procesov, efektívneho riadenia cash-flow a minimalizácie prestojov. Výrazne sme prehĺbili a upevnili synergiu s našou sieťou strategických subdodávateľských partnerov. Naše portfólio sa rozrástlo o významné míľniky, akými sú rezidenčné a rekreačné celky typu *ALTESSA Dolný Kubín* či komplexné realizácie projektov

Dnes môžem vyhlásiť, že spoločnosť LK-PARTNER, s. r. o. je modernou, ekologicky zodpovednou a finančne zdravou firmou s vlastným kapitálom presahujúcim **1,07 milióna EUR** a celkovými aktívami vo výške **5,86 milióna EUR**. Prísne dodržiavanie prijatých noriem riadenia kvality a bezpečnosti **ISO 9001, ISO 14001 a ISO 45001**, spolu s environmentálnym auditom **EMAS**, z nás robí lídra v oblasti udržateľnej výstavby.

Stali sme sa nielen rešpektovaným a finančne transparentným partnerom pre subdodávateľov a inštitúcie, ale predovšetkým stabilným a bezpečným prístavom pre rodiny, ktoré v našich projektoch nachádzajú kvalitu, precíznosť a svoj vysnívaný domov.

Dolný Kubín, 28.10.2026

Juraj Kucbel

konateľ spoločnosti

Obsah

1 Informácie o spoločnosti....4
2 Organizačná štruktúra spoločnosti....6
3 Vplyv na životné prostredie....7
4 Vývoj ekonomických ukazovateľov....8
4.1 Rozdelenie zisku z minulého účtovného obdobia a návrh na rozdelenie dosiahnutého výsledku hospodárenia....8
4.2 Výkaz ziskov a strát, súvaha v Eur k 31.12.2025....9
5 Ostatné doplňujúce informácie....11
5.1 Ďalší rozvoj a smerovanie spoločnosti....11
6 Správa nezávislého audítora a účtovná závierka roku 2025....12

1 Informácie o spoločnosti

- **Názov spoločnosti:** LK-PARTNER, s. r. o.
- **Právna forma:** spoločnosť s ručením obmedzeným
- **Základné imanie:** 5 000,- EUR
- **IČ DPH:** SK20 22 70 70 16
- **IČO:** 44 47 96 54
- **Registrácia:** Obchodný register Žilina, Oddiel: Sro, Vložka č.: 50364/L
- **Sídlo spoločnosti:** Lucenkova 1222/14, 026 01 Dolný Kubín

Predmet podnikania:

- pohostinská činnosť
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, výroby a služieb
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- prípravné práce k realizácii stavieb
- dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
- zváračské práce
- prenájom motorových vozidiel
- nákladná cestná doprava vykonávaná vozidlami s celkovou hmotnosťou do 3,5 t vrátane prípojného vozidla

Profil spoločnosti:

Spoločnosť pôsobí na trhu od roku 2007 (transformácia na LK-PARTNER, s. r. o. prebehla v roku 2013). Dlhodobo sa špecializujeme na realizáciu železobetónových monolitických konštrukcií pre bytové, občianske a priemyselné objekty. Zabezpečujeme komplexnú výstavbu i rekonštrukcie rodinných domov, vrátane finálnych terénnych úprav, parkovísk a infraštruktúry.

