

Výročná správa 2016

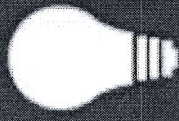
ForDom s.r.o.



Výročná správa vyhotovená podľa § 20 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve
v znení neskorších predpisov

NÍZKOENERGETICKÉ A PASÍVNE DOMY

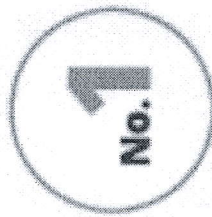
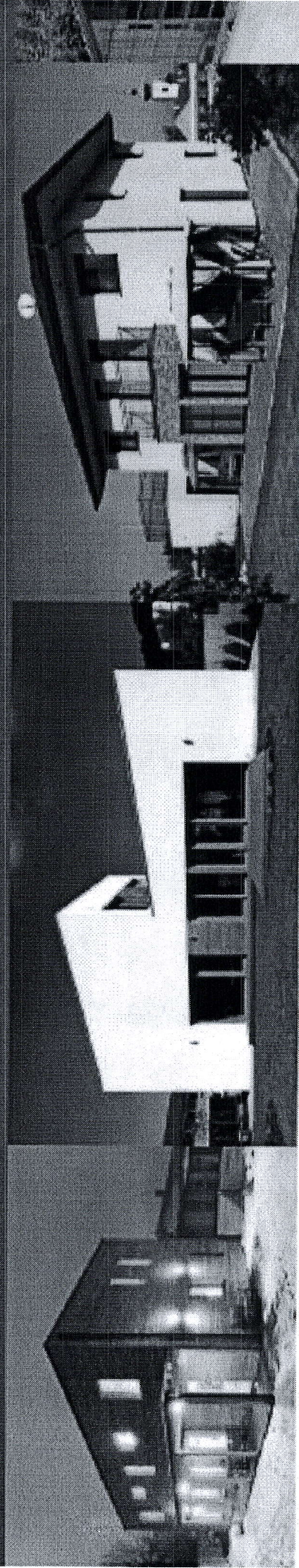
Od myšlienky po kolaudáciu



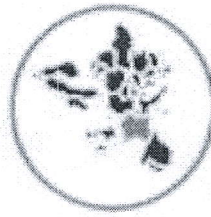
Štúdia



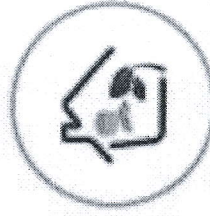
Projekt



Jednotka v komplexných
službách od štúdia
po kolaudáciu



210 realizácií:
Slovensko, Rakúsko,
Švajčiarsko a Francúzsko



Špecialista
na nízkoenergetické
a pasívne domy



ForDom s.r.o.
Družstevná 14, 960 01 Zvolen



Prečo stavať rodinný dom so spoločnosťou ForDom s.r.o.?

1. Dlhoročné skúsenosti – viac ako 204 rodinných domov a stavieb
2. Energetická úspornosť – nízkoenergetické a energeticky pasívne rodinné domy
3. Certifikované riešenia a postupy – TASUS, Značka kvality, Certifikáty pasívnych domov,
4. Overená kvalita – Drevostavba roku 2012, 2013, Ocenenia BEFFA
5. Komplexnosť služieb od projektu , základy, profesie až po realizáciu na kľúč
6. Inovatívnosť riešení – architektonická aj technická – technologická Dlhodobá aktívna spolupráca s vedeckými autoritami TU Zvolen Drevárska fakulta, Inštitút energeticky pasívnych domov, Zväz spracovateľov dreva SR,...
7. Otvorené riešenie a postupy
8. Široká paleta produktov – konštrukcii, materiálov, technológií
9. Možnosť návštevy referenčných rodinných domov
10. Ekologická výstavba z negatívnu energetickou stopou
11. Zvýhodnené podmienky financovania v spolupráci so SLSPa.s.
12. Kvalita produkcie overená na náročných zahraničných trhoch Rakúsko, Francúzsko, Švajčiarsko
13. Profesionálny tím obchodných poradcov s individuálnym prístupom ku klientovi
14. Okrem typových produktov vieme zrealizovať aj individuálne riešenia šité na mieru zákazníkov
15. Nadštandardné garančné podmienky – 35 rokov garancia konštrukcie, 5 rokov garancia inštalácií a profesii, Garancia projektovaných prevádzkových nákladov
16. Súčasťou realizácie sú aj technické kvalitu potvrdzujúce merania – test vzduchotesnosti, termovízne merania
17. Rovnováha medzi kvalitou a realizačnou cenou
18. Garancia fixnej nemennej ceny
19. Dlhodobá ekonomicky stabilná a prosperujúca spoločnosť s transparentnými a auditovanými výsledkami hospodárenia – Pečať bonity

