

I n t e r g e o a . s .

**Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti
a o stavu jejího majetku**

za kalendářní rok 2023

Za správní radu zprávu předkládá:

předseda správní rady

I n t e r g e o a . s .

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2023

Základní údaje o emitentovi:

- Obchodní firma: Intergeo a.s.
- Sídlo: Praha 10, Foerstrova 1051/9, PSČ 100 00
- Identifikační číslo: 452 74 321
- Datum zápisu: 30. duben 1992
- Zápis v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1562
- Akciová společnost založena dle § 172 Obchodního zákoníku, jediným zakladatelem je FNM ČR, založena na dobu neurčitou
- Předmět podnikání v souladu se stanovami společnosti a s orientací na realitní činnost

Základní kapitál společnosti:

Základní kapitál společnosti činí 45 152 000,-- Kč
(čtyřicetpětmilionůjedostopadesátdvatisíce Kč)

je rozdělen na 45 152 akcií ve jmenovité hodnotě 1 000 Kč na jednu akcií (ISIN: CS0008441150).

Akcie nejsou veřejně obchodovatelné. Veškerá práva z akcií vyplývajících jsou v souladu se zákonnými předpisy a odvozeně pak se stanovami společnosti.

Správní rada:

- Ing. Karin Koublová, předseda správní rady, dat. nar. 1. srpna 1991
- JUDr. Michaela Koublová, člen správní rady, dat. nar. 12. října 1954
- Iva Pěnkavová, člen správní rady, dat. nar. 31. ledna 1962

Roční účetní závěrka:

Výsledek hospodaření za účetní období r. 2023, t.j. ztráta 867 tis. Kč bude kryta z výnosů příštích období.

Konkrétní čísla jsou uvedena ve dvou příložených výkazech:

- Rozvaha předepsaná pro kategorii účetní jednotky, jakou je současná společnost Intergeo a.s., t.j. „Rozvaha pro podnikatele ve zkráceném rozsahu“, která podléhá povinnosti uložení do sbírky listin.
- Výsledovka, t.j. výkaz zisku a ztráty, která v dané kategorii Intergea a.s. nepodléhá této povinnosti, je přiložena nad rámec zákonné povinnosti a pro potřeby valné hromady společnosti dne 28.6.2024 při schvalování účetní závěrky za rok 2023.
- Příloha k účetní závěrce ke dni 31.12.2023
- Správní rada:
 - po projednání účetní závěrky za rok 2023 konstatuje soulad se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky.
 - doporučuje proto valné hromadě odsouhlasit roční účetní závěrku společnosti za rok 2023 a schválit návrh správní rady na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023.

Stav společnosti:

Naše společnost prošla v roce 2023 neplánovanou obměnou ve vedení společnosti, kdy bylo zásadní vyrovnat se z toho plynoucími změnami, avšak při zachování standardního chodu firmy. Konkrétní čísla hospodaření pak zobrazují výkazy, které jsou součástí této zprávy. V tomto ohledu lze tedy konstatovat, že naše společnost se v roce 2023 stejně jako v posledních letech soustředila na správu vlastního majetku – bytového fondu, což znamenalo i zajištění nutných oprav.

K realitnímu trhu (a bytovému fondu) lze sdělit: Již počátkem roku 2023 jsme z médií zaznamenali informace o tom, že byty se sice stále prodávaly, nicméně ceny hypoték se držely v tehdejší finanční rovině. To lze prvotně chápat jako děj ku prospěchu nájemního bydlení – ale i to má své limity. Zájemci o nájemní bydlení se sice chtěli nechtěli museli smířovat s rostoucími náklady na bydlení, s tím však rostly i jejich požadavky co do komfortu a vybavenosti jednotek (což je při správě staršího bytového fondu důležitý aspekt). Navíc ceny energií: Po energetických otřesech v roce 2021 a 2022 sice tento trh směřoval k nějaké stabilitě, ale stále se pohyboval ve značně rozdílných cenových hladinách oproti poměrům před čtvrtým čtvrtletím roku 2021. I v tomto stavu energetického trhu se nám ale ve druhé polovině roku 2023 podařilo pro naši společnost a tedy i naše klienty nasmlouvat pro příštích dvanáct měsíců na dnešní dobu „rozumné“ ceny energií a tento úkol nás bude čekat i v roce 2024.

