

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

---

# ***VÝROČNÁ SPRÁVA***

***za rok 2016***

Vyhotovená: 03.04.2017



---

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 31.12.2016

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 2016

K 31.12.2016 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. V roku 2016 začala s výstavbou ďalšieho bytového domu S03 Pezinok 56 bytov.

rok	vlastné imanie
2015	-27 802,00 €
2016	190 470,00 €

### Predpoklad budúceho vývoja spoločnosti

Spoločnosť začala s výstavbou bytového domu S03 Pezinok. Bytový dom pozostáva z 56 bytových jednotiek a garáží. Plánované dokončenie výstavby je v roku 2018.

Spoločnosť bude v roku 2017 zabezpečovať správu bytového domu S02 72 bytov Pezinok, ul. dona Sandtnera 31 – 37 a bytového domu S02 66 bytov Pezinok, ul. dona Sandtnera 23 – 29.

## **2.2 Predpoklad vývoja základných ekonomických parametrov spoločnosti v roku 2017**

V roku 2017 očakávame hospodársky výsledok výrazne lepší, nakoľko je dokončený projekt S02 72bytov a následne sa očakáva odovzdanie a predaj bytových jednotiek v priebehu roku 2017.

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

### **3.1 Finančná situácia**

Finančné účty spoločnosti dosiahli k 31.12. 2016 výšku 1 327 464 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 4 %, čo znamená, že spoločnosť je schopná približne 4% aktív kryť z vlastných zdrojov.

#### *3.2.2 Ukazovatele rentability*

Rentabilita vlastného kapitálu dosiahla v roku 2016 hodnotu 126%.

#### *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 0,59.

#### *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 2016 možno povedať, že doba inkasa pohľadávok je na úrovni 49 dní. Toľko dní trvá, kým sa pohľadávky premietnu do peňažných prostriedkov. Doba úhrady záväzkov je 1731 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 2016 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie vo výške 240 809 eur. Najväčší podiel na tvorbe zisku mala hospodárska činnosť. Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti dosiahol 321 906 eur pred zdanením. Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti v roku 2016 bol vo výške -6 525 eur pred zdanením. Daň z príjmu splatná je 74 572 eur.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku 2016 po zdanení je nasledovný:

Hospodársky výsledok po zdanení	240 809 eur
Preúčtovanie na nerozdelený zisk	240 809 eur

#### 5. MAJETOK A ZÁVÄZKY

##### 5.1. Majetok spoločnosti

Majetok spoločnosti netto sa v roku 2016 výrazne nemení. V roku 2016 je vo výške 4 813 267eur.

##### 5.2. Vlastné imanie a záväzky

Vlastné imanie spoločnosti v roku 2016 je vo výške 190 470 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 2016 vykázala spoločnosť výnosy v celkovej výške 903 365 eur

Štruktúra výnosov bola nasledovná:

- výnosy z hospodárskej činnosti 901 099 eur
- výnosy z finančnej činnosti 2 266 eur

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

- Za vlastné výrobky a služby 2 629 560 eur
- Zmena stavu ned.výroby a hotových výrobkov -1 845 650 eur

## **6.2. Náklady**

V roku 2016 dosiahli celkové náklady výšku 662 556 eur. Náklady na materiál boli vo výške 119 374 eur. Náklady na služby vo výške 108 127 eur, náklady na odpisy 77 893 eur, osobné náklady 188 104 eur.

Finančné náklady spoločnosti dosiahli v roku 2016 výšku 8 791 eur.

## **7. INVESTÍCIE**

Investičné výdaje spoločnosti sa v roku 2016 uskutočnili vo výške 57 740 eur.

V roku 2016 boli zakúpené dve vozidlá v hodnote 57 740 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	2016	2015	2016/2015
<b>Výnosy</b>	903 365	2 042 800	0,44
<b>Prevádzkové</b>			
- za vlastné výroby a služby	2 629 560	3 096 208	0,85
- zmena stavu výrobkov	-1 845 650	-1 058 643	1,74
- z predaja DNMa DHM	77 686	0	
- ostatné prevádzkové výnosy	39 503	3 696	10,69
<b>Finančné</b>			
- úroky	2 266	1 374	1,65
- kurzové zisky	0	165	0,00
- výnosy z dlh.f.in.majetku	0	0	0,00
<b>Náklady</b>	587 984	1 893 590	0,31
<b>Prevádzkové</b>			
- materiálové náklady a energie	119 374	852 425	0,14
- služby	108 127	763 597	0,14
- mzdové náklady + sociálne náklady	188 104	171 701	1,10
- dane,ost.p poplatky	22 127	26 662	0,83
- ZC predaného HIM	39 833	0	
- ost. Hosp. náklady	23 735	96	247,24
- odpisy	77 893	57 663	1,35
<b>Finančné</b>			
- úroky	0	0	0,00
- kurzové straty	396	0	0,00
- ostatné finančné náklady	8 395	21 446	0,39