20. Jasná vlastnická štruktúra – privátna slovenská spoločnosť s presne definovanými vlastníkmi pracovne plne angažovanými v každodennom chode spoločnosti

Stále sa nemôžete rozhodnúť? Tak tu sú ďalšie dôvody.....

1. Drevo je geniálny živý produkt prírody

- Drevo má zdraviu prospešné vlastnosti – pohlcuje škodlivé látky, prijíma vlhkosť a uvoľňuje ju do suchého prostredia
- Drevo je domáci obnoviteľný zdroj, ktorý šetrí energiu v každej fáze od výroby, cez prepravu materiálu, zabudovanie až po šetrenie spotreby energie na vykurovanie a chladenie
- Drevo má negatívnu bilanciu CO₂ : počas života spotrebuje viac CO₂, ako ho vyprodukuje jeho výroba a zabudovanie
- Drevo má výnimočné fyzikálne vlastnosti – pevnosť a pružnosť pri nízkej objemovej hmotnosti, kontrolu vlhkosti a preto je od nepamäti predurčené na stavebné účely a využitie
- Drevo je tradičný materiál, teplý na povrch, ktorý má veľmi príjemnú vôňu, textúru a sfarbenie, dobre vplýva na psychickú pohodu človeka

2. Významná Energetická úspornosť konštrukcií – nízkoenergetické a pasívne stavby

3. Výstavba ohľaduplná k prírode – používanie ekologických materiálov a postupov – suchá výstavba bez mokrých procesov

4. Rýchlosť výstavby – doba výstavby 4 – 6 mesiacov, možnosť výstavby počas celého roka

5. Priestorová úspornosť v súvislosti so subtilnejšími obvodovými konštrukciami

6. Dlhodobá životnosť drevodu overená históriou

7. Zvýšená odolnosť voči požiarom

8. Z pohľadu rekonštrukcie prípadne sanácie podstatne jednoduchšie a menej nákladné riešenia

Legislatívny rámec pre výročnú správu

Spoločnosť má povinnosť auditu podľa § 19 zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a preto má aj povinnosť vyhotoviť výročnú správu podľa § 20 zákona o účtovníctve.

Táto výročná správa podlieha tiež overeniu audítorom do jedného roka od skončenia účtovného obdobia. Táto výročná správa bude elektronicky uložená do registra účtovných závierok a jeho cestou aj do zbierky listín obchodného registra tak, ako to ustanovuje § 23 ods. 2 a § 23b ods. 4 zákona o účtovníctve.