Dále nelze opomenout v roce 2023 zveřejněná fakta, na základě kterých mohou v dalších letech čekat nájemní kontrakty podstatné změny. Dle vládnoucího aparátu lze řešit nedostatek nájemních bytů omezením nyní standardních nájemních smluv na jeden rok a donutit pronajímatele k jejich prodlužování na tři roky až dobu neurčitou. Tento návrh ale dle našeho názoru skýtá mnohá omezení, a to nejen pro pronajímatele, ale i pro nájemce: Pronajímatelé se obávají rizik spojených s neplátcí a někteří i dostupnosti možností při

(adekvátním) zvyšování nájemného, nájemce to pak omezuje z hlediska přizpůsobení doby pronájmu: doba působení v místě zaměstnání, doba studia, stěhování do nově postaveného bytu či domu, rizika rozdílných preferencí jednotlivců při spolubydlení aj.. Tyto možné nové parametry nájemního bydlení by pro nás pak v dalších letech znamenaly ještě více se soustředit na naši zažitou klientelu a snažit se s našimi nájemci pokud možno dohodnout na pokračování nájemních vztahů při rozumné cenové hladině (a k tomu odpovídajícímu stavu objektů) pro obě strany.

Ke správě depozitních nemovitostí: V roce 2023 při obměně ve vedení společnosti vyvstaly otázky kam směřovat do budoucna a i jak postupně ale stále rozumně restrukturalizovat. V tomto ohledu jsme ve druhém pololetí roku 2023 mimo jiné analyzovali nová možná východiska týkající se našich depozitních nemovitostí, kdy jsme dospěli k následujícím závěrům: Co se týká sídla společnosti ve Foerstrově ulici, jedním z možných postupů pro rok 2024 a další období je zachování nemovitosti ve vlastnictví firmy při finančně dostupných opravách, které by vedly k možným peněžním benefitům, tj. například pronájmům prostor při vztazích B2C i B2B. Tento možný postup by korespondoval i s nynějším dispozičním řešením nemovitosti: Nemovitost sloužící jako sídlo společnosti nikdy v minulosti nebyla při stavebně – technickém řešení koncipována jako prostor spějící k rozdělení na samostatné bytové jednotky, avšak právě pronájmy jiného typu (například komerčních prostor) by při dodržení určitých postupů (finančně dostupných úprav) toto kritérium splňovat mohly. Dále depozitní dům Doubravčice a bytová jednotka ve Vysokém nad Jizerou: Tyto dvě nemovitosti byly také součástí analýzy druhého pololetí roku 2023, kdy můžeme v budoucích obdobích hovořit o možné proměně tohoto majetku v pro naši společnost perspektivnější řešení, tzn. řešení, které by do budoucna mohlo vést nejen k uložení finančních prostředků, ale mohlo by se jednat o investice s přidanou hodnotou.

Úročení: V průběhu roku 2023 bylo obecně v české společnosti mnohokrát zmiňováno úročení finančních prostředků na bankovních účtech. K tomuto je nutné zmínit: Jako právnická osoba jsme se setkali s rozdílným přístupem bank pro FO a PO (podmínky, úrokové sazby). Určitým řešením bylo zavedení termínovaných účtů: Pořád bezpečnější než fondy. Do budoucna se ale ukazuje, že spoléhat se na úročení bankovními institucemi nelze a proto považujeme za vhodnější investovat do naší činnosti, tj. do nemovitostí – jak již bylo zmíněno - uložení finančních prostředků a k tomu přidaná hodnota.

V Praze dne 8.4.2024



.....
Ing. Karin Koublová
Intergeo a.s.
předseda správní rady

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

ROZVAHA
ve zjednodušeném rozsahu
ke dni **31.12.2023**

(v celých tisících Kč)

IČ

45274321

Obchodní firma nebo jiný název účetní
jednotky

INTERGEO a.s. Praha

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní
jednotky

Foerstrova 1051/9

100 00 Praha 10

Označ. a	AKTIVA b	č.ř. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	64 266	-19 948	44 318	46 569
B.	Stálá aktiva	003	22 653	-19 948	2 705	3 032
C.	Oběžná aktiva	007	41 545		41 545	43 471
D.	Časové rozlišení aktiv	015	68		68	66

