

Dodatok správy audítora
o overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
v zmysle § 23 ods. 5 zákona č. 540/2007 Z. z. v znení n. p.

Dodatok správy audítora
O overení súladu výročnej správy s účtovnou závierkou
V zmysle § 23 ods. 5 Zákona č. 540/2007 Z.z. v znení n. p.

Vedeniu spoločnosti INTERCOM Development s. r. o.

I.

Overila som účtovnú závierku spoločnosti INTERCOM Development, s. r. o. k 31.12.2015, ktorá tvorí prílohu k výročnej správe, ku ktorej som dňa 21. 12. 2016 vydala správu audítora v nasledujúcom znení:

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Vedeniu spoločnosti INTERCOM Development s.r.o.

Správa k účtovnej závierke

Uskutočnila som audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti INTERCOM Development s.r.o., ktorá obsahuje súvahu k 31.12.2015, výkaz ziskov a strát končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz o súlade so Zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“), a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Zodpovednosť audítora

Mojou zodpovednosťou je vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe môjho auditu. Audit som uskutočnila v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov mám dodržiavať etické požiadavky, naplánovať a vykonať audit tak, aby som získala primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Súčasťou auditu je uskutočnenie postupov na získanie audítorských dôkazov o sumách a údajoch vykázaných v účtovnej závierke. Zvolené postupy závisia od úsudku audítora, vrátane posúdenia rizík významnej nesprávnosti v účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby. Pri posudzovaní tohto rizika audítor berie do úvahy interné kontroly relevantné pre zostavenie účtovnej závierky účtovnej jednotky, ktorá poskytuje pravdivý a verný obraz, aby mohol vypracovať audítorské postupy vhodné za daných okolností, nie však na účely vyjadrenia názoru na účinnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej zahŕňa zhodnotenie vhodnosti použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosti účtovných odhadov uskutočnených štatutárnym orgánom spoločnosti, ako aj vyhodnotenie prezentácie účtovnej závierky.

Som presvedčená, že audítorské dôkazy, ktoré som získala, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre môj názor.

Názor

Podľa môjho názoru účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti INTERCOM Development s.r.o. k 31.12.2015 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu v súlade so zákonom o účtovníctve.

Zdôraznenie skutočností

Spoločnosti vykazuje v účtovnej závierke na riadku č. 80 negatívne vlastné imanie vo výške -2 138 tis. EUR. Spoločnosť je v značnej miere financovaná pôžičkami od spriaznených osôb. Spoločnosti sa dlhodobo nedarí dosahovať pozitívne vlastné imanie, čo naznačuje existenciu významnej neistoty, ktorá môže vyvolať pochybnosť o schopnosti spoločnosti naďalej nepretržite pokračovať v činnosti.

Za audítora spoločnosti som bola vymenovaná až po 31. decembri 2015, a preto som sa nezúčastnila fyzickej inventúry zásob na začiatku a na konci roka. Stav vykazovaných zásob v súvahe na riadku 34 v hodnote 1 084 tis. EUR som overila alternatívnym spôsobom.

Meno a priezvisko audítora: Ing. Lucia Nováková
Číslo licencie: 983

Podpis audítora:

Dátum správy audítora: 21. 12. 2016

Adresa audítora: Konventná 17, 811 03 Bratislava



Meno audítorskej spoločnosti: a Audit, s.r.o.

Číslo licencie: 353

Adresa audítorskej spoločnosti: Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava

II.

Overila som taktiež súlad výročnej správy s vyššie uvedenou účtovnou závierkou. Za správnosť zostavenia výročnej správy je zodpovedný štatutárny orgán spoločnosti. Mojou úlohou je vydať na základe overenia stanovisko o súlade výročnej správy s účtovnou závierkou.

Overenie som vykonala v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Tieto štandardy požadujú, aby audítor naplánoval a vykonal overenie tak, aby získal primeranú istotu, že informácie uvedené vo výročnej správe, ktoré sú predmetom zobrazenia v účtovnej závierke, sú vo všetkých významných súvislostiach v súlade s príslušnou účtovnou závierkou. Informácie uvedené vo výročnej správe na stranách 1 až 8 som posúdila s informáciami uvedenými v účtovnej závierke k 31. decembru 2015. Iné údaje a informácie, ako účtovné informácie získané z účtovnej závierky a účtovných kníh som neoverovala. Som presvedčená, že vykonané overovanie poskytuje primeraný podklad pre vyjadrenie stanoviska audítora.

Podľa môjho stanoviska uvedené účtovné informácie vo výročnej správe spoločnosti INTERCOM Development s. r. o. poskytujú vo všetkých významných súvislostiach pravdivý a verný obraz o účtovnej závierke k 31. decembru 2015, a sú v súlade so zákonom o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Meno a priezvisko audítora: Ing. Lucia Nováková
Číslo licencie: 983

Podpis audítora:

Dátum správy audítora: 22. 12. 2016

Adresa audítora: Konventná 17, 811 03 Bratislava

Meno audítorskej spoločnosti: a Audit, s.r.o.

Číslo licencie: 353

Adresa audítorskej spoločnosti: Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava

Výročná správa spoločnosti

INTERCOM Development, s.r.o.



k 31.12.2015

Obsah výročnej správy

1. Všeobecné údaje
2. Vývoj činnosti spoločnosti a finančná situácia
3. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa
4. Predpoklad budúceho vývoja činnosti účtovnej jednotky
5. Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja
6. Obstarávanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby
7. Návrh na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty
8. Údaje požadované podľa osobitných predpisov
9. Organizačná zložka v zahraničí
10. Vplyv na životné prostredie
11. Prílohy

1 Všeobecné údaje

Obchodné meno:	INTERCOM Development, s.r.o.
Sídlo:	Sasinkova 5, 811 08 Bratislava
IČO:	35 866 110
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným
Dátum zápisu:	22.09.2003

Spoločníci:

Meno	Adresa
Doc. PhDr. Ivan Kmotřík, PhD.	Tolstého 5, 811 07 Bratislava

Informácie o konsolidovanom celku:

Spoločnosť sa nezahrňuje do konsolidovanej účtovnej závierky.

Informácie o zamestnancoch:

	2014	2015
Priemerný počet zamestnancov:	4	2
z toho vedúcich zamestnancov:	0	0

Zamestnanosť

Ukazovateľ	k 31.12.2014	k 31.12.2015
Počet zamestnancov spolu	5	4
Priemerný počet zamestnancov	4	4
Mzdové náklady v tis. €	145	228
Čerpanie sociálneho fondu	994	680

Orgány spoločnosti

Konatelia:

Meno	Adresa	Vznik funkcie
PhDr. Pavel Komorník, M.B.A.	Havelkova 8/2825, 841 03 Bratislava	12.12.2008
Darina Törökóvá	Ďurgalova 3543/3, 831 01 Bratislava	18.10.2007

Konanie menom spoločnosti:

Menom spoločnosti konajú a v jej mene podpisujú aspoň vždy dvaja konatelia spoločne a to tak, že k obchodnému menu spoločnosti pripoja svoje vlastnoručné podpisy.

Prokúra:

V účtovnom období nebol menovaný prokurista.

2 Vývoj činnosti spoločnosti a finančná situácia

Hlavné činnosti Spoločnosti:

- ✓ kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod),
- ✓ kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- ✓ sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- ✓ inžinierska činnosť okrem vybraných činností vo výstavbe,
- ✓ prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- ✓ obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu,
- ✓ administratívne práce,
- ✓ leasingová činnosť,
- ✓ organizovanie kurzov, školení a seminárov,
- ✓ reklamná činnosť,
- ✓ ekonomické a organizačné poradenstvo,
- ✓ poradenská činnosť v oblasti účtovníctva,
- ✓ poradenská činnosť v oblasti ekológie a enviromentalistiky,
- ✓ faktoring a forfaiting,
- ✓ prieskum trhu a verejnej mienky,
- ✓ požičovňa osobných motorových vozidiel a motocyklov,
- ✓ prenájom motorových vozidiel,
- ✓ nákup a predaj motorových vozidiel,
- ✓ prenájom a požičiavanie malých plavidiel,
- ✓ prevádzka malých plavidiel,
- ✓ sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť),
- ✓ poradenská a konzultačná činnosť v predmete podnikania.

Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania



AKTÍVA	
Dlhodobý nehmotný majetok	0,-
Dlhodobý hmotný majetok	11.896.702,-
Dlhodobý finančný majetok	4.812.325,-
Neobežný majetok spolu	16.709.027,-
Zásoby	1.084.477,-
Dlhodobé pohľadávky	0,-
Krátkodobé pohľadávky	9.333.771,-
Finančné účty	609.301,-
Obežný majetok	11.027.549,-
Časové rozlíšenie	2.570,-
Aktíva spolu	27.739.146,-

PASÍVA	
Základné imanie	20.000,-
Rezervné a kapitálové fondy	2.000,-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-2.473.738,-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	317.101,-
Vlastné imanie	-2.137.637,-
Závazky a rezervy	23.891.924,-
Bankové úvery a finančné výpomoci	5.984.841,-
Závazky spolu	29.876.783,-
Časové rozlíšenie	0,-
Pasíva spolu	27.739.146,-

Spoločnosť ku dňu 31.12.2015 evidovala na majetkových účtoch dlhodobý majetok v obstarávacej hodnote 16.856.917,- EUR, z toho hmotný majetok predstavuje výšku 12.044.592,- EUR. Oproti minulému obdobiu sa celková netto hodnota dlhodobého nehmotného a hmotného majetku zvýšila o 6.430.128,- EUR

Z celkovej hodnoty dlhodobého majetku predstavuje odpisovaný nehmotný a hmotný majetok v obstarávacích cenách 517.579 EUR. K odpisovanému dlhodobému majetku tvorila spoločnosť oprávky formou odpisov. Zostatková cena tohto majetku ku dňu 31.12.2015 predstavovala hodnotu 369.689,- EUR.

Obežný majetok k 31.12.2015 je v brutto hodnote 11.027.549,- EUR a oproti minulému účtovnému obdobiu stúpol o 861.612,- EUR. Najväčšiu zložku obežného majetku predstavujú iné krátkodobé pohľadávky v celkovej výške 6.329.855,- EUR.

Celkové záväzky spoločnosti k 31.12.2015 boli vo výške 29.876.783,- EUR. Najpodstatnejšiu časť záväzkov tvorili iné krátkodobé záväzky v hodnote 14.702.373,- EUR.



Vlastné imanie k 31.12.2015 bolo vo výške -2.137.637,- EUR. Oproti minulému obdobiu spoločnosť zaznamenala vzrast vlastného imania o 430.411,- EUR.

Vlastné imanie spoločnosti tvoria:

	2015	2014
Základné imanie	20.000,-	20.000,-
Ostatné kapitálové fondy	2.000,-	0,-
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-3.000,-	-116310,-
Nerozdelený zisk minulých rokov	0,-	0,-
Neuhradená strata minulých rokov	-2.473.738,-	-3.905.155,-
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	317.101,-	1.433.418,-
Vlastné imanie spolu	-2.137.637,-	-2.568.048,-

Štruktúra nákladov a výnosov

Na účtoch nákladov a výnosov sa do 31.12.2015 účtovali všetky náklady a výnosy, ktoré s daným účtovným obdobím časovo a vecne súviseli.

Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb dosiahli k 31.12.2015 hodnotu 4.168.209,- EUR, čo je v porovnaní s rokom 2014 pokles o 1.563.072,- EUR.

Obdobie	2015	2014
	EUR	EUR
Tržby z predaja služieb	146.779,-	113.892,-
Tržby z predaja vlastných výrobkov	4.021.430,-	5.617.389,-
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-2.520.646,-	-3.863.513,-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	127,-	1.568,-
Tržby z predaja majetku	30.000,-	2.292.776,-
Výnosové úroky	87.596,-	149,-

Predaj výrobkov	4.021.430,-
Služby	146.779,-
Zmena stavu	-2.520.646,-
Výrobná spotreba	768.453,-
Pridaná hodnota	879.110,-

Zisk	
VH pred zdanením	319.988,-
Daň z príjmov:	2.887,-
Splatná	2.887,-
Odložená	
VH po zdanení	317.101,-

Na celkových výnosoch sa v najväčšej miere podieľali výnosy z predaja vlastných výrobkov, čomu zodpovedá aj charakter spoločnosti.

Celkové náklady spoločnosti vrátane dane z príjmov dosiahnuté v roku 2015 predstavujú výšku **1.448.185,-** EUR, čo znamená, že oproti roku 2014 klesli o 830.658,- EUR.

3 Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa vyhotovuje výročná správa

Po skončení účtovného spoločnosť upravila na základe výsledkov auditu účtovnej závierky zostavenej k 31.12.2015 vykazovanie skutočností v súvahe a v poznámkach, ktoré nemali vplyv na výsledok hospodárenia za skúmané účtovné obdobie.

4 Predpoklad budúceho vývoja činnosti účtovnej jednotky

Spoločnosť **INTERCOM Development, s.r.o.**, člen skupiny Grafobal Group a.s. sa sústreďuje na development, investičný rozvoj a prevádzku polyfunkčných obytných súborov a iných typov komerčných nehnuteľností.

Rovnako ako v minulých rokoch budú strategické ciele spoločnosti orientované predovšetkým na schopnosť spoločnosti vytvárať zisk a na zaistenie dlhodobého rastu pridanej hodnoty spoločnosti. Víziou spoločnosti je udržanie si postavenia spoľahlivého, dôveryhodného a žiadaného partnera, schopného plniť najnáročnejšie požiadavky.

Hlavným podnikateľským zámerom je výstavba kvalitných a moderných obytných i neobytných budov.

Našou prioritou je spokojný zákazník, ktorému ponúkame moderné bytové i nebytové priestory s možnosťou stavebných úprav za prijateľné ceny.

Spoločnosť bude aj v nasledujúcich účtovných obdobiach pokračovať vo výstavbe developerských projektov.

5 Výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja

V priebehu účtovného obdobia do 31.12.2015 spoločnosť nevykazuje výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

6 Obstarávanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov ovládajúcej osoby

Spoločnosť v priebehu účtovného obdobia do 31.12.2015 neobstarávala vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie a to vrátane ovládajúcej osoby.

7 Návrh na rozdelenie zisku alebo vyrovnanie straty

Spoločnosť na základe rozhodnutia valného zhromaždenia hospodársky výsledok k 31.12.2015 preúčtuje na účet nerozdeleného zisku minulých rokov vo výške 317.101,- EUR.

8 Údaje požadované podľa osobitných predpisov

Spoločnosť nevykazuje údaje požadované podľa osobitných predpisov.

9 Organizačná zložka v zahraničí

Spoločnosť nevykazuje organizačnú zložku v zahraničí.

10 Vplyv na životné prostredie

Z pohľadu celkového hodnotenia spoločnosti a jej správania sa voči životnému prostrediu je možné konštatovať, že všetky procesy a činnosti vykonávané v spoločnosti nemajú negatívny vplyv na životné prostredie.

11 Prílohy

Správa audítora, Súvaha, Výkaz ziskov a strát, Poznámky k 31.12.2015, Finančná analýza

V Bratislave, 19.12.2016

.....
INTERCOM Development, s.r.o.

Finančná analýza podniku

Je podnik schopný splácať svoje krátkodobé záväzky?

Likvidita I. stupňa:

$$\frac{\text{finančný majetok (peniaze)}}{\text{krátkodobé záväzky}} = \frac{609\,301}{23\,867\,296} = 3\%$$

Záver Pre podnik je postačujúce mať finančný majetok do výšky 20 - 60 % krátkodobých záväzkov

Ukazovateľ hovorí, do akej výšky je spoločnosť schopná okamžite (peniazmi) splatiť svoje krátkodobé záväzky (voči dodávateľom, zamestnancom, daňovému úradu a inštitúciám)

Likvidita II. stupňa:

$$\frac{\text{finančný majetok (peniaze) + pohľadávky}}{\text{krátkodobé záväzky}} = \frac{9\,943\,072}{23\,867\,296} = 42\%$$

Záver Pre spoločnosť je postačujúce mať finančný majetok a pohľadávky do výšky 200 + 250 % krátkodobých záväzkov

Ukazovateľ hovorí, do akej výšky je spoločnosť schopná splatiť svoje krátkodobé záväzky ak počíta, že na ich úhradu použije aj pohľadávky v lehote splatnosti

Likvidita III. stupňa:

$$\frac{\text{finančný majetok (peniaze) + pohľadávky + zásoby}}{\text{krátkodobé záväzky}} = \frac{11\,027\,549}{23\,867\,296} = 46\%$$

Záver Pre spoločnosť je postačujúce mať finančný majetok, pohľadávky a zásoby do výšky 200 + 250 % krátkodobých záväzkov

Ukazovateľ hovorí do akej výšky je spoločnosť schopná splatiť svoje krátkodobé záväzky, ak na ich úhradu použije peniaze, pohľadávky aj zásoby.

Ako dlho podniku trvá, kým premení pohľadávky na peniaze?

Doba inkasa krátkodobých pohľadávok

$$\frac{\text{pohľadávky}}{\text{tržby}} = \frac{9\,333\,771}{4\,168\,209} = 806.1394138$$

Priemerná doba úhrady pohľadávky je 806 dní

Ako dlho podniku trvá, kým uhradí svoje krátkodobé záväzky peniazmi z vlastných zdrojov?

Doba splácania krátkodobých záväzkov:

$$\frac{\text{záväzky}}{\text{tržby}} = \frac{29\,876\,783}{4\,168\,209} = 2580.398891 \text{ dni}$$

Doba splatnosti záväzku je približne 2 580 dní

Stupeň samofinancovania

$$\frac{\text{vlastný kapitál}}{\text{celkový kapitál}} = \frac{-2\,137\,637}{27\,739\,146} = -8\%$$

Stupeň zadĺženosti:

$$\frac{\text{cudzi kapitál}}{\text{celkový kapitál}} = \frac{29\,876\,783}{27\,739\,146} = 108\%$$

Záver: Čím má podnik viac vlastných zdrojov, tým je na trhu stabilnejší.
Spoločnosť je v predĺžení a na svoju prevádzku používa hlavne cudzie zdroje.

Rentabilita nákladov

$$= \frac{\text{hospodársky výsledok pred zdanením} * 100}{\text{náklady}} = \frac{319\,988}{1\,445\,298} = 22,14\%$$

RN >= 0,1 %

Na 100 EUR nákladov pripadá

22,13993239 EUR zisku

Krytie prevádzkových nákladov prev. výnosmi

$$= \frac{\text{Prevádzkové výnosy} * 100}{\text{Prevádzkové náklady}} = \frac{1\,677\,690}{1\,283\,836} = 130,68\%$$

KPNPV > 100 %

Prevádzkové výnosy sú výnosy, ktoré plynú z priamej podnikateľskej činnosti subjektu. Prevádzkové náklady sú náklady priamo vynaložené na podnikateľskú činnosť. Z toho vyplýva, že prevádzkové výnosy by mali pokryť prevádzkové náklady vo výške minimálne 100 %

Podiel pridanej hodnoty na výrobe a tržbách

$$= \frac{\text{Pridaná hodnota} * 100}{\text{Výroba + tovar}} = \frac{879\,110}{54\,315} = 1618,54\%$$

PPHV >= 10 %

Pridaná hodnota tvorí rozdiel medzi tržbami a nákladmi na predaný tovar, na výrobu výrobkov, na spotrebu materiálu a prijatých služieb (do nákladov sa nepočítajú mzdy, odpisy, dane, rezervy)
Pomerom k výrobe a tovaru dostaneme odpoveď o výške "hrubej marže" podniku.