Obsah výročnej správy:

- 1) Identifikačné údaje
- 2) Povinné informácie
- 3) Ďalšie informácie
- 4) Povinné prílohy
- 5) Ďalšie prílohy

1) Identifikačné údaje – základné informácie

Obchodné meno:	ForDom s.r.o.
IČO:	36 648 001
DIČ:	2022175837
IČ DPH:	SK2022175837
Adresa sídla:	Družstevná 1664/14, 960 01 Zvolen
Obchodný register:	Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro., Vložka číslo: 11528/S
Konatelia spoločnosti:	Ing. Igor Kuzma, Ing. Jozef Čellár, Štefan Kumštár
Spoločníci spoločnosti:	Ing. Igor Kuzma, Ing. Jozef Čellár, Štefan Kumštár
Webové sídlo spoločnosti, mail:	www.fordom.sk

Štatutárnym orgánom spoločnosti ForDom s.r.o. sú konatelia spoločnosti. Spoločnosť nemá povinnosť ani dobrovoľne nezriadila dozornú radu. Činnosť spoločnosti upravujú Stanovy spoločnosti.

Identifikačné údaje – doplňujúce informácie

Výsledok hospodárenia 2016	Strata 888 265 eur
Splatené základné imanie (účet 411)	19 916 eur
Zákonný rezervný fond (účet 417a 421)	2 010 eur
Priemerný počet zamestnancov	19
Hlavná činnosť	Výstavba obytných budov, SK NACE 41.20.1

Účtovným obdobím spoločnosti je kalendárny rok. Spoločnosť nemá odštepny závod ani organizačnú zložku v tuzemsku. Spoločnosť vlastní obchodný podiel v spoločnosti Interiero FD vo výške 2550 EUR. Spoločnosť nie je vlastnená inou spoločnosťou.

2) Povinné informácie

a) Informácie o vývoji účtovnej jednotky

Spoločnosť bola založená v roku 2006 a pôsobí nielen na tuzemskom trhu. Obytné domy spoločnosť stavala aj v Rakúsku, Švajčiarsku a Francúzsku. V prvých dvoch rokoch od svojho vzniku sa spoločnosť zaoberala výhradne dodávaním biomasy. Od roku 2008 sa začala časť firmy zaoberať výstavbou nízkoenergetických a energeticky pasívnych domov. Postupne sa portfólio spoločnosti zúžilo výhradne na túto komoditu. Od svojho založenia si spoločnosť relatívne stabilne udržiava svoje postavenie vo svojej oblasti pôsobenia. Vývoj na trhu však prináša zvýšenú konkurenciu a požiadavky, ktorým sa musíme neustále prispôbovať.

Spoločnosť sa ani v roku 2016 nepodarilo vyinkasovať pohľadávku voči rakúskemu odberateľovi, čoho dôsledkom bolo, že sa dostala do platobnej nedisciplinovanosti voči dodávateľom. V čase spracovávania účtovnej závierky za rok 2016 už boli evidované aj záväzky voči Sociálnej poisťovni, zdravotným poisťovňám a Daňovému úradu. Prognóza pre ďalšie obdobie nie je stabilná, resp. dajú sa očakávať výkyvy v odbyte, ekonomickom raste a cash flow spoločnosti.

Spoločnosť svojou obchodnou činnosťou nemá významný vplyv na životné prostredie, nevypúšťa exhaláty do vzduchu ani nevytvára znečistenie vody, či nebezpečné odpady. Spoločnosť zamestnávala okolo 20 pracovníkov a prispieva tým k lokálnej zamestnanosti. K 31.12.2016 sme evidovali 17 zamestnancov na pracovný pomer.

SÚVAHA

Vybrané ukazovatele o majetku a záväzkoch

STRANA AKTÍV SÚVAHY (netto aktíva v celých eurách)	ROK 2016	ROK 2015
MAJETOK SPOLU		
A. Neobežný majetok	840576	279789
A.1 Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
A.II Dlhodobý hmotný majetok	838026	279789
A.III Dlhodobý finančný majetok	2550	0
B. Obežný majetok	747621	1044332
B.I Zásoby	44662	199842
B.II Dlhodobé pohľadávky	2211	40889
B.III Krátkodobé pohľadávky	672398	686427
B.IV Krátkodobý finančný majetok	0	0
B. V Finančné účty	28350	117174
C. Časové rozlíšenie	2064	5015

