

SPRÁVA AUDÍTORA
o overení účtovnej zvierky a výročnej správy
k 31. decembru 2017

spoločnosti
TKB BUILDING, s. r. o.

Bratislava, Slovenská republika
02. apríla 2019

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

spoločníkovi a štatutárnemu orgánu spoločnosti

TKB BUILDING, s. r. o.

Podmienený názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti **TKB BUILDING, s. r. o., Vysoká 8, 811 06 Bratislava, IČO: 43 867 502** (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, okrem možných vplyvov skutočnosti opísanej v odseku Základ pre podmienený názor, 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 podmienený názor

Spoločnosť nevedela predložiť detailnú inventúru nedokončenej výroby k 31. decembru 2017, ktorá je vykázaná v účtovnej závierke vo výške 509 708 EUR. Nemohli sme získať dostatočné a vhodné dôkazy o stave nedokončenej výroby, a to ani inými náhradnými postupmi.

Spoločnosť nesprávne vykázala v účtovnej závierke záporné zostatky pohľadávok a kladné zostatky záväzkov, celkové aktíva / pasíva sú týmto podhodnotenú o 52 350 EUR. Vzhľadom na skutočnosť, že audit účtovnej závierky Spoločnosti bol vykonaný až po schválení účtovnej závierky valným zhromaždením Spoločnosti, nebolo už možné vykonať potrebné úpravy v účtovnej závierke Spoločnosti k 31. decembru 2017.

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských 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 audítorské 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 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 jednotlivito 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 zachováваме profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej 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 nesprávnej 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 spochybníť 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.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán 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 obdobie končiacie sa k 31. decembru 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za dané obdobie,**
- **výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.**

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava, 02. apríla 2019

Audítorská spoločnosť
Boržík & partners, s. r. o.
Gallayova 11
841 02 Bratislava
UDVA Licencia č.: 354



Zodpovedný audítor
Ing. Ondrej Boržík, PhD.
Pod záhradami 64/A
841 01 Bratislava
SKAU Licencia č.: 519

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Ondrej Boržík', written over the printed name and address of the responsible auditor.

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ä B Ć D Ě F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka	Mesiac Rok
2 0 2 2 4 9 9 8 6 4	<input checked="" type="checkbox"/> riadna	<input checked="" type="checkbox"/> malá	Za obdobie od 1 2 0 1 7
IČO	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input type="checkbox"/> veľká	do 1 2 2 0 1 7
4 3 8 6 7 5 0 2	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 6
SK NACE			do 1 2 2 0 1 6
4 1 . 2 0 . 9			

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)

 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)

 Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

TKB BUILDING s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

Vysoká

Číslo

8

PSČ Obec

8 1 1 0 6 Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

Oddiel : Sro , Vložka číslo : 4 9 4 1 1 / B

Telefónne číslo

0 2 / 5 2 9 2 7 3 1 8

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 7 . 0 3 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

2 7 . 0 3 . 2 0 1 8

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

TKB BUILDING s.r.o.
Vysoká 8. 811 06 Bratislava
IČO: 43867502 DIČ: 2022499864
IČ DPH: SK2022499864

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	6 0 3 7 4 0 7	4 9 7 2 3 6 7			
			1 0 6 5 0 4 0		4 8 1 3 2 6 7		
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 0 9 5 3 6 4	3 0 3 9 9 2 1			
			1 0 5 5 4 4 3		2 1 7 3 6 0 7		
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03					
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04					
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05					
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06					
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07					
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08					
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09					
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10					
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	3 5 8 8 3 7 5	2 5 3 2 9 3 2			
			1 0 5 5 4 4 3		2 1 7 3 6 0 7		
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 1 7 3 6 0 8	2 1 7 3 6 0 8			
					1 7 7 8 2 3 8		
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 5 2 4 1 0	2 3 3 8 4 1			
			2 1 8 5 6 9		2 2 8 4 4 7		
3.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022) - /082, 092A/	14	9 6 2 3 5 7	1 2 5 4 8 3			
			8 3 6 8 7 4		1 6 6 9 2 2		



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
			1	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15					
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16					
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17					
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18					
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19					
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20					
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	5 0 6 9 8 9	5 0 6 9 8 9			
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22					
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23					
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24					
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25					
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26					
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27					
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28	5 0 6 9 8 9	5 0 6 9 8 9			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 9 2 5 8 3 9	1 9 1 6 2 4 2	
			9 5 9 7		2 6 3 6 6 3 5
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	5 1 0 7 9 6	5 1 0 7 9 6	
					9 5 9 1 5 5
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 0 8 8	1 0 8 8	
					1 1 4 9
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	5 0 9 7 0 8	5 0 9 7 0 8	
					9 5 8 0 0 6
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39			
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41			
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
				Korekcia - časť 2	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45			
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49			
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50			
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51			
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52			
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	8 0 6 2 0 9	7 9 6 6 1 2	3 5 0 0 1 6
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	7 3 6 7 0 1	7 2 7 1 0 4	3 4 5 2 4 6
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55			
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
				Brutto - časť 1	Netto
			Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	7 3 6 7 0 1	7 2 7 1 0 4	
			9 5 9 7		3 4 5 2 4 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60			
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63	6 8 1 7 6	6 8 1 7 6	
					1 9 6 6
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	1 3 3 2	1 3 3 2	
					2 8 0 4
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	úctovné obdobie
				Korekcia - časť 2	Netto 3	
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	6 0 8 8 3 4	6 0 8 8 3 4	1 3 2 7 4 6 4	
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	1 3 5 0 7	1 3 5 0 7	5 0 6 0	
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	5 9 5 3 2 7	5 9 5 3 2 7	1 3 2 2 4 0 4	
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 6 2 0 4	1 6 2 0 4	3 0 2 5	
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75				
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	5 7 6 2	5 7 6 2	3 0 2 5	
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	1 0 4 4 2	1 0 4 4 2		

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	4 9 7 2 3 6 7	4 8 1 3 2 6 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	1 3 1 8 8 0 3	1 9 0 4 7 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	1 9 9 1 8	1 9 9 1 8
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	1 9 9 1 8	1 9 9 1 8
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	6 1 4 1 5	6 1 4 1 5
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	3 7 2 0	3 7 2 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	3 7 2 0	3 7 2 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90	4 3 1 2	4 3 1 2
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91	4 0 8	4 0 8
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92	3 9 0 4	3 9 0 4
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	1 0 1 1 0 5	- 1 3 9 7 0 4
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	8 1 5 1 6 7	5 7 4 3 5 8
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99	- 7 1 4 0 6 2	- 7 1 4 0 6 2
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 1 2 8 3 3 3	2 4 0 8 0 9
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 6 2 2 9 4 8	4 6 2 2 4 2 7
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 4	1 1 7 6 8
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		1 1 7 4 4
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	2 4	2 4
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	3 5 1 6 4 5 0	4 4 1 4 8 4 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 2 0 9 2 5 2	1 0 7 9 0 5 3
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 2 0 9 2 5 2	1 0 7 9 0 5 3
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	2 0 6 2 1 7 2	3 2 2 2 0 8 7
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	9 8 2 6	1 0 0 3 6
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	6 1 2 0	6 1 7 5
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 2 7 6 5 1	9 6 5 9 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 4 2 9	8 9 9
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	8 0 6 7	5 2 2 5
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	8 0 6 7	5 2 2 5
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)	140	9 8 4 0 7	1 9 0 5 9 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 0 6 1 6	3 7 0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	3 0 6 0 1	3 5 4
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 5	1 6



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	3 4 9 3 6 5 9	2 6 2 9 5 6 0
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 1 2 4 6 5 0	9 0 1 0 9 9
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04	3 3 6 2 1 9 6	2 5 1 7 4 5 9
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 3 1 4 6 4	1 1 2 1 0 1
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtovná skupina 61)	06	- 1 3 9 2 1 2 9	- 1 8 4 5 6 5 0
V.	Aktivácia (účtovná skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	2 1 2 3 8	7 7 6 8 6
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 8 8 1	3 9 5 0 3
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	7 0 2 8 1 1	5 7 9 1 9 3
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 7 4 5 9 8	1 1 9 3 7 4
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtovná skupina 51)	14	2 0 9 5 1 1	1 0 8 1 2 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 8 5 8 5 1	1 8 8 1 0 4
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	1 3 4 3 1 0	1 3 6 7 5 6
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	4 6 5 7 4	4 6 8 9 9
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	4 9 6 7	4 4 4 9
F.	Dane a poplatky (účtovná skupina 53)	20	2 7 7 2 1	2 2 1 2 7
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 2 3 4 9	7 7 8 9 3
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 2 3 4 9	7 7 8 9 3
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24		3 9 8 3 3
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	6 0 3 6	5 4 7 7
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 6 7 4 5	1 8 2 5 8
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	1 4 2 1 8 3 9	3 2 1 9 0 6



Označenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	1 1 5 1 3	2 2 6 6
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	1 1 1 0 6	
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	1 1 1 0 6	
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	1 7 4	2 2 6 6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 7 4	2 2 6 6
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	2 3 3	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	3 7 8 8	8 7 9 1
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49		
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52		3 9 6
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 7 8 8	8 3 9 5



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	7 7 2 5	- 6 5 2 5
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 4 2 9 5 6 4	3 1 5 3 8 1
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 0 1 2 3 1	7 4 5 7 2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	3 0 1 2 3 1	7 4 5 7 2
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 1 2 8 3 3 3	2 4 0 8 0 9

Poznámky
individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**Čl. I**
Všeobecné informácie

(1) Názov, sídlo, predmet podnikania:
spoločnosť TKB BUILDING, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť) so sídlom Vysoká 8, 811 06 Bratislava, bola založená 22.11.2007, a do obchodného registra bola zapísaná 08.12.2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel s.r.o., vložka 49411/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- inžinierska činnosť – obstarávateľská činnosť v stavebníctve v rozsahu voľnej živnosti
- obstarávateľská činnosť spojená so správou bytového a nebytového fondu
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť)
- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby v rozsahu voľnej živnosti
- vykonávanie inžinierskych stavieb
- vykonávanie priemyselných stavieb
- vykonávanie bytových a občianskych stavieb
- staviteľ

(2) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie:
účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti dňa 27.3.2017.

(3) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky:
účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za účtovné obdobie od 1. januára 2017 do 31. decembra 2017.

(4) Údaje o skupine účtovných jednotiek:
Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku inej spoločnosti. Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

(5) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov:
údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov ku dňu závierky	14	12

Čl. II **Informácie o orgánoch spoločnosti**

Údaje o štatutárnych orgánoch Spoločnosti sú uvedené v Obchodnom registri.

Štatutárnym orgánom Spoločnosti je konateľ Ing. Jaroslav Barla.

Štatutárnemu orgánu neboli poskytnuté žiadne záruky, žiadne pôžičky, voči štatutárnemu orgánu neboli odpustené ani odpísané žiadne pôžičky. Na súkromné účely neboli štatutárnemu orgánu poskytnuté žiadne finančné prostriedky ani iné plnenia, ktoré by bolo potrebné vyúčtovať.

Čl. III **Informácie o prijatých postupoch**

(1) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky:

účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern).

(2) Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

(3) V súvahe sú uvedené všetky transakcie, uskutočnené Spoločnosťou v účtovnom období.

(4) Spôsob a určenie ocenenia majetku a záväzkov vrátane odhadov:

a) dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok:

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom v mesiaci, v ktorom prišlo k uvedeniu dlhodobého majetku do používania.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom v mesiaci, v ktorom prišlo k uvedeniu nasledujúceho dlhodobého majetku do používania.

Drobný nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná alebo je nižšie ako 2400 € s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok sa účtuje na ľarchu účtu 518.

O drobnom hmotnom majetku, ktorým sú samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí, ktoré majú samostatné ekonomické určenie, ktorého ocenenie sa rovná alebo je nižšie ako 1700 € s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok sa účtuje ako o zásobách.

Pozemky ani zásoby sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky A	Doba odpisovania b	Sadzba odpisov C	Odpisová metóda d
Druh majetku			
Dlhodobý nehmotný majetok	2 – 4 roky	Podľa doby použiteľnosti. Účtovné a daňové odpisy sa rovnajú	Lineárne
Dlhodobý hmotný majetok	4, 6, 8, 12, 20, 40	1/4, 1/6, 1/8, 1/12, 1/20, 1/40	Lineárne
Majetok obstaraný na finančný leasing	4, 6, 8, 12, 20, 40	1/4, 1/6, 1/8, 1/12, 1/20, 1/40	Lineárne
Iný majetok	Doba trvania	Vstupná cena : doba trvania	Lineárne
Drobný hmotný majetok	1 rok	1/1	Lineárne

b) zásoby :

zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytová réžia nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa upravuje vytvorením opravnej položky.

c) pohľadávky :

pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiteľné pohľadávky vytvorením opravnej položky alebo odpisom pohľadávky.

d) peňažné prostriedky a ceniny :

peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

e) náklady budúcich období a príjmy budúcich období :
náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) rezervy :
rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

g) záväzky :
záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

h) odložené dane :
Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani v roku 2017.

i) výdavky budúcich období a výnosy budúcich období :
výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

j) prenájom (lízing) :
Spoločnosť nemá majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu a nemá majetok prenajatý na základe finančného nájmu.

k) cudzia mena :
majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

l) výnosy :
tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

m) náklady:

na účtoch nákladov sa účtujú prvotné náklady alebo daňové náklady narastajúcim spôsobom. Ak vo vyúčtovaniach za prijaté služby alebo v nákladoch zaúčtovaných podľa iných účtovných dokladov sú zahrnuté tiež náklady, ktoré nepatria Spoločnosti, postupuje sa tak, že ak sa zistia pred zaúčtovaním príslušných účtovných dokladov, sumy nárokov voči zamestnancom alebo členom štatutárneho orgánu sa zaúčtujú ako pohľadávka v triede 3 zúčtovacie vzťahy. Ak sa nezistia pred zaúčtovaním príslušných účtovných dokladov, účtujú sa tieto sumy na príslušné účty nákladov a dodatočne prijaté náhrady znižujú zaúčtované náklady v účtovej triede 5.

n) poskytnuté dotácie:

Spoločnosť nedostala dotácie ani na náhradu prevádzkových nákladov, ani na obstaranie dlhodobého majetku.

o) opravy chýb minulých období:

opravy významných chýb minulých účtovných období, účtované s vplyvom na nerozdelený zisk minulých rokov, sa v bežnom účtovnom období nevyskytli.

Nevýznamné opravy chýb minulých účtovných období vykonané v bežnom účtovnom období nemajú významný vplyv na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia.

Čl. IV

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

(1) Na účtovanie goodwillu ani záporného goodwillu nemala Spoločnosť v bežnom účtovnom období náplň.

(2) Na účtovanie o derivátoch, ani o majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi nemala Spoločnosť v bežnom účtovnom období náplň.

(3) Spoločnosť nemá ku koncu bežného účtovného obdobia záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov. Spoločnosť neeviduje ku koncu bežného účtovného obdobia žiadne zabezpečené záväzky.

(4) Spoločnosť nenadobudla v bežnom účtovnom období žiadne vlastné akcie, ani ku koncu bežného účtovného obdobia nevlastní žiadne vlastné akcie.

(5) Žiadne položky nákladov ani výnosov bežného účtovného obdobia nemajú výnimočný charakter.

Čl. V

Informácie o iných aktívach a iných pasívach

(1) Spoločnosť neeviduje ku koncu bežného účtovného obdobia žiadny podmienený majetok ani žiadne podmienené záväzky.

(2) Spoločnosť nemá žiadne finančné povinnosti, ktoré nie sú vykazované v súvahe ku koncu bežného účtovného obdobia.

(3) Na podsúvahových účtoch neeviduje Spoločnosť žiadne významné položky ku koncu bežného účtovného obdobia.

Čl. VI

Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Po 31. decembri 2017 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.

Čl. VII

Ostatné informácie

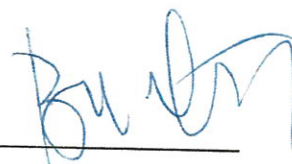
- (1) Spoločnosť nemá výlučné ani osobitné práva poskytovať služby vo verejnom záujme.
- (2) Spoločnosť nie je zaradená do kategórie priemyselnej výroby podľa osobitného predpisu s čistým obratom väčším ako 250 000 000 €.
- (3) Spoločnosť nie je zaradená do kategórie priemyselnej výroby podľa osobitného predpisu s čistým obratom väčším ako 250 000 000 €. Preto Spoločnosť ani neviduje finančné vzťahy medzi orgánom verejnej moci a Spoločnosťou.

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

VÝROČNÁ SPRÁVA

za rok 2017

Vyhotovená: 09.04.2018



Podpis konateľa spoločnosti

OBSAH

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

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 premietnu 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
Výnosy	2 136 163	903 365	2,36
Prevádzkové			
- za vlastné výroby 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
Finančné			
- úroky	174	2 266	0,08
- kurzové zisky	233	0	0,00
- výnosy z dlh. fin. majetku	11 106	0	0,00
Náklady	706 599	587 984	1,20
Prevádzkové			
- 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
Finančné			
- úroky	0	0	0,00
- kurzové straty	0	396	0,00
- ostatné finančné náklady	3 788	8 395	0,45

Súhrnný ukazovateľ hodnotenia firmy

Časť 1 Vstupné údaje

Skratka	Ekonomické údaje	Obdobie		
		2017	2016	2015
_AKT	Aktiva celkom (spolu majetok)	4972367	4813267	4080012
_CK	Cudzí 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

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

Hodnotenie	Firmy	
	s akciami na burze	neemit. akcie na trhu
2	Firma s neurčitou finančnou situáciou 1,81-2,99	1,2-2,9 1,10-2,60

Časť 3 Ukazovatele zadĺženosti a bežnej likvidity

Ukazovateľ	Vzorec	Hodnota ukazovateľa	Hraničné hodnoty
Zadĺženosť (Z) pre obdobie n-1	$Z = \frac{\text{Cudzíe zdroje (S_088)}}{\text{Pasíva celkom (S_066)}}$	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 $BL \geq 1$

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