

## **Výročná správa za rok 2006**

### **Obsah:**

1. Činnosť
2. Zhodnotenie základných údajov ročnej účtovnej závierky
3. výrok audítora
4. Príjmy podľa zdrojov
5. Stav a pohyb majetku a záväzkov
6. Zloženie orgánov spoločnosti
7. Prílohy

## 1. Činnosť

Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, nezisková organizácia, (SRBB n.o.) zahájila svoju činnosť dňom 31. 8. 2004 zápisom do registra neziskových organizácií na Krajskom úrade v Bratislave. Jej zakladateľmi sú Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a ISTROBANKA a.s. V zakladacej listine spoločnosti, ako predmet činnosti je uvedené poskytovania týchto všeobecne prospešných služieb:

- zabezpečovanie bývania pozostávajúce z výstavby bytových domov s bytmi do vlastníctva a príslušenstva týchto domov a domov s nájomnými bytmi a príslušenstva týchto bytových domov
- správa, oprava a obnova bytového fondu vybudovaného alebo získaného neziskovou organizáciou alebo zvereného neziskovej organizácii na základe zmluvy o výkone správy bytového fondu.

Spoločnosť deklarovala pri svojom vzniku, že jej nezisková činnosť - výstavba nájomných bytov, nebude klásť nároky na mestský rozpočet. Financovanie výstavby nájomných bytov sa uskutoční zo štátnych dotácií, úverových zdrojov a z prostriedkov získaných komerčnou činnosťou, t.j. predajom bytov do osobného vlastníctva. Nakoľko jednou z podmienok získania dotácií je spolufinancovanie z vlastných zdrojov, aby deklarovaný postup mohol byť naplnený, spoločnosť začala najskôr prípravu výstavby bytových domov s bytmi do osobného vlastníctva.

Rozpočet na rok 2006 predpokladal postupné začatie výstavby v 5. lokalitách – Humenské námestie, Priekopy, Osuského ul. Nobelova ul. a Gercenova ul.. Koncom roka 2006 bola rozostavaná stavba Humenské nám.

### Humenské námestie (Petržalka):



Projekt bytového domu: 64 bytov, podlahová výmera bytov 3734 m<sup>2</sup>, občianska vybavenosť 184 m<sup>2</sup>, automobilové státi na teréne.

Projekt stavby: Staping a.s. Nitra

Dodávatelia: Zakladanie –Solhydro s.r.o., vrchná časť : Matep s.r.o.

Stavba začatá v septembri 2006, plánovaný termín kolaudácie: január 2008.

### Priekopy (Ružinov):



Pozemok a projekt s právoplatným územným rozhodnutím. Projekt predpokladá v dome 8 bytov, občiansku vybavenosť v priestoroch prvého nadzemného podlažia a 10 podzemných státí.

Pripravenosť k 31.12.2006: Stavebné povolenia vydané na Polyfunkčný dom, na objekt Spevnené plochy, parkovacie miesta a prístupová komunikácia odvolanie účastníka riešili druhostupňové orgány. Odhadovaný

začiatok výstavby je január 2008, doby výstavby 10 mesiacov.

Osuského ulica (Petržalka):



Projekt bytového domu: 57 bytov, podlahová výmera bytov 3366 m<sup>2</sup>, občianska vybavenosť 250 m<sup>2</sup>, 44 podzemných státí, ďalšie státia na teréne.

Projekt stavby :. Staping a.s. Nitra.

Koncom roka prebiehal proces územného konania.

Ostatné projekty:

Projekt Nobelova ul. bol ukončený v etape územného konania rozhodnutím správnej rady spoločnosti.

Rokovania o možnosti výstavby na Gercenovej ulici neskončili dohodou s vlastníkom pozemku a projektovej dokumentácie.

Koncom roka vedenie spoločnosti zadalo požiadavku zmluvnému partnerovi vypracovať štúdiu na výstavbu bytového domu na Markovej ul. v Bratislave-Petržalke ako svojho prvého neziskového projektu. Vzhľadom na nesúhlasné stanovisko vlastníka pozemku (Magistrát hl.mesta SR) bol tento projekt pozastavený.

## **2. Zhodnotenie základných údajov účtovnej závierky 2006**

### **Súvaha**

#### Aktíva

V roku 2006 spoločnosť preúčtovala zo stavu zásob na obstaranie majetku dokumentáciu neuskutočnenej výstavby v celkovej výške 1 766 tis. Sk. Svojou činnosťou vytvorila zásoby na nedokončenej výrobe (obstaranie stavieb) vo výške 32 238 tis. Sk. Krátkodobé pohľadávky 3 193 tis. Sk pozostávajú s nadmerného odpočtu DPH 1 710 tis. a pohľadávkami 1 483 tis. Sk z vyfakturovaných preddavkov budúcim vlastníkom bytov.

Stav bankových účtov k 31.12.2006 je 5 321 tis. Sk, stav pokladne a cenín 21 tis. Sk.

#### Pasíva

Základné imanie spoločnosti zostáva nemenné 4 000 tis. Sk. Spoločnosť má z predchádzajúceho obdobia neuhradenú stratu vo výške 429 tis. Sk, ktorá bude postupne umorovaná v nasledujúcich obdobiach. Krátkodobé záväzky 8 431 tis. Sk pozostávajú z o záväzkov z bežného obchodného styku, prijatých preddavkov od budúcich vlastníkov bytov, záväzku voči zamestnancovi a odvodov do poisťovní. Bežné bankové úvery 30 588 tis.Sk.

### **Výkaz ziskov a strát**

### Výnosy

Skladajú sa z tržieb z predaja služieb (súťažné podklady) 75 tis. Sk, zo zmeny stavu nedokončenej výroby 31 219 tis. Sk, aktivácii 952 tis. Sk (prevedenie časti mzdových a ostatných nákladov v pomere 95% ku 5% na nedokončenú výrobu, nakoľko tieto boli skutočne vynaložené na obstaranie stavieb), kreditných úrokov 1 tis. Sk a ostatných výnosov vo výške 840 tis. Sk (na základe rozhodnutia správnej rady vymáhanie uhradeného nájomného neopodstatnene zrušenej zmluvy).

### Náklady

Vznikli z bežnej prevádzkovej činnosti a ich výška je nasledovná:

Nezisková činnosť 53 tis. Sk, komerčná činnosť 33 011 tis. Sk.

V komerčnej činnosti sú zaúčtované škody vo výške 840 tis. Sk – nájomné neopodstatnene zrušenej zmluvy.

Výsledok hospodárenia za rok 2006 je zisk v celkovej výške 23 tis. Sk.

Spoločnosti bol za rok 2006 vykonaný audit.

## **3. Výrok audítora**

Uskutočnili sme audit pripojenej účtovnej závierky organizácie Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave n.o. za rok 2006, ktorá obsahuje Súvahu zostavenú k 31.decembru 2006, súvisiaci Výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil a Poznámky, ktoré obsahujú prehľad účtovných pravidiel a ostatné poznámky.

Vedenie organizácie zodpovedá za zotavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve. Táto zodpovednosť zahŕňa: navrhnutie, zavedenie a udržiavanie internej kontroly relevantnej pre zostavenie a vernú prezentáciu účtovnej závierky, že neobsahuje významné nesprávnosti z dôvodu podvodu alebo chýb, výber a aplikáciu vhodných účtovných pravidiel, uskutočnenie účtovných odhadov, ktoré sú za daných okolností primerané.

Našou zodpovednosťou je, vyjadriť názor na túto účtovnú závierku na základe nášho auditu.

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi ISA. Tieto štandardy vyžadujú, aby sme boli v súlade s etickými požiadavkami a aby sme audit naplánovali a vykonali s cieľom získať primerané ale nie absolútne uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahŕňa postupy za účelom získania audítorských dôkazov o sumách a údajoch v účtovnej závierke vrátane zhodnotenia rizika významných nesprávností účtovnej závierky či už z dôvodu podvodov alebo chýb. Pri zhodnotení tohto rizika audítora posudzuje interné

kontroly, ktoré sú relevantné pre zostavenie a vernú prezentáciu účtovnej závierky, ako základ pre navrhnutie audítorských postupov, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol účtovnej jednotky. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie a vhodnosť použitých pravidiel a primeranosti účtovných odhadov, ktoré uskutočnilo vedenie ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku.

Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočné a vhodné, aby poskytovali základ pre náš audítorský názor.

Podľa nášho názoru, účtovná závierka neziskovej organizácie Spoločnosť pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o. zostavená k 31.12.2006

***Poskytuje verný a pravdivý obraz o finančnej situácii k 31.decembru 2006 a výsledkoch hospodárenia za rok , ktorý sa skončil k uvedenému dátumu v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.***

Bez vplyvu na náš názor upozorňujeme na neistotu v budúcom súdnom spore, ktorý má začať o náhradu škody vo výške 840 tis. Sk z dôvodu neoprávneného ukončenia nájomnej zmluvy.

Ing.Katarína Magulová  
zodpovedná audítorka  
licencia SKAU 520

#### **4. Členenie výnosov podľa zdrojov.**

Jediným zdrojom výnosov boli tržby z predaja služieb (súťažné podklady) 75 tis Sk a kreditné úroky 1 tis. Sk.

Zmena stavu nedokončenej výroby 31 219 tis. Sk a aktivácii 952 tis. Sk (prevedenie časti mzdových a ostatných nákladov v pomere 95% ku 5% na nedokončenú výrobu, nakoľko tieto boli skutočne vynaložené na obstaranie stavieb).

Ostatné výnosy vo výške 840 tis. Sk (na základe rozhodnutia správnej rady vymáhanie uhradeného nájomného neopodstatnene zrušenej zmluvy).

#### **5. Stav a pohyb majetku a záväzkov**

Nehmotný investičný majetok – zriaďovacie náklady 70 tis. Sk sú postupne odpisované do nákladov

Hmotný investičný majetok – počítačové vybavenie a kopírovací stroj 99 tis. Sk sú postupne odpisované do nákladov.

Obstaranie majetku – nevyužitá dokumentácia 1 766 tis. Sk. V prípade jej neuplatnenia bude prevedená do strát spoločnosti.

Nedokončená výroba vzrástla na hodnotu 32 238 tis. Sk.

Krátkodobé záväzky 8 431 tis. Sk pozostávajú z o záväzkov z bežného obchodného styku, prijatých preddavkov od budúcich vlastníkov bytov, záväzku voči zamestnancovi a odvodov do poisťovní.

Bežné bankové úvery 30 588 tis.Sk.

## **5. Zloženie orgánov spoločnosti.**

Orgány spoločnosti pracovali v roku 2006 v zložení:

Správna rada: Ing. Arch Ivan Macko, predseda, JUDr. Róbert Bátorvský, Ing. Miloš Encinger, Ing. Patrik Lutter, Jaroslav Magál, Ing.Arch. Otto Novitzký, Ing. Ladislav Solymos, Ing. Daniela Špírková, PhD Ing. Boris Šramko.

Dňom 1.10.2006 Judr.Róbert Bátorvský odstúpil z funkcie člena správnej rady a na jeho miesto bola menovaná Judr.Jarmila Machajdíkova

Dozorná rada: Ing. Dušan Hruška, predseda, Ing. Pavel Blažej, Ing. Peter Dubček, Anna Dyttertová, Mag. Günter Friedl, Ing. Tatiana Mikušová, Ing. Vladimír Milo.

Riaditeľ: Ing. Peter Mattoš

## **7. Prílohy:**

7. a) Súvaha

7. b) Výkaz ziskov a strát

7. c) Poznámky k účtovnej závierke, v tom prehľad peňažných tokov (príjmy a výdaje)

Poznámka:

Výkazy a poznámky k účtovnej závierke boli schválené orgánmi spoločnosti v marci 2007.

**Výročná správa bola prerokovaná a odsúhlasená Správnou radou dňa 27.5.2007.**