STRANA PASÍV SÚVAHY (údaje v celých eurách)	ROK 2016	ROK 2015
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY SPOLU		
A. Vlastné imanie	1590261	1329136
A.1 Základné imanie	-757743	142838
A.II Emisné ážio	19916	19916
A.III Ostatné kapitálové fondy	0	0
A.IV Zákonné rezervné fondy	100000	0
A.V Ostatné fondy zo zisku	2010	618
A.VI Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0
A.VII Výsledok hospodárenia minulých rokov	0	0
A. VIII Výsledok hospodárenia bežného roku po zdanení	9265	94469
	-888934	27835

B. Záväzky	2320541	1176236
B.I Dlhodobé záväzky	18021	4356
B.II Dlhodobé rezervy	0	0
B.III Dlhodobé bankové úvery	0	73371
B. IV Krátkodobé záväzky	1139881	859209
B.V Krátkodobé rezervy	13637	13837
B.VI Bežné bankové úvery	1149002	0
B.VII Krátkodobé finančné výpomoci	0	225463
C. Časové rozlíšenie	27463	10062

Komentár k súvahe - aktíva:

Spoločnosť hospodári s vlastným dlhodobým hmotným majetkom (nie prenájatým). Dlhodobý hmotný majetok je už opotrebovaný (oprávky/OC) na 90,64 %.

Dlhodobý nehmotný majetok neevidujeme.

Spoločnosť nevlastní akcie. Vlastní obchodný podiel v inej spoločnosti.

Vývoj stavu zásob je priaznivý, nedošlo k zvýšeniu ich stavu ani nárastu pomaly obrátkových zásob bez pohybu nad jeden rok. Opravná položka bola tvorená na poskytnuté preddavky.

Vývoj stavu krátkodobých pohľadávok je nepriaznivý, vzrástol ich celkový objem, ako aj objem pohľadávok nezaplatených po lehote splatnosti. Pohľadávky po lehote splatnosti sú v sume 316877 eur, a preto spoločnosť vytvorila k nim opravnú položku v sume 71819 eur, čo predstavuje 22,66 % ich objemu.

Časové rozlíšenie aktív predstavujú náklady budúcich období, a to najmä – nájomné platené vopred a servisný paušál platený vopred.

Komentár k súvahe - pasíva:

Celé základné imanie spoločnosti v sume 19916 eur zapísané v obchodnom registri je splatené. Vlastné imanie spoločnosti je v sume -757743 eur, a celkové záväzky sú v sume 2320541 eur, čo značí, že spoločnosť hospodári prevažne s cudzími zdrojmi. Spoločnosť vytvára zákonný rezervný fond v súlade so Stanovami spoločnosti a Obchodným zákonníkom.

Krátkodobé rezervy v sume 13637 eur sú rezervy na nevyčerpané dovolenky a s tým súvisiace sociálne a zdravotné poistenie.

Spoločnosť čerpá kontokorent a zároveň v bežných bankových úveroch má záúčtovaný aj poskytnutý investičný úver na výstavbu haly v priemyselnom parku Víglaš. Nakoľko spoločnosť v apríli 2017 nezačala splácať investičný úver, banka tento preklasifikovala na krátkodobý.

Časové rozlíšenie pasív predstavujú výdavky budúcich období, a to najmä – vyúčtovanie energie, telefónnych služieb a stavebných prác.

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT
Vybrané ukazovatele o výsledku hospodárenia

