



SPRÁVA SLUŽIEB DIPLOMATICKÉMU ZBORU, a.s.

# VÝROČNÁ SPRÁVA 2003





... bývanie na úrovni  
služby šité na mieru ...



<a href="#">Obsah</a>	3
<a href="#">Úvodné slovo predsedu predstavenstva a generálneho riaditeľa</a>	4
<a href="#">Profil spoločnosti</a>	6
<a href="#">Predmet podnikania spoločnosti</a>	7
<a href="#">História spoločnosti</a>	8
<a href="#">Orgány spoločnosti</a>	9
<a href="#">Odmeny členov štatutárnych a iných orgánov spoločnosti</a>	10
<a href="#">Organizačná štruktúra</a>	11
<a href="#">Prehľad hlavných ukazovateľov v roku 2003</a>	12
<a href="#">Ekonomika spoločnosti</a>	13
<a href="#">Finančná situácia spoločnosti</a>	14
<a href="#">Sociálny fond v roku 2003</a>	15
<a href="#">Rozdelenie zisku za rok 2003</a>	15
<a href="#">Súvaha</a>	16
<a href="#">Výkaz ziskov a strát</a>	18
<a href="#">Účtovníctvo a ročná účtovná závierka spoločnosti</a>	19
<a href="#">Zhodnotenie stavu a vývoja majetku SSDZ, a.s. za rok 2003</a>	21
<a href="#">Personálna oblasť</a>	22
<a href="#">Audítorská správa k ročnej účtovnej závierke</a>	24
<a href="#">Audítorská správa k výročnej správe</a>	25
<a href="#">Špecifikácia služieb spoločnosti SSDZ, a.s. :</a>	26
<a href="#">Kontakty</a>	29

## ÚVODNÉ SLOVO PREDSEDU PREDSTAVENSTVA A GENERÁLNEHO RIADITEĽA

**VÁŽENÉ DÁMY, VÁŽENÍ PÁNI, MILÍ OBCHODNÍ PARTNERI,**

naša spoločnosť v roku 2003 vstúpila do tretieho roku svojej existencie. Pripomenuli sme si začiatky jej fungovania, ale aj štart do náročnej štrukturalizácie, ktorá si vyžiada v nasledujúcom období tvrdú a cieľavedomú prácu celého nášho kolektívu.

Vzhľadom na spomenutý rozbeh náročnej štrukturalizácie a s ňou spojené významné rozvojové akcie možno konštatovať, že bilancovaný rok 2003 bol úspešný. Predpokladaný zisk bol prekročený a dokázali sme si vytvoriť v celku dobré východiskové postavenie pre rok 2004.

Tomuto pozitívnemu konštatovaniu prispeli tiež dve skutočnosti. Už na začiatku roku 2003 sme po náročnej rekonštrukcii dali do plného užívania novú rezidenciu na Gorazdovej ulici a v závere roku 2003 sme odovzdali do užívania významnú stavbu piatich nadštandardných viacizbových apartmánov, ako aj viacero rekonštruovaných bytov v našich bytových domoch.

Na začiatku roku 2003 sme položili základný kameň našej najvýznamnejšej investičnej a rozvojovej akcie - Administratívne centrum Diplomat.

Na konci uplynulého roku 2003 sme mohli bilancovať splnenie plánovaných rozvojových zámerov, do ktorého treba zaradiť aj spomínanú najvýznamnejšiu investičnú akciu v krátkej histórii akciovej spoločnosti, ktorá k 31. 12. 2003 bola pred dokončením.

Chcem zdôrazniť, že pre rast našej spoločnosti nestačí len budovanie nových a rekonštruovanie starších objektov, nestačí len pokračovať s doterajšou náplňou, ale musíme rozvinúť ďalšie nové činnosti, ktoré prispievajú ku skvalitneniu poskytovaných služieb. Som presvedčený, že pripravované, ako aj rozbehnuté kroky budú znamenať posilnenie pozície našej spoločnosti v danom segmente a potvrdia pripravenosť SSDZ, a.s. na obdobie 2004 a ďalšie roky po vstupe Slovenska do EÚ a NATO.

V záujme potreby skvalitňovania našej práce, skvalitňovania našich služieb pre klientov SSDZ, a.s., ktorými sú najmä zastupiteľské úrady a medzinárodné organizácie, čerpáme skúsenosti a podnety aj v zahraničí prostredníctvom projektov spolupráce s obdobnými organizáciami a spoločnosťami, akou je SSDZ, a.s.

Prosperita našej spoločnosti ani úspešnosť v našom odbore neprídu sami od seba ani automaticky po ukončení jednotlivých rozvojových akcií. Bude záležať na kvalitnej a profesionálnej práci všetkých zamestnancov spoločnosti, na ich iniciatíve, aby sme východiskovú pozíciu uplynulého roku vylepšili a urobili všetko preto, aby rok 2004 bol úspešný, aby spoločnosť SSDZ, a.s. bola na trhu multislужieb žiadaná a vyhľadávaná.

Záverom by som sa chcel poďakovať všetkým, ktorí sa v roku 2003 zaslúžili o dosiahnutie hospodárskych výsledkov, o rozvoj a kvalitu poskytovaných služieb a napredovanie našej spoločnosti.

Chcem poďakovať všetkým, ktorí spoločnosti SSDZ, a.s. v uplynulom roku prejavili dôveru a stali sa našimi klientmi s ubezpečením, že ich partnerskú dôveru nesklameme.

PodĎakovanie patrí aj našim obchodným partnerom a dodávateľom s nádejou, že dobrú spoluprácu treba odmeniť ďalšou dobrou spoluprácou.

JUDr. Ivo Hlaváček, PhD.  
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

### IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obchodné meno:	<b>Správa služieb diplomatickému zboru, a. s.</b>
Sídlo:	Palisády 31, 811 06 Bratislava
IČO	35 822 163
Právna forma:	akciová spoločnosť
Deň založenia:	1.10.2001
Výška základného imania:	1 517 000 000 Sk
Telefón:	+421 2 5920 5711
Fax:	+421 2 5441 5502
http://	<a href="http://www.ssdz.sk">www.ssdz.sk</a>
e-mail:	<a href="mailto:office@ssdz.sk">office@ssdz.sk</a>

Základné imanie akciovej spoločnosti vo výške 1.517.000.000 Sk je tvorené nepeňažným vkladom zakladateľa a pozostáva výlučne z nehnuteľností zrušenej príspevkovej organizácie Správa služieb diplomatickému zboru, so sídlom Palisády č. 31, 811 06 Bratislava.

Nepeňažný vklad do základného imania je špecifikovaný a ocenený znaleckými posudkami dvoch znaleckých organizácií.

Jediným zakladateľom a akcionárom spoločnosti je Ministerstvo zahraničných vecí Slovenskej republiky. Základné imanie spoločnosti je rozdelené na 15.170 akcií, z ktorých každá má menovitú hodnotu 100.000 Sk. Akcie spoločnosti nie sú verejne obchodovateľné.

## **PREDMET PODNIKANIA SPOLOČNOSTI**

---

- organizačné poradenstvo pre zastupiteľské úrady cudzích štátov na území SR
- administratívne práce pre zastupiteľské úrady cudzích štátov na území SR
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním doplnkových služieb
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájmom nehnuteľností
- sprostredkovanie kúpy, predaja a prenájmu nehnuteľností (realitná činnosť)
- prevádzkovanie garáží a odstavných plôch
- prevádzkovanie zariadení slúžiacich na relaxáciu a regeneráciu
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach
- konferenčný servis
- organizovanie kurzov, seminárov a školení
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- prenájom spotrebného a priemyselného tovaru
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- výskum trhu a verejnej mienky
- reklamná a propagačná činnosť
- automatizované spracovanie dát
- murárstvo
- výkon činnosti stavebného dozoru
- vykonávanie drobných jednoduchých stavieb a poddodávok pre uvedené stavby
- uskutočňovanie stavieb, ich zmien, stavebných úprav a údržbárskych prác

Správa služieb diplomatickému zboru, akciová spoločnosť bola založená zakladateľskou listinou dňa 1.10.2001 v nadväznosti na uznesenie vlády č. 746 zo dňa 15.8.2001, ktorou vláda schválila transformáciu organizácie Správa služieb diplomatickému zboru na akciovú spoločnosť so 100 % majetkovou účasťou štátu.

Spoločnosť prevzala všetky práva a záväzky zrušenej príspevkovej organizácie Správa služieb diplomatickému zboru. Vklad majetku štátu do spoločnosti odsúhlasila Vláda SR uznesením č. 746 dňa 15. augusta 2001 v súlade s § 13 ods. 7 písm. b) bod 2 zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v platnom znení.

Do obchodného registra Okresného súdu Bratislava I bola spoločnosť zapísaná dňa 15.10.2001, vložka č. 2834/B.

Prerod na akciovú obchodnú spoločnosť bol i dôležitým faktorom zmeny v myslení zamestnancov v prospech rastu profesionality, kvality a efektívnosti odvedenej práce na všetkých úrovniach. Uplynulé obdobie prechodu bolo sprevádzané nielen potrebou zmien v interných procesoch, ale dotklo sa i klientov a obchodných partnerov.

Tento trend pokračoval aj v ďalšom období. Spoločnosť vstúpila na trh s ambíciou nadviazať na vytvorené renomé a tradíciu a rokmi nadobudnuté skúsenosti naďalej rozvíjať a udržať si dôveru svojich klientov. Zamerala sa v prvom rade na ďalšie zdokonaľovanie kvality a rozsahu poskytovaných služieb.

V podnikateľskej činnosti položila základy pre rozvoj nových podnikateľských aktivít aj v oblasti investícií do realitnej a stavebnej činnosti. V oblasti rozvoja spoločnosti sa zvýraznila potreba investičnej činnosti spoločnosti, inovácie a zhodnocovania majetku so zameraním na rekonštrukciu a modernizáciu objektov SSDZ, a.s.



## **ORGÁNY SPOLOČNOSTI**

---

**VALNÉ ZHRM AŽDENIE** je najvyšším orgánom spoločnosti. Vzhľadom na skutočnosť, že spoločnosť má len jedného akcionára, vykonáva pôsobnosť valného zhromaždenia Ministerstvo zahraničných vecí SR, zastúpené ministrom zahraničných vecí Eduardom Kukanom.

**Predstavenstvo** spoločnosti je štatutárnym orgánom spoločnosti. Je oprávnené konať v mene spoločnosti vo všetkých záležitostiach spoločnosti.

Zloženie predstavenstva:

**JUDr. Ivo Hlaváček, PhD.**  
predseda predstavenstva

**JUDr. Ivan Mihalovič**  
člen predstavenstva

**Mgr. Tomáš Szabo**  
člen predstavenstva

**Dozorná rada** je najvyšším kontrolným orgánom spoločnosti. Dozorná rada dohliada na výkon pôsobnosti predstavenstva a uskutočňovanie podnikateľskej činnosti spoločnosti a kontroluje, či účtovné záznamy sú riadne vedené v súlade so skutočnosťou a či sa podnikateľská činnosť spoločnosti uskutočňuje v súlade s právnymi predpismi, stanovami a pokynmi valného zhromaždenia.

Zloženie dozornej rady:

- |                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| • Mgr. Vladimír Gráčz        | predseda dozornej rady |
| • RNDr. Tomáš Hrbáč          | člen dozornej rady     |
| • Ing. Juraj Müncner         | člen dozornej rady     |
| • JUDr. Barbara Brvnišťanová | členka dozornej rady   |
| • Katarína Pozdechová        | členka dozornej rady   |

## **ODMENY ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH A INÝCH ORGÁNOV SPOLOČNOSTI**

Členovia orgánov spoločnosti, ktorí sú štátnymi zamestnancami, nemajú nárok na výplatu odmien za výkon funkcie. Odmeny za rok 2003 boli vyplatené členom predstavenstva v hodnote 1.080.612,- Sk a členom dozornej rady vo výške 581.395,- Sk.

Mesačné odmeny členom orgánov spoločnosti boli stanovené násobkom priemernej mzdy dosiahnutej v spoločnosti za predchádzajúci rok nasledovne:

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| - predseda predstavenstva | 1,5 násobok priemernej mzdy |
| - členovia predstavenstva | 1,2 násobok priemernej mzdy |
| - predseda dozornej rady  | 1,2 násobok priemernej mzdy |
| - členovia dozornej rady  | 1,0 násobok priemernej mzdy |

**Odmeny zo zisku** určeného na rozdelenie – tantiémy boli tvorené a vyplatené členom predstavenstva a členom dozornej rady zo zisku po zdanení za rok 2002 a schválené valným zhromaždením. Podľa návrhu na rozdelenie zisku za rok 2003 sú tantiémy stanovené celkovo vo výške 180.000,- Sk.

## ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA

---

Organizačná štruktúra SSDZ, a.s. je upravená Organizačným poriadkom. SSDZ, a.s. sa organizačne skladá z odborov, ktoré sa vnútorne členia na oddelenia a samostatných referentov. Základným organizačným útvarom a stupňom riadenia je odbor, ktorý zabezpečuje uzavretý okruh stanovených činností. Oddelenia a samostatní referenti zabezpečujú výkon vecne ucelenej a špecificky vymedzenej problematiky v rámci príslušného odboru.

SSDZ, a.s. sa organizačne člení na samostatné organizačné útvary nasledovne:

- kancelária generálneho riaditeľa
- poradca generálneho riaditeľa pre ekonomiku
- personálno – právny odbor
- finančno-investičný odbor
- obchodný odbor

Vedúcimi pracovníkmi SSDZ, a.s. sú generálny riaditeľ, poradca generálneho riaditeľa pre ekonomiku a riaditelia odborov. Postavenie riaditeľa odboru má i riaditeľ kancelárie generálneho riaditeľa spoločnosti.

## PREHĽAD HLAVNÝCH UKAZOVATEĽOV V ROKU 2003

Ukazovateľ	Merná jedn.	Rok 2002	Rok 2003
<b>Výnosy</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>128 166</b>	<b>184 294</b>
z toho tržby za služby	tis. Sk	120 205	113 569
<b>Náklady</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>115 586</b>	<b>178 186</b>
z toho odpisy dlhodobého majetku	tis. Sk	32 542	32 783
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>79 723</b>	<b>74 218</b>
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>9 937</b>	<b>6 558</b>
<b>Výsledok hospodárenia pred zdanením</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>12 580</b>	<b>6 647</b>
<b>Výsledok hospodárenia po zdanení</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>6 132</b>	<b>5 696</b>
<b>Majetok celkom</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>1 673 804</b>	<b>1 787 310</b>
z toho neobežný	tis. Sk	1 571 617	1 764 902
obežný	tis. Sk	100 474	21 104
<b>Vlastné imanie</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>1 577 150</b>	<b>1 577 915</b>
<b>Základné imanie</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>1 517 000</b>	<b>1 517 000</b>
<b>Závazky</b>	<b>tis. Sk</b>	<b>88 386</b>	<b>200 724</b>
	<b>Optimálna hodnota</b>	<b>Rok 2002</b>	<b>Rok 2003</b>
Bežná likvidita	1,0 – 1,5	1,12	0,33
Doba inkasa pohľadávok	deň	8	6
Priemer. doba splácania krátkodobých záväzkov	deň	692	211
Celková zadĺženosť	0,7 a menej	0,05	0,11
Priemerný stav pracovníkov	prac.	58	59
Rentabilita nákladov	%	5,3	5,09
Rentabilita tržieb	%	5,1	5,02
Rentabilita vlastného kapitálu	%	0,39	0,36

\* údaje sú prepočítané z účtovných výstupov mimo dopadu z predaja majetku

Rok 2003 bol pre spoločnosť SSDZ, a.s. tretím kalendárnym rokom pôsobenia ako akciovej spoločnosti. Spoločnosť splnila plánovaný výsledok hospodárenia vo výške 6.647 tis. Sk pred zdanením. Táto skutočnosť umožňuje realizovať plánované rozdelenie čistého zisku v súlade s podnikateľským plánom 2003. Dosiahlo sa zvýšenie celkových výnosov o 44,45%, a to vďaka predaju dlhodobého majetku. Tržby z predaja služieb boli v roku 2003 nižšie ako v predchádzajúcom roku. Tempo rastu výnosov bolo nižšie ako tempo rastu nákladov. Dôsledkom toho bolo mierne zníženie čistého hospodárskeho výsledku o 436 tis. Sk (-7,1%), následne poklesla aj likvidita a rentabilita kapitálu, nákladov a tržieb.

Hlavnou príčinou poklesu výnosov z hlavnej obchodnej činnosti – prenájmu, bol predovšetkým pokles kurzu USD, ktorý výrazne negatívne ovplyvnil hospodárenie spoločnosti vo finančnej oblasti. Náklady spoločnosti dosiahli v roku 2003 výšku 178.186 tis. Sk vrátane dopadu zostatkovej ceny z predaja dlhodobého majetku v hodnote 66.208 tis. Sk. Úsporu nákladov resp. ich dodržanie vykázali všetky účtové položky až na kurzové straty, čo súvisí so spomenutým poklesom kurzu USD.

V súlade s hlavným poslaním spoločnosti zabezpečovala Správa služieb diplomatickému zboru, a.s. predovšetkým prenájom nehnuteľností, bytov a nebytových priestorov. Rovnako zabezpečovala opravy a údržbu týchto objektov, služby nevýrobnej povahy a uspokojovanie iných potrieb zastupiteľských úradov, ich predstaviteľov a zamestnancov, sprostredkovanie prenájmu nehnuteľností a investičnú činnosť.

### Výsledky hospodárskej činnosti za rok 2003

<b>Spoločnosť vykázala za rok v tis. Sk</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>Rozdiel</b>
- výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	+ 6.558	+ 9.937	- 3.379
- výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	- 212	+ 2.070	- 2.282
- výsledok hospodárenia z mimoriadnej činnosti	+ 301	+ 573	- 272
- celkový hospodársky výsledok pred zdanením	+ 6.647	+12.580	- 5.933
- daň z príjmov za bežnú činnosť	- 951	- 6.448	- 5.497
- výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	+ 5.696	+ 6.132	- 436

Pozn.: (+ = zisk, - = strata)

## FINANČNÁ SITUÁCIA SPOLOČNOSTI

---

Stav majetku spoločnosti ku koncu roka 2003 predstavoval čiastku 1.787.310 tis. Sk. V sledovanom roku jeho hodnota vzrástla o 113.506 tis. Sk, čo predstavuje 6,78 %.

Spoločnosť financovala svoje potreby z vlastných zdrojov, bez čerpania bankových úverov. Financovanie investičnej akcie AC Diplomat je kombinované – vlastné zdroje + úver. Úver bol SSDZ, a.s. poskytnutý Ľudovou bankou na základe zmluvy o úvere č. 6835.

Výška úveru, ktorá bola schválená predstavenstvom, dozornou radou a valným zhromaždením, predstavuje 180.000 tis. Sk. Čerpanie úveru sa začalo v septembri 2003, pričom k 31.12.2003 bolo vyčerpaných 133.181 tis. Sk. Zmluvne bol dohodnutý druh úrokovej sadzby – floating, ktorý predstavuje 12 mesačný BRIBOR + 0,68 % p.a. Úroková sadzba sa určuje vždy na 12 mesiacov, pričom prvé úrokové obdobie začalo 4.9.2003. Frekvencia splácania úrokov bola určená štvrťročne k poslednému dňu štvrťroka. Istina sa hradí 32 pravidelnými štvrťročnými splátkami vo výške 5.455.000,- Sk splatnými vždy k termínu 20. dňa prvého mesiaca v štvrťroku. Posledná 33. splátka je splatná k 20.1.2013 vo výške 5.440.000,- Sk.

Doba inkasa pohľadávok z obchodného styku za rok 2003 sa oproti roku 2002 zmenila, v roku 2003 bola 6 dní oproti 8 dňom v predchádzajúcom roku. Tento vývoj determinujú finančné podmienky „rozpočtových“ klientov. Museli sme vyvinúť značné úsilie na eliminovanie týchto nepriaznivých vplyvov na uhrádzanie svojich záväzkov tuzemským dodávateľom, hlavne pri výrazne kratších lehotách splatnosti. Priemerná doba splatnosti krátkodobých záväzkov z obchodného styku sa v roku 2003 znížila na 211 dní oproti 692 dňom v predchádzajúcom roku.

Spoločnosť si plnila pravidelne a bez omeškaní všetky odvodové povinnosti voči štátu, ako aj v oblasti úhrad poisťného voči zmluvným poisťovniam.

## SOCIÁLNY FOND V ROKU 2003

---

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v roku 2003 boli nasledovné:

Počiatkový stav fondu	270.401,-	SK
Tvorba fondu	448.894,-	SK
Použitie fondu	719.194,-	SK
Zostatok fondu	101,-	SK

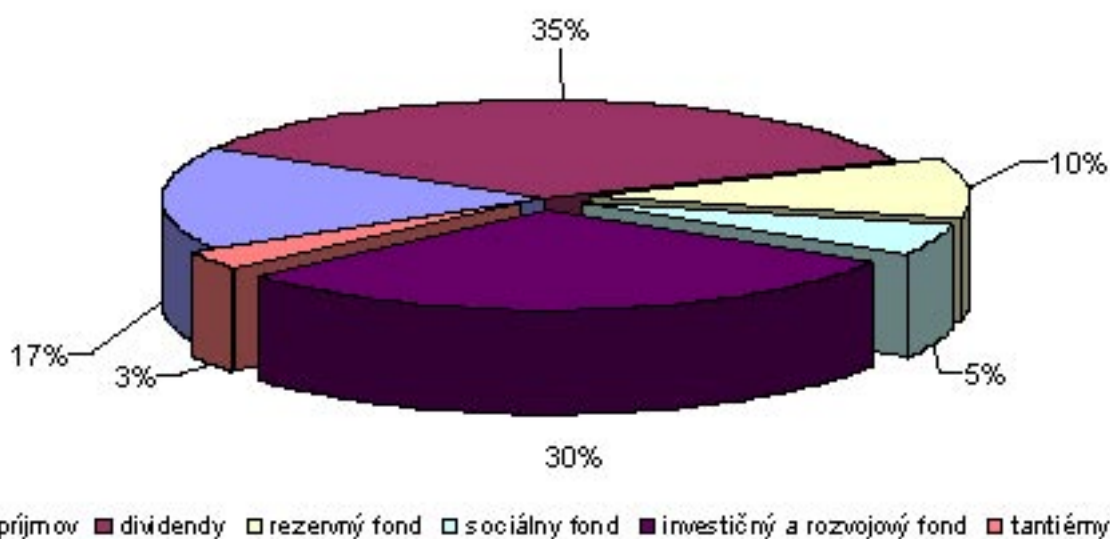
V zmysle čl. 17 Kolektívnej zmluvy SSDZ, a.s. bol zostatok fondu za rok 2003 Sk poskytnutý v roku 2003 zamestnancom na dopravu do zamestnania, na závodné stravovanie a na služby, ktoré zamestnanec využíva na regeneráciu pracovnej sily formou jednorázového príspevku.

## ROZDELENIE ZISKU ZA ROK 2003

---

Zisk po zdanení	5 696 tis.	SK
Prídel do rezervného fondu	570 tis.	SK
Dividendy	2.000 tis.	SK
Tantiémy	180 tis.	SK
Prídel do sociálneho fondu	300 tis.	SK
Prídel do investičného a rozvojového fondu	2.646 tis.	SK

Rozdelenie HV pred zdanením



## SÚVAHA

<b>MAJETOK</b>	<b>rok 2002</b>	<b>rok 2003</b>
<b>MAJETOK CELKOM</b>	<b>1 673 804</b>	<b>1 787 310</b>
<b>Neobežný majetok</b>	<b>1 571 617</b>	<b>1 764 902</b>
Dlhodobý nehmotný majetok	694	673
z toho:		
Softvér	511	557
Oceniteľné práva	32	20
Ostatný DNM	151	96
Dlhodobý hmotný majetok	1 570 923	1 764 229
z toho:		
Pozemky	402 394	387 646
Stavby	1 121 736	1 100 991
Samostatné hnutelné veci a súbory hn. vecí	13 575	13 677
Ostatný dlh. hmotný majetok	3 346	1 101
Obstarávaný dlh. hmotný majetok	29 872	260 814
<b>Obežný majetok</b>	<b>100 474</b>	<b>21 104</b>
Zásoby	1 788	464
z toho:		
Materiál	473	464
Poskytnuté preddavky na zásoby	1 315	0
Krátkodobé pohľadávky	2 712	7 039
z toho:		
Pohľadávky z obchodného styku	2 696	2 747
Daňové pohľadávky	0	4 267
Iné pohľadávky	16	25
Finančné účty	95 974	13 601
z toho:		
Peniaze	88 322	95
Účty v bankách	7 652	13 506
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>1 713</b>	<b>1 304</b>
z toho:		
Náklady budúcich období	1 698	1 304
Príjmy budúcich období	15	0



<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY</b>	<b>rok 2002</b>	<b>rok 2003</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY CELKOM</b>	<b>1 673 804</b>	<b>1 787 310</b>
<b>Vlastné imanie</b>	<b>1 577 150</b>	<b>1 577 915</b>
Základné imanie	1 517 000	1 517 000
Kapitálové fondy	52 177	52 177
z toho:		
Emisné ážio	52 177	52 177
Fondy zo zisku	1 841	5 596
z toho:		
Zákonný rezervný fond	522	1 136
Štatutárne a ostatné fondy	1 319	4 460
Výsledok hospodárenia minulých rokov		-2 554
z toho:		
neuhradená strata minulých rokov		-2 554
Výsledok hospodárenia za úč. obdobie	6 132	5 696
<b>Záväzky</b>	<b>88 386</b>	<b>200 724</b>
Rezervy	40	846
z toho:		
Ostatné dlhodobé rezervy	40	
Krátkodobé rezervy		846
Dlhodobé záväzky		3 231
z toho:		
Odložený daňový záväzok		3 231
Krátkodobé záväzky	88 346	63 466
z toho:		
Záväzky z obchodného styku	80 399	61 046
Záväzky voči zamestnancom	802	1 186
Záväzky zo sociálneho zabezpečenia	540	667
Daňové záväzky a dotácie	6 210	304
Ostatné záväzky	395	263
Bankové úvery a výpomoci		133 181
z toho:		
Bankové úvery dlhodobé		133 181
<b>Časové rozlíšenie</b>	<b>8 268</b>	<b>8 671</b>
z toho:		
Výdavky budúcich období		
Výnosy budúcich období	8 268	8 671

## VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

	rok 2002	rok 2003
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>123 113</b>	<b>179 836</b>
z toho:		
Tržby z predaja služieb	120 205	113 569
Aktivácia	29	
Tržby z predaja dlh. majetku a materiálu	2 292	55 039
Zúčtovanie opravných položiek		11 115
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	587	113
<b>Náklady z hospodárskej činnosti</b>	<b>113 176</b>	<b>173 278</b>
z toho:		
Spotreba materiálu a energie	11 900	10 485
Služby	28 611	28 866
Osobné náklady	24 578	27 394
Dane a poplatky	1 695	5 239
Odpisy investičného majetku	32 542	32 783
Zostatková cena predaného majetku	1 878	66 396
Tvorba opravných položiek	11 435	872
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	537	397
Tvorba rezerv		846
<b>Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti</b>	<b>9 937</b>	<b>6 558</b>
Výnosy z finančnej činnosti	4 474	4 458
Náklady z finančnej činnosti	2 404	4 670
<b>Výsledok hospod. z finančnej činnosti</b>	<b>2 070</b>	<b>-212</b>
Daň z príjmov z bežnej činnosti	6 448	951
<b>Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti</b>	<b>5 559</b>	<b>5 395</b>
Mimoriadne výnosy	579	539
Mimoriadne náklady	6	238
<b>Výsledok hosp. z mimoriadnej činnosti</b>	<b>573</b>	<b>301</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</b>	<b>6 132</b>	<b>5 696</b>

## ÚČTOVNÍCTVO A ROČNÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA SPOLOČNOSTI

---

Interné predpisy spoločnosti, ktoré sa týkajú finančnej oblasti a účtovníctva sú v súlade s príslušnými zákonmi a spoločnosť ich dodržiava. Účtovná osnova platná na rok 2003 je v súlade s rámcovou účtovnou osnovou pre podnikateľov.

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. V súlade s týmito predpismi je účtovná závierka zostavená na základe účtovníctva, ktoré je vedené v peňažných jednotkách slovenskej meny Sk.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na slovenskú menu kurzom určeným v kurzovom lístku NBS ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke ku dňu jej zostavenia.

Účtovníctvo bolo vedené na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia. Uplatňuje sa princíp opatrnosti, sú vyjadrené riziká, znehodnotenia a straty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a sú známe ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Uplatňuje sa tiež princíp obstarávacích nákladov (t. j. historických nákladov) pri obstaraní majetku a ocenenie jednotlivých druhov majetku a záväzkov – dlhodobý hmotný a nehmotný majetok vedený obstarávacími cenami, nakúpené zásoby sa oceňujú obstarávacími cenami, peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich nominálnymi hodnotami, pohľadávky a záväzky sa oceňujú nominálnymi hodnotami, uvedením opravných položiek.

Dlhodobý nehmotný majetok bol odpisovaný podľa odpisového plánu. Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené a vychádzajú z predpokladanej doby jeho používania. Odpisovať sa začína v mesiaci zaradenia do používania. Dlhodobý hmotný majetok – odpisovaný, odpisuje spoločnosť podľa vypracovaného odpisového plánu, v ktorom je zohľadnené opotrebenie zodpovedajúce bežným podmienkam jeho používania. Dlhodobý nehmotný majetok do 50.000,- Sk sa považuje za službu. Dlhodobý hmotný majetok do 30.000,- Sk sa odpisuje podľa odpisového plánu. Drobný hmotný majetok v cene obstarania do 20.000,- Sk sa považuje za zásoby.

Opravné položky boli vytvorené k nevymožiteľným a čiastočne rizikovým pohľadávkam vo výške 872 tis. Sk.

Spoločnosť uplatňovala účtovné princípy konzistentne s rokom 2002. Účtovné knihy sú vedené v súlade s ustanovením § 12 zákona o účtovníctve automatizovaným spôsobom vo forme zostáv. Stav jednotlivých súvahových účtov v hlavnej knihe spoločnosti k 31. 12. 2003 a k 1. januáru 2003 sú zhodné s úpravami, ktoré vyplývajú z § 86 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 23054/2002-92. Účtovné zápisy sú doložené príslušnými dokladmi a sú účtované v správnych sumách na vecne správne účty.

Kolobeh účtovných dokladov je v spoločnosti dodržiavaný, účtovné doklady obsahujú požadované náležitosti a hospodárske operácie sú schvaľované zodpovednými osobami.

Účtovná závierka spoločnosti k 31. decembru 2003 je zostavená ako riadna účtovná závierka. Bola zostavená podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zostavená bolo v súlade so zásadou nepretržitého trvania spoločnosti.

Vykonaná bola inventarizácia majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov spoločnosti k 31. 12. 2003, ako predpoklad pre zostavenie účtovných kníh. Na vykonanie inventarizácie majetku a záväzkov bol vydaný „Pokyn generálneho riaditeľa SSDZ, a.s.“ Výsledky inventarizácie prerokovala Ústredná inventarizačná komisia na svojom zasadnutí.

Audítor vykonal previerku ročnej účtovnej závierky a konštatoval, že bol dodržaný postup pred uzatvorením účtovných kníh. Boli zúčtované všetky účtovné prípady, týkajúce sa bežného roka, čím sa vytvorili podmienky pre vykázanie údajov o majetku, záväzkoch, vlastnom imaní, nákladoch, výnosoch a výsledku hospodárenia, boli zaúčtované záverečné operácie bežného roka.

Porovnaním údajov Výkazu ziskov a strát k 31.12.2003 s údajmi v účtovníctve bolo zistené, že tieto nadväzujú na stavy príslušných účtov. Zostatky jednotlivých majetkových a záväzkových účtov vykázaných v Súvahe ku dňu 31.12.2003 nadväzujú na účtovné stavy v hlavnej knihe spoločnosti príslušných účtovných tried.

Účtovné výkazy obsahujú požadované náležitosti, dodržiajú predpísané vzťahy medzi údajmi ročnej účtovnej závierky.

## ZHODNOTENIE STAVU A VÝVOJA MAJETKU SSDZ, A.S. ZA ROK 2003

### **Dlhodobý hmotný majetok predstavuje hodnotu 1.764.229 tis. Sk**

Nárast oproti minulému roku o 193.306 tis. Sk predstavujú najmä investičné akcie na Palisádach č. 29 a Gorazdova 27 v celkovej sume 256.014 tis. Sk, ktoré boli korigované predajom budovy a pozemku.

### **Obežný majetok predstavuje hodnotu 21.104 tis. Sk**

Tento majetok poklesol o 79.370 tis. Sk a to najmä poklesom finančných účtov o 82.373 tis. Sk a zásob o 1.324 tis. Sk. Krátkodobé pohľadávky narástli o 4.327 tis. Sk z titulu preddavkov na daň z príjmov v čiastke 4.267 tis. Sk a nárastu pohľadávok z obchodného styku.

### **Záväzky spoluúčasti dosiahli za rok 2003 čiastku 200.724 tis. Sk**

Nárast záväzkov oproti minulému roku spôsobil najmä bankový úver na financovanie investičných akcií v sume 133.181 tis. Sk, túto sumu korigoval pokles krátkodobých záväzkov.

### **Vlastné imanie dosiahlo hodnotu 1.577.915 tis. Sk**

Zaznamenalo napriek dosiahnutému výsledku hospodárenia za rok 2003 vo výške 5.696 tis. Sk nepatrný pokles o 765 tis. Sk, avšak jeho podiel na vlastnom imaní a záväzkoch predstavuje až 88,28 %. Všetky účty vlastného imania medziročne vzrástli.

## **PREDAJ MAJETKU**

V roku 2003 bol realizovaný predaj dlhodobého majetku, ktorý bol schválený predstavenstvom, dozornou radou a valným zhromaždením v Podnikateľskom pláne na rok 2002. Predané objekty sú uvedené v tabuľke.

<b>Objekt</b>	<b>Predajná cena</b>	<b>Rozhodnutie o schválení</b>
Maróthyho 5	21.000.000,- Sk	Notárska zápisnica 260/02 z 18.7.2002
Porubského 10	9.000.000,- Sk	Notárska zápisnica 260/02 z 18.7.2002
Panenská 15	25.000.000,- Sk	Notárska zápisnica 260/02 z 18.7.2002

Z dôvodu výstavby administratívneho centra Diplomat, ktoré je z časti financované z úverových prostriedkov, sa zhoršila zadlženosť spoločnosti.

Na druhej strane majetok spoločnosti vzrástol o 113.506 tis. Sk najmä pre rozsiahlu investičnú činnosť, čo sa prejavilo aj v náraste bankového úveru.

## PERSONÁLNA OBLASŤ

### VEKOVÁ ŠTRUKTÚRA ZAMESTNANCOV

Celkový primeraný počet zamestnancov v roku 2003 bol 60. Počet zamestnancov THP bol 52 a robotníkov 8. Z celkového počtu zamestnancov bolo 29 mužov a 31 žien. Priemerný vek zamestnanca spoločnosti je 40 rokov. Štruktúru zamestnancov z hľadiska veku zobrazuje nasledujúca tabuľka:

Vekový interval	Počet zamestnancov	Podiel v %
Do 25 rokov	7	12 %
26-35 rokov	16	26 %
36-45 rokov	14	24 %
46-55 rokov	16	26 %
56-65 rokov	6	10 %
66 a viac rokov	1	2 %

SSDZ, a.s. nie je ohrozená generačnou výmenou, priemerný vek zamestnancov odpovedá charakteru spoločnosti. Silným pozitívom je 50 %-né zastúpenie zamestnancov vo veku 26 – 45 rokov. Veková štruktúra je konzistentná, všetky vekové kategórie sú v rámci celej spoločnosti zastúpené rovnomerne. I keď počet pracovníkov vo veku blížiacemu sa k odchodu do dôchodku nie je vysoký, spoločnosť v roku 2004 pre ďalšie obdobie v oblasti ľudských zdrojov pripravuje program výchovy nástupcov na ich pracovné pozície.

Vekový interval	Vedúci pracovníci	Stredný manažment	Ostatní THP	Robotníci
Do 25 rokov	1		8	
26-35 rokov	3		11	
36-45 rokov		4	7	3
46-55 rokov	1		8	4
56-65 rokov		1	5	1
66 a viac rokov	1			

Pozitívne možno hodnotiť, že aj medzi vedúcimi pracovníkmi je vysoké zastúpenie zamestnancov do 35 rokov. Na základe vekového rozvrstvenia v kategórii „Ostatní THP“ možno konštatovať, že zamestnanci vo vekovej kategórii 25-55 rokov majú potenciál nahradenia pracovníkov v pred dôchodkovom veku. To však predpokladá vybudovať systém kariérového plánovania.

## Odborná štruktúra zamestnancov

Pre SSDZ, a.s. je charakteristická pomerne vysoká úroveň vzdelania zamestnancov, ktorá preyšuje úroveň zvyčajnú v Slovenskej republike. Konkrétna vzdelanostná štruktúra zamestnancov je zobrazená v nasledujúcej tabuľke:

Stupeň najvyššie dosiahnutého vzdelania	Počet zamestnancov	Podiel v %
Zamestnanci s ZŠ, SS s maturitou, SS bez maturity	40	66 %
Zamestnanci s VŠ	19	32 %
Zamestnanci s postgraduálnym vzdelaním	1	2 %

I keď pracovné pozície neobsahujú požiadavky na odbornú úroveň zamestnancov, možno konštatovať, že vzdelanostná úroveň zamestnancov celkovo zodpovedá, ba možno povedať preyšuje požiadavky jednotlivých pracovných pozícií v spoločnosti (treba zdôrazniť najmä vysoký podiel zamestnancov s VŠ vzdelaním). Pre ďalšie obdobie sa spoločnosť sústreďí na úroveň vzdelania zameraného na špecifické oblasti činnosti SSDZ, a.s. Podstatná časť zamestnancov využíva rozsiahle skúsenosti získané praxou v odbore.

Vzdelanostná štruktúra zamestnancov zodpovedá ich zaradeniu v hierarchii riadenia spoločnosti.

Stupeň najvyššie dosiahnutého vzdelania	Vedúci pracovníci	Stredný manažment	Ostatní THP	Robotníci
Zamestnanci s ZŠ, SS s maturitou, SS bez maturity			32	8
Zamestnanci s VŠ	5	6	8	
Zamestnanci s postgraduálnym vzdelaním	1			

**KREDIT AUDIT, spol. s r.o., Prievozská 14/A, 821 09 Bratislava 2**

Tel.: 02/5341 6883, 02/5823 8102, fax: 02/5823 8241, e-mail: kredaudit@kredaudit.sk

**Správa audítora k účtovnej závierke v minimálnom rozsahu údajov určených pre zverejnenie, ktorá je súčasťou tejto výročnej správy.**

**Pre akcionárov a predstavenstvo akciovej spoločnosti  
Správa služieb diplomatickému zboru, a.s., Bratislava**

V súlade so Slovenskými audítorskými štandardmi sme uskutočnili audit účtovnej závierky akciovej spoločnosti Správa služieb diplomatickému zboru, a.s, Bratislava so sídlom v Bratislave za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2003.

Účtovná závierka v minimálnom rozsahu údajov určených na zverejnenie, ktorá je uvedená v tejto výročnej správe, bola od tejto auditovanej účtovnej závierky odvodená. V našej správe audítora z 28. apríla 2004 sme vyjadrili názor, že účtovná závierka, od ktorej je táto účtovná závierka v minimálnom rozsahu odvodená, vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu a výsledky hospodárenia akciovej spoločnosti Správa služieb diplomatickému zboru, a.s., Bratislava.

Podľa nášho názoru účtovná závierka v minimálnom rozsahu údajov určených na zverejnenie, ktorá je uvedená v tejto výročnej správe, je konzistentná vo všetkých významných súvislostiach s účtovnou závierkou, od ktorej bola odvodená.

Pre lepšie porozumenie finančnej situácie a výsledkov hospodárenia za dané obdobie a porozumenie rozsahu vykonaného auditu, má sa táto účtovná závierka v minimálnom rozsahu čítať v spojení s kompletnou účtovnou závierkou, od ktorej bola odvodená a so správou audítora k tejto kompletnej účtovnej závierke.

Bratislava 8. júna 2004

KREDIT AUDIT, s.r.o.  
Prievozská 14/A  
821 09 Bratislava  
Obchodný register:  
Okresný súd Bratislava 1,  
Odd. Sro. vl. č. 8167/B  
licencia SKAU č. 70



Ing. Milada Halášová  
zodpovedný audítor  
licencia SKAU č. 046





## **SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA**

**pre akcionárov a predstavenstvo spoločnosti Správa služieb diplomatickému zboru, a.s.  
Bratislava**

Uskutočnili sme audit pripojenej účtovnej závierky spoločnosti Správa služieb diplomatickému zboru, a.s. Bratislava za rok 2003, ktorá obsahuje súvahu zostavenú k 31. decembru 2003, súvisiaci výkaz ziskov a strát za rok, ktorý k uvedenému dátumu skončil a poznámky. Za uvedenú účtovnú závierku je zodpovedný manažment spoločnosti, menovite JUDr. Ivo Hlaváček, PhD., predseda predstavenstva a generálny riaditeľ, JUDr. Ivan Mihalovič, člen predstavenstva a Ing. Mária Nováková, riaditeľka finančného odboru.

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

Audit sme uskutočnili v súlade so Slovenskými audítorskými štandardmi. Podľa týchto štandardov máme audit naplánovať a vykonať tak, aby sme získali primerané uistenie, že účtovná závierka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahŕňa overenie dôkazov, ktoré dokladujú sumy a iné údaje v účtovnej závierke, na základe testov. Audit ďalej obsahuje zhodnotenie použitých účtovných princípov a zhodnotenie významných odhadov, ktoré uskutočnil manažment, ako aj zhodnotenie prezentácie účtovnej závierky ako celku. Nemožno ho považovať za daňový audit a nebol zameraný na odhaľovanie sprenevery.

Sme presvedčení, že náš audit poskytuje primerané východisko pre náš názor.

Podľa nášho názoru účtovná závierka vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosti k 31. decembru 2003 a výsledky jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Bratislava, 28. apríla 2004

KREDIT AUDIT, spol. s r.o.  
Prievozská 14/A  
821 09 Bratislava  
Obchodný register:  
Okresný súd Bratislava 1,  
Odd. Sro vl. č. 8167/B  
Licencia SKAu č. 70

Ing. Milada Halášová  
zodpovedný audítor  
č. licencie 46



## **ŠPECIFIKÁCIA SLUŽIEB SPOLOČNOSTI SSDZ, A.S. :**

---

Hlavným poslaním Správy služieb diplomatickému zboru, a.s. je zabezpečiť najmä potreby cudzích zastupiteľských úradov a medzinárodných organizácií akreditovaných v Slovenskej republike, napomáhať im orientovať sa pri počiatkových kontaktoch so Slovenskom a vychádzať v ústrety ich potrebám pri zriaďovaní diplomatických misíí.

Svoje služby a všestrannú poradenskú pomoc spoločnosť poskytuje i ďalším zahraničným právnickým osobám a spoločnostiam pôsobiacim na našom území.

Akciová spoločnosť disponuje kvalitnými organizačnými, personálnymi, majetkovými a technickými kapacitami pre plnohodnotné uspokojovanie potrieb klientov. Rokmi nadobudnuté skúsenosti spolu s tradíciou realitnej činnosti a medzinárodným renomé sú pre každého obchodného partnera zárukou vysokej kvality, dôveryhodnosti a právnej čistoty našej spoločnosti.

### **Realitná činnosť**

- Prenájom nadštandardných nebytových objektov za účelom zriadenia zastupiteľského úradu, zahraničného zastúpenia alebo sídla firmy
- Prenájom samostatných objektov na rezidenčné účely a luxusných bytov v bytových komplexoch vysokého štandardu
- Sprostredkovanie predaja, nájmu, prenájmu a kúpy nehnuteľností
- Poradenská činnosť pri obchodoch s nehnuteľnosťami

### **Správcovstvo nehnuteľností**

- Správa a manažment objektov a budov
- Prevádzkovanie objektov a budov s kompletnými službami
- Nadštandardný výkon správy
- Optimalizácia prevádzkových nákladov a podporných činností
- Kompletná starostlivosť o nehnuteľnosť vykonávaním správcovskej činnosti so súbežným prenájomom nehnuteľnosti

## Bežné opravy a údržba

- Stavebné úpravy menšieho rozsahu / búracie práce, murárske práce, opravy a pokládka keramických dlažieb a obkladov/
- Vodoinštalačné práce
- Elektroinštalačné práce
- Maliarske práce, stierkovanie
- Drobné stolárske práce
- Dokončovacie práce /osadenie kuchynskej linky, osadenie zdravotníckej a pod./

## Investičná činnosť

- Komplexné zabezpečenie investičnej akcie od zadania a vyhodnotenia štúdie, cez projektovú dokumentáciu, stavebné povolenie, výber dodávateľa, stavebný dozor až po kolaudáciu a odovzdanie stavby užívateľovi
- Poradenská činnosť v oblasti investícií

## Dobudovanie interiérov a služby architekta

- Poradenská činnosť pri návrhoch interiérov a interiérových doplnkov, dodávka a montáž interiérových prvkov
- Dodávka a montáž drevených celomasívnych dverí a zárubní
- Pestrá ponuka vonkajších žalúzií, plastových roliet, vertikálnych žalúzií, markíz, predokenných hliníkových roliet, garážových brán

## Doplnkové služby pre klientov:

- Sťahovanie a preprava nábytku
- Záhradnícke práce
- Čistiace a upratovacie práce
- Odhŕňanie snehu
- Umývanie okien
- Zriaďovanie a prekládka telefónnych staníc
- Zavedenie euro ISDN
- Zavedenie internetu

### **Ponuka pre členov diplomatického zboru:**

- Registráciu motorových vozidiel, pridelenie ŠPZ
- Vystavenie dokladov a predlžovanie ich platnosti
- Poradenskú činnosť a konzultácie k registrácii a prevádzke motorových vozidiel
- Povinné poistenie motorových vozidiel a získanie zelenej karty
- Služby spojené so získaním zbrojných preukazov
- Vydanie povolení na nákup zbraní a streliva
- Vydanie dovozných a vývozných povolení na zbrane a strelivo
- Dokladovanie vzájomnosti pri odpustení správnych poplatkov
- Organizačné poradenstvo pre cudzie zastupiteľské úrady na území Slovenskej republiky

### **Ďalšia ponuka služieb:**

- Krátkodobé ubytovania v zariadených bytoch , prípadne penziónoch vyššieho štandardu
- Rekreačný pobyt v našom penzióne „rodinného typu“ DIPLOMAT v Liptovskom Jáne v prekrásnom prostredí Nízkych Tatier
- Zorganizovanie exkurzií po Slovensku, organizačná príprava výstav a rôznych spoločenských podujatí
- Rekreačno-športové aktivity vo vlastných, prípadne zmluvných zariadeniach

### SEKRETARIÁT GENERÁLNEHO RIADITEĽA

Telefón: 02/5920 5712  
Fax: 02/5441 5502  
e-mail: [office@ssdz.sk](mailto:office@ssdz.sk)

### REALITNÁ ČINNOSŤ

Telefón: 02/5920 5717  
Fax: 02/5920 5755  
e-mail: [mark@ssdz.sk](mailto:mark@ssdz.sk)

### DOPLNKOVÉ SLUŽBY

Telefón: 02/5920 5732  
Fax: 02/5920 5754  
e-mail: [dops@ssdz.sk](mailto:dops@ssdz.sk)

### SPOJOVATEĽKA

Telefón: 02/5920 5711  
Fax: 02/5920 5752