

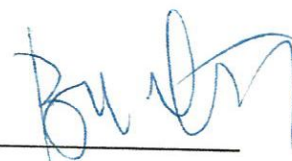
**TKB BUILDING, s.r.o., Vysoká 8, 811 06 Bratislava**

---

# ***VÝROČNÁ SPRÁVA***

***za rok 2017***

Vyhotovená: 09.04.2018



---

Podpis konateľa spoločnosti

## **OBSAH**

<b>1. O SPOLOČNOSTI</b>	<b>3</b>
<b>2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI</b>	<b>3</b>
<b>3. FINANČNÁ SITUÁCIA A EKONOMICKÉ UKAZOVATELE</b>	<b>4</b>
<b>4. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU</b>	<b>5</b>
<b>5. MAJETOK A ZÁVÄZKY</b>	<b>5</b>
<b>6. VÝNOSY A NÁKLADY</b>	<b>5</b>
<b>7. INVESTÍCIE</b>	<b>6</b>
<b>8. PRÍLOHY</b>	<b>6</b>

## 1. O SPOLOČNOSTI

TKB BUILDING, s. r. o. je spoločnosťou s ručením obmedzeným.

Základné imanie spoločnosti je vo výške 19 918 eur. Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou dňa 22.11.2007. V roku 2014 prišlo na základe mimoriadneho valného zhromaždenia z 20.12.2013 v zmysle Zmluvy o zlúčení k zlúčeniu spoločnosti so spoločnosťami BA BUILDING s.r.o. a BS Building spol. s r.o.. Spoločnosť TKB BUILDING, s. r. o. je právnym nástupcom zlúčených spoločností. Spoločnosť má jediného spoločníka.

Spoločníci k 31.12.2017

Ing. Jaroslav Barla

19 918 EUR

Spoločnosť je zameraná na uskutočňovanie stavieb a ich zmien, inžiniersku činnosť – obstarávateľská činnosť v stavebníctve, obstarávateľskú činnosť spojenú so správou bytového a nebytového fondu, vykonávanie bytových a občianskych stavieb.

## 2. GENÉZA A PREDPOKLAD BUDÚCEHO VÝVOJA SPOLOČNOSTI

### 2.1 Vývoj spoločnosti od vzniku do roku 2017

K 31.12.2017 možno konštatovať, že čo sa týka výšky vlastného imania, spoločnosť vykazuje plusové vlastné imanie a oproti predchádzajúcim rokom má stúpajúcu tendenciu.

Spoločnosť v roku 2014 dokončila stavebný projekt S02 bytový dom 66 bytov, v roku 2016 stavebný projekt S02 72 bytov. Momentálne prebieha výstavba projektu S03 56 bytov.

rok	vlastné imanie
2015	-27 802,00 €
2016	190 470,00 €
2017	1 318 803,00 €

### Predpoklad budúceho vývoja spoločnosti

V roku 2018 spoločnosť plánuje dokončiť a odovzdať stavebný projekt bytový dom S03 Pezinok. Bytový dom pozostáva z 56 bytových jednotiek a garáží. V roku 2017 bol obstaraný stavebný pozemok v katastrálnom území Pezinok za účelom výstavby bytových domov. Na tomto pozemku sa plánuje začať s výstavbou v roku 2020.

V roku 2019 sa plánuje začať s výstavbou bytových domov na zakúpenom stavebnom pozemku v katastrálnom území Pezinok – Grinava. Stavebný projekt je plánované dokončiť v roku 2020. Spoločnosť bude v roku 2018 zabezpečovať správu bytového domu S02 72 bytov Pezinok, ul. dona Sandtnera 31 – 37.

## **2.2 Predpoklad vývoja základných ekonomických parametrov spoločnosti v roku 2018**

V roku 2018 očakávame hospodársky výsledok približne na úrovni roku 2017.

## **3. FINANČNÁ SITUÁCIA A EKONOMICKÉ UKAZOVATELE**

### **3.1 Finančná situácia**

Finančné účty spoločnosti dosiahli k 31.12. 2017 výšku 608 834 eur.