(údaje v celých eurách)	ROK 2016	ROK 2015
ČISTÝ OBRAT	2288495	2639668
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu	2362960	2644404
I. Tržby z predaja tovaru	11630	78482
II. Tržby z predaja vlastných výrobkov		
III. Tržby z predaja služieb	2276865	2560262
IV. Zmena stavu zásob vlastnej výroby	40422	
V. Aktivácia		
VI. Tržby z predaja investičného majetku a zásob	5000	2123
VII. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	29043	3537
Náklady na hospodársku činnosť spolu	3231006	2576400
A. Náklady na obstaranie predaného tovaru	47441	25854
B. Spotreba materiálu, energie a neskladovateľné dodávky	805490	1320867
C. Opravné položky k zásobám		
D. Služby	1224352	814125
E. Osobné náklady	272900	338143
G. Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	35527	44322
H. Zostatková cena predaného majetku a zásob	2120	1867
I. Opravné položky k pohľadávkam	624132	13895
J. Ostatné náklady na hospodársku činnosť	215076	13968
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	-868046	68004
Výnosy z finančnej činnosti	2	176
Náklady na finančnú činnosť	20221	15804
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-20219	-15628
Celkový výsledok hospodárenia pred zdanením	-888265	52376
Daň z príjmov splatná	2880	24541
Daň z príjmov odložená	-2211	
CELKOVÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA PO ZDANENÍ	-888934	27835

Komentár k výkazu ziskov a strát (výsledovka):

Spoločnosť zaznamenala pokles výnosov z hospodárskej činnosti o 11%. Celkový výsledok hospodárenia v sume strata 888265 eur je tvorený najmä v hospodárskej oblasti. Vo finančnej oblasti spoločnosť dosiahla tiež stratu spôsobenú najmä platením debetných úrokov.

Spoločnosť sa snažila šetriť náklady, čo sa prejavilo najmä v poklese prevádzkových nákladov, Avšak zvýšili sa náklady na právne služby, exekučné vymáhania a pod.

b) Informácie o udalostiach osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia.

Spoločnosť v roku 2017 pripravuje podanie návrhu na miestne príslušný Okresný súd na povolenie reštrukturalizácie v zmysle Zákona č. 7/2005 o konkurze a reštrukturalizácii z dôvodu poklesu vlastného imania a vzniku druhotnej platobnej neschopnosti.

c) Informácie o predpokladanom budúcom vývoji účtovnej jednotky.

Budúci vývoj spoločnosti bude ovplyvnený hlavne vyriešením splatnosti investičného úveru na halu, KTK a splácaním svojich dodávateľských záväzkov. Očakávané celkové oživenie ekonomiky môže priaznivo ovplyvniť vstup investora.

d) Informácie o nákladoch na činnosť v oblasti výskumu a vývoja – bez náplne.

e) Informácie o nadobúdaní vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných podielov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky – bez náplne.

f) Informácie o návrhu na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty.

Spoločnosť vytvorila za rok 2016 účtovnú stratu po zdanení vo výške 888934 eur. Rezervný fond je už vytvorený v maximálnej výške podľa Stanov spoločnosti. Na valné zhromaždenie bude predložený návrh na nasledovné použitie straty – preúčtovanie na účet 429-Neuhradená strata minulých rokov.

g) Informácie o údajoch požadovaných podľa osobitných predpisov – bez náplne.

h) Informácie o tom, či účtovná jednotka má organizačnú zložku v zahraničí.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

i) Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci (§ 20 ods. 2 zákona o účtovníctve) – bez náplne.

j) Finančné nástroje (§ 20 ods. 5 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť nepoužíva finančné nástroje (napr. prevoditeľné cenné papiere, finančné rozdielové zmluvy, deriváty) podľa zákona č.566/2001 Z.z. o cenných

papieroch v znení neskorších predpisov – preto nemá povinnosť uviesť špecifické informácie o cieľoch a metódach riadenia rizík.

k) Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu (§ 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve).

