

**SIRS – Reality, a.s.****Čl. I  
Všeobecné údaje****(1) Názov právnickej osoby a jej sídlo:**

Názov spoločnosti	<b>SIRS – Reality, a.s.</b>
Sídlo spoločnosti	Framborská 12, 010 01 ŽILINA
Dátum založenia	13.2.2001
Dátum zápisu do obchodného registra	8.3.2001
Identifikačné číslo	35 807 253
Daňové identifikačné číslo:	2021563665
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom Registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10303/L	

**(2) Údaje o konsolidovanom celku:**

Spoločnosť nie je materskou účtovnou jednotkou a nemá povinnosť zostavovať konsolidovanú účtovnú závierku a nie je súčasťou konsolidačného poľa inej spoločnosti.

**(3) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov: 4****Čl. II  
Informácie o prijatých postupoch****(1) Účtovná závierka je zostavená za predpokladu, že účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.****(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 nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku 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. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov. Cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní oceňujú reálnou hodnotou.

**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.

Obstarávacia 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 účtovnom období o zásobách.

## SIRS – Reality, a.s.

**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 nevyžiteľné pohľadávky.

**d) krátkodobého finančného majetku**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

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

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. 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 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 doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	30	lineárna	3,4
Dopravné prostriedky	4	lineárna	25

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

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované. Spoločnosť nevykonala v aktuálnom 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 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 účtovnom období nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých období.

## SIRS – Reality, a.s.

## 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 2016 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 neviduje záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov,
- b) spoločnosť neviduje zabezpečené záväzky

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

Spoločnosť počas roku 2016 nenadobudla vlastné akcie.

**(4) 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.

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

**a) spoločnosť nemá finančné povinnosti**, ktoré sa nevykazujú v súvahe, napríklad povinnosti nájomcu vyplývajúce z operatívneho prenájmu, z uzatvorených zmlúv na poskytnutie úveru alebo pôžičky, ktoré ešte neboli poskytnuté, finančné povinnosti vyplývajúce z licenčných a koncesionárskych zmlúv s uvedením sumy poplatku za celé zostávajúce obdobie platnosti zmluvy.

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

Spoločnosť ručí v zmysle Dohody o ručení zo dňa 19.10.2012 a Dodatku č. 1 zo dňa 28.1.2016 za záväzky dlžníka Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36 383 511 vyplývajúce z poskytnutého úveru. Zostatok tohto úveru k 31.12.2016 je 7 678 571 Eur.

Spoločnosť tiež dňa 19.10.2012 Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnému majetku zriadila záložné právo k svojim nehnuteľnostiam v zostatkovej cene 947 937 Eur za účelom zabezpečenia a uspokojenia zabezpečovacej pohľadávky z poskytnutého úveru Tatra bankou, a.s. voči dlžníkovi Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36 383 511.

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 záväzkov z vyššie uvedeného nemá informácie o iných aktívach a iných pasívach, ktoré nie sú vykázané vo finančných výkazoch zostavených k 31.12.2016.

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

**d) Spoločnosť neviduje významné povinnosti účtovnej jednotky vyplývajúce z dôchodkových programov pre zamestnancov.**

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