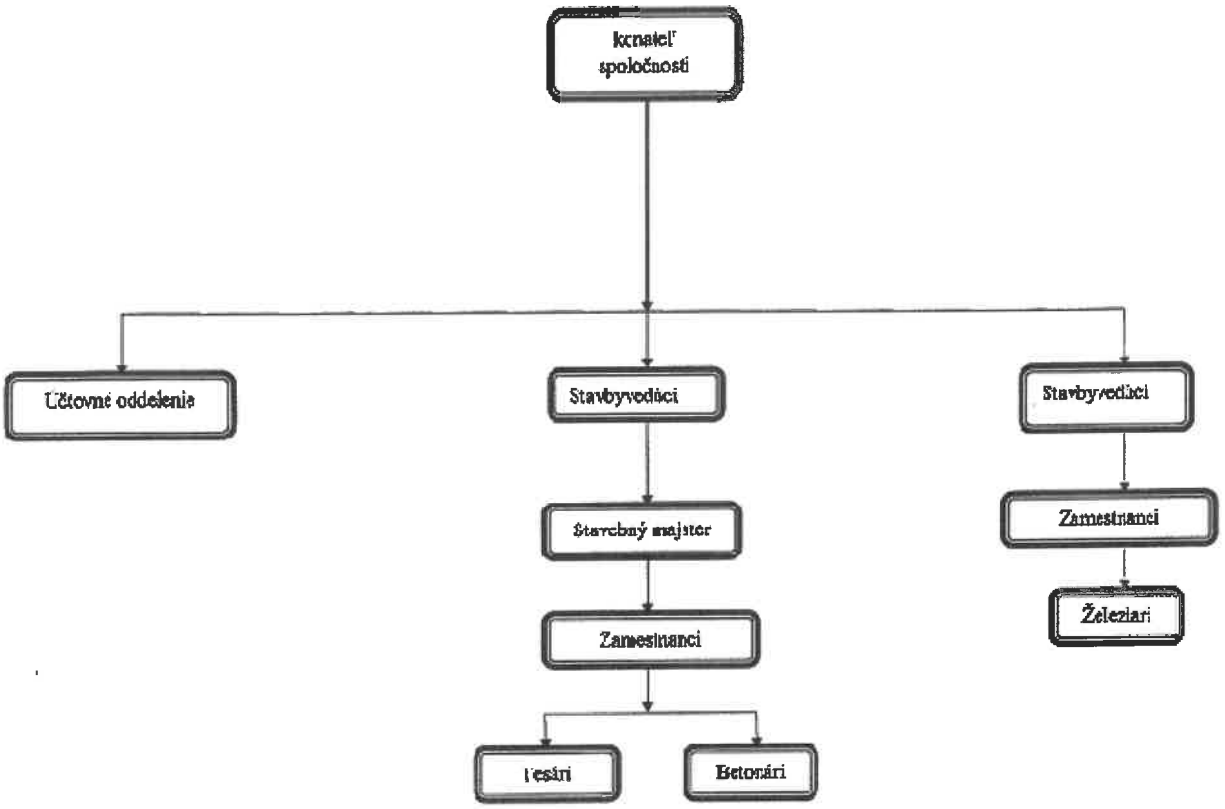
Vlastné kapacity a odborný personál nám umožňujú garantovať vysokú kvalitu pri realizácii hrubých stavieb. Tieto práce dodávame v celkoch alebo ako samostatne objednateľné činnosti:

- spracovanie, strih a ohyb betonárskej výstuže
- železiarske práce (zabudovanie výstuže)
- tesárske práce s využitím systémového debnenia DOKA a PERI
- betonárske práce

2 Organizačná štruktúra spoločnosti

Štatutárne orgány spoločnosti: Juraj Kucbel, Ing. Ivana Božoňová

Vedenie spoločnosti: Juraj Kucbel, Ing. Ivana Božoňová



Obr. 1 Organizačná schéma spoločnosti

2.1 Personalistika a vplyv na zamestnanosť

V roku **2025** sme sa po predchádzajúcom útlme na stavebnom trhu zamerali na strategickú stabilizáciu a prípravu našej spoločnosti na nový rast. Úprava našich personálnych kapacít preto nebola len reakciou na minulé obdobie, ale išlo o premyslenú a progresívnu optimalizáciu našich interných zdrojov. Naším hlavným cieľom bolo vybudovať maximálne efektívnu a ekonomicky silnú štruktúru, ktorá dokáže flexibilne reagovať na oživujúci sa dopyt a nové príležitosti na trhu. Tento krok sme realizovali s jasným výhľadom do budúcnosti a s dôrazom na udržanie špičkovej kvality našich služieb a plnej spokojnosti klientov. Vďaka tejto transformácii sme úspešne posilnili kľúčové odborné tímy a strategické pozície, čím sme položili pevné základy pre rozvoj nových projektov a dlhodobý úspech firmy v nadchádzajúcom období

Štruktúra zamestnancov k 31.12.2025

Celkový počet zamestnancov 37

z toho: stavební robotníci.....32

THP.....4

Ženy.....2

pracovníci so zníženou pracovnou schopnosťou.....0

pracovníci na kratší pracovný čas.....0

Mzdové náklady sú za bežné zdaňovacie obdobie vo výške 389 991 Eur a v minulom zdaňovacom období boli vo výške 348 024 Eur. Pričom priemerný počet zamestnancov bol za bežné zdaňovacie obdobie 37 zamestnancov a v minulom zdaňovacom období bol v počte 36 zamestnancov.

3 Vplyv na životné prostredie

Environmentálna zodpovednosť zostala aj v roku 2025 jedným z hlavných pilierov našej firemnej filozofie. Stavebný priemysel má zásadný vplyv na spotrebu zdrojov, a preto cítime jasný záväzok pristupovať k našej činnosti s maximálnym rešpektom k prírode. Naším cieľom je realizovať projekty tak, aby sme minimalizovali uhlíkovú stopu a chránili okolité ekosystémy.

Naše environmentálne manažérstvo sa opiera o uznávané štandardy vrátane schémy EMAS, vďaka čomu prísne monitorujeme a vyhodnocujeme vplyv každej stavby na životné prostredie. V rámci vlastných projektov sme sa v roku 2025 zamerali predovšetkým na tri kľúčové oblasti:

- **Znižovanie odpadu a recyklácia:** Na staveniskách sme zaviedli systém separácie stavebného odpadu s cieľom jeho maximálneho materiálového zhodnotenia. Druhotné suroviny a recyklované materiály sa snažíme vracať späť do stavebného cyklu, čím šetríme primárne prírodné zdroje a minimalizujeme objem odpadu vyvážaného na skládky.
- **Energetická efektivita na stavbách:** Implementovali sme úsporné postupy a moderné technológie pri prevádzke stavebných mechanizmov.
- **Rozvoj ekologického povedomia:** Stavili sme na systematické vzdelávanie našich zamestnancov a subdodávateľov v oblasti udržateľných pracovných návykov.

4 Vývoj ekonomických ukazovateľov

V roku 2025 sa plne prejavil finančný efekt stratégie vlastnej výstavby a priameho predaja nehnuteľností. Tento integrovaný obchodný model sa ukázal ako kľúčový faktor našej stability a rastu v meniacom sa trhovom prostredí. Dokončením transformácie interných procesov sme dokázali pokryť celý životný cyklus projektov – od prvotného výkopu až po odovzdanie kľúčov koncovému zákazníkovi.

- **Dosiahnuť zdravé a nadštandardné marže:** Vďaka priamemu predaju sme si udržali plnú kontrolu nad cenotvorbou a zisk, ktorý v minulosti odchádzal externým partnerom, zostal v plnej výške vnútri spoločnosti.
- **Efektívnejšie riadiť a kontrolovať cash-flow:** Priamy vzťah s kupujúcimi priniesol vyššiu predvídateľnosť finančných tokov, zrýchlil obrat kapitálu a umožnil nám pružnejšie reagovať na priebežné kapitálové potreby jednotlivých stavieb.

Tabuľka 1 Finančné údaje spoločnosti za zdaňovacie obdobie 2025 (v EUR)

Finančný údaj v EUR za zdaňovacie obdobie	2025
Aktíva celkom	**6 838 077**
Čistý obrat	**12 713 220**
Náklady na hospodársku činnosť	**12 303 820**
Výsledok hospodárenia pred zdanením	**357 918**

4.1 Rozdelenie zisku z minulého účtovného obdobia a návrh na rozdelenie dosiahnutého výsledku hospodárenia

Na základe rozhodnutia Valného zhromaždenia spoločnosť rozdelí dosiahnutý zisk bežného účtovného obdobia na účet nerozdeleného výsledku hospodárenia.

4.2 Výkaz ziskov a strát, súvaha v Eur k 31.12.2025

Strana aktív	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok NETTO	972 887	902 242
Obežný majetok	5 144 089	3 494 149
Dlhodobé pohľadávky	395 250	304 442
Krátkodobé pohľadávky	4 583 964	3 179 353
Finančné účty	164 875	10 354
Časové rozlíšenie	38 480	65 697
Majetok spolu	5 865 190	4 462 088
Strana pasív spolu	5 865 190	4 462 088
Vlastné imanie	1 071 082	835 990
Základné imanie	5 000	5 000
Ostatné kapitálové fondy	812 000	552 000
Výsledok hospodárenia min. rokov	0	0
Nerozdelený zisk min. rokov	0	0
Výsledok hospodárenia po zdanení	253 582	278 490
Záväzky	4 794 108	3 123 900
Krátkodobé rezervy	4 241	5 228
Bežné bankové úvery	753 141	780 029

4.2 Výkaz ziskov a strát, súvaha v Eur k 31.12.2025

Výkaz ziskov a strát	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy z hospodárskej činnosti	12 590 184	10 459 762
Tržby z predaja tovaru	8 650	0
Tržby z predaja služieb	12 128 036	10 420 753
Tržby z predaja majetku	409 543	12 167
Ostatné výnosy z hosp. činnosti	43 955	26 842
Náklady na hospodársku činnosť	12 303 820	9 994 564
Spotreba materiálu	4 114 683	3 466 981
Služby	7 063 632	5 612 260
Osobné náklady	574 612	512 975
Mzdové náklady	389 991	348 024
Náklady na sociálne poistenie	138 217	124 146
Sociálne náklady	46 404	40 805
Dane a poplatky	16 738	9 079
Odpisy	133 404	131 238
Zostatková cena predaného DM	353 650	0
Ostatné náklady na hosp. činnosť	47 101	262 031
Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	286 364	465 198
Pridaná hodnota	958 371	1 341 512
Výnosy z finančnej činnosti	123 036	0
Náklady na finančnú činnosť	51 482	109 421
Výsledok hospodárenia pred zdanením	357 918	355 777
Daň splatná	117 160	77 304
Daň z príjmov odložená	-12 824	-17
Výsledok hospodárenia po zdanení	253 582	278 490

5 Ostatné doplňujúce informácie

5.1 Ďalší rozvoj a smerovanie spoločnosti

Pre rok 2025 sme si stanovili jasné priority – nielen udržať stabilnú pozíciu a vysokú dôveryhodnosť na stavebnom trhu, ale naplno kapitálovo a prevádzkovo zhodnotiť diverzifikáciu našich činností. Našou pretrvávajúcou ambíciou zostáva minimalizácia závislosti od externých objednávateľov. Tento cieľ sa nám darí úspešne napĺňať prostredníctvom dynamickej realizácie vlastných developerských projektov, v ktorých komplexne zastrešujeme rolu investora, generálneho zhotoviteľa aj predajcu.

V rámci strategického smerovania kladieme dôraz na technologické inovácie, precíznosť spracovania a optimálny pomer vysokej kvality a finálnej cenovej dostupnosti pre koncových klientov.

Naším trvalým cieľom je pôsobiť ako silný a flexibilný partner pre domáci trh. Schopnosť rýchlo reagovať na rizikové faktory a adaptovať sa na meniace sa legislatívne či ekonomické podmienky definuje našu firemnú kultúru bez toho, aby sme akokoľvek poľavili z našich prísnych kvalitatívnych noriem a certifikovaných environmentálnych štandardov.

V nadväznosti na strategický vstup do vlastného developerského segmentu pokračujeme v roku 2025 v intenzívnej realizácii a kolaudácii rozostavaných kapacít, ako aj v akvizícii nových pozemkov pre budúce stavebné zámery. Dosiahnuté výsledky jednoznačne potvrdzujú, že orientácia na vlastný development je správnym krokom k dosiahnutiu ekonomickej nezávislosti a k upevneniu postavenia značky LK-PARTNER, s. r. o. na slovenskom stavebnom trhu.

Udalosti osobitného významu po skončení účtovného obdobia

Po skončení účtovného obdobia roku 2025 sme zaznamenali pretrvávajúce makroekonomické vplyvy, akými sú zvýšené náklady na stavebné materiály a opatrná úverová politika bánk. Trh s nehnuteľnosťami však začal vykazovať prvé známky oživenia a stabilizácie dopytu po energeticky úspornom bývaní.

Vďaka tomu, že naša spoločnosť disponuje vlastným portfóliom projektov a nie je výhradne naviazaná na rozpočty externých investorov, dokážeme na tieto trhové impulzy reagovať oveľa pružnejšie. Tento prístup nám po skončení roka potvrdil status ekonomicky zdravej a nezávislej stavebnej spoločnosti, ktorá dokáže efektívne premieňať trhové výzvy na stabilný finančný profit a plynule napĺňať stanovené strategické ciele.