

SPRÁVA AUDÍTORA
o overení účtovnej závierky a výročnej správy
k 31. decembru 2018

spoločnosti
TKB BUILDING, s. r. o.

Bratislava, Slovenská republika
17. októbra 2019

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

spoločníkovi a štatutárnemu orgánu spoločnosti

TKB BUILDING, s. r. o.

Podmieneny 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 2018**, 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 2018 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 nepredložila detailný zoznam a príslušné kalkulácie k stavu nedokončenej výroby a hotových výrobkov, ktoré sú vykázané v účtovnej závierke k 31. decembru 2018 spolu vo výške 402 317 EUR. Nemohli sme získať dostatočné a vhodné dôkazy o stave a ocenení nedokončenej výroby a hotových výrobkov, a to ani inými náhradnými postupmi.

Spoločnosť taktiež nesprávne účtuje a v UZ nesprávne vykazuje náklady na spotrebovaný priamy materiál na výstavbu budov. Spotrebu priameho materiálu vykazuje na riadku 06 Výsledovky: Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob, a nie na riadku 12 Výsledovky: Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok.

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 zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 nesprávnosti 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 spochybniť 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. Naš 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 2018 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, 17. októbra 2019

Audítorská spoločnosť

BPS Audit, s. r. o.

Licencia UDVA č.: 406



Zodpovedný audítor

Mgr. Peter Šebest

Licencia SKAU č.: 960

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 8

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

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

Á Ā B Ć D Ę 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 2 0 2 2 4 9 9 8 6 4	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka X malá	Mesiac Rok od 1 2 0 1 8
IČO 4 3 8 6 7 5 0 2	mimoriadna	veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 8
SK NACE 4 1 . 2 0 . 9	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7

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 9 . 0 3 . 2 0 1 9	Schválená dňa: . . 2 0	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
---------------------------------------	---------------------------	--

Záznamy daňového úradu

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	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	5 7 7 6 9 9 5	4 6 7 9 4 7 5	
			1 0 9 7 5 2 0		4 9 7 2 3 6 7
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	4 0 8 1 5 7 6	3 0 0 2 0 3 3	
			1 0 7 9 5 4 3		3 0 3 9 9 2 1
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 6 9 6 9 9	2 4 9 0 1 5 6	
			1 0 7 9 5 4 3		2 5 3 2 9 3 2
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	2 1 7 3 6 0 8	2 1 7 3 6 0 8	
					2 1 7 3 6 0 8
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 5 2 4 1 0	1 8 6 9 9 9	
			2 6 5 4 1 1		2 3 3 8 4 1
3.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022) - /082, 092A/	14	9 4 3 6 8 1	1 2 9 5 4 9	
			8 1 4 1 3 2		1 2 5 4 8 3



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
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 1 1 8 7 7	5 1 1 8 7 7	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 1 1 8 7 7	5 1 1 8 7 7	5 0 6 9 8 9	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			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 6 9 0 1 6 0	1 6 7 2 1 8 3		
			1 7 9 7 7		1 9 1 6 2 4 2	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	4 0 2 3 1 7	4 0 2 3 1 7		
					5 1 0 7 9 6	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	7 6 9	7 6 9		
					1 0 8 8	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36	5 4 3 0 4	5 4 3 0 4		
					5 0 9 7 0 8	
3.	Výrobky (123) - /194/	37	3 4 7 2 4 4	3 4 7 2 4 4		
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	1 3 5 8 0	1 3 5 8 0		
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	1 3 5 8 0	1 3 5 8 0	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	1 7 5 9 6 7	1 5 7 9 9 0	
			1 7 9 7 7		7 9 6 6 1 2
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 2 3 9 7 3	1 0 5 9 9 6	
			1 7 9 7 7		7 2 7 1 0 4
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	Brutto - časť 1		Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2			
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 2 3 9 7 3	1 0 5 9 9 6			
			1 7 9 7 7		7 2 7 1 0 4		
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	4 8 7 2 2	4 8 7 2 2			
					6 8 1 7 6		
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64					
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	3 2 7 2	3 2 7 2			
					1 3 3 2		
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					