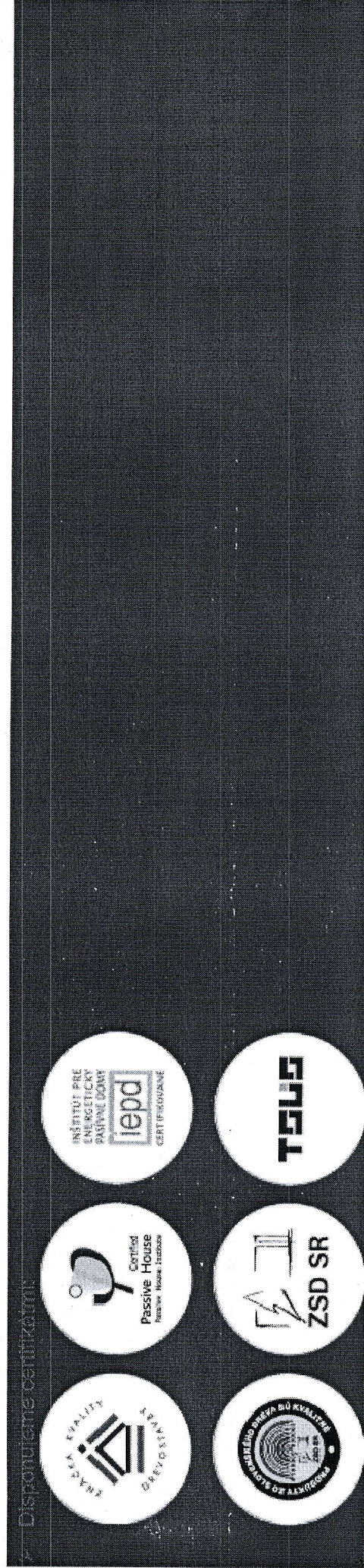
Spoločnosť neemitovala cenné papiere (akcie), ktoré by boli prijaté na obchodovanie na regulovanom trhu. Preto spoločnosť nemá povinnosť vo výročnej správe uvádzať štruktúrované informácie podľa § 20 ods. 6 a 7 zákona o účtovníctve, napríklad – **vyhlásenie o správe a riadení**.

l) Subjekt verejného záujmu (§ 20 ods. 9 až 14 zákona o účtovníctve).

Spoločnosť **nie je subjektom verejného záujmu** tak, ako ho definuje § 2 ods. 14 zákona o účtovníctve.

