

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

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

**za kalendářní rok 2022**

**Za správní radu zprávu předkládá:**

**člen správní rady -  
ve shodě a se souhlasem předsedy správní rady**

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

### **Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku za rok 2022**

#### 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. Miroslav Kouble, předseda správní rady, dat. nar. 14. května 1939
- Ing. Karin Koublová, člen správní rady, dat. nar. 1. srpna 1991
- JUDr. Michaela Koublová, člen správní rady, dat. nar. 12. října 1954

## Roční účetní závěrka:

Výsledek hospodaření za účetní období r. 2022, t.j. zisk 8 812 tis. Kč bude použit ke krytí ztráty let minulých.

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 27.6.2023 při schvalování účetní závěrky za rok 2022.
- Příloha k účetní závěrce ke dni 31.12.2022
- Správní rada:
  - po projednání účetní závěrky za rok 2022 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 2022 a schválit návrh správní rady na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022.

K naší činnosti:

Úvodem zprávy lze konstatovat, že následující časy lze díky současné zmatenosti systému těžko považovat za budoucí bezstarostnou dobu. Po minulé vládě, která proměnila covidové období do podoby nákupu budoucích voličů, jsme mohli vkládat alespoň nějakou naději ve fungování nově vznikajícího politicky vládnoucího celku. Nastalá energetická krize v posledním čtvrtletí loňského roku 2021 sice mikroekonomickou sféru nemilosrdně zasáhla, ale ještě nemusela nutně predikovat problémy dlouhodobého charakteru – přesto byla varováním, které nešlo brát na lehkou váhu.

Už 4. ledna 2022 nám Hospodářské noviny předkládaly možné černé scénáře o zvyšování cen elektřiny či poklesu cen rekreačních nemovitostí; 5. ledna byla česká společnost varována jak z hlediska vývoje úrokových sazeb v našem sektoru, tak z hlediska opatrnosti bank v případě investic do nájemního bydlení. Mezi další problémové aspekty byla zařazena poměrně nízká výnosnost nájemního bydlení v kombinaci s obsazeností nájemních jednotek kvalitními (tzn. bezproblémovými) nájemníky.

Co do dalšího vývoje politiky i ekonomiky (s následnými dopady na náš podnikatelský sektor) zasáhl čtvrtek 24. února 2022 – den vpádu ruských vojsk na Ukrajinu. Nejistotu nezmírnilo ani nařízení Mezinárodního soudního dvora v Haagu ze dne 16. března o zastavení války na Ukrajině – bez odezvy ruské strany. Z hlediska naší české společnosti (jako celku) nepřidal na stabilitě ani pád Sberbank – ač to třeba pro některé nemusel být překvapivý důsledek nastalých událostí, tak takový otřes v bankovním sektoru lze těžko považovat za žádoucí proces – řecký scénář je opravdu tím posledním, co bychom ještě potřebovali.

Výše zmíněné a i dále navazující vyústilo i v našem podnikatelském sektoru a v souvislosti s nápirem ukrajinských uprchlíků v boj nájemníků jako celku o kvalitní bydlení v provázanosti na pro ně úměrné celkové náklady na bydlení (včetně energií) a snahu pronajímatelů jako jsme my o zachování kvality nájemního bydlení s důrazem na dlouhodobé kontrakty zajišťující celkovou stabilitu našeho nájemního bydlení, a to včetně nezbytné péče o pronajímané prostory – a takovou pozornost a péči téměř sto let staré budovy bezpochyby vyžadují - jak dnes, tak do budoucna.

Energie – slovo, které je v dnešní nejen české společnosti skloňováno stále častěji. Rok 2022 nás jako obyvatele tohoto státu (tzn. nejen pronajímatele) přesvědčil o tom, že dobře už opravdu bylo. Růst cen energií, v dalším snaha dodavatelů energií o přerušování dříve nasmlouvaných kontraktů, snaha o vylepšení stavu cash flow některých dodavatelů energií formou zvýšení záloh odběratelům nad běžnou normu – to vše jsme mohli pocítit, a to v návaznosti na bezradnost a neustále se měnící postoje naší vládnoucí pětikoalice – sice nepopíráme její snahu, ale ani nelze mávnout rukou nad nastalou nesystematičností. Takovým vánočním dárkem mohl se zdát tzv. „úsporný tarif“ – avšak týkající se jen fyzických osob - bez ohledu na podnikatelský sektor poskytující právě i fyzickým osobám střechu nad hlavou.

---

Jako společnost docházíme k následujícímu stanovisku:

Budoucnost nájemního bydlení lze na základě (nejen) uplynulého roku 2022 v rámci vyvstalých a dále trvajících a prohlubujících se procesů s určitostí těžko predikovat. Bezpochyby nás čeká rozhodování o podobě našeho dalšího fungování, kalkulování nejen v rámci práce s čísly, zvažování již reálných, a i dále potencionálních rizik – tak aby naše následné konání korespondovalo s náležitou odpovědností. Sice nejsme korporátem

disponujícím desítkami či stovkami zaměstnanců, ale to neznamená, že se nestaráme o naši společnost tak, jak nejlépe nejen v této době dovedeme a kdoví, možná právě proto i kolikrát lépe, než tomu může být jinde – aneb méně někdy znamená více.

Jak již bylo zmíněno – dobře už bylo. To ovšem nemění nic na tom, že v tuto chvíli jsme společností starající se o přístřeší několika desítek osob, společností pracující převážně s podobou nájemních domů staré zástavby. Nemůžeme jistě popřít vývoj poptávky dnešních nájemníků – aneb když se zvyšují ceny, zvyšují se i požadavky na standardy bydlení. S tím, co inflaci způsobilo, tak s tím dnešní běžný obyvatel českého státu moc nic neudělá. Ale když už musí takový „běžný“ člověk tento cenový vývoj přijmout, tak chce alespoň získat pro něj co nejvíce uspokojující statky a služby. Pro nás jako společnost operující v sektoru nájemního bydlení to pak zase znamená udržet rovnováhu mezi investicemi do našeho majetku a zároveň mezi kvalitním osazenstvem nájemních domů – nakonec v souladu s finanční stabilitou všech zúčastněných – aneb peněženky nemáme bezedné snad nikdo.

Stále častěji v poslední době čerpáme z médií informace o tom, kam ještě lze investovat a co může být výhodou. Ale co si budeme vyprávět, jedna věc jsou informace získané prostřednictvím médií, druhou věcí je odpovědnost za to, jak s takovými informacemi nakonec budeme nakládat. Vedení naší společnosti je zastáncem tvrzení, že nejdříve je nutné zvládnout to, co nám péče z pohledu hospodáře ukládá, poté můžeme hledět dále. To ovšem nevyklučuje uvažování o dalším dění a ani případnou – možnou a uváženou variabilitu práce – v mezích zdravé odpovědnosti.

V Praze dne 2.5.2023

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

ve shodě a se souhlasem:

.....  
Ing. Miroslav Koubl  
Intergeo a.s.  
předseda správní rady