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

Označenie 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 6 7 9 4 7 5	4 9 7 2 3 6 7
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 2 3 5 9 1 8	1 3 1 8 8 0 3
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 účasťín (+/- 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 2 2 9 4 3 8	1 0 1 1 0 5
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	1 9 4 3 5 0 0	8 1 5 1 6 7
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 obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	9 1 7 1 1 5	1 1 2 8 3 3 3
B.	Závazky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 4 4 3 2 5 1	3 6 2 2 9 4 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 3	2 4
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Závazky z obchodného styku v rámci podielo- vej 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		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Závazky zo sociálneho fondu (472)	114	1 3	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	2 4 0 3 2 5 3	3 5 1 6 4 5 0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	5 2 0 6 3 5	1 2 0 9 2 5 2
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	5 2 0 6 3 5	1 2 0 9 2 5 2
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	1 8 1 2 1 7 2	2 0 6 2 1 7 2
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	1 0 3 2 4	9 8 2 6
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	6 5 6 3	6 1 2 0
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	5 2 7 1 1	2 2 7 6 5 1
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	8 4 8	1 4 2 9
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	1 2 5 2 6	8 0 6 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	1 2 5 2 6	8 0 6 7
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	2 7 4 5 9	9 8 4 0 7
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	3 0 6	3 0 6 1 6
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		3 0 6 0 1
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143		
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	3 0 6	
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		1 5



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



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 6 9 7 9	1 1 5 1 3
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	1 6 8 2 9	1 1 1 0 6
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
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	1 6 8 2 9	1 1 1 0 6
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 5 0	1 7 4
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	1 5 0	1 7 4
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 8 0 4	3 7 8 8
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	8 4	
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 2 0	3 7 8 8



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)
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 1 6 5 8 6 8	1 4 2 9 5 6 4
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 4 8 7 5 3	3 0 1 2 3 1
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 6 2 3 3 3	3 0 1 2 3 1
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	- 1 3 5 8 0	
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	9 1 7 1 1 5	1 1 2 8 3 3 3

TKB BUILDING, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v euro centoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	TKB BUILDING, s.r.o. (ďalej len „Spoločnosť“) Vysoká 8, 811 06 Bratislava
Hospodárska činnosť	Výstavba obytných a neobytných budov

2. Zamestnanci

Názov položky	2018	2017
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	13	14

3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka Spoločnosti. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 podľa slovenských právnych predpisov, a to Zákona o účtovníctve a Postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovnú závierku Spoločnosti za rok 2017 schválil jediný spoločník Spoločnosti Ing. Jaroslav Barla dňa **27. marca 2018**.

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2018 bola uložená do Registra účtovných závierok dňa **14. apríla 2018**.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

Spoločnosť nemá pre túto časť Poznámok obsahovú náplň.

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**1. Záruky a iné zabezpečenia poskytnuté členom orgánov Spoločnosti**

Spoločnosť nemá pre túto časť Poznámok obsahovú náplň.

2. Pôžičky poskytnuté členom orgánov Spoločnosti

Spoločnosť nemá pre túto časť Poznámok obsahovú náplň.

III. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so Zákonom o účtovníctve a s Postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
- Účtovná závierka za rok 2018 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

TKB BUILDING, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2018****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.

8. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné, clo).
- b) Zásoby obstarané kúpou:
 - Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo, provízie.
- c) Pohľadávky:
 - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- d) Krátkodobý finančný majetok – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám).
- e) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- f) Záväzky:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- g) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- h) Pôžičky, úvery:
 - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- i) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- j) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského Zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21% po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
 - Rezervy – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na nevyčerpané dovolenky vo výške 8 626 EUR. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť. Okrem tejto rezervy bola vytvorená rezerva na audit za rok 2018 vo výške 3 900 EUR.

