

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31.12. 2022

ČI. I VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti

SIRS – Development, a.s.

Framborská 12

010 01 Žilina

Slovenská republika

Spoločnosť SIRS – Development, a.s., (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená zakladateľskou zmluvou o založení akciovej spoločnosti bez výzvy na upisovanie akcií zo dňa 7.3. 2007. Do obchodného registra bola zapísaná 14.3. 2007 (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 10584/L). Identifikačné číslo organizácie (IČO) je 36 751 804. Daňové registračné číslo (DIČ) je 2022346315.

Spoločnosť je právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia so spoločnosťou SADEYA, a.s., so sídlom 1. Mája 14/460, 013 13 Rajecké Teplice, IČO: 44 934 971, spoločnosť bola zapísaná v OR OS Žilina, oddiel Sa, vložka č. 10698/L. Jediný akcionár spoločnosti SADEYA, a.s. dňa 30.12. 2016 rozhodol o dobrovoľnom zrušení spoločnosti bez likvidácie zlúčením s právnym nástupcom, ktorým je obchodná spoločnosť SIRS – Development, a.s.. Zanikajúca a nástupnícka spoločnosť sa v Zmluve o zlúčení spoločností dohodli, že rozhodným dňom zlúčenia podľa § 69 ods. 6 písm. d) zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka bol 1. december 2016. Od rozhodného dňa skutočnosti, ktoré boli predmetom účtovníctva zanikajúcej právnickej osoby, boli súčasťou účtovníctva nástupníckej účtovnej jednotky. Právne účinky zlúčenia nastali dňom zápisu zlúčenia do obchodného registra dňa 14. marca 2017. Dôvodom realizácie zlúčenia zúčastnených spoločností bol záujem Spoločnosti o rozšírenie podnikania v oblasti hotelových služieb, zjednodušenie personálnej, organizačnej a administratívnej štruktúry a s tým spojeným znížením celkových nákladov na správu zúčastnených spoločností.

2. Hlavné činnosti Spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach

3. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2022	2021
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	37,3	37,10
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	45	43
počet vedúcich zamestnancov	3	3

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2022 je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

Spoločnosť nemá zákonnú povinnosť auditu účtovnej závierky za rok 2022 podľa § 19 zákona o účtovníctve.

Spoločnosť za roky 2020 a 2021 prestala spĺňať podmienky čistého obratu a priemerného prepočítaného počtu zamestnancov a preto k 1. januáru 2022 zmenila zatriedenie do veľkostnej skupiny malých účtovných jednotiek.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 30. decembra 2022 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

6. Údaje o skupine účtovných jednotiek

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou. Spoločnosť je aj so svojimi dcérskymi spoločnosťami a spoločnosťou s podielovou účasťou zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky svojej materskej spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36 383 511. Konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2022 bude možné získať v sídle spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, so sídlom: Framborská 12, 010 01 Žilina. Táto konsolidovaná účtovná závierka spolu so správou audítora bude zverejnená v registri účtovných závierok.

ČI. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov	
	2022	2021
Peňažné príjmy	90 465	91 514
Nepeňažné príjmy	0	0
Vyplatené tantiémy	61 570	45 896
Poskytnuté úvery	0	0
Poskytnuté záruky	0	0

Členom predstavenstva a dozornej rady neboli okrem hore uvedených príjmov v roku 2022 ani v predchádzajúcom účtovnom období poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely. Členom predstavenstva a dozornej rady boli valným zhromaždením 30. decembra 2022 schválené tantiémy vo výške 61 570 EUR, ktoré budú vyplatené v roku 2023.

