

VÝROČNÁ SPRÁVA za rok 2016

spoločnosti

I.K.M. REALITY-STAVING Banská Bystrica, a.s.

V akciovej spoločnosti I.K.M. REALITY-STAVING Banská Bystrica, a.s. dňa 20.05.2016 došlo k zmene výšky základného imania, kedy bolo základné imanie upravené – zapísané vo výške 640.800,-€. Počet kmeňových listinných akcií bol upravený z 19.268 ks na 1.602 ks v menovitej hodnote 1 akcia/400,- €. Na každú akciu pripadá 1 hlas.

V priebehu r. 2016 bola naďalej hlavným predmetom činnosti stavebná výroba – vlastná investičná výstavba, ale predovšetkým práce pre cudzích investorov.

V r. 2016 spoločnosť dosiahla čistý obrat vo výške 9.353.974,-€, čo je o 7.543.174,-€ menej v porovnaní s r.2015, avšak pridaná hodnota pri uvedenom obrate vo výške 1.200.294,- € je výrazne vyššia v porovnaní s r. 2015. Pri výrazne nižšom obrate bola nižšia nákladovosť na hospodársku činnosť, čo ovplyvnilo aj vyššiu tvorbu zisku.

Osobné náklady za r. 2016 s odvodmi predstavovali čiastku 675.787,- €.

V r. 2016 boli okrem menších zákaziek realizované nasledovné zákazky v objeme v tis. € :

v tis. €

Rodinné domy Belveder	566
Polyfunkčný dom Belveder	7
Bytový dom SO-04, BB	2 261
Bytový dom Orion,Ceti, Mira	510
Rodinný dom – IKM BB, Moskovská ul.	149
Nadstavba-Moskovská 14,BA	12
RD – Moskovská ul., BB	25
ČOV Bytča	1 927
IBV – Tulská	13
Rekonštrukcia provinčného domu, Spišská Nová Ves	366
Rekonštrukcia hotela Tennis	127

<i>RD Vajnory</i>	128
<i>Polyfunkčný dom</i>	2 179
<i>Materská škola</i>	44
<i>Dom – Zochova 4, Bratislava</i>	20
<i>Úprava vstupu do objektu</i>	80
<i>Administratívna budova-Variel -búracie práce, BA</i>	207
<i>Realizácia nového oplatenia</i>	7
<i>Rekonštrukcia spevn. plôch</i>	30
<i>Úprava bytov – Družby, BB</i>	21
<i>Byt č. 123 – Belveder, BB</i>	8

V priebehu roka sa spoločnosť zúčastňovala viacerých súťaží, výsledkom bolo získanie zákaziek :

- *Rodinný dom – hrubá stavba Vajnory*
- *Polyfunkčný bytový dom na Orechovej ulici v Dunajskej Lužnej*
- *Prestavba nevyužívaných priestorov OÚ na materskú školu, Trnava*
- *Nadstavba bytový dom, Moskovská ul., Bratislava*
- *Rekonštrukcia a nadstavba – Dom Zochova 4, Bratislava*
- *Administratívna budova VARIEL – búracie práce, Bratislava*
- *Prestavba objektu – Bottova 1 a Bottova 2, Banská Bystrica*

Aktíva a.s. k 31.12.2016 vo výške 8.722.998,-€ boli v kontinuite s pasívami. Bilančná rovnováha bola dodržaná.

Aktíva pozostávali :

- z dlhodobého hmotného majetku v hodnote	2.780.752,-€
- obežného majetku	5.928.457,-€
- časového rozlíšenia príjmov budúcich období	13.789,-€

Spoločnosť v r. 2016 nakupovala investičný majetok v hodnote 651.326,87 € a vyradila z dôvodu predaja majetok v hodnote 106.758,85 €.

Obežný majetok vo výške 5.928.457,- € predstavuje :

- materiál	8.698,- €
- nedokončená výroba	808.306,- €
- výrobky	156.133,- €
- tovar	342.817,- €
- dlhodobé pohľadávky	1.233.691,- €
- krátkodobé pohľadávky	3.354.323,- €
- finančné účty	24.489,- €

Z krátkodobých pohľadávok v čiastke 3.354.323,- € predstavujú 3.135.391,- € pohľadávky z obchodného styku, súvisiace s realizáciou zákaziek a predaja bytov a nebytových priestorov.

Vlastné imanie vo výške 4.055.667,-€ tvorí :

- základné imanie	640.800,- €
- ostatné kapitálové fondy	1.230.487,- €
- zákonný rezervný fond	127.992,- €
- výsledok hospodárenia z min.rokov	1.677.273,- €
- výsledok hospodárenia za r. 2016	379.115,- €

Daňové opravné položky k pohľadávkam k 31.12.2016 boli vykázané vo výške 48.513,- €. Bola zaúčtovaná tvorba vo výške 3.969,- € a zúčtovanie opravných položiek z dôvodu zániku opodstatnenosti vo výške 1.437,- €.

