

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZOSTAVENEJ K 31. DECEMBRU 2015

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.

2. Hlavné činnosti spoločnosti:

prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom

3. Počet zamestnancov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3	3
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	4	2
Počet vedúcich zamestnancov	0	0

4. Údaje o neobmedzenom ručení

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

5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

Spoločnosť je v roku 2015 zatriedená do veľkostnej skupiny malých účtovných jednotiek.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovnú závierku za rok 2014 schválilo riadne valné zhromaždenie spoločnosti konané dňa 29. júna 2015.

7. Schválenie audítora

Valné zhromaždenie 29. júna 2015 schválilo spoločnosť MG AUDIT, s.r.o. (licencia SKAU č. 295) ako audítora na overenie účtovnej závierky za účtovné obdobie od 1. januára 2015 do 31. decembra 2015.

8. Údaje o skupine účtovných jednotiek

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou. Spoločnosť je zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky svojej materskej spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36383511. Konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2015 bude možné získať v sídle spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, Framborská 12, 010 01 Žilina.

ČI. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členom predstavenstva a ani členom dozornej rady neboli v roku 2015 ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia. Tiež im neboli poskytnuté finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

Odmeny členov predstavenstva spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 19 917 EUR (v roku 2014 boli 19 917 EUR). Odmeny dozorných orgánov spoločnosti boli vo výške 25 980 EUR (v roku 2014 25 871 EUR).

Valné zhromaždenie spoločnosti konané dňa 29. júna 2015 rozhodlo o vyplatení tantiém zo zisku roku 2014 členom dozornej rady a členom predstavenstva vo výške 12 násobku mesačnej odmeny v celkovej sume 45 896 EUR.

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

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne. V účtovnom období 2015 spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých období. Peňažné údaje sú v účtovnej závierke vykazované v celých eurách.

Zostavenie finančných výkazov je v súlade so všeobecnými účtovnými princípmi použitia odhadov a predpokladov, ktoré vplývajú na majetok a záväzky vo finančných výkazoch, na poznámky o nepredpokladanom majetku a záväzkoch v deň zostavenia finančných výkazov a na príjmy a výdavky počas vykazovaného obdobia. Aj keď sú odhady založené na najlepších informáciách manažmentu o bežných udalostiach a aktivitách, skutočné výsledky sa môžu líšiť od týchto odhadov.

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 a pod.). Obstarávacía cena nezahrňuje úroky z cudzích zdrojov, ani realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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 a je vedený v podsúvahovej evidencii. Spôsob odpisovania dlhodobého nehmotného majetku:

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

Odpisy dlhodobého hmotného majetku, ktorého obstarávacia cena je vyššia ako 1 700 EUR sú stanovené na základe predpokladanej doby jeho životnosti. Odpisovať sa začína od mesiaca zaradenia do používania. Drobný hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa zahrnie do nákladov spoločnosti bežného roka a je vedený v podsúvahovej evidencii. Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania a metóda odpisovania sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Predpokladaná doba používania	Metóda odpisovania
Budovy, podzemné parkovisko, inžinierske siete	240 mesiacov	lineárna
Drobné stavby – oplotenia, garáže, bunky	144 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

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku, ktorá bola zistená pri inventarizácii a je výrazne nižšia ako jeho ocenenie v účtovníctve po odpočítaní oprávok, je vytvorená opravná položka na úroveň jeho zistenej úžitkovej hodnoty.

b) Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok sa oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Súčasťou nákladov súvisiacich s obstaraním nie sú úroky a kurzové rozdiely. Spoločnosť k dátumu účtovnej závierky preceňuje podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach, pre ktoré je spoločnosť materskou účtovnou jednotkou alebo v ktorých má spoločnosť podstatný vplyv metódou vlastného imania v zmysle platných predpisov voči účtu 414 - Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov.

Všetky dcérske spoločnosti a spoločnosti 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) 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. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky. Spoločnosť vytvára z dôvodu opatrnosti opravné položky ku všetkým pohľadávkam z obchodného styku, ktoré sú po splatnosti viac ako 360 dní do výšky 100% hodnoty pohľadávky.

d) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

e) Rezervy

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 nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

f) Závazky

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.

g) 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.

h) Výnosy

Spoločnosť v roku 2015 dosiahla výnosy z prenájmu nehnuteľného majetku, z prevádzky autobusových nástupišť, výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek a vkladov na bankových účtoch. Všetky výnosy boli poskytované na území Slovenskej Republiky a neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

i) 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.

j) 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 nevyužitú daňovú 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 vyrovnáť voči budúcemu základu dane. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

k) 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.

l) Cudzí 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.

m) 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 v roku 2015 a ani v predchádzajúcich účtovných obdobiach neobdržala dotácie.

n) 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.

ČI. IV INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Informácie o záväzkoch**

Spoločnosť k 31. decembru 2015 a ani v bezprostredne predchádzajúcom období nevykazuje žiadne záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

V súvahe zostavenej k 31. decembru 2015 krátkodobé záväzky spoločne so záväzkom z bežného bankového úveru prevyšujú hodnotu obežného majetku, čo je spôsobené vykazovaním zostatku istiny splátkového úveru splatným v roku 2016 v rámci záväzkov z bežných bankových úverov. Zástupcovia Spoločnosti v súčasnosti rokujú s bankou o podmienkach splácania zostatku splátkového úveru v kontexte s nastavením financovania viacerých spoločností patriacich do konsolidovaného celku materskej účtovnej jednotky Spoločnosti. Predstavenstvo spoločnosti vzhľadom na prebiehajúce jednanie s bankou a vo väzbe na zmluvne zabezpečené príjmy z prenájmu priestorov a poskytovania služieb na autobusových staniciach predpokladá vzájomnú dohodu s financujúcou bankou tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala riziko pre schopnosť Spoločnosti plniť svoje záväzky.