ČI. III INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY:**

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Činnosť spoločnosti bola v prvých mesiacoch roku 2022 naďalej ovplyvnená pandemiou COVID-19 a opatreniami prijatými slovenskou vládou na zmiernenie šírenia nákazy, ktoré mali nepochybne vážne negatívne dopady na časť podnikania Spoločnosti v oblasti poskytovania ubytovacích služieb v ubytovacom zariadení s prevádzkou pohostinských činností v tomto zariadení. Výpadok vo výnosoch na stredisku ubytovacích služieb bol kompenzovaný šetrením na strane prevádzkových nákladov v čase zatvorenia prevádzok a nerealizovaním, resp. presunutím časti investícií do ďalších rokov. Hlavná činnosť spoločnosti, ktorou je prenájom nehnuteľností a prevádzka autobusových staníc nebola pandemiou významne zasiahnutá. Vedenie spoločnosti analyzuje peňažné toky na týždennej báze a je presvedčené, že Spoločnosť riadi svoj pracovný kapitál tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala riziko pre schopnosť Spoločnosti plniť svoje záväzky. Vedenie spoločnosti naďalej opodstatnene očakáva, že Spoločnosť vie zabezpečiť adekvátne zdroje na to, aby mohla pokračovať v prevádzke počas nasledujúcich najmenej 12 mesiacov a že predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti je správny.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t.j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhohodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie Spoločnosti urobilo úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad na hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejmé z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov. Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toho obdobia, alebo v období korekcie a budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto a aj budúce obdobia.

Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

SPÔSOB OCEŇOVANIA JEDNOTLIVÝCH ZLOŽIEK MAJETKU A ZÁVÄZKOV:

a) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravu, montáž, poistné, sprostredkovanie a pod.). Obstarávacía cena nezahŕňa úroky z cudzích zdrojov, ani realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok prevzatý Spoločnosťou ako právny nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie je ocenený reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Reálna hodnota majetku a záväzkov bola stanovená v zmysle § 27 ods. 2 písm. c) Zákona o účtovníctve č. 431/2002 ako hodnota zistená oceňovacím modelom, ktorý využíva prevažne informácie z operácií alebo z kotácií na inom ako aktívnom trhu. Použitý oceňovací model vychádzal z výdavkového prístupu, ktorý vychádza z peňažnej sumy, ktorú by bolo potrebné vydať na obstaranie majetku, ktorý by mal pre účtovnú jednotku porovnateľný prínos ako oceňovaný majetok. Pri tomto prístupe boli zohľadnené informácie z operácií alebo cenové ponuky z trhu z hľadiska jeho druhu a miesta, na ktorom by sa majetok pravdepodobne obstaral.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania. Odpisovať sa začína rovnomerne od mesiaca zaradenia do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je 2 400 EUR a nižšia, sa zúčtováva priamo na ťarchu nákladov spoločnosti bežného roka. Spôsob odpisovania dlhodobého nehmotného majetku:

Dlhodobý nehmotný majetok	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania
Software	24 mesiacov	lineárna

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína rovnomerne od mesiaca zaradenia do používania. Drobný hmotný majetok, ktorého obstarávacía cena je 1 700 EUR a nižšia, sa zahrnie do nákladov spoločnosti bežného roka. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania a metóda odpisovania sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania
Budovy a inžinierske siete	240 mesiacov	lineárna
Drobné stavby – oplotenia, garáže, bunky	144 mesiacov	lineárna
Hotely	480 mesiacov	lineárna
Dopravné prostriedky	48 mesiacov	lineárna
Nábytok	72 mesiacov	lineárna
Kamerový systém, parkomaty, rampový systém, kancelárske stroje	48 mesiacov	lineárna
Ostatné stroje a zariadenia	72 – 144 mesiacov	lineárna
Lietadlo	240 mesiacov	lineárna

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja.

Spoločnosť k 31. decembru 2022 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neidentifikovala zníženie hodnoty dlhodobého majetku a z toho dôvodu netvorila opravné položky k dlhodobému majetku.