3) Ďalšie informácie

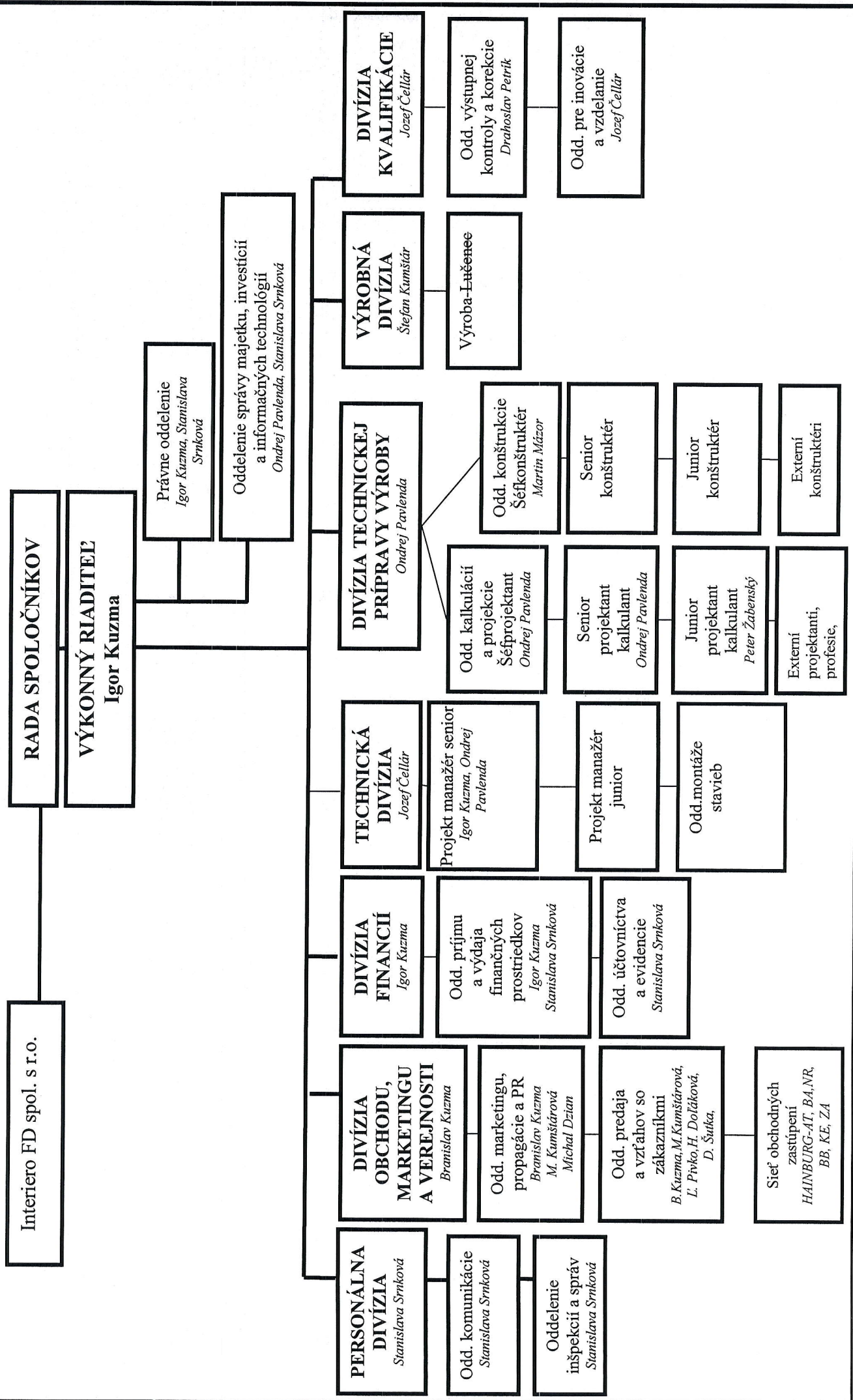
- ISO normy kvality alebo iné certifikáty a osvedčenia



Inovatívne riešenie – architektonická aj technická – technologická dlhodobá aktívna spolupráca s vedeckými autoritami TU Zvolen Drevárska fakulta, Inštitút energeticky pasívnych domov /sme členom/, Zväz spracovateľov dreva SR /ktorých sme členom/,...

Organizačná štruktúra

ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA ForDom s.r.o.



- Spoločnosť si v čase účtovnej závierky neplní svoje daňové záväzky voči štátu a záväzky voči sociálnej a zdravotnej poisťovni včas.
- Test spoločnosti na pojem „spoločnosť v kríze“ (§ 67a Obchodného zákonníka): Spoločnosť je v zmysle Obchodného zákonníka v kríze, nakoľko vlastné imanie spoločnosti je záporné a jeho pomer voči záväzkom je < 0,04 /čo platí pre rok 2016/, t.z., že spoločnosti hrozí úpadok.

4) Povinné prílohy

Prílohou tejto výročnej správy sú:

Účtovná závierka spoločnosti za rok 2016 (Súvaha, Výkaz ziskov a strát a Poznámky)

Správa audítora z overenia účtovnej závierky za rok 2016

5) Ďalšie prílohy

- Hlavnými obchodnými partnermi sú:

Bekwoodcote s.r.o., Hasslacher Preding Holzindustrie GmbH, JAF HOLZ Slovakia s.r.o., MPIRE s.r.o., MPL Trading s.r.o., Strabag s.r.o., Fertighaus OK GmbH, LOPAS GmbH, Najkrajšie bývanie Kalinčiakova s.r.o., ...

Vo Zvolene, 14.12.2017

Podpis štatutárov:


 Fortan s.r.o.
 Družstevná 1664/14
 960 01 Zvolen
 IČO: 36 648 001
 IČ DPH: SK2022175837