2. Informácie o zabezpečených záväzkoch

Názov položky	Mena	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé bankové úvery				
Úver 1234/2011/UZ	EUR	20.12. 2015	0	229 255
Úver 518/2012/UZ	EUR	20.12. 2015	0	300 000
Splátkový úver S03985/2014	EUR	30.4. 2016	3 956 000	0
Spolu			3 956 000	529 255

Zabezpečenie úverov:

Splátkový úver je zabezpečený notárskou zápisnicou o právnom záväzku povinného, záložným právom na nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti v zostatkovej účtovnej hodnote k 31. decembru 2015 vo výške 5 523 128 EUR a záložným právom na pohľadávky.

3. Ostatné informácie

Spoločnosť počas rokov 2015 ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o goodwillu alebo zápornom goodwillu, o derivátoch alebo o vlastných akciách. Spoločnosť nevykazovala náklady alebo výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti alebo škody z dôvodu živelných pohrôm.

4. Spoločnosť nevykazuje žiaden majetok ani záväzky na podsúvahových účtoch.

ČI. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH

PODMIENENÉ ZÁVÄZKY:

1. Spoločnosť dňa 16.12. 2009 podpísala vyhlásenie o ručiteľskom záväzku na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva, ktorá vznikla na základe úverovej zmluvy vo výške 1 600 000 EUR poskytnutím úveru Slovenskou záručnou a rozvojovou bankou, a.s. spoločnosti SIRS – Investment, s.r.o., IČO: 36 417 289. Spoločnosť týmto vyhlásením prezvala na seba ručenie za včasné a úplné zaplatenie pohľadávky s príslušenstvom. Zostatok úveru k 31.12. 2015 je 609 000 EUR.

2. Spoločnosť ako ručiteľ vyhlásila spoločnosti Iveco Slovakia, s.r.o., že ho uspokojí súčasnými a budúcimi pohľadávkami z nájmu vyplývajúcimi z nájomnej zmluvy so spoločnosťou Iveco Slovakia, s.r.o., ak dlžník Slovenská autobusová doprava Trenčín, akciová spoločnosť, IČO: 36 323 977 nesplní svoj dlh riadne a včas. Zostatok tohto dlhu k 31.12.2015 predstavuje sumu 36 736 EUR.

3. Spoločnosť dňa 18.12. 2015 ako ručiteľ vyhlásila spoločnosti Tatra - Leasing, s.r.o. že ho uspokojí, ak dlžník Slovenská autobusová doprava Žilina, akciová spoločnosť, IČO: 36 407 771 nesplní svoj dlh vyplývajúci s kúpnych zmlúv riadne a včas. Zostatok tohto dlhu k 31.12.2015 predstavuje sumu 1 013 513 EUR.

4. Spoločnosť dňa 19.10. 2012 Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnému majetku zriadila záložné právo k svojim nehnuteľnostiam v zostatkovej cene 1 059 765 EUR za účelom zabezpečenia a uspokojenia zabezpečovanej pohľadávky z poskytnutého úveru Tatra bankou, akciovou spoločnosťou voči dlžníkovi spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36 383 511.

5. K dlhodobému finančnému majetku v obstarávacej hodnote 2 954 266 EUR (hodnota tohto finančného majetku po precenení metódou vlastného imania je 1 342 801 EUR) a k pohľadávke z pôžičky v hodnote 2 150 000 EUR k je k 31.12. 2015 zriadené záložné právo za účelom zabezpečenia a uspokojenia zabezpečovanej pohľadávky v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a.s. vyplývajúcej zo splátkového úveru poskytnutého spoločnosti MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s., IČO: 44 547 331.

6. 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.

INÉ AKTÍVA:

1. Spoločnosť si u Žilinskej parkovacej spoločnosti, s.r.o. uplatňuje nárok na odplatu za pozemky, ktoré sú vo vlastníctve spoločnosti a Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. ich užíva na podnikateľské účely bez toho, že by za toto užívanie poskytovala nejakú odplatu. Suma tejto odplaty sa predpokladá na čiastku 147 721 EUR. Spoločnosť Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. deklarovala záujem o vyriešenie vzniknutej situácie a v súčasnosti prebiehajú medzi zmluvnými stranami rokovania. Vzhľadom na neistý výsledok týchto rokovaní účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2015 nezobrazuje žiadne úpravy týkajúce sa vyššie popísaného nároku na odplatu.

Spoločnosť okrem prípadných podmienených záväzkov a pohľadávok z vyššie uvedeného nemá informácie o iných aktívach a iných pasívach, ktoré nie sú vykázané vo finančných výkazoch zostavených k 31.12.2015.

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

Spoločnosť dňa 28.1. 2016 podpísala Dohodu o ručení, ktorej predmetom je zabezpečenie súčasných a budúcich pohľadávok Tatra banky, a.s. ako veriteľa voči dlžníkovi Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36 383 511 v zmysle Zmluvy o splátkovom úvere na základe ktorej môžu byť dlžníkovi poskytnuté po splnení dohodnutých podmienok peňažné prostriedky až do výšky 10 685 166 EUR. K dátumu zostavenia účtovnej závierky je zostatok úveru 8 600 000 EUR.

Po 31. decembri 2015 nenastali okrem vyššie uvedeného 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.