Označ.	PASIVA	č.ř.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEN	013	44 318	46 569
A.	Vlastná kapitál	014	42 176	43 042
B. + C.	Cizí zdroje	021	2 143	3 526
C.	Závazky	023	2 143	3 526

Pozn.:

Sestaveno dne: 28.3.2024
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky:
pronájem vlastních nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:

INTERGEO
akciová společnost
PRAHA

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ve zjednodušeném rozsahu

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ

45274321

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

INTERGEO a.s. Praha

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Foerstrova 1051/9

100 00 Praha 10

Označ. a	TEXT b	č.ř. c	Skutečnost v účetním období	
			1. běžném	2. minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	5801	5771
II.	Tržby za prodej zboží	02		
A.	Výkonová spotřeba	03	3965	4239
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	04		
C.	Aktivace (-)	05		
D.	Osobní náklady	06	2290	2328
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07	327	390
III.	Ostatní provozní výnosy	08	66	12529
F.	Ostatní provozní náklady	09	235	1046
*	Provozní výsledek hospodaření	10	-950	10297
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	11		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14	14	21
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	97	7
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17		
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		
K.	Ostatní finanční náklady	19		
*	Finanční výsledek hospodaření	20	84	-14
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	21	-867	10282
L.	Daň z příjmů	22		1470
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	23	-867	8812
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	24		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	25	-867	8812
	Čistý obrat za účetní období	26	5964	18307

Pozn.:

Sestaveno dne: 28.3.2024
Právní forma účetní jednotky: akciová společnost

Předmět podnikání účetní jednotky:
pronájem vlastních nemovitostí s bytovými prostory

Podpisový záznam:

→ INTERGEO
akciová společnost
PRAHA

Příloha v účetní závěrce - Intergeo a.s. akciová společnost - ke dni 31. prosince 2023

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od	01.01.2023	do	31.12.2023
Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od	01.01.2022	do	31.12.2022

A. Obecné údaje

1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)

Obchodní firma: **Intergeo a.s. akciová společnost**
Sídlo: Foerstrova 1051/9 Praha 10,
Právní forma: akciová společnost
IČO: 45274321
DIČ: CZ45274321
Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden: Městským soudem v Praze
Oddíl: B Vložka: 1562

Rozhodující předmět činnosti: **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 žinostenského zákona**
Datum vzniku společnosti: **30.04.1992**

B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)

1.1. Zásoby

Účtování zásob je prováděno:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Výdej ze skladu je účtován:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

1.2. Dlouhodobý majetek

Ocenění dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

1.3. Cenné papíry a podíly

Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

1.4. Zvířata

Ocenění příchovek a přírůstků zvířat

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala příchovky zvířat:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala přírůstky zvířat:

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

2. Způsoby korekci oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)

2.1. Odepisování

Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

* Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, kde vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání, účetní a daňové odpisy se nerovnají.

Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Daňové odpisy - použité metody

* zrychlené odpisy

System odepisování drobného dlouhodobého majetku

drobný dlouhodobý majetek do 80 000 Kč je účtován na účet 501

2.2. Opravné položky a oprávky k majetku

* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Druh opravné položky / oprávky	Způsob stanovení OP	Zdroj informací výpočtu OP

3. Přepočítání cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)

* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 4 + § 39 odst. 1 písm. c) Vyhlášky)

* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

5. Odchyly od metod dle § 7 zákona o účetnictví

Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví	Finanční vyjádření vlivu na		
	majetek a závazky	finanční situaci	výsledek hospodaření

6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Obsah změny	Datum změny	Vliv na rozvahu	Vliv na výkaz zisku a ztrát	Ohodnocení změny
				0
				0

Komentář k tabulce :

C. Doplňující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)

1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	0	0	0	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

Splatnost	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	z obchodního styku	ostatní	z obchodního styku	ostatní
nad 5 let	12	0	12	0
nad 10 let	0	0	0	0

Komentář k tabulce:

2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh pohledávky / dlužník	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

Druh závazku / věřitel	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele	Účetní hodnota	Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele
	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídicích, kontrolních a správních orgánů (§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Běžné účetní období						
	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídicích orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						
správních orgánů	0						
Celkem	0	XX	XX	0	0	0	XX