b) Dlhodobý finančný majetok

Cenné papiere a podiely okrem cenných papierov na obchodovanie sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. **Spoločnosť k 31. decembru 2022 ocenila obchodné podiely v dcérskych účtovných jednotkách a v účtovných jednotkách s podstatným vplyvom metódou vlastného imania.** Pri tejto metóde sa hodnota podielu porovnáva s hodnotou zodpovedajúcou miere účasti na vlastnom imaní v dcérskej účtovnej jednotke a upraví sa na hodnotu zodpovedajúcu miere účasti na vlastnom imaní v dcérskej účtovnej jednotke. Zmena hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní účtovnej jednotky, pre ktorú je účtovná jednotka materskou účtovnou jednotkou, alebo v ktorej má účtovná jednotka podielovú účasť, sa účtuje pri oceňovaní metódou vlastného imania na tarchu alebo v prospech samostatného analytického účtu príslušného finančného majetku súvzťažne s účtom 414 – Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Všetky dcérske spoločnosti a spoločnosť s podstatným vplyvom spadajú do konsolidovanej účtovnej závierky materskej spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a z tohto dôvodu sú vykázané na riadku 22 súvahy ako podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách.

c) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a predpokladané náklady súvisiace s ich predajom. Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sú oceňované metódou váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Zásoby prevzaté Spoločnosťou ako právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie boli ocenené reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 písm. c) Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom. Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

Spoločnosť k 31. decembru 2022 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období netvorila opravné položky k zásobám.

d) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním.

Pohľadávky prevzaté Spoločnosťou ako právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie boli ocenené reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 písm. c) Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Ocenenie pohľadávok sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky. Spoločnosť vytvára opravné položky ku všetkým pohľadávkam voči spoločnostiam v konkurze a z dôvodu opatrnosti tiež ku všetkým pohľadávkam z obchodného styku, ktoré sú po splatnosti viac ako 360 dní do výšky 100% hodnoty pohľadávky. Spoločnosť vytvorila k 31. decembru 2022 opravné položky k pohľadávkam po splatnosti v celkovej výške 18 602 EUR.

e) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

f) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

Záväzky prevzaté Spoločnosťou ako právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie boli ocenené reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 písm. c) Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

g) Nevýfakturované dodávky a rezervy

Nevýfakturované dodávky sa oceňujú v konkrétnej výške dlhu.

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť aplikuje nasledujúce predpoklady a postupy pri tvorbe rezerv a vytvára tieto druhy rezerv:

Rezerva na nevyčerpané dovolenky, vrátane sociálneho zabezpečenia sa tvorí na predpokladané náklady v súvislosti s očakávaným čerpaním dovolení zamestnancov, na ktoré im vznikol právny nárok do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Náhrada miezd za nevyčerpané dovolenky sa kalkuluje v zmysle platných pracovno – právnych predpisov podľa priemerov pre pracovnoprávne účely, platných ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Poistné sa kalkuluje na úrovni 35,2 % z náhrad miezd za nevyčerpané dovolenky. Rezerva na nevyfakturované dodávky sa vytvára na plnenia, ktoré Spoločnosť prevzala do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka vo výške očakávaných vyúčtovaní dodávateľov.

h) Časové rozlíšenie

Náklady, príjmy, výdavky a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Kritériom na účtovanie o časovom rozlíšení je skutočnosť, že je známy vecný obsah, suma a je určené obdobie, ktorého sa týkajú.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky Spoločnosť posudzuje výšku a odôvodnenosť existencie časového rozlíšenia, pričom náklady týkajúce sa bezprostredne nasledujúceho obdobia vykazujú ako krátkodobé náklady budúcich období a zvyšnú časť ako dlhodobé náklady budúcich období.

i) Prenájom (lízing) - Spoločnosť ako nájomca**Finančný prenájom**

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník. Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov. V prípade nájmu pozemku je doba nájmu najmenej 60 % doby odpisovania hmotného majetku zaradeného do daňovej odpisovacej skupiny 5 resp. 6 (budovy a stavby, doba odpisovania pre daňové účely 20 resp. 40 rokov). Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

Operatívny prenájom

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca. Prenájom majetku formou operatívneho leasingu sa účtuje do nákladov priebežne počas doby trvania leasingovej zmluvy

j) Splatná daň z príjmu

Daň z príjmov sa účtuje do nákladov Spoločnosti v období vzniku daňovej povinnosti a v priloženom výkaze ziskov a strát Spoločnosti je vypočítaná zo základu vyplývajúceho z hospodárskeho výsledku pred zdanením, ktorý bol upravený o pripočítateľné a odpočítateľné položky z titulu trvalých a dočasných úprav daňového základu a umorenia straty. Daňový záväzok je uvedený po znížení o preddavky na daň z príjmov, ktoré Spoločnosť uhradila v priebehu roka. V prípade, že uhradené preddavky na daň z príjmu v priebehu roka sú vyššie ako daňová povinnosť za tento rok, Spoločnosť vykazuje výslednú daňovú pohľadávku.