TKB BUILDING, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2018****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

- Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - k pohľadávkam po lehote splatnosti nad 360 dní 20 %, nad 720 dní 50 %, nad 1080 dní 100 %
 - k dlhodobému majetku (stavby) bola vytvorená opravná položka v roku 2018 100% z obstarávacej ceny majetku vo výške 39 122 EUR.
- Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad jeho reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci zaradenia do používania.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budovy a stavby	20 rokov	5,0 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,7 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Dlhodobý nehmotný majetok - software	4-5 rokov	

10. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú.

11. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

Účtovné zásady a účtovné metódy boli spoločnosťou aplikované konzistentne.

12. Opravy významných chýb minulých účtovných období

V roku 2018 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Záväzky****1.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

Položka	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Krátkodobé záväzky:		
Záväzky po lehote splatnosti	39 578	609 582
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	481 057	599 670
Spolu krátkodobé záväzky	520 635	1 209 252
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Spolu dlhodobé záväzky	0	0

TKB BUILDING, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2018

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

1. Najatý majetok

Spoločnosť nemá pre túto časť Poznámok obsahovú náplň.

VI. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2018 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia Spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

VII. INFORMÁCIE O TRANSAKCIÁCH SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Spoločnosť nemá ekonomické vzťahy so spriaznenými osobami.

VÝROČNÁ SPRÁVA

za rok 2018

Vyhotovená: 08.10.2019

TKB BUILDING, s. r. o.
Vysoká 8, 811 06 Bratislava
IČO: 4338750X, DIČ: 2022499864
IČ DPH: SK2022499864



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 spoločností 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 31.12.2018

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 2018

K 31.12.2018 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 Pezinok bytový dom 66 bytov, v roku 2016 stavebný projekt S02 Pezinok bytový dom 72 bytov. V roku 2018 prebiehala výstavba projektu S03 Pezinok bytový dom 56 bytov a začal sa realizovať predaj bytov S03 Pezinok. V roku 2018 začali prebiehať prípravné stavebné práce na stavebnom projekte 6 rodinných domov Myslenická, Pezinok.

rok	vlastné imanie
2016	190 470 €
2017	1 318 803 €
2018	2 235 918 €

Predpoklad budúceho vývoja spoločnosti

V 1.štvrtroku 2019 je plánované ukončenie stavebných prác na projekte S03 Pezinok. Stavebné práce sa budú prevažne týkať dokončenia vonkajších parkovacích plôch a garáží. V roku 2019 bude

ukončený predaj bytového domu S03 Pezinok 56 bytov. V roku 2017 bol obstaraný stavebný pozemok v katastrálnom území Pezinok za účelom výstavby bytových domov. Na tomto pozemku sa plánuje začať s výstavbou bytových domov v roku 2020, v súčasnosti je začaté správne konanie za účelom získania stavebného povolenia na výstavbu projektu Pezinok Severky.

V 1.polroku 2019 sa začne s výstavbou projektu „6 rodinných domov, Myslenická, Pezinok“ so 17 bytovými jednotkami a 2 polyfunkčnými priestormi na zakúpenom stavebnom pozemku v katastrálnom území Pezinok, časť Grinava. Stavebný projekt je plánované dokončiť v 1.štvrtroku 2020.

2.2 Predpoklad vývoja základných ekonomických parametrov spoločnosti v roku 2019

V roku 2019 očakávame pokles hospodárskeho výsledku približne na úroveň roku 2016. Pokles hospodárskeho výsledku je ovplyvnený faktom, že v roku 2019 sa bude realizovať dopredaj dokončeného projektu S03 Pezinok a ďalší stavebný projekt 6 rodinných domov Pezinok, Grinava je vo fáze výstavby.

3. FINANČNÁ SITUÁCIA A EKONOMICKÉ UKAZOVATELE

3.1 Finančná situácia

Finančné účty spoločnosti dosiahli k 31.12.2018 výšku 1 098 296 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 48 %, čo znamená, že spoločnosť je schopná približne 48 % aktív kryť z vlastných zdrojov.

3.2.2 Ukazovatele rentability

Rentabilita vlastného kapitálu dosiahla v roku 2018 hodnotu 41 %.

3.2.3 Ukazovatele likvidity

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

Celková likvidita spoločnosti dosiahla hodnoty približne 0,70.