## Príloha č. 2

## Súhrnný ukazovateľ hodnotenia firmy

## Časť 1 Vstupné údaje

skratka	Ekonomické údaje	2016
AKT	Aktíva celkom (spolu majetok)	4813267
CK	Cudzí zdroje (cudzí kapitál)	4622427
HV	HV za účtovné obdobie (po zdanení)	240809
PRK	Pracovný kapitál	-1778206
T	Tržby	901099
URN	Úroky nákladové	0
VK	Vlastný kapitál	190470
ZPZ	Zisk pred zdanením	315381

## Časť 2 Hodnotenie podľa Altmanovho indexu

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

Hodnotenie	Firmy	
	s akciami na burze	neemit. akcie na trhu
3 Firma s finančnými problémami	<1,81	nevýr. a začínajúce <1,10

## Časť 3 Ukazovatele zadĺženosti a bežnej likvidity

Ukazovateľ	Vzorec	Hodnota ukazovateľa	Hraničné hodnoty
Zadĺženosť (Z) pre obdobie n-1	$Z = \frac{\text{Cudzíe zdroje (S}_{088})}{\text{Pasíva celkom (S}_{066})}$	0,960351254	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	$\text{majetok (S}_{055}) + \text{Krátk. pohľad} / \text{Krátkodobé záväzky (S}_{105})$	0,379963854	0 bodov $BL < 0,8$ 2 body $0,8 < BL < 1$ 4 body $BL \geq 1$

## Finančná analýza podniku

### Porovnanie v čase

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

Spoločnosť podľa ukazovateľa za rok 2016 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 2016 spoločnosť nespĺňa.

Ukazovateľ finančná samostatnosť vyjadruje podiel vlastného kapitálu na celkových aktívach. V roku 2016 sa pohybuje okolo 4 %, čo znamená, že len 4 % aktív je spoločnosť schopná kryť z vlastných zdrojov.

V roku 2016 je návratnosť aktív 0,05 čo je nepatrné zlepšenie oproti roku 2015, napriek tomu návratnosť je veľmi nízka.

Rentabilita vlastného kapitálu vyjadruje zhodnotenie vlastného kapitálu. Pri porovnaní v čase zistujeme, že rentabilita vlastného kapitálu v roku 2016 je vyššia v porovnaní s predchádzajúcim rokom. Ide o mierne zlepšenie.

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 2016 - 1 euro tržieb prináša asi 27 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 2015 môžeme zhodnotiť, že doba obratu zásob je približne rovnaká.

Doba obratu pohľadávok vyjadruje, za koľko dní sa tržby prejavajú v peňažných prostriedkoch. V roku 2016 je to približne 49 dní.

# TKB BUILDING, s. r. o.

## Finančná analýza podniku

2016

### 1. čistý pracovný kapitál

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

2636635 4414841 -1 778 206,00

Spoločnosť nie je schopná pokryť svoje krátkodobé záväzky obežným majetkom.

### 2. Celková likvidita=

obežný majetok / krátkodobé záväzky

2636635/4414841 0,597220829

Spoločnosť je schopná uhradiť zo svojho obežného majetku približne 59,72 % krátkodobých záväzkov.

### 3. Finančná samostatnosť =

vlastné imanie / aktíva

190470/4813267 0,039571875

Spoločnosť v roku 2016 kryla 4 % svojich aktív z vlastných zdrojov.

### 4. Rentabilita - návratnosť aktív =

čistý zisk / aktíva celkom

240809/4813267 0,05003026

Návratnosť aktív v spoločnosti v roku 2016 bola 5%.

### 5. Rentabilita vlastného kapitálu

čistý zisk / vlastný kapitál

240809/190470 1,264288339

### 6. Rentabilita tržieb

čistý zisk/tržby \*100

240809/901099 0,267239227

1 euro tržieb prináša 27 centov zisku.

### 7. Doba obratu zásob

zásoby/tržby\*365

959155 2629560 133,1369412

Hodnota zásob sa v tržbách prejaví asi za 133 dní.

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

350016 2629560 48,58449322

Podnik musí čakať v priemere 49 dní na úhradu pohľadávok.

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

1079053\*365/227501 1731,22028