k) Odložená daň z príjmu

Odložená daň z príjmu vyplýva z:

- rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosti previesť nevyužívané daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnat voči budúcej základu dane. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

l) Zamestnanecké pôžitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

m) Výnosy

Spoločnosť v roku 2022 dosiahla výnosy z prenájmu nehnuteľného majetku, z prevádzky autobusových nástupišť, výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek a výnosy z charterových letov. Počas roku 2022 spoločnosť tiež dosiahla tržby z prevádzky hotelového zariadenia. Okrem týchto, pravidelných výnosov, spoločnosť dosiahla príležitostný výnos z predaja majetku. Všetky výnosy okrem výnosov z charterových letov boli poskytované na území Slovenskej republiky a neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.).

n) Opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

o) Cudzía mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na euro kurzom určeným v kurzovom lístku ECB platným ku dňu predchádzajúcemu dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v účtovnej závierke platným ku dňu jej zostavenia. Kurzové straty a zisky vypočítané ku dňu, ku ktorému sa účtovná závierka zostavuje, sa účtujú priamo do finančných nákladov a výnosov a majú vplyv na výsledok hospodárenia.

p) Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne. Dotácie na hospodársku činnosť spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel. Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku. Spoločnosť počas roku 2022 čerpala dotácie na úhradu časti mzdových nákladov zo štátneho rozpočtu v rámci projektu „Prvá pomoc“ – Opatrenie č. 3 na zníženie negatívnych dopadov vyplývajúcich z mimoriadnych opatrení v čase pandémie koronavírusu.

r) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch Nerozdelený zisk minulých rokov a Neuhradená strata minulých rokov, t.j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Spoločnosť v roku 2022 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o významných opravách chýb minulých období.

ČI. IV INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Goodwill**

Spoločnosť počas bežného účtovného obdobia a ani v predchádzajúcich účtovných obdobiach neúčtovala o goodwillu alebo zápornom goodwillu.

2. Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi

Neexistujú významné položky derivátov ani položky majetku a záväzkov, ktoré sú zabezpečené derivátmi.

3. Informácie o záväzkoch

Štruktúra záväzkov okrem bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	2 615 301	1 170 208
Krátkodobé záväzky spolu	2 615 301	1 170 208
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	5 121 306	3 257 562
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	5 121 306	3 257 562

V rámci dlhodobých záväzkov sú vykázané záväzky spoločnosti z prijatých peňažných zábezpek voči prepojeným účtovným jednotkám v sume 5 064 374 EUR, záväzok zo sociálneho fondu v sume 5 160 EUR a odložený daňový záväzok v čiastke 51 772 EUR.

4. Informácie o zabezpečených záväzkoch

Štruktúra záväzkov z bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Deň konečnej splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery					
1a) Splátkový úver	EUR	4,855%	31.3. 2023	2 250 000	3 000 000
2a) Splátkový úver	EUR	3%	31.12.2029	2 100 000	0
Krátkodobé bankové úvery					
1b) Splátkový úver - časť splatná v nasledujúcom roku	EUR	4,855%	31.3. 2023	750 000	750 000
2b) Splátkový úver - časť splatná v nasledujúcom roku	EUR	3%	31.12.2029	350 000	0
Celkom bankové úvery	EUR			5 450 000	3 750 000

Zabezpečenie úveru:

Splátkový úver 1a) je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti v zostatkovej účtovnej hodnote k 31. decembru 2022 vo výške 1 230 453 EUR, záložným právom na všetky súčasné a budúce pohľadávky za účelom zabezpečenia a splatenia úveru a dohodu o ručení inej osoby. V marci 2023 došlo k zmene splátok úveru, ktorý bude splatný v splátkach do 30. novembra 2026.