### **3.2 Ekonomické ukazovatele**

#### *3.2.1 Ukazovatele kapitálovej štruktúry*

Finančná samostatnosť spoločnosti sa vyjadruje ako podiel vlastného imania a celkových aktív. Za sledované obdobie je finančná samostatnosť spoločnosti na úrovni 26,5 %, čo znamená, že spoločnosť je schopná približne 27 % aktív kryť z vlastných zdrojov.

#### *3.2.2 Ukazovatele rentability*

Rentabilita vlastného kapitálu dosiahla v roku 2017 hodnotu 85,56 %.

#### *3.2.3 Ukazovatele likvidity*

Ukazovatele likvidity vyjadrujú ako je podnik schopný kryť krátkodobé záväzky z vlastných likvidných zdrojov.

Celková likvidita spoločnosti dosiahla hodnoty okolo 0,54.

#### *3.2.4. Doba inkasa pohľadávok a doba úhrady záväzkov*

Pre spoločnosť TKB BUILDING, s. r. o. je dôležitý aj ukazovateľ doby inkasa pohľadávok.

V sledovanom roku 2017 možno povedať, že doba inkasa pohľadávok je na úrovni 83 dní. Toľko dní trvá, kým sa pohľadávky premetnu do peňažných prostriedkov. Doba obratu záväzkov je približne 1149 dní.

### 3.3 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia

Po skončení účtovného obdobia nenastali žiadne výrazné zmeny, ktoré by ovplyvnili výsledky hospodárenia spoločnosti.

## 4. NÁVRH NA ROZDELENIE ZISKU

V roku 2017 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie vo výške 1 128 333 eur. Najväčší podiel na tvorbe zisku mala hospodárska činnosť. Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti dosiahol 1 421 839 eur pred zdanením. Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti v roku 2017 bol vo výške 7 725 eur pred zdanením. Daň z príjmu splatná je 301 231 eur.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku po zdanení je nasledovný:

Hospodársky výsledok po zdanení	1 128 333 eur
Preúčtovanie na nerozdelený zisk	1 128 333 eur

## 5. MAJETOK A ZÁVÄZKY

### 5.1. Majetok spoločnosti

Majetok spoločnosti netto sa v sledovaných rokoch výrazne nemení, v roku 2015 vo výške 4 080 012 eur, v roku 2016 vo výške 4 813 267eur a v roku 2017 vo výške 4 972 367eur

### 5.2. Vlastné imanie a záväzky

Vlastné imanie spoločnosti v roku 2017 je vo výške 1 318 803 eur. Je to nárast oproti predchádzajúcim rokom, spoločnosť vykazuje plusovú hodnotu. Nárast bol spôsobený najmä dosiahnutím lepšieho hospodárskeho výsledku a preúčtovaním nerozdeleného zisku minulých období.

## 6. VÝNOSY A NÁKLADY

### 6.1. Výnosy

V roku 2017 vykázala spoločnosť výnosy v celkovej výške 2 136 163 eur

Štruktúra výnosov bola nasledovná:

- výnosy z hospodárskej činnosti 2 124 650 eur
- výnosy z finančnej činnosti 11 513 eur

Dominantný podiel na výnosoch z prevádzkovej činnosti mali tržby za vlastné výrobky a služby

- Za vlastné výrobky a služby 3 493 660 eur
- Zmena stavu ned.výroby a hotových výrobkov -1 392 129 eur

## **6.2. Náklady**

V roku 2017 dosiahli celkové náklady výšku 1 007 829,24 eur. Náklady na materiál boli vo výške 174 598 eur. Náklady na služby vo výške 209 511 eur, náklady na odpisy 82 349 eur, osobné náklady 185 851 eur.

Finančné náklady spoločnosti dosiahli v roku 2017 výšku 3 788 eur.

## **7. INVESTÍCIE**

Investičné výdaje spoločnosti sa v roku 2017 uskutočnili vo výške 523 300,- eur. Najvýznamnejšou položkou je nákup stavebného pozemku vo výške 476 995 eur.

