

Výročná správa spoločnosti

INTERCOM Development, s.r.o.



k 31.12.2016

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. Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci
12. Finančné nástroje
13. Cenné papiere obchodované na regulovanom trhu
14. Subjekt verejného záujmu
15. 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:

	2016	2015
Priemerný počet zamestnancov:	5	4
z toho vedúcich zamestnancov:	0	0

Zamestnanosť

Ukazovateľ	k 31.12.2016	k 31.12.2015
Počet zamestnancov spolu	5	4
Priemerný počet zamestnancov	5	4
Mzdové náklady v tis. €	908	228
Čerpanie sociálneho fondu	512	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	8.150.700,-
Dlhodobý finančný majetok	
Neobežný majetok spolu	8.150.700,-
Zásoby	5.269.866,-
Dlhodobé pohľadávky	0,-
Krátkodobé pohľadávky	695.082,-
Finančné účty	536.889,-
Obežný majetok	6.501.837,-
Časové rozlíšenie	938,-
Aktíva spolu	14.653.475,-

PASÍVA	
Základné imanie	20.000,-
Rezervné a kapitálové fondy	2.000,-
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-2.156.637,-
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1.153.721,-
Vlastné imanie	-983.916,-
Závázky a rezervy	13.277.373,-
Bankové úvery a finančné výpomoci	2.359.968,-
Závázky spolu	15.637.341,-
Časové rozlíšenie	50,-
Pasíva spolu	14.653.475,-

Spoločnosť ku dňu 31.12.2016 evidovala na majetkových účtoch dlhodobý majetok v obstarávacej hodnote 8.310.422,- EUR, z toho hmotný majetok predstavuje výšku 8.310.422,- EUR. Oproti minulému obdobiu sa celková netto hodnota dlhodobého nehmotného a hmotného majetku poklesla o 8.558.327,- EUR

Z celkovej hodnoty dlhodobého majetku predstavuje odpisovaný nehmotný a hmotný majetok v obstarávacích cenách 447.023 EUR. K odpisovanému dlhodobému majetku tvorila spoločnosť oprávky formou odpisov. Zostatková cena tohto majetku ku dňu 31.12.2016 predstavovala hodnotu 317.301,- EUR.

Obežný majetok k 31.12.2016 je v brutto hodnote 6.501.837,- EUR a oproti minulému účtovnému obdobiu klesol o 4.525.712,- EUR. Najväčšiu zložku obežného majetku predstavujú vlastné výrobky v celkovej výške 5.007.416,- EUR.

Celkové záväzky spoločnosti k 31.12.2016 boli vo výške 15.637.341,- EUR. Najpodstatnejšiu časť záväzkov tvorili krátkodobé záväzky z obchodného styku v hodnote 12.110.974,- EUR.



Vlastné imanie k 31.12.2016 bolo vo výške -983.916,- EUR. Oproti minulému obdobiu spoločnosť zaznamenala vzrast vlastného imania o 1.153.721,- EUR.

Vlastné imanie spoločnosti tvoria:

	2015	2016
Základné imanie	20.000,-	20.000,-
Ostatné kapitálové fondy	2.000,-	2.000,-
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-3.000,-	-3.000,-
Nerozdelený zisk minulých rokov	0,-	0,-
Neuhradená strata minulých rokov	-2.473.738,-	-2.156.637,-
Výsledok hospodárenia za bežné účtovné obdobie	317.101,-	1.153.721,-
Vlastné imanie spolu	-2.137.637,-	-983.916,-

Štruktúra nákladov a výnosov

Na účtoch nákladov a výnosov sa do 31.12.2016 účtovali všetky náklady a výnosy, ktoré s daným účtovným obdobím časovo a vecne súviseli.

Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb dosiahli k 31.12.2016 hodnotu 10.628.943,- EUR, čo je v porovnaní s rokom 2015 vzrast o 6.460.734,- EUR.

Obdobie	2015	2016
	EUR	EUR
Tržby z predaja služieb	146.779,-	46.810,-
Tržby z predaja vlastných výrobkov	4.021.430,-	10.582.133,-
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob	-2.520.646,-	-5.877.608,-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	127,-	118.537,-
Tržby z predaja majetku	30.000,-	690.851,-
Výnosové úroky	87.596,-	125.390,-

Predaj výrobkov a služieb	10.628.944,-
Služby	2.224.883,-
Zmena stavu	-5.877.608,-
Výrobná spotreba	74.474,-
Pridaná hodnota	2.451.978,-

Zisk	
VH pred zdanením	1.319.059,-
Daň z príjmov:	165.338,-
Splatná	165.338,-
Odložená	
VH po zdanení	1.153.721,-

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 2016 predstavujú výšku 4.532.392,- EUR, čo znamená, že oproti roku 2015 stúpili o 3.084.207,- 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 31.12.2016 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 31.12.2016 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 31.12.2016 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 31.12.2016 použije na úhradu strát z minulých rokov v celkovej výške 1.153.721,- 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 Informácie o ročnej správe o platbách orgánom verejnej moci (§ 20 ods. 2 zákona o účtovníctve)

Spoločnosť nemá obsahovú náplň.

12 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.**

13 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 (napr. Burza cenných papierov Bratislava). 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.**

14 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 (napr. emitent cenných papierov na regulovanom trhu, banka, poisťovňa, obchodník s cennými papiermi, subjekt kolektívneho investovania).

15 Prílohy

Správa audítora, Súvaha, Výkaz ziskov a strát, Poznámky k 31.12.2016

V Bratislave, 24. novembra 2017



.....
PhDr. Pavel Komorník, M.B.A.
konateľ



.....
Darina Töröková
konateľ

