

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

---

# ***VÝROČNÁ SPRÁVA***

## ***za rok 2018***

Vyhotovená: 08.10.2019

  
TKB BUILDING, s. r. o.  
Vysoká 8, 811 06 Bratislava  
ICO 43287500, DIČ SK 2022499864  
DPH SK 2022499864  
1

---

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 31.12.2018

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

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

Hodnotenie	Firmy		
	s akciami na burze	neemit. akcie na trhu	nevyr. a začínajúce
<b>2</b> 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	$Z = \text{Cudzí zdroje (S_088)} / \text{Pasíva celkom (S_066)}$	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	$\text{majetok (S_055)} + \text{Krátk. pohľad.} / \text{Krátkodobé záväzky (S_105)}$	0,399677516	0 bodov BL < 0,8 2 body 0,8 < BL < 1 4 body BL ≥ 1

Príloha č. 1

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

v EUR	2018	2017	2018/2017
<b>Výnosy</b>	1 835 045	2 136 163	0,86
<b>Prevádzkové</b>			
- 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
<b>Finančné</b>			
- úroky	150	174	0,86
- kurzové zisky	0	233	0,00
- výnosy z dlh.fin.majetku	16 829	11 106	1,52
<b>Náklady</b>	669 177	706 599	0,95
<b>Prevádzkové</b>			
- 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
<b>Finančné</b>			
- 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.	<b>čistý pracovný kapitál v EUR</b>	-1 989 414	-1 778 206	-1 600 208	-744 650
2.	<b>celková likvidita</b>	0,48	0,60	0,54	0,70
3.	<b>finančná samostatnosť</b>	0,00	0,04	0,27	0,48
4.	<b>rentabilita - návratnosť aktív</b>	0,03	0,05	0,23	0,20
5.	<b>rentabilita vlastného kapitálu</b>	0,03	1,26	0,86	0,41
6.	<b>rentabilita tržieb</b>	0,06	0,27	0,53	0,26
7.	<b>doba obratu zásob</b>	136,50	133,14	53,37	41,24
8.	<b>doba obratu pohľadávok</b>	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.