Komentář k tabulce:

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům:	Minulé účetní období						
	Výše	Úrok	Splatnost	Splaceno k rozvahovému dni	Odpis k rozvahovému dni	Prominuto k rozvahovému dni	Způsob zajištění
řídicích orgánů	0						
kontrolních orgánů	0						

správních orgánů	0						
Celkem	0	XX	XX	0	0	0	XX

Komentář k tabulce:

4. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)

Druh výnosu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha výnosu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

Druh nákladu	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ	Účetní hodnota	Povaha nákladu, příp. jeho původ
	0		0	
	0		0	
Celkem	0		0	

Komentář k tabulce:

5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze (§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Celková výše	z toho: ÚJ v konsolidačním celku	z toho: přidružené účetní jednotky	Splatnost	Povaha a forma závazku
Všechny pohledávky	0				
Všechny závazky/dluhy	0				
z toho : podmíněné závazky	0				
z toho : poskytnuté věcné záruky	0				
z toho : penzijní závazky	0				

Komentář k tabulce:

6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)

Stav:	k 31.12. minulého účetního období	k 31.3. běžného účetního období	k 30.6. běžného účetního období	k 30.9. běžného účetního období	k 31.12. běžného účetního období
	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	3	3	3	2

7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 39 odst. 2 Vyhlášky)

Druh pohledávek / závazků	Účetní hodnota	Datum pořízení	Obchodní podíl

Komentář k tabulce:

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

za účetní období od 1.1.2023 do 31.12.2023

vypracovaná dle ustanovení § 82 odst. 1 zákona 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“) v platném znění (dále jen „Zpráva o vztazích“)

1. Ovládaná osoba

Intergeo a.s.
IČ 45274321
se sídlem Foerstrova 1051/9 PSČ 100 00 Praha 10

2. Ovládající osoba

Ing. Miroslav Kouble
nar. 14.5.1939
trv. pobytem Limuzská 530/37 PSČ 108 00 Praha 10
datum úmrtí: 19.5.2023

3. Ostatní osoby v daném účetním období

Nejsou.

A.) Přehled uzavřených smluv a poskytnutých plnění ve prospěch propojených osob

S ovládající osobou nebyly v daném účetním období uzavřeny smlouvy o poskytnutí plnění.

V uplynulém účetním období společnost Intergeo a.s. neuzavřela žádné smlouvy s ovládající osobou, které by obsahovaly poskytnutí plnění ze strany ovládané osoby ve prospěch ovládající osoby. Tento přehled zahrnuje všechny typy smluv, včetně smluv o půjčkách, nájemních smluv, smluv o poskytování služeb či jakýchkoli jiných závazků, které by mohly mít vliv na majetek, závazky, finanční situaci nebo ziskovost ovládané osoby.

V účetním období nebylo ovládanou osobou poskytnuto plnění ve prospěch ovládající osoby a rovněž nevznikla ovládané osobě žádná újma.

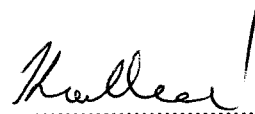
Během daného účetního období společnost neprovedla žádné transakce ani neposkytla žádné plnění ve prospěch ovládající osoby, které by mohly mít vliv na její ekonomickou situaci. Dále, na základě pečlivého posouzení všech právních úkonů a opatření učiněných během tohoto období, můžeme potvrdit, že ovládané osobě nevznikla žádná újma.

Tato skutečnost byla potvrzena na základě důkladného přezkoumání interních záznamů a účetních dokladů společnosti. Kromě toho nebyly identifikovány žádné skryté náklady ani ztráty, které by mohly ovládanou osobu nepříznivě ovlivnit.

Závěr

Na základě výše uvedeného přehledu je zřejmé, že ve sledovaném účetním období nedošlo k žádným úkonům či transakcím, které by vyžadovaly zvláštní pozornost z hlediska vztahů mezi propojenými osobami. Společnost Intergeo a.s. tak plně splnila svou povinnost transparentně informovat o všech relevantních aspektech vztahů s ovládající osobou.

V Praze dne 28.3.2024



.....
Ing. Karin Koublová
předseda správní rady
Intergeo a.s.