Krátkodobé záväzky vo výške 1.957.872,-€ pozostávajú z bežných záväzkov z obchodného styku vo výške 1.864.231,- € a ostatných záväzkov – zamestnanci, záväzky zo sociálneho zabezpečenia a daňové záväzky. V porovnaní s r. 2015 došlo k nárastu dlhodobých záväzkov na hodnotu 637.046,- €. Uvedené dlhodobé záväzky predstavuje zádržné v zmysle ZoD.

K 31.12.2016 vykazuje spoločnosť rezervy a to na opravy, nevyfakturované dodávky, dovolenky a nemocenské poistenie.

Dlhodobé rezervy vo výške	10.482,- € - na opravy-stavby	
Krátkodobé rezervy vo výške	28.145,- € - nevyfakt.dodávky	4.500,- €
	- dovolenky	17.496,- €
	- nemoc.poistenie	6.149,- €

Finančnou analýzou a.s. boli vyčíslené ekonomické ukazovatele :

	rok 2015	rok 2016
- Rentabilita vlastného kapitálu ROE (%)	9,11	9,35
- Rentabilita nákladov (%)	1,79	3,85
- Rentabilita tržieb Rt II. (%)	2,57	5,66
- Likvidita 1.stupňa L1 (%)	15,12	0,61
- Likvidita 2.stupňa L2 (%)	84,13	84,67
- Likvidita 3.stupňa L3 (%)	107,22	117,65
- Podiel pohľadávok na obežných aktívach (%)	69,53	77,39
- Čistý pracovný kapitál (%)	20,24	32,69
- Pomer vlastného kapitálu a celkových aktív (%)	33,58	46,49

- Pomer cudzieho kapitálu a celkových aktivít (%)	66,41	53,49
- Krytie majetku	1,04	1,06
- Úverové zádlženie	41,68	41,96
- Zisk na pracovníka	8.719,75	11.921,05
- Produktivita práce v obchod.činnosti/€/prac.	13.207,92	13.073,83

V r. 2016 akciová spoločnosť :

- priebežne čerpala v Sberbank Slovensko, a.s. kontokorentný úver v celkovej výške 1.760.000,- €.
- splácala splátkový úver v Sberbank Slovensko, a.s., ktorého konečná splatnosť je v 11/2017; zostatok úveru k 31.12.2016 bol 76.800,- €
- čerpala a priebežne splácala kontokorentný úver vo VÚB, a.s., ktorého splatnosť vo výške 200.000,- € je 30.06.2017. V roku 2016 navyšovala kontokorent o 242.220,- €. Čiastka predstavovala refinancovanie kúpy pozemku na Belvederi parc.č. 2637/1 a 2637/2. Parcely boli kúpené z dôvodu ďalších investičných zámerov spoločnosti na území Belvederu v Banskej Bystrici. Navýšená čiastka je splatná kvartálne po 15.000,- € počnúc 31.12.2016.
- k 31.12.2016 mala spoločnosť schválený úverový rámec na bankové záruky : vo VÚB, a.s. vo výške 332.000,- € splatný 30.06.2017, k 31.12.2016 nebol čerpaný v Sberbank Slovensko, a.s. vo výške 500.000,-€.

Z úverového rámca Sberbank Slovensko, a.s. na bankové záruky bolo k 31.12. čerpané :

- zábezpeka na zádržné vo výške 74.440,- € na zákazku „Bývanie na Družby“, viazanosť do 20.01.2018
- zábezpeka do verejnej súťaže vo výške 13.500,- € na zákazku „Regionálny úrad verejného zdravotníctva“, viazanosť do 30.06.2017

Na zasadnutí Valného zhromaždenia dňa 18.04.2016 :

- bolo schválené rozdelenie HV – zisk za rok 2015 vo výške 298.055,92 € – zúčtovať ako nerozdelený zisk minulých rokov
- Ing. Jana Mundierová bola schválená ako audítorka na overenie účtovnej závierky za r. 2016

Za r. 2016 bol dosiahnutý výsledok hospodárenia vo výške 379.115,- €. V súlade so zákonom o dani z príjmu bol vyčíslený základ dane 498.997,38 €. Daň z príjmu predstavovala 109.792 €. Odložená daň je – 144,- €.

Preddavky na daň z príjmu boli uhradené vo výške 91.198,35 €. Spoločnosť na základe daňového priznania vyčíslila daň na úhradu vo výške 18.581,07 €.

