

A. Všeobecné údaje**a) Základné údaje:**

Názov spoločnosti: SIBAREAL, s.r.o.

Sídlo: Malý trh 2/A, 811 08 Bratislava

IČO: 35 830 174

Dátum zápisu do OR: 31.01.2002

b) Hlavné činnosti spoločnosti

- poradenská a konzultačná činnosť v rozsahu predmetu podnikania
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- sprostredkovanie predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
- poradenská činnosť v stavebníctve
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- inžinierska činnosť okrem vybraných činností v stavebníctve
- konštruktérska činnosť v stavebníctve s výnimkou projektovania
- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti
- reklamná, inzertná a propagačná činnosť
- prieskum trhu
- prenájom a správa nehnuteľností s poskytovaním doplnkových služieb
- leasingová činnosť

c) Priemerný počet zamestnancov

Priemerný počet zamestnancov Spoločnosti v roku 2016 bol 7,6.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	8	8
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	8	8
počet vedúcich zamestnancov	1	1

d) Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

e) Dátum schválenia účtovnej závierky

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie bola schválená 30.11.2016 na riadnom Valnom zhromaždení.

f) Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. Decembru 2016 bola uložená v Registri účtovných závierok v súlade s platnými predpismi na zverejnenie.

B. Informácie o členoch štatutárnych orgánov a dozorných orgánov**1. Štatutárny orgán spoločnosti**

Konateľ: Ing. Jozef Radošovský

Dozorná rada: Ing. Róbert Bartek – predseda
Ing. Rastislav Danišek – člen
Ing. Tomáš Zedníček - člen

C. Štruktúra spoločníkov, akcionárov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a o štruktúre spoločníkov, akcionárov do dňa jej zmeny vzniknutej v priebehu účtovného obdobia

Tabuľka č. 1

Spoločník, akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
a	b	c	d	e
Pro Partners Holding, a.s.	594172	100	100	
Spolu				

D. konsolidovaný celok

Spoločnosť je súčasťou konsolidovaného celku spoločnosti Pro Partners Holding, a.s., Malý trh 2/A, 81108 Bratislava.

E. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH**(a) Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

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 od 1. januára 2003 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 od 1. júla 2010 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.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania,

metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Predpokladaná Metóda Ročná odpisová doba používania v rokoch odpisovania sadzba v %

Aktivované náklady na vývoj 5 lineárna 20

Softvér 4 lineárna 25

Oceniteľné práva (licencia) 8 lineárna 12,5

Drobný dlhodobý nehmotný majetok rôzna jednorazový odpis 100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia 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 Metóda Ročná odpisová

doba používania v rokoch odpisovania sadzba v %

Stavby 40 lineárna 2,5

Stroje, prístroje a zariadenia 8 až 12 lineárna 8,3 až 12,5

Dopravné prostriedky 4 až 6 degresívna 16 až 30

Drobný dlhodobý hmotný majetok rôzna jednorazový odpis 100

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov.

(d) Zásoby

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 upravuje vytvorením opravnej položky.

(e) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

(f) Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže pri predaji nehnuteľnosti.

(g) 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 nevyožiteľné pohľadávky.

(h) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(i) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(j) Rezervy

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.

(k) 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.

(l) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

(m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady verej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(n) Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

(o) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

F. Údaje vykázané na strane aktív súvahy**Dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Dlhodobý finančný majetok

Dlhodobý finančný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý finančný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	482662
Dlhodobý finančný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Spoločnosť uzavrela dňa 28.11.2016 Zmluvu o zriadení záložného práva k listinným cenným papierom spol. Pro Ski, a.s., predmetom ktorej je zriadenie záložného práva záložného veriteľa IAD Investments, správ.spol., a.s. za účelom zabezpečenia splnenia zabezpečovanej pohľadávky, ktorou je zmenková pohľadávka Záložného veriteľa voči Záložcovi zo zmenkového záväzku vzniknutého zo zmenkového záväzku z vlastných zmeniek z 28.11.2016 na sumu 191121,21 €

Spoločnosť uzavrela dňa 9.12.2016 Zmluvu o zriadení záložného práva k listinným cenným papierom spol. Pro Ski, a.s. , predmetom ktorej je zriadenie záložného práva záložného veriteľa IAD Investments, správ.spol., a.s. za účelom zabezpečenia splnenia zabezpečovanej pohľadávky, ktorou je zmenková pohľadávka Záložného veriteľa voči Záložcovi zo zmenkového záväzku vzniknutého zo zmenkového záväzku z vlastných zmien z 9.12.2016 na sumu 269945,21 €

Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	0
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

Zákazková výroba a zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj

Spoločnosť účtovala o zákazkovej výrobe v HO 183 438,- eur.

Veková štruktúra pohľadávok

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti C	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu			
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	334162	25196	359358
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Čistá hodnota zákazky	54189		54189
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky	3100	73378	76478
Krátkodobé pohľadávky spolu	391451	98574	490025

Pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Obchodná spoločnosť nemá pohľadávky kryté záložným právom.

Krátkodobý finančný majetok

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	1582	2446
Bežné bankové účty	306046	169688
Bankové účty termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	307628	172134

Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	794000
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	0

Ocenenie krátkodobého finančného majetku, ku dňu ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka reálnou hodnotou

Obchodná spoločnosť oceňuje krátkodobý finančný majetok v zmysle par. 27 ods. 9 a ich ocenenie postupne zvyšuje o úrokové výnosy.

Významné položky časového rozlíšenia na strane aktív

Opis položky časového rozlíšenia	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období dlhodobé, z toho:		
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	41355	44412
Nákladové úroky zo zmeniek	41355	44412
Príjmy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Príjmy budúcich období krátkodobé, z toho:		

Majetok prenajatý formou finančného prenájmu

Spoločnosť neviduje.

G. Údaje vykazané na strane pasív súvahy

Rozdelenie účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	-117356

Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do neuhradenú stratu	-117356
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	-117356

Rezervy

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé rezervy, z toho:					
Krátkodobé rezervy, z toho:	15639	17009	15639		17009

Závazky

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	1946120	1704425
Krátkodobé záväzky spolu	1946120	1704425
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	89161	32153
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov		
Dlhodobé záväzky spolu	89161	32153

Odložená daňová pohľadávka alebo o odložený daňový záväzok

Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani.

Vydaných dlhopisy

Spoločnosť nevydávala dlhopisy.

Bankové úvery, pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f
Dlhodobé pôžičky					
					0
Krátkodobé pôžičky					
Krátkodobé finančné výpomoci					
	Eur	6%		20000	20000

Významné položky časového rozlíšenia na strane pasív

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:		336
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:		
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	5677	9450
Úroky zo zmeniek	5677	9450

Významné položky derivátov za bežné účtovné obdobie

Spoločnosť neeviduje deriváty.

Položky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť neeviduje.

Majetok prenajatý formou finančného prenájmu

Spoločnosť nevlastní majetok prenajatý formou fin. Prenájmu.

H. Výnosy

tržby

Oblasť odbytu	Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad A)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad B)		Typ výrobkov, tovarov, služieb (napríklad C)	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
SR	1173311	381182				
Spolu	1173311	381182				

Výnosy pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Názov položky	Bežné obdobie	úctovné	Bezprostredne predchádzajúce úctovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:			
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou			
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:			
poistenie			
Finančné výnosy, z toho:	24792		36741
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>			
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka			
<i>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</i>			
Výnosové úroky zo zmeniek	20409		32371
Mimoriadne výnosy, z toho:			