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 2018 možno povedať, že doba inkasa pohľadávok je na úrovni 11 dní. Toľko dní trvá, kým sa pohľadávky premietnu do peňažných prostriedkov. Doba obratu záväzkov je približne 721 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 2018 vykázala spoločnosť výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie vo výške 917 115 eur. Najväčší podiel na tvorbe zisku mala hospodárska činnosť. Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti dosiahol 1 152 693 eur pred zdanením. Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti v roku 2018 bol vo výške 13 175 eur pred zdanením. Daň z príjmu splatná je 262 333 eur.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku po zdanení je nasledovný:

Hospodársky výsledok po zdanení	917 115 eur
Preúčtovanie na nerozdelený zisk	917 115 eur

5. MAJETOK A ZÁVÄZKY

5.1. Majetok spoločnosti

Majetok spoločnosti netto sa v sledovaných rokoch výrazne nemení, v roku 2016 vo výške 4 813 267eur, v roku 2017 vo výške 4 972 367eur a v roku 2018 vo výške 4 679 475 eur.

5.2. Vlastné imanie a záväzky

Vlastné imanie spoločnosti v roku 2018 je vo výške 2 235 918 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 2018 vykázala spoločnosť výnosy v celkovej výške 1 835 045 eur

Štruktúra výnosov bola nasledovná:

- výnosy z hospodárskej činnosti 1 818 066 eur
- výnosy z finančnej činnosti 16 979 eur

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

- Za vlastné výrobky a služby 3 560 487 eur
- Zmena stavu ned.výroby a hotových výrobkov -1 751 321 eur

6.2. Náklady

V roku 2018 dosiahli celkové náklady výšku 669 177 eur. Náklady na materiál boli vo výške 127 608 eur, náklady na služby vo výške 135 924 eur, náklady na odpisy 78 561 eur, opravné položky k dlhodobému HIM a NIM vo výške 39 122 eur, osobné náklady 224 571 eur, ostatné náklady na hospodársku činnosť dosiahli výšku 37 019 eur, dane a poplatky 22 568 eur.

Finančné náklady spoločnosti dosiahli v roku 2018 výšku 3 804 eur.

7. INVESTÍCIE

Investičné výdaje spoločnosti sa v roku 2018 uskutočnili vo výške 75 048 eur.

Najvýznamnejšou položkou je nákup dopravných prostriedkov vo výške 67 385 eur.

PRÍLOHY

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

Príloha č. 2

Súhrnný ukazovateľ hodnotenia firmy TKB BUILDING, s.r.o.

Časť 1 Vstupné údaje

Skratka	Ekonomické údaje	Obdobie		
		2018	2017	2016
AKT	Aktíva celkom (spolu majetok)	4679475	4972367	4813267
CK	Cudzí zdroje (cudzí kapitál)	2443251	3622948	4622427
HV	HV za účtovné obdobie (po zdanení)	917115	1128333	240809
PRK	Pracovný kapitál	-744650	-1600208	-1778206
T	Tržby	3560487	3493660	901099
URN	Úroky nákladové	0	0	0
VK	Vlastný kapitál	2235918	1318803	190470
ZPZ	Zisk pred zdanením	1165868	1429564	315381

Časť 2 Hodnotenie podľa Altmanovho indexu

Ukazovatele	Vzorec	2018	2017
Pomer pracovného kapitálu k celkovým aktívam	$X_1 = \frac{PRK}{AKT}$	-0,16	-0,32
Pomer zisku po zdanení k celkovým aktívam	$X_2 = \frac{HV}{AKT}$	0,20	0,23
Pomer zisku pred zdanením a úrokov k celk. aktívam	$X_3 = \frac{ZPZ + URN}{AKT}$	0,25	0,29
Pomer vlastného kapitálu k cudziemu kap.	$X_4 = \frac{VK}{CK}$	0,92	0,36
Pomer tržieb k celkovým aktívam	$X_5 = \frac{T}{AKT}$	0,76	0,70
Altmanov index pre firmy neemitujúce akcie verejne na trhu		1,97	1,71
Hodnotenie		2	2

Hodnotenie	Firmy		
	s akciami na burze	neemit. akcie na trhu	nevyr. a začínajúce
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	$Z = \frac{\text{Cudzí zdroje (S_088)}}{\text{Pasíva celkom (S_066)}}$	0,728616371	0 bodov Z > 0,7 2 body 0,7 ≥ Z > 0,35 4 body Z ≤ 0,35

Ukazovateľ	Vzorec	Hodnota ukazovateľa	Hraničné hodnoty
Bežná likvidita (BL) pre obdobie n-1	$\frac{\text{majetok (S_055)} + \text{Krátke pohľad.}}{\text{Krátkodobé záväzky (S_105)}}$	0,399677516	0 bodov BL < 0,8 2 body 0,8 < BL < 1 4 body BL ≥ 1

Príloha č. 1

Náklady a výnosy spoločnosti TKB BUILDING, s.r.o.

v EUR	2018	2017	2018/2017
Výnosy	1 835 045	2 136 163	0,86
Prevádzkové			
- za vlastné výrobky a služby	3 560 487	3 493 660	1,02
- zmena stavu výrobkov	-1 751 321	-1 392 129	1,26
- z predaja DNMa DHM	5 440	21 238	0,26
- ostatné prevádzkové výnosy	3 460	1 881	1,84
Finančné			
- úroky	150	174	0,86
- kurzové zisky	0	233	0,00
- výnosy z dlh.fin.majetku	16 829	11 106	1,52
Náklady	669 177	706 599	0,95
Prevádzkové			
- materiálové náklady a energie	127 608	174 598	0,73
- služby	135 924	209 511	0,65
- mzdové náklady + sociálne náklady	224 571	185 851	1,21
- dane,ost.p poplatky	22 568	27 721	0,81
- ZC predaného HIM	0	0	
- ost. Hosp. náklady	37 019	22 781	1,62
- odpisy a opravné položky k HIM a NIM	117 683	82 349	1,43
Finančné			
- úroky	0	0	
- kurzové straty	84	0	0,00
- ostatné finančné náklady	3 720	3 788	0,98

Finančná analýza podniku TKB BUILDING, s.r.o.

Porovnanie v čase

		2015	2016	2017	2018
1.	čistý pracovný kapitál v EUR	-1 989 414	-1 778 206	-1 600 208	-744 650
2.	celková likvidita	0,48	0,60	0,54	0,70
3.	finančná samostatnosť	0,00	0,04	0,27	0,48
4.	rentabilita - návratnosť aktív	0,03	0,05	0,23	0,20
5.	rentabilita vlastného kapitálu	0,03	1,26	0,86	0,41
6.	rentabilita tržieb	0,06	0,27	0,53	0,26
7.	doba obratu zásob	136,50	133,14	53,37	41,24
8.	doba obratu pohľadávok	0,00	48,58	83,23	16,20

Spoločnosť podľa ukazovateľa za rok 2018 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 2018 spoločnosť nespĺňa.

Ukazovateľ finančná samostatnosť vyjadruje podiel vlastného kapitálu na celkových aktívach. V roku 2018 sa pohybuje okolo 48 %, čo znamená, že len 48 % aktív je spoločnosť schopná kryť z vlastných zdrojov.

V roku 2018 je návratnosť aktív 0,20, čo je mierny pokles oproti predchádzajúcemu roku. Návratnosť aktív je v roku 2018 veľmi nízka.

Rentabilita vlastného kapitálu vyjadruje zhodnotenie vlastného kapitálu. Pri porovnaní v čase zisťujeme, že rentabilita vlastného kapitálu v roku 2018 je nižšia v porovnaní s predchádzajúcim rokom.

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 2018 - 1 euro tržieb prináša asi 26 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 2017 môžeme zhodnotiť, že doba obratu zásob v roku 2018 sa znížila.

Doba obratu pohľadávok vyjadruje, za koľko dní sa tržby prejavajú v peňažných prostriedkoch. V našom prípade v roku 2018 je táto doba okolo 11 dní.