

## SIRS – Investment, s.r.o.

Čl. I  
Všeobecné údaje

## (1) Názov právnickej osoby a jej sídlo:

Názov spoločnosti **SIRS – Investment, s.r.o.**  
Sídlo spoločnosti **Framborská 12, 010 01 ŽILINA**  
Dátum založenia **30.1.2004**  
Dátum zápisu do obchodného registra **15.3.2004**  
Identifikačné číslo **36 417 289**  
Daňové identifikačné číslo: **2021817622**  
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom Registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, vložka číslo: 14807/L

## (2) Údaje o konsolidovanom celku:

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou a nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku. Nakoľko nespĺňa podmienky §22, ods.10 Zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve. Spoločnosť nie je súčasťou konsolidačného poľa inej spoločnosti.

## (3) Hlavné činnosti spoločnosti:

- Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
- Prenájom nehnuteľností, bytových a nebytových priestorov s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Poradenská činnosť v rozsahu voľných živností

## (4) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov:

| Názov položky                                                               | 2024 | 2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov                                    | 0,1  | 0,1  |
| Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho: | 1    | 1    |

## (5) Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka.

## (6) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2022 Z.z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025.

## (7) Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka spoločnosti k 31.decembru 2024, za predchádzajúce obdobie, bola schválená rozhodnutím spoločníka pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia 15.12.2025

## (8) Informácie o orgánoch spoločnosti

Konateľ: Ing. George Trabelssie

Konateľom spoločnosti neboli poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

---

**Čl. II**  
**Informácie o prijatých postupoch**

**(1) Účtovná závierka je zostavená za predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.**

Na spoločnosť sa vzťahujú ustanovenia §67a-§67i Obchodného zákonníka o spoločnosti v kríze, keďže pomer vlastného imania ku záväzkom je menší ako 8:100. Spoločnosť dodržala všetky povinnosti súvisiace s touto legislatívou. Najvýznamnejšími veriteľmi spoločnosti sú subjekty spriaznené so spoločnosťou a záväzky voči nim sú dlhodobé, splatné až po splatení bankového úveru. S poukazom na uvedené ako aj na skutočnosť, že plnenia zodpovedajúce týmto pohľadávkam sa v zmysle ustanovení § 67c Obchodného zákonníka považujú za plnenia nahradzujúce vlastné zdroje financovania spoločnosti, spoločnosť v súčasnosti nemá povinnosť podať návrh na vyhlásenie konkurzu na svoj majetok. V prípade potreby spoločník pristúpi k zvýšeniu vlastného imania.

**(2) Spôsob oceňovania jednotlivých položiek majetku a záväzkov:**

**a) dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého finančného majetku**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku sú úroky z úveru poskytnutého konkrétne na rekonštrukciu budovy do času uvedenia do používania. Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania. Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Cenné papiere a podiely okrem cenných papierov na obchodovanie sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Spoločnosť k 31. decembru 2025 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 ťarchu alebo v prospech samostatného analytického účtu príslušného finančného majetku súvzťažne s účtom 414 – Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

**b) zásob obstaraných kúpou, zásob vytvorených vlastnou činnosťou**

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacía cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom. Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

Spoločnosť neúčtovala v aktuálnom a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období o zásobách.

**c) pohľadávok**

Pohľadávky sa pri ich vzniku oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyžiaditeľné pohľadávky.

**SIRS – Investment, s.r.o.****d) krátkodobého finančního majetku**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

**e) závazkov vrátane rezerv, dlhopisov, pôžičiek a úverov**

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

**f) derivátových operácií**

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia. Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania. Spoločnosť neúčtovala v aktuálnom a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období o derivátových operáciách.

**(3) Spôsob zostavenia odpisového plánu:**

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína mesiacom uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

|                                | Predpokladaná<br>doba používania v<br>mesiacoch | Metóda<br>odpisovania | Ročná odpisová<br>sadzba v % |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Budovy, stavby                 | 240-480                                         | Lineárna              | 5-2,5                        |
| Drobné stavby                  | 122                                             | Lineárna              | 9,84                         |
| Stroje, prístroje a zariadenia | 48-144                                          | Lineárna              | 25-8,33                      |
| Dopravné prostriedky           | 48                                              | Lineárna              | 25                           |
| Nábytok                        | 72                                              | Lineárna              | 16,67                        |

**(4) Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód:**

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. Spoločnosť nevykonala v aktuálnom a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období zmeny účtovných zásad a účtovných metód.

**(5) Informácie o dotáciách a ich oceňovanie v účtovníctve.**

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 v aktuálnom a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o dotáciách.

**(6) Informácie o účtovaní významných opráv chýb minulých účtovných 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 aktuálnom a ani v bezprostredne predchádzajúcom období nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých období.

## Čl. III

## Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

**(1) Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov:**

Spoločnosť počas roku 2024 neúčtovala o nákladoch alebo výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm.

**(2) Informácie o záväzkoch:**

a) spoločnosť neeviduje záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov.

b) spoločnosť eviduje zabezpečené záväzky z bankových úverov. Záväzky sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti evidované na LV 10835, KÚ Žilina, , záložným právom na pohľadávky spoločnosti max. do výšky 12.000.000 €, notárskou zápisnicou a vyhlásením o ručiteľskom záväzku, záložným právom na obchodný podiel Spoločnosti.

Spoločnosť má poskytnutý bankové úvery v zostatku 7 070 000 € k 31.12.2025. Úver je splatný v roku 2025.

**(3) Informácie o vlastných akciách:**

Spoločnosť počas roku 2025 nenadobudla vlastné akcie.

**(4) Informácie ku kapitálovému fondu z príspevkov**

Spoločnosť v roku 2020 vytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov rozhodnutím jediného spoločníka z 31.12.2020 vo výške 3.660.650,67 EUR. Spoločnosť v roku 2024 navýšila kapitálový fond o dar (zmluva o darovaní pohľadávky § 628) vo výške 3.500.000,00 EUR. Výška kapitálových fondov k 31.12.2024 je 7 150 650,67€.

**(5) Informácie o orgánoch účtovnej jednotky:**

a) spoločnosť neposkytla záruky alebo iné zabezpečenia členom štatutárneho orgánu ani dozorného orgánu

b) spoločnosť neposkytla pôžičky členom štatutárneho orgánu ani dozorného orgánu

c) spoločnosť neposkytla finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členom štatutárneho orgánu a dozorného orgánu, ktoré je potrebné vyúčtovať.

**(6) Informácie o povinnostiach účtovnej jednotky:**

a) spoločnosť nemá finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v súvahe, napríklad povinnosti nájomcu vyplývajúce z operatívneho prenájmu, finančné povinnosti vyplývajúce z licenčných a koncesionárskych zmlúv.

**b) celkovej sume a opise významných podmienených záväzkov**

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 nemá informácie o iných aktívach a iných pasívach, ktoré nie sú vykázané vo finančných výkazoch zostavených k 31.12.2025

c) Spoločnosť neeviduje významné finančné povinnosti a významné podmienené záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a účtovnej jednotke s podstatným vplyvom

d) Spoločnosť neeviduje významné povinnosti účtovnej jednotky vyplývajúcich z dôchodkových programov pre zamestnancov.

**(7) Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme**

---

**Čl. IV Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Vstupom ruských vojenských síl na územie Ukrajiny vo februári 2022 konflikt medzi Ruskou federáciou a Ukrajinou prerástol do vojnového konfliktu. V súvislosti s prebiehajúcim vojnovým konfliktom a súvisiacimi sankciami namierenými proti Ruskej federácii vedenie spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k záveru, že nemajú výrazné priame nepriaznivé dopady na prevádzku a podnikanie Spoločnosti (okrem rastúcich cien energií, pohonných hmôt, materiálov a služieb), ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti v roku 2025.

Vedenie Spoločnosti bude sledovať aktuálny vývoj situácie a kde to bude možné, bude operatívne reagovať na skutočnosti tak, aby sa minimalizovali dopady na hospodárenie. Ďalší vývoj a intenzitu súčasného diania nie je možné v tejto chvíli predvídať.

Po 31. decembri 2025 nenastali iné také udalosti, ktoré by si vyžadovali zverejnenie alebo vykázanie v účtovnej závierke za rok 2025.