## **PRÍLOHY**

- 1. Tabuľka nákladov a výnosov spoločnosti a ich porovnanie v čase**
- 2. Súhrnný ukazovateľ hodnotenia firmy**
- 3. Pomerové finančné ukazovatele a ich porovnanie v čase**

Príloha č. 1

v EUR	2017	2016	2017/2016
<b>Výnosy</b>	2 136 163	903 365	2,36
<b>Prevádzkové</b>			
- za vlastné výrobky a služby	3 493 660	2 629 560	1,33
- zmena stavu výrobkov	-1 392 129	-1 845 650	0,75
- z predaja DNMa DHM	21 238	77 686	0,27
- ostatné prevádzkové výnosy	1 881	39 503	0,05
<b>Finančné</b>			
- úroky	174	2 266	0,08
- kurzové zisky	233	0	0,00
- výnosy z dlh. fin. majetku	11 106	0	0,00
<b>Náklady</b>	706 599	587 984	1,20
<b>Prevádzkové</b>			
- materiálové náklady a energie	174 598	119 374	1,46
- služby	209 511	108 127	1,94
- mzdové náklady + sociálne náklady	185 851	188 104	0,99
- dane, ost. poplatky	27 721	22 127	1,25
- ZC predaného HIM	0	39 833	0,00
- ost. Hosp. náklady	22 781	23 735	0,96
- odpisy	82 349	77 893	1,06
<b>Finančné</b>			
- úroky	0	0	0,00
- kurzové straty	0	396	0,00
- ostatné finančné náklady	3 788	8 395	0,45

## Príloha č. 2

## Súhrnný ukazovateľ hodnotenia firmy

## Časť 1 Vstupné údaje

Skratka	Ekonomické údaje	Obdobie		
		2017	2016	2015
AKT	Aktíva celkom (spolu majetok)	4972367	4813267	4080012
CK	Cudzíe zdroje (cudzí kapitál)	3622948	4622427	4107814
HV	HV za účtovné obdobie (po zdanení)	1128333	240809	114348
PRK	Pracovný kapitál	-1600208	-1778206	-1989414
T	Tržby	2124650	901099	2041261
URN	Úroky nákladové	0	0	0
VK	Vlastný kapitál	1318803	190470	-27802
ZPZ	Zisk pred zdanením	1429564	315381	149210

## Časť 2 Hodnotenie podľa Altmanovho indexu

Ukazovatele	Vzorec	2017	2016
Pomer pracovného kapitálu k celkovým aktívam	$X_1 = \text{PRK} / \text{AKT}$	-0,32	-0,37
Pomer zisku po zdanení k celkovým aktívam	$X_2 = \text{HV} / \text{AKT}$	0,23	0,05
Pomer zisku pred zdanením a úrokov k celk. aktívam	$X_3 = (\text{ZPZ} + \text{URN}) / \text{AKT}$	0,29	0,07
Pomer vlastného kapitálu k cudziemu kap.	$X_4 = \text{VK} / \text{CK}$	0,36	0,04
Pomer tržieb k celkovým aktívam	$X_5 = \text{T} / \text{AKT}$	0,43	0,19
<b>Altmanov index pre firmy neemitujúce akcie verejne na trhu</b>		1,43	0,19
<b>Hodnotenie</b>		2	3

Hodnotenie	Firmy	
	s akciami na burze	neemit. akcie na trhu
2	1,81-2,99	1,2-2,9
		nevýr. a začínajúce
		1,10-2,60

## Časť 3 Ukazovatele zadliženosti a bežnej likvidity

Ukazovateľ	Vzorec	Hodnota ukazovateľa	Hraničné hodnoty
Zadliženosť (Z) pre obdobie n-1	$Z = \text{Cudzíe zdroje (S}_{088})$ $\text{Pasíva celkom (S}_{066})$	0,728616371	0 bodov $Z > 0,7$ 2 body $0,7 \geq Z > 0,35$ 4 body $Z \leq 0,35$

Ukazovateľ	Vzorec	Hodnota ukazovateľa	Hraničné hodnoty
Bežná likvidita (BL) pre obdobie n-1	$\text{majetok (S}_{055}) + \text{Krátk. pohľad}$ $\text{Krátkodobé záväzky (S}_{105})$	0,399677516	0 bodov $BL < 0,8$ 2 body $0,8 < BL < 1$ 4 body $BL \geq 1$

## Príloha č.3

### Finančná analýza podniku

#### Porovnanie v čase

	2015	2016	2017
1. čistý pracovný kapitál v EUR	-1989414	-1778206	-1600208
2. celková likvidita	0,48	0,60	0,54
3. finančná samostatnosť	0,00	0,04	0,27
4. rentabilita - návratnosť aktív	0,03	0,05	0,23
5. rentabilita vlastného kapitálu	0,03	1,26	0,86
6. rentabilita tržieb	0,06	0,27	0,53
7. doba obratu zásob	136,50	133,14	53,37
8. doba obratu pohľadávok	0,00	48,58	83,23

Spoločnosť podľa ukazovateľa za rok 2017 nie je schopná uhrádzať krátkodobé záväzky obežnými aktívami.

Celková likvidita je pomerový ukazovateľ, smerná hodnota by sa mala pohybovať rozmedzí 1,5 až 2,5, čo žiaľ v roku 2017 spoločnosť nespĺňa.

Ukazovateľ finančná samostatnosť vyjadruje podiel vlastného kapitálu na celkových aktívach. V roku 2017 sa pohybuje okolo 27 %, čo znamená, že len 27 % aktív je spoločnosť schopná kryť z vlastných zdrojov.

V roku 2017 je návratnosť aktív 0,23, čo je mierny nárast oproti predchádzajúcim rokom, napriek tomu návratnosť je veľmi nízka.

Rentabilita vlastného kapitálu vyjadruje zhodnotenie vlastného kapitálu. Pri porovnaní v čase zisťujeme, že rentabilita vlastného kapitálu v roku 2017 je nižšia v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Je na úrovni roku 2015.

Rentabilita tržieb vyjadruje zhodnotenie spotrebovaných výrobných činiteľov. Udáva, aké percento tvorí čistý zisk z tržieb alebo koľko centov zisku prináša 1 euro tržieb. V sledovanom roku 2017 - 1 euro tržieb prináša asi 53 centov zisku.

Doba obratu zásob vyjadruje, koľko dní trvá, kým sa zásoby premietnu v tržbách. Je žiaduce, aby počet dní bol čo najkratší. V porovnaní s rokom 2016 môžeme zhodnotiť, že doba obratu zásob v roku 2017 sa znížila.

Doba obratu pohľadávok vyjadruje, za koľko dní sa tržby prejavajú v peňažných prostriedkoch. V našom prípade v roku 2017 je táto doba okolo 83 dní.

# TKB BUILDING, s. r. o.

## Finančná analýza podniku

2017

### 1. čistý pracovný kapitál

$NWC = (Zásoby + Krátkodobé pohľadávky + Finančný majetok) - Krátkodobé záväzky$

1916242 3516450 -1 600 208,00

Spoločnosť nie je schopná pokryť svoje krátkodobé záväzky obežným majetkom.

### 2. Celková likvidita=

obežný majetok / krátkodobé záväzky

1916242 3516450 0,544936513

Spoločnosť je schopná uhradiť zo svojho obežného majetku približne 54,49% krátkodobých záväzkov.

### 3. Finančná samostatnosť =

vlastné imanie / aktíva

1318803/4972367 0,2652264

Spoločnosť v roku 2017 kryla 26,52 % svojich aktív z vlastných zdrojov.

### 4. Rentabilita - návratnosť aktív =

čistý zisk / aktíva celkom

1128333/4972367 0,2269207

Návratnosť aktív v spoločnosti v roku 2017 bola 22,69%

### 5. Rentabilita vlastného kapitálu

čistý zisk / vlastný kapitál

1128333 1318803 0,855573577

Návratnosť vlastného kapitálu v roku 2017 bola 85,56 %

### 6. Rentabilita tržieb

čistý zisk/tržby \*100

1128333 2124650 0,531067705

1 euro tržieb prináša 0,53 centov zisku.

### 7. Doba obratu zásob

zásoby/tržby\*365

510796 3493660 53,36539331

Hodnota zásob sa v tržbách prejaví asi za 53 dní.

**8. Doba obratu pohľadávok**  
**pohľadávky/tržby\*365**

796612 3493660 83,2260094

Podnik musí čakať v priemere 83 dní na úhradu pohľadávok.

**9. Doba úhrady záväzkov**  
**záväzky\*365/náklady na predaný tovar, materiál a služby**

1209252 384109 1149,093044