Pre účely určenia výšky preddavkov je daň vo výške 104.789,44 €.

Predstavenstvo a.s. navrhne akcionárom akciovej spoločnosti disponibilný HV – zisk za r. 2016 vo výške 379.115,- € zúčtovať ako nerozdelený zisk minulých rokov.

Počas r. 2016 bol tvorený v súlade so zákonom sociálny fond.

Stav fondu k 01.01.2016 :	303,97 €
- tvorba	2.566,04 €
- čerpanie	2.006,60 €
Zostatok fondu k 31.12.2016	863,41 €

Fond bol čerpaný na príspevky na stravovanie zamestnancov.

Činnosť a.s. nemá negatívny vplyv na životné prostredie. Spoločnosť pracuje a nakladá s prípadnými odpadmi v zmysle platných zákonov chrániacich životné prostredie. Spoločnosť má certifikáty STN EN ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OHSAS 18001:2007.

Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja neboli v priebehu r. 2016 vynakladané a ani sa s nimi neuvažuje vo finančnom pláne na r. 2017.

V zahraničí a.s. nemá organizačné zložky.

V priebehu r. 2016 sa neudiali udalosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili činnosť a ekonomiku firmy.

K 31.12.2016 mala akciová spoločnosť 42 zamestnancov. V priebehu r. 2016 bol ukončený pracovný pomer s 3 zamestnancami z osobných dôvodov a 1 zamestnanec pre nadbytočnosť. Do pracovného pomeru bol prijatý 3 zamestnanci, z toho 1 THP a 2 robotníci.

Konatelia majú zodpovednosť za sledovanie súladov riadenia a postupov, ako aj za stanovenie a dohľad nad systémom riadenia rizika spoločnosti. Metódy a systém riadenia rizika je prehodnocovaný tak, aby boli zohľadnené trhové podmienky a aktivity spoločnosti.

K významným rizikám patrí :

Zabezpečenie zákazkovej výroby, ktorá tvorí 99% činnosti spoločnosti – priebežne sa danej problematike venujú konatelia počas celého roka, aby bolo eliminované riziko prípadného nedostatku práce a tým ohrozená zamestnanosť pracovníkov v trvalom pracovnom pomere.

Úverové riziko – spoločnosť čerpala úverový rámec kontokorentu schváleného vo VÚB, a.s. vo výške 200.000,- € a v Sberbank Slovensko, a.s. vo výške 1.760.000,-€. Priebežne je riešené vykrytie potrieb operatívneho financovania prevádzkových nákladov.

Čerpaný úverový rámec je priebežne vykrytý pohľadávkami a rozpracovanosťou na jednotlivých stavebných zákazkách.

Riziku likvidity, ktoré môže spôsobiť, že si spoločnosť nebude môcť plniť svoje finančné záväzky, bola venovaná celoročná pozornosť. V prípade niektorých problematických pohľadávok boli tvorené opravné položky vo výške 3.969,- €. Finančné účty a pohľadávky vykrývali v priebehu roka záväzky. Priebežne bol sledovaný stav finančných prostriedkov pozostávajúci zo zdrojov na BÚ, vrátane kontokorentu a záväzkov. Investičné a iné úvery spoločnosť nečerpala.

Cenová politika – spoločnosť okrem stavebných prác pre cudzích investorov vykonávala aj vlastnú investičnú činnosť – stavala a predávala byty. Pri tejto aktivite venovala pozornosť podrobným analýzam a sledovaniu cien na trhu s nehnuteľnosťami.

Poistné – konatelia venujú značnú pozornosť aj možnému riziku z poistenia. Poistený je nehnuteľný, hnutelný majetok a vo flotilách HP a ZP áut. Z hľadiska stavebného rizika je uzavretá Poistná zmluva č. 6532727988 – zodpovednosť za škodu a Poistná zmluva č. 6532887957 – kryje montážne riziko stavby, kde je dodatkami k predmetnej zmluve riešené poistenie každej stavby individuálne s ohľadom na možné riziká pri realizácii diela.

Ročná účtovná závierka bola vyhotovená so zámerom ďalšieho pokračovania a.s. v stavebnej činnosti. Spoločnosť má pre r. 2017 pripravených niekoľko stavebných zákaziek jednak vlastnej investičnej výstavby, ale predovšetkým pre cudzích investorov. Vo finančnom pláne pre r. 2017 uvažuje a.s. s výkonmi cca 10.000.000,-€. Uvedený objem by mal byť naplnený na rozostavaných zákazkách a pripravovaných nových zákazkách. Vlastná investičná výstavba na Belvederi je plánovaná v objeme 3.000.000,-€.

V Banskej Bystrici, 15.03.2017
Vypracoval : Ing. Figuliová