5. Informácie o vlastných akciách

Spoločnosť v aktuálnom účtovnom období ani v predchádzajúcom účtovnom období nenadobúdala vlastné akcie.

6. Informácie ku kapitálovému fondu z príspevkov

Spoločnosť k 31. decembru 2022 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období nevytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

7. Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť počas aktuálneho účtovného obdobia neúčtovala o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

ČI. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

Spoločnosť prezvala na seba ručenia za včasné a úplné zaplatenie záväzkov s príslušenstvom vyplývajúcich z úverových a kúpnych zmlúv za spoločnosti v skupine. Spoločnosť tiež založila časť svojho nehnuteľného majetku a akcie ako ručenie za úvery spoločností v skupine. Opis a hodnota podmienených záväzkov je uvedená v nasledovnej tabuľke:

Opis podmieneného záväzku	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Zo súdnych rozhodnutí	0	0
Z poskytnutých záruk	0	0
Zo všeobecne záväzných právnych predpisov	0	0
Z ručenia za spoločnosti v skupine	1 921 141	4 176 500
Z ručenia za iné spriaznené spoločnosti	0	0
Účtovná zostatková hodnota nehnuteľného majetku založeného za úvery spoločností v skupine	5 337 574	4 858 908
Hodnota pohľadávok z pôžičky založených za úvery spoločností v skupine	0	0
Hodnota dlhodobého finančného majetku po precenení metódou vlastného imania založeného za úvery spoločností v skupine	11 400 854	10 144 690

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až po tom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Vedenie spoločnosti si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol významný náklad.

Spoločnosť okrem prípadných podmienených záväzkov z vyššie uvedeného nemá informácie o iných aktívach a iných pasívach, ktoré nie sú vykázané vo finančných výkazoch zostavených k 31. decembru 2022.

2. Podmienení majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť sa ako kupujúci v decembri 2011 zaviazala vykonať revitalizáciu autobusovej stanice Trenčín v zmysle príslušných povolení vydaných v termíne do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti posledného stavebného povolenia na všetky stavby bezprostredne súvisiace s prevádzkovaním dopravy na zrevitalizovanej autobusovej stanici vo verejnom záujme. V auguste 2013 bol podaný návrh na územné konanie časti pripravovaného projektu revitalizácie autobusovej stanice, ku ktorému sa mesto do dnešného dňa nevyjadrilo. Suma predpokladanej investície je 7,5 mil. EUR. Spoločnosti boli v januári 2018 doručené od Mesta Trenčín Odstúpenia od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena týkajúcich sa pozemkov a spevnených plôch nadobudnutých v rokoch 2011 a 2012. V doručených listoch Mesto Trenčín odstúpuje od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena a zároveň Spoločnosti oznámilo, že je pripravené bez zbytočného odkladu po opätovnom zápise Mesta Trenčín ako vlastníka nehnuteľnosti do katastra vrátiť Spoločnosti kúpnu cenu v plnom rozsahu. Spoločnosť SIRS – Development, a.s. považuje odstúpenie od predmetných kúpnych zmlúv v plnom rozsahu za neplatné a neakceptuje ho. V súčasnosti prebieha súdne konanie o určenie vlastníckeho práva na Okresnom súde v Trenčíne. V septembri 2022 súd v prvom stupni žalobu zamietol, v máji 2023 Krajský súd Trenčín rozhodnutie ako predčasne vydané zrušil, vec vrátil a nariadil doplniť dokazovanie. Momentálne je konanie prerušené a prebieha rokovanie s Mestom Trenčín o mimosúdnej dohode, ktorá má byť predložená do zastupiteľstva v septembri 2023.

Spoločnosť okrem vyššie uvedeného nemá informácie o významných položkách finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch.

4. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Spoločnosť nevykazuje na podsúvahových účtoch významné položky prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkov z opcí, odpísaných pohľadávkach.

ČI. VI INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2022 nenastali iné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

ČI. VII OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosti nebolo udelené výlučné alebo osobitné právo, ktorým by sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme.