

**TwinStav, s.r.o. Lesnícka 9, 040 11 Košice**

IČO: 36683027 , Dič : 2022256335, Ič DPH : SK2022256335  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sro, vložka : 18769/V

# **VÝROČNÁ SPRÁVA**

**za rok 2017**

Výročná správa vyhotovená podľa § 20 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

**September 2018**

## Obsah

### I. Všeobecné informácie a údaje

- 1.1. Založenie, vznik spoločnosti a zmeny údajov zapísaných do Obchodného registra
- 1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania
- 1.3. Štruktúra spoločníkov a orgány spoločnosti
- 1.4. Organizačná zložka v zahraničí
- 1.5. Vlastné obchodné podiely
- 1.6. Náklady na výskum a vývoj
- 1.7. Vplyvy činnosti spoločnosti na životné prostredie a na zamestnanosť
- 1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

### II. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave majetku

#### 2.1. Vyhodnotenie naplnenia zásadných zámerov v roku 2017

#### 2.2. Obchodná politika spoločnosti

#### 2.3. Vývoj výkonnosti a efektívnosti hospodárenia

- 2.3.1. vývoj výkonnosti a jej rentability
- 2.3.2. vývoj efektívnosti nákladov
- 2.3.3. výsledok hospodárenia a jeho štruktúra

#### 2.4. Vývoj stavu a štruktúry majetku a finančnej situácie

- 2.4.1. vývoj stavu majetku, jeho štruktúry a obratu
- 2.4.2. vývoj produktivity a rentability majetku
- 2.4.3. vývoj štruktúry zdrojov krytia majetku a zadlženosti
- 2.4.4. vybrané ukazovatele finančnej analýzy

### III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2018

- 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania, zákaznícka orientácia
- 3.2. Významné riziká a neistoty
- 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2018

### IV. Celkové hodnotenie rokov 2013-2017 a hodnotenie vývojových tendencií

- Prílohy:**
1. Návrh na rozdelenie zisku za rok 2017
  2. Správa audítora o overení účtovnej závierky
  3. Účtovná závierka k 31.12.2017

## I. Všeobecné informácie a údaje

### 1.1. Založenie, vznik spoločnosti a zmeny údajov zapísaných v obchodnom registri

Spoločnosť bola založená 28.08.2006 Spoločenskou zmluvou o založení spoločnosti s ručením obmedzeným. Do obchodného registra bola zapísaná 05.10.2006 – Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel S.r.o., vložka 18769/V. V roku 2017 nedošlo k žiadnym zmenám údajov povinne zapisovaných do obchodného registra.

### 1.2. Rozhodujúce oblasti podnikania

Spoločnosť TwinStav, s.r.o. sa od svojho vzniku zaoberá nasledujúcimi činnosťami :

Uskutočňovanie stavieb a ich zmien , prípravné práce pre stavbu, demolácie , inžinierska činnosť v stavebníctve, poradenská a konzultačná činnosť, sprostredkovateľská činnosť, prenájom strojov , prístrojov a zariadení, výkon činnosti stavbyvedúceho, vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb , drobných stavieb a ich zmien, projektovanie a inštalovanie, oprava, revízia činnosť stabilných a polostabilných hasiacich prístrojov , dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov, sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb a v oblasti výroby , výkon činnosti vedenia a uskutočňovania stavieb na individuálnu rekreáciu , prízemných stavieb a stavieb zariadenia staveniska , ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m<sup>2</sup> a výška 15m, drobných stavieb a ich zmien , sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľnosti ( realitná činnosť ), murárstvo , tesárstvo , pokrývačstvo, klampiarstvo, izolatérsťvo , strechár, vodoinštalatérsťvo a kúrenárstvo, podlahárstvo.

### 1.3. Štruktúra spoločníkov a orgány spoločnosti

a) štatutárne orgány:

aa) konateľ: Ing. Uličný Stanislav

ab) Valné zhromaždenie: spoločníci podľa ods. b).

b) štruktúra spoločníkov

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	Absolútne	v %		
a	B	c	d	e
Ing.Uličný Stanislav	6 374,00	86,49	86,49	
Ing.Uličná Oľga	996,00	13,51	13,51	
<b>Spolu</b>	<b>7 370,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	

Výška % podielu spoločníkov na ostatných položkách vlastného imania sa neodlišuje od ich podielu na základnom imaní

### 1.4. Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť v súčasnosti nemá organizačnú zložku v zahraničí, ani neuvažuje s jej zriadením.

### 1.5. Vlastné obchodné podiely

Spoločnosť nevlastní vlastné obchodné podiely, ani podiely, akcie alebo dočasné listy v iných obchodných spoločnostiach a družstvách.

### 1.6. Náklady na výskum a vývoj

Spoločnosť v roku 2017 ani v predchádzajúcich obdobiach neúčtovala o nákladoch na výskum a vývoj.

### 1.7. Vplyvy činnosti spoločnosti na životné prostredie a na zamestnanosť

Charakter činnosti spoločnosti nezakladá žiadne významné ekologické riziká. Spoločnosť svojou obchodnou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody. Odpady vzniknuté pri stavebnej činnosti sú likvidované v zmysle zákona 79/2015 Z.z. zákon o odpadoch. Evidenciu v odpadovom hospodárstve zabezpečuje spoločnosť AGADEX s.r.o..

Ukazovateľ	Zamestnanci spolu		Z toho vedúci zamestnanci	
	2016	2017	2016	2017
Priemerný počet zamestnancov bez zamestnancov na DOVP	3	5	1	1
Mzdové náklady celkom v €	51 651	94 200		
Čerpanie sociálneho fondu v €	145	270		

Spoločnosť TwinStav, s.r.o. neuvažuje v roku 2018 s významnejšími zmenami v zamestnanosti

### 1.8. Významné udalosti po dátume účtovnej závierky

Od dátumu, ku ktorému bola zostavená účtovná závierka do dňa vyhotovenia výročnej správy nenastali žiadne významné udalosti s vplyvom na vykázaný stav majetku a záväzkov.

## II. Správa o podnikateľskej činnosti a o stave majetku

### 2.1. Vyhodnotenie naplnenia obchodných zámerov v roku 2017.

Spoločnosť dosiahla v roku 2017 predpokladaný zámer v objeme tržieb z predaja tovaru a služieb. Kúpou nehnuteľnosti v roku 2016, následnou rekonštrukciou objektu a predpokladaným vývojom tržieb v roku 2017 spoločnosť presiahla zákonom stanovené hodnoty a má povinnosť mať účtovnú závierku overenú audítorom v zmysle § 20 zákona 431/2002 Z.z. Zákon o účtovníctve.

Ukazovateľ	2017 – zámer v tis.€	2017 – skutočnosť v tis.€
Tržby z predaja tovaru a služieb	2 030	2 036
Výsledok hospodárenia pred zdanením	50	71
Majetok celkom netto	837	1 207
z toho: pohľadávky z obchodného styku brutto	216	275
Závazky celkom	659	990
z toho : z obchodného styku	75	138
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku		224

### 2.2. Obchodná politika

Najvýznamnejší podiel na odbyte majú v roku 2017 tržby zo stavebných prác pri zatepľovaní bytových domov v Košickom a Prešovskom kraji. Spoločnosť TwinStav, s.r.o. nemá odberateľov mimo územia SR a svoju činnosť zamerala na územie ktoré je pre ňu ekonomicky, personálne a aj logisticky menej náročné. Stavebné práce v roku 2017 tvoria 99 % z tržieb spoločnosti.

Oblasť odbytu	Typ výrobkov, tovarov, služieb stavebné práce		Typ výrobkov, tovarov, služieb predaj materiálu		Typ výrobkov, tovarov, služieb predaj DHM	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Tuzemsko	2 036 283,13	2 015 819,61	3 944,90	20 633,33	0,00	11 600,00
EU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ostatné krajiny	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>	<b>2 036 283,13</b>	<b>2 015 819,61</b>	<b>3 944,90</b>	<b>20 633,33</b>	<b>0,00</b>	<b>11 600,00</b>

### 2.3. Vývoj výkonnosti a efektívnosti hospodárenia

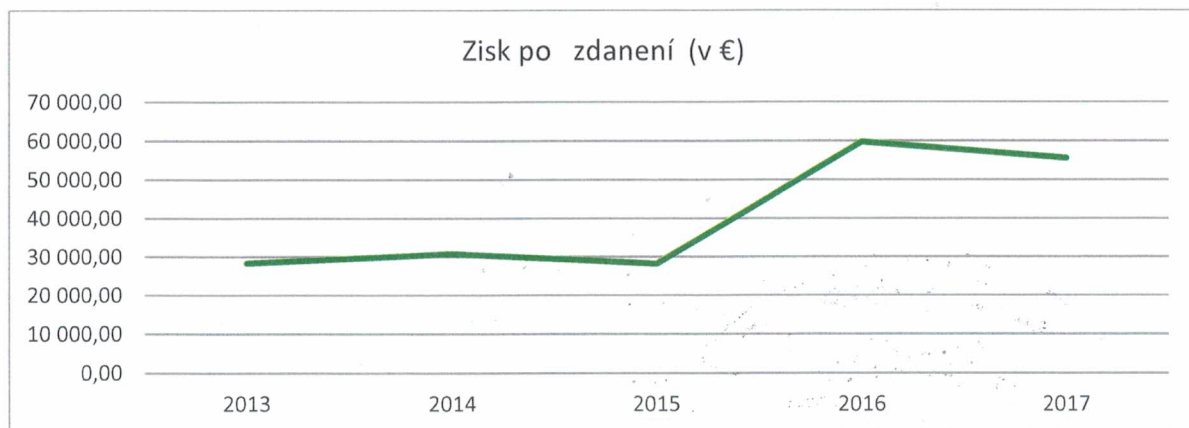
#### 2.3.1. vývoj výkonnosti a jej rentability

Spoločnosť v roku 2017 pokračovala v progresívnom vývoji tržieb z predaja tovaru a služieb.

**Rentabilita tržieb z pridanej hodnoty** má po poklese v rokoch 2014 – 2016 opäť pozitívny vývoj a v porovnaní s rokom 2013 vzrástla v roku 2017 o viac ako 27% .

**Rentabilita tržieb z čistého zisku** sa v roku 2017, rovnako ako rentabilita z pridanej hodnoty, vyvíja pozitívne, čím vytvára dostatočné vlastné zdroje pre ďalší rozvoj spoločnosti a postupné znižovanie jej zadĺženosti.

Ukazovateľ	2013	2014	2015	2016	2017
Tržby z predaja tovaru, výrobkov a služieb (v €)	1 686 039,00	1 780 058,00	1 838 943,00	2 021 664,00	2 036 283,00
Pridaná hodnota (v €) (PH)	159 091,00	160 133,00	116 677,00	175 641,00	245 077,00
renatbilita tržieb zo zisku	1,68%	1,73%	1,54%	2,95%	2,73%
Rentabilita tržieb z PH v %	9,44%	9,00%	6,34%	8,69%	12,04%
Zisk po zdanení (v €)	28 371,00	30 791,00	28 230,00	59 736,00	55 539,00



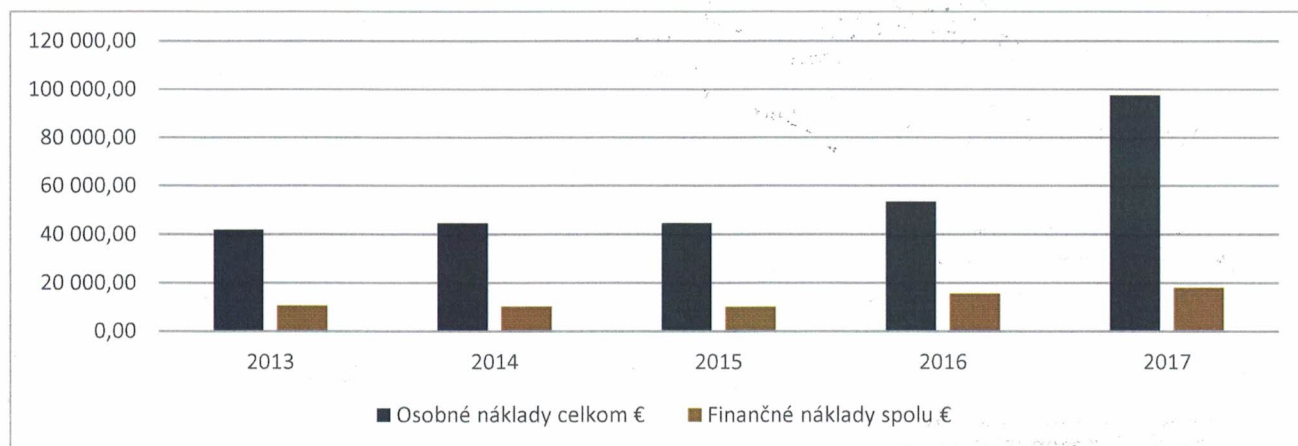
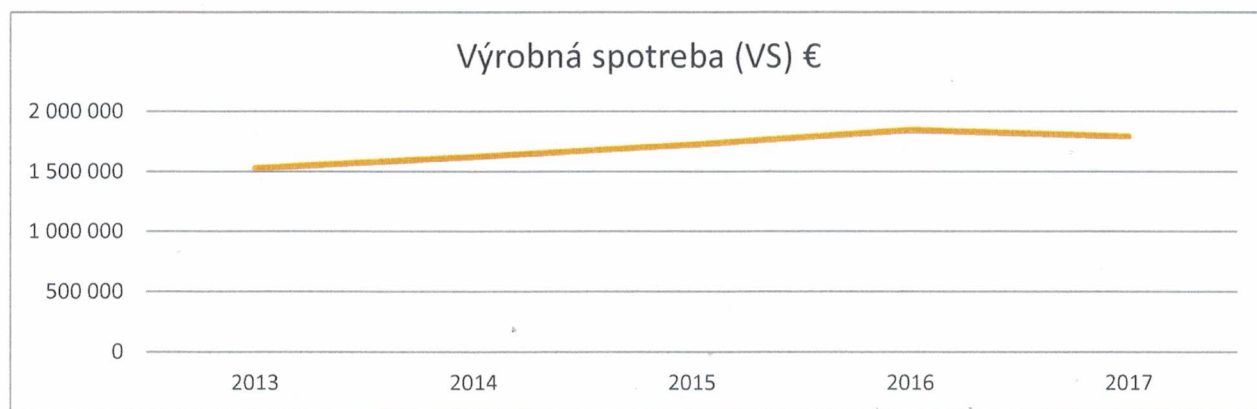
### 2.3.2. vývoj efektívnosti nákladov

Výkonnosť od roku 2013 do roku 2016 mala rastúcu tendenciu hlavne kvôli rastúcim tržbám . V roku 2017 došlo k veľmi miernemu poklesu tržieb oproti roku 2016. Náklady na hospodársku činnosť majú tiež stúpajúcu tendenciu a výrobná spotreba teda kopíruje vývoj tržieb .

Podiel osobných nákladov na všetkých nákladoch sa v rokoch 2013 – 2016 sa pohybujú okolo 2,5 % . V roku 2017 podiel osobných nákladov predstavuje 4,8% zo všetkých nákladov . Nárast je spôsobený vyšším počtom zamestnancov.

Finančné náklady sa v rokoch 2013 – 2017 sú ovplyvnené hlavne nákladmi na cudzí kapitál. Kurzové straty spoločnosti nie sú významné. V rokoch 2016 a 2017 je nárast finančných nákladov z dôvodu čerpania a splácania úveru na rekonštruovanú nehnuteľnosť spoločnosti .

Ukazovateľ	Merná jedn.	2013	2014	2015	2016	2017
Tržby za predaj tovaru, výrobkov a služieb	€	1 691 279	1 787 171	1 875 017	2 049 507	2 048 541
Náklady na predaný tovar	€	0	0	567	2 658	0
<b>Výrobná spotreba (VS)</b>	€	<b>1 526 948</b>	<b>1 619 925</b>	<b>1 721 699</b>	<b>1 843 365</b>	<b>1 791 206</b>
Podiel nákladov na tovar a na VS na celkových tržbách	%	90,28%	90,64%	91,85%	90,07%	87,44%
Odpisy dlhodobého majetku	€	63 756,00	58 320,00	46 584,00	48 596,00	58 389,00
<b>Osobné náklady celkom</b>	€	<b>41 834,00</b>	<b>44 506,00</b>	<b>44 518,00</b>	<b>53 384,00</b>	<b>97 540,00</b>
Podiel osobných nákladov na tržbách	%	2,47%	2,49%	2,37%	2,60%	4,76%
<b>Zisk z hospodárskej činnosti</b>	€	<b>47 710,00</b>	<b>49 848,00</b>	<b>46 172,00</b>	<b>92 923,00</b>	<b>88 548,00</b>
<b>Finančné náklady spolu</b>	€	<b>10 471,00</b>	<b>10 168,00</b>	<b>9 947,00</b>	<b>15 574,00</b>	<b>17 981,00</b>
Celková nákladovosť tržieb a výnosov	%	97,18%	97,21%	97,54%	95,47%	95,68%



**Celková nákladovosť tržieb a výnosov** má v porovnaní s rokom 2013 klesajúcu tendenciu a je v roku 2017 na úrovni 95,68 % .

Zámerom spoločnosti je dosiahnuť postupné znižovanie celkovej nákladovosti tržieb na úroveň okolo 93%.

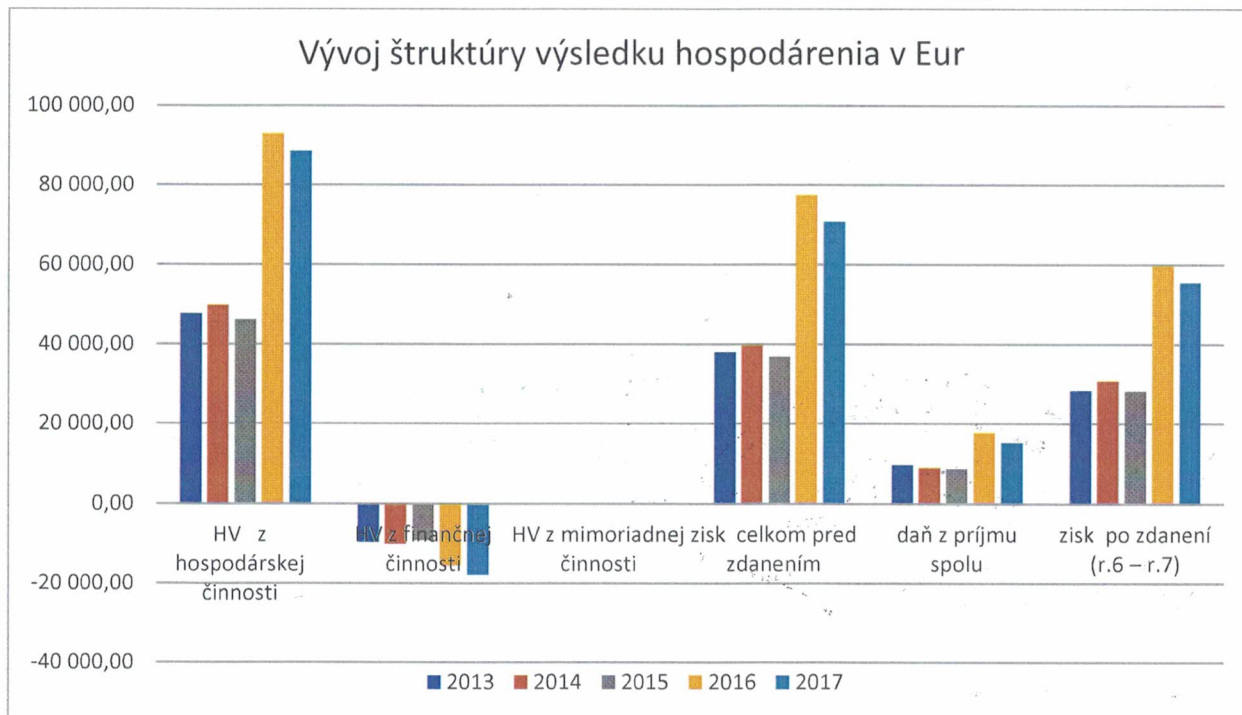
### 2.3.3. výsledok hospodárenia a jeho štruktúra

Základ zisku spoločnosti tvorí dlhodobý hospodársky výsledok z hospodárskej činnosti , ktorý nie je významne korigovaný tzv. mimo prevádzkovými vplyvmi (výsledok z predaja majetku a ostatné výnosy z hospodárskej činnosti a ostatné náklady na hospodársku činnosť).

V rokoch 2013 a 2017 tvorila strata z finančnej činnosti spolu takmer 24 % zisku pred zdanením. Hlavným „zdrojom“ straty z finančnej činnosti spoločnosti v rokoch 2013 - 2017 boli náklady na cudzie zdroje financovania - úroky z bankových úverov.

#### Štruktúra výsledku hospodárenia ( v €)

	2013	2014	2015	2016	2017	spolu 2013-2017
HV z hospodárskej činnosti	47 710,00	49 848,00	46 172,00	92 923,00	88 548,00	325 201,00
HV z finančnej činnosti	-9 695,00	-10 163,00	-9 278,00	-15 573,00	-17 833,00	-62 542,00
HV z mimoriadnej činnosti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zisk celkom pred zdanením	38 015,00	39 685,00	36 894,00	77 350,00	70 715,00	262 659,00
daň z príjmu spolu	9 644,00	8 894,00	8 664,00	17 614,00	15 176,00	59 992,00
<b>zisk po zdanení (r.6 – r.7)</b>	<b>28 371,00</b>	<b>30 791,00</b>	<b>28 230,00</b>	<b>59 736,00</b>	<b>55 539,00</b>	<b>202 667,00</b>



Zisk pred zdanením v roku 2016 a 2017 dosahuje takmer 2 - násobnú úroveň zisku z rokov 2013 – 2015. Rentabilita celkového kapitálu dosahuje 5 %-nú úroveň v roku 2017 čo je mierny pokles oproti rokom 2013 – 2016 kedy rentabilita celkového kapitálu dosahovala úroveň okolo 6 – 8%.

## 2.4. Vývoj stavu a štruktúry majetku a finančnej situácie

### 2.4.1. vývoj stavu majetku, jeho štruktúry a obratu

Celková hodnota majetku sa v roku 2017, oproti predchádzajúcemu roku, napriek miernemu poklesu výkonnosti výrazne zvýšila - o viac ako o 50% , čo spôsobilo spomalenie obratu kapitálu potrebného na prevádzkovanie činnosti.

Neobežný majetok sa v roku 2016 a 2017 sa významne zvýšil, keď rozhodujúci prírastok neobežného majetku – nákup nehnuteľnosti a jej následná rekonštrukcia , sa realizovali v roku 2016 a 2017 . Neobežný majetok predstavuje v roku 2017 takmer 70 % z celkového majetku, čo je oproti roku 2013 kedy dosahoval neobežný majetok 42 % výrazný nárast. Investície v roku 2017 boli smerované najmä do rekonštrukcie nadobudnutej nehnuteľnosti a do nákupu dvoch služobných motorových vozidiel.

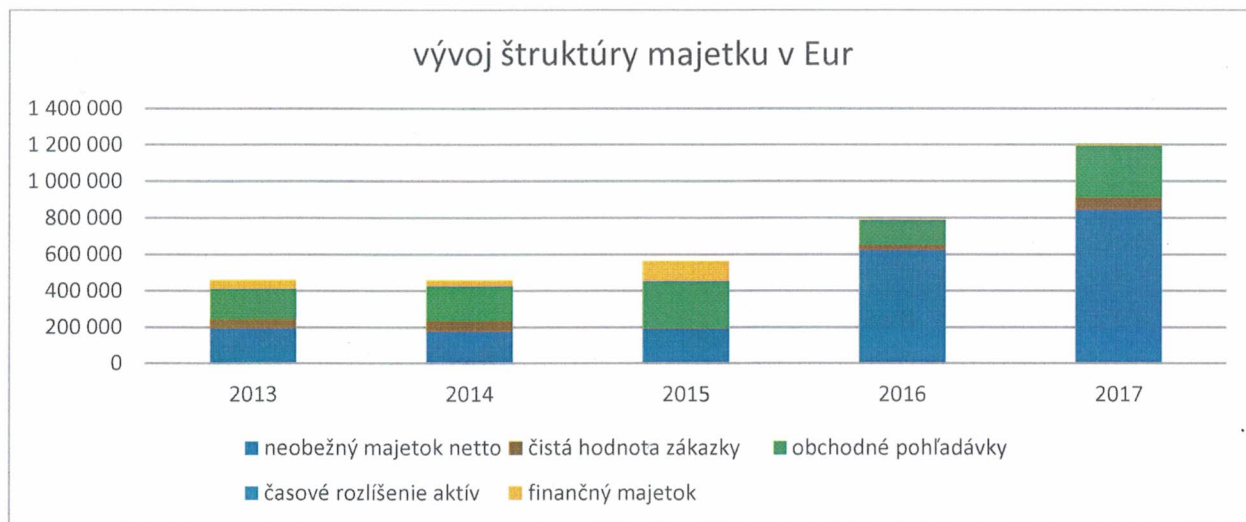
Obežný majetok sa v roku 2017 oproti roku 2016 zvýšil výrazne. Obchodné pohľadávky tvoria na konci roka 2017 takmer 23% všetkého majetku spoločnosti . Väčšia zmena v období rokov 2013 – 2017 je len v roku 2016 kedy bol zaznamenaný pokles stavu pohľadávok .

Výrazný podiel na stave obežného majetku má čistá hodnota zákazky . Spoločnosť účtuje o zákazkovej výrobe kde na konci účtovného obdobia zisťuje stupeň dokončenia zákazky pomerom skutočne už vynaložených nákladov na zákazkovú výrobu a rozpočtovaných celkových nákladov na zákazku. V niektorých prípadoch je použitá metóda nulového zisku .

Objem finančného majetku spoločnosti bol na konci roka 2016 a 2017, v relácií ku krátkodobým záväzkom, nedostatočný pre potreby okamžitej likvidity.

Časové rozlíšenie aktív v rokoch 2013 - 2017 predstavuje sumu časovo rozlíšených nákladov. Ide najmä o poisťné a úroky z úverových zmlúv.

Ukazovateľ	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Majetok celkom netto</b>	<b>449 729,00</b>	<b>456 500,00</b>	<b>562 064,00</b>	<b>801 046,00</b>	<b>1 207 406,00</b>
<b>neobežný majetok netto</b>	<b>192 051</b>	<b>172 057</b>	<b>189 077</b>	<b>620 173</b>	<b>840 682</b>
stroje a zariadenia	97 166,00	88 103,00	107 384,00	106 739,00	105 836,00
stavby	63 415,00	61 965,00	59 704,00	370 132,00	360 010,00
<b>obežný majetok netto</b>	<b>254 203,00</b>	<b>280 461,00</b>	<b>365 449,00</b>	<b>175 061,00</b>	<b>360 693,00</b>
čistá hodnota zákazky	53 760,00	64 011,00	3 964,00	32 212,00	71 639,00
obchodné pohľadávky	162 288,00	184 553,00	252 390,00	129 323,00	275 176,00
časové rozlíšenie aktív	3 475,00	3 982,00	7 538,00	5 812,00	6 031,00
<b>finančný majetok</b>	<b>46 091,00</b>	<b>31 472,00</b>	<b>108 885,00</b>	<b>3 287,00</b>	<b>7 960,00</b>
doba obratu celkového majetku	3,76	3,91	3,34	2,56	1,70
doba obratu obežného majetku	6,65	6,37	5,13	11,71	5,68



Obrat celkového majetku v roku 2017, vplyvom nárastu majetku a pri poklese tržieb, sa oproti priemeru predchádzajúcich rokov výrazne spomalil, zatiaľ čo obrat obežného majetku v roku 2017 zostal na úrovni rokov 2013 – 2015. Rok 2016 bol „neštandardný“ keďže pohľadávky z obchodného styku dosahovali veľmi nízku úroveň.

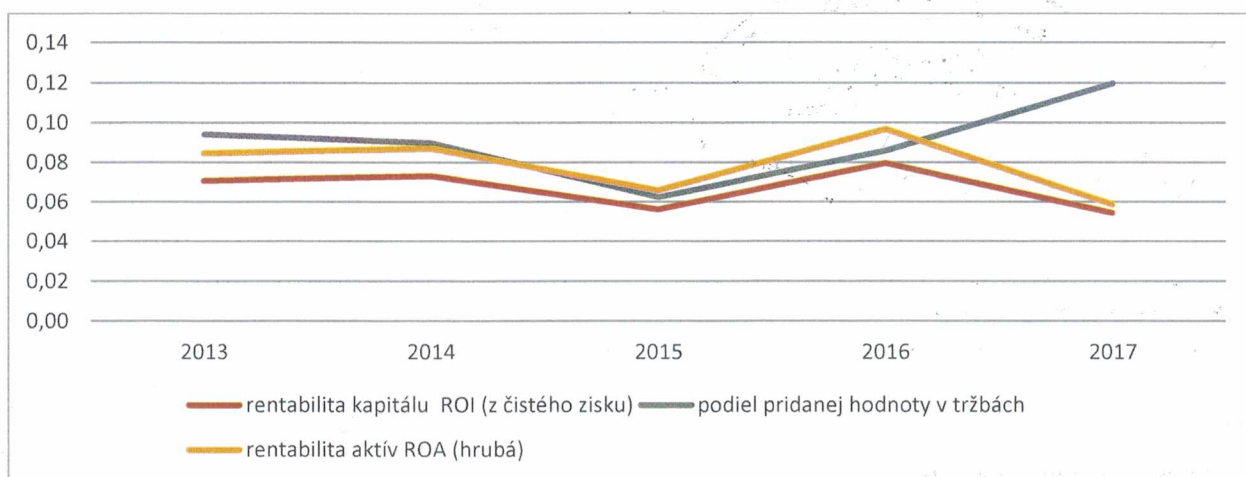
#### 2.4.2. vývoj produktivity a rentability majetku

Produktivita (výkonnosť) majetku z pridanej hodnoty, teda objem pridanej hodnoty, na 1,- € majetku, zaznamenal v roku 2016 a 2017 pozitívny nárast oproti roku 2015. Nárast v roku 2017 oproti roku 2016 spôsobili mierne vyššie tržby pri takmer rovnakej výrobnéj spotrebe.

Vývoj rentability majetku z čistého zisku, ako rozhodujúceho ukazovateľa efektívnosti kapitálu bol najnižší za obdobie 2013 – 2016. Vývoj rentability aktív kopíruje vývoj rentability majetku z čistého zisku.

Efektívnosť využívania majetku dosiahnutá v roku 2016 bola v hodnotených pomeroch ukazovateľoch najvyššia za obdobie 2013 - 2017.

Ukazovateľ	2013	2014	2015	2016	2017
rentabilita kapitálu ROI (z čistého zisku)	0,07	0,07	0,06	0,08	0,05
podiel pridanej hodnoty v tržbách	0,09	0,09	0,06	0,09	0,12
rentabilita aktív ROA (hrubá)	0,08	0,09	0,07	0,10	0,06



### 2.4.3. vývoj štruktúry zdrojov krytia majetku a zadlženosti

Medziročný nárast hodnoty majetku v rokoch 2015, 2016 a 2017 mal vplyv aj na štruktúru zdrojov krytia majetku na konci roka 2017.

Prírastok neobežného majetku v zostatkových cenách, bol v roku 2016 a 2017 krytý nárastom cudzích zdrojov - dlhodobým bankovým úverom v sume 360 tis. € a v roku 2017 aj vyšším kontokorentným úverom. Prírastok obežného majetku v roku 2017 – o viac ako o 185 tis. € spôsobil nárast stavu obchodných pohľadávok a čistej hodnoty majetku zo zákazkovej výroby .:

Ukazovateľ	2013	2014	2015	2016	2017
<b>MAJETOK SPOLU</b>	<b>449 729</b>	<b>456 500</b>	<b>562 064</b>	<b>801 046</b>	<b>1 207 406</b>
Neobežný majetok	192 051	172 057	189 077	620 173	840 682
Obežný majetok spolu	254 203	280 461	365 449	175 061	360 693
z toho zásoby	0	0	0	6 381	86
v tom zásoby materiálu	0	0	0	0	86
v tom krátkodobé pohľadávky netto	198 008	223 344	236 223	153 142	310 973
v tom obchodné pohľadávky	162 288	158 908	232 049	117 072	234 424
Finančné účty	37 550	31 472	108 885	3 287	7 960
Časové rozlíšenie aktív	3 475	3 982	7 538	5 812	6 031
<b>Vlastné imanie spolu</b>	<b>129 305</b>	<b>131 795</b>	<b>130 025</b>	<b>161 561</b>	<b>217 100</b>
<b>podiel vlastného kapitálu na celkovom majetku</b>	<b>28,75%</b>	<b>28,87%</b>	<b>23,13%</b>	<b>20,17%</b>	<b>17,98%</b>
z toho: zisk minulých rokov	92 828,00	92 898,00	93 689,00	93 719,00	153 455,00
zisk za účt. obdobie	28 371	30 791	28 230	59 736	55 539
<b>Závazky celkom</b>	<b>320 424</b>	<b>324 705</b>	<b>432 039</b>	<b>639 485</b>	<b>990 306</b>
<b>celková zadlženosť v %</b>	<b>71,25%</b>	<b>71,13%</b>	<b>76,87%</b>	<b>79,83%</b>	<b>82,02%</b>
<b>čistá zadlženosť v €</b>	<b>282 874</b>	<b>293 233</b>	<b>323 154</b>	<b>636 198</b>	<b>982 346</b>
Rezervy spolu	2 097	2 384	2 931	2 798	3 305
Dlhodobé záväzky spolu	20 763	21 543	51 719	400 885	365 706
Krátkodobé záväzky spolu	117 364	200 778	247 389	98 611	183 231
v tom obchodné záväzky	24 768	98 123	182 977	64 454	138 171
Bankové úvery a finančné výpomoci (krátkodobé)	180 200	100 000	130 000	137 191	438 064
<b>úverová zadlženosť (bankové úvery / majetok)</b>	<b>40,07%</b>	<b>21,91%</b>	<b>23,13%</b>	<b>60,32%</b>	<b>62,01%</b>
<b>Pracovný kapitál ( OM - KZ - KBUFV)</b>	<b>-43 361</b>	<b>-20 317</b>	<b>-11 940</b>	<b>-60 741</b>	<b>-260 602</b>

Celková **miera zadlženosti**, dosahujúca v rokoch 2013 - 2015 v priemere okolo 73 %, sa v roku 2016 zvýšila a v roku 2017 dosahovala 82 % čo je nad doporučenú hodnotu , ktorá predstavuje okolo 74 % v stavebnom priemysle.

Zámerom spoločnosti je dosiahnuť doporučenú úroveň celkovej zadlženosti do piatich rokov.

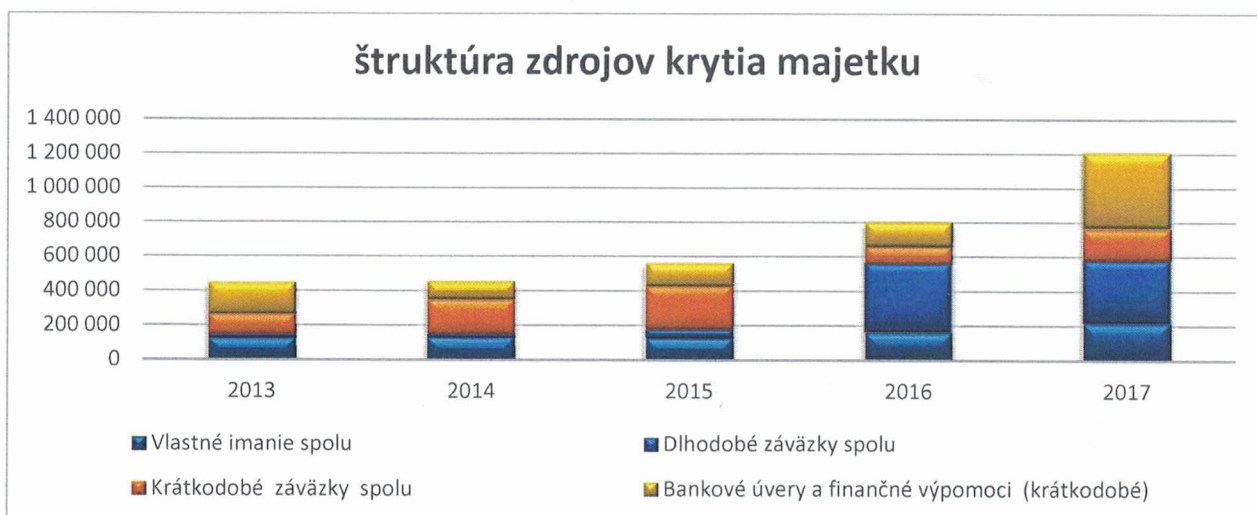
**Vlastné zdroje** (vlastné imanie) spoločnosti kryli na konci roka 2017 takmer 18 % všetkého majetku. Táto absolútna aj relatívna úroveň vlastných zdrojov je nižšia ako sa doporučuje pri finančnej samostatnosti (viac ako 40 %).

**Rezervy** sú dlhodobo stabilné, a majú mierne stúpajúci trend . Tvoria ich rezervy na nevyčerpané dovolenky a poisťné z nevyčerpaných za predchádzajúci rok.

**Krátkodobé záväzky** a krátkodobé úvery a finančné výpomoci tvoria na konci roka 2017 menej ako 63 % všetkých záväzkov spoločnosti. Oproti predchádzajúcemu roku zaznamenali tieto cudzie zdroje financovania absolútny nárast o 385 tis. €.

Medziročný nárast krátkodobých záväzkov a úverov je relevantnou ekonomickou reakciou na zvýšenie krátkodobých pohľadávok spoločnosti a na zvýšenie hodnoty neobežného majetku – rekonštrukcia nehnuteľnosti na Kostolianskej ceste 159.

**Čistý pracovný kapitál**, ako prebytok obežného majetku nad krátkodobými záväzkami, ktorý predstavuje okamžitú schopnosť splácať krátkodobé záväzky a prezentujúci stav jej finančného zdravia, vykazoval v rokoch 2013 - 2017 nedostatočnú, zápornú hodnotu. Aj tu sa odrazilo náročné financovanie rekonštrukcie nehnuteľnosti a z toho dôvodu nárast krátkodobých bankových úverov a finančných výpomoci. Zámerom spoločnosti je dosiahnuť do piatich rokov pozitívnu úroveň pracovného kapitálu.



Pomerne nízky podiel vlastného imania na celkových zdrojoch krytia majetku, ktorý spoločnosť dosiahla na konci roka 2017 možno označiť za mierne rizikový.

Zárukou finančnej stability je podiel vlastného imania spoločnosti na jej celkových zdrojoch na úrovni nad 40 %, čo je ambíciou spoločnosti do roku 2020.

## 2.4.4. vybrané ukazovatele finančnej analýzy

Ukazovateľ	doporučené hodnoty	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Likvidita</b>						
okamžitá	0,2 – 0,6	0,32	0,16	0,44	0,03	0,04
bežná	1,0 – 1,5	2,01	1,27	1,40	1,59	1,74
celková	2,0 – 2,5 odvetvie 1,04	2,17	1,40	1,48	1,78	1,97
<b>Čistý pracovný kapitál (PK) absolútne v €</b>	<b>kladné číslo</b>	-43 361	-20 317	-11 940	-60 741	-260 602
<b>Zadlženosť: celková</b>	<b>do 75,0%</b>	71,25%	71,13%	76,87%	79,83%	82,02%
Čistá zadlženosť	<b>klesajúci trend</b>	282 874	293 233	323 154	636 198	982 346
Finančná stabilita	<b>od 0,40</b>	0,29	0,29	0,23	0,20	0,18
úverová zadlženosť	<b>do 60,0%</b>	40,07%	21,91%	23,13%	60,32%	62,01%
<b>Rentabilita celkového kapitálu (v %)</b>	<b>maximalizovať</b>	7,06%	7,30%	5,60%	7,94%	5,42%
rentabilita tržieb a výnosov (v %)	<b>maximalizovať</b>	2,25%	2,23%	2,01%	3,83%	3,47%
rentabilita nákladov (v %)	<b>maximalizovať</b>	2,31%	2,28%	2,02%	3,95%	3,61%
Nákladovosť tržieb (v %)	<b>minimalizovať</b>	97,18%	97,21%	97,54%	95,47%	95,68%
<b>Obrat aktív ( celkového majetku )</b>	<b>minimalizovať</b>	3,76	3,91	3,34	2,56	1,70
Doba inkasa obchodných pohľadávok	<b>minimalizovať</b>	42,15	44,99	45,35	26,90	54,65
Doba splatnosti obchodných záväzkov	<b>optimalizovať</b>	25,71	41,60	48,70	18,14	33,65
<b>Produktivita</b>						
<b>celkového kapitálu: z tržieb</b>	<b>maximalizovať</b>	3,76	3,91	3,34	2,56	1,70
z pridanej hodnoty	<b>maximalizovať</b>	0,35	0,35	0,21	0,22	0,20
<b>osobných nákladov: z tržieb</b>	<b>maximalizovať</b>	40,43	40,16	42,12	38,39	21,00
z pridanej hodnoty	<b>maximalizovať</b>	3,80	3,60	2,62	3,29	2,51

Hodnoty ukazovateľov likvidity v roku 2017, ako prejavu schopnosti spoločnosti splácať svoje krátkodobé záväzky z obežného majetku, spoločnosť, s výnimkou - okamžitej likvidity v zásade dosahuje. Hodnoty okamžitej likvidity na konci roku 2017 sú výrazne pod doporučené hodnoty, ale podstatná je dostatočná bežná likvidita predstavujúca najmä zdroje z inkasa obchodných pohľadávok spoločnosti. Celková zadlženosť spoločnosti v rokoch 2013 - 2017 je nad doporučené hodnoty a v roku 2017 dosiahla maximum 82%. Vplyv na celkovú zadlženosť má dlhodobý bankový úver na nákup nehnuteľnosti a aj krátkodobý kontokorentný bankový úver spolu s krátkodobou finančnou výpomocou konateľa, ktorá koncom roka 2017 dosiahla 290 tis. Eur.

### III. Predpokladaný vývoj spoločnosti v roku 2018

#### 3.1. Zásadné obchodné zámery a očakávania, zákaznícka orientácia

Spoločnosť TwinStav, s.r.o. sa venuje obnove a rekonštrukciám bytových domov od roku 2006. Medzi stavebnými spoločnosťami s rovnakým profesným zameraním si dlhodobo udržuje popredné pozície v rámci Košického a Prešovského kraja.

Potenciálom spoločnosti sú kvalitní riadiaci pracovníci a skúsené montážne partie , s ktorými dlhodobo spolupracuje. Práve zveľaďovanie ľudských zdrojov - stabilná a perspektívna náplň práce, vzdelávanie a kvalitné pracovné podmienky ako ubytovanie , doprava - sú jedným z cieľov spoločnosti TwinStav, s.r.o.

V roku 2018 spoločnosť očakáva obrát na úrovni 2,3 mil. Eur a zisk na úrovni 90 tis. Eur. Rozpracované zákazky realizované na konci roka 2017 a zmluvne dojednané zákazky na realizáciu v roku 2018 tomu dávajú predpoklad.

Úroveň dopytu po obnove bytových domov bude mať klesajúcu tendenciu nakoľko sa sprísňujú tepelno-technické normy a z toho dôvodu bude potrebné orientovať sa na zákazky vo verejnom obstarávaní . V súčasnosti prioritnými zákazníkmi a odberateľmi sú správcovia bytového fondu zastupujúci vlastníkov bytov .

Dlhodobým zámerom spoločnosti je postupne zlepšovať jej finančnú stabilitu a ukončiť rekonštrukciu nadobudnutej nehnuteľnosti.

V oblasti zamestnanosti neuvažuje o výraznejších zmenách .

### 3.2. Významné riziká a neistoty

S ohľadom na podmienky v stavebníctve a na dobrú pozíciu medzi konkurenciou nepredpokladá spoločnosť významnejšie riziká a neistoty v roku 2018.

Pre dlhobojší vývoj je rizikový práve pokles dopytu po obnove bytových domov . Z toho dôvodu spoločnosť vyvíja snahu o získanie zákaziek vo verejnom sektore.

### 3.3. Predpoklad vybraných ukazovateľov na rok 2018

Ukazovateľ	Skutočnosť 2017	Zámer 2018
Tržby z predaja tovaru, výrobkov a služieb	2 036	2 300
Zisk pred zdanením	71	95
Majetok celkom	1 207	1 250
z toho: pohľadávky z obchodného styku	234	250
Závazky celkom	990	780
z toho : záväzky z obchodného styku	138	150
Výdavky na obstaranie dlhodobého majetku	269	160

## IV. Celkové hodnotenie rokov 2013 - 2017 a hodnotenie vývojových tendencií

### 4.1. Celkové zhodnotenie rokov 2013 – 2017

Spoločnosť si svoju pozíciu v rozhodujúcej oblasti podnikania udržiava rastúcou výkonnosťou a kvalitou prác a zaraďuje sa k významným spoločnostiam v segmente stavebníctve v Košickom a Prešovskom kraji. Dlhodobo si udržiava povest' seriózneho obchodného partnera a v lehote plní aj svoje povinnosti voči štátnemu rozpočtu a voči veriteľom.

Spoločnosť dosahuje od svojho vzniku štandardnú a rastúcu efektívnosť tržieb aj kapitálu. Finančno – ekonomická situácia spoločnosti je trvale stabilná aj napriek mierne zvýšenej zadĺženosti , ktorá nepredstavuje pre chod spoločnosti vážnejšie riziko .

Spoločnosť stabilizovala pracovné miesta rozhodujúcich odborných pracovníkov v manažérskych aj v odborných činnostiach. Pracovný team je stabilizovaný, fluktuácia zamestnancov, aj vďaka účinnej stimulácii, je nevýznamná.

### 4.2. Hodnotenie vývojových tendencií

Úroveň výkonnosti spoločnosti a rentabilnosť tržieb za dodávky prác a služieb dlhodobo vytvára rozhodujúce finančné zdroje pre jej rozvoj a znižovanie zadĺženosti. Výkonnosť a produktivita kapitálu a tržieb sú v rámci odboru podnikania štandardné. Úroveň celkovej likvidity spoločnosti v zásade dosahuje jej doporučené hodnoty.

Obchodná pozícia spoločnosti je v rámci regiónu stabilná,

**Z á v e r:**

**Spoločnosť s ohľadom na stav majetku, záväzkov a dosahovanej rentability, napriek očakávaným zložitým objektívnym podmienkam v odbore podnikania v roku 2018, má ekonomicko - obchodné predpoklady pre ďalšie pokračovanie vo svojej činnosti.**

Predkladá: **Ing. Stanislav Uličný , konateľ**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a cursive 'U' and 'L'.

**TwinStav, s.r.o., Lesnícka 9, Košice 040 11**

---

Ičo : 36 683 027

Dič : 2022256335

Ič DPH : SK 2022256335

zápis v OR OS Košice I , oddiel Sro, vložka 18769/V

Príloh č. 1 k Výročnej správe za rok 2017

**Návrh na rozdelenie zisku za rok 2017.**

Konateľ spoločnosti **TwinStav, s.r.o.** Ing. Stanislav Uličný , trvale bytom Lesnícka 9, Košice 040 11, navrhol rozdelenie zisku spoločnosti za rok 2017 nasledovne :

Hospodársky výsledok za rok 2017 pred zdanením : 81 795,99 Eur

Daň z príjmov právnických osôb 21% : 17 177,15 Eur

---

**Zisk po zdanení : 55 538,62 Eur**

Zisk po zdanení v sume 55 538,62 Eur ponechať v prospech nerozdeleného zisku minulých období .

V Košiciach dňa 25.06.2018

Ing. Stanislav Uličný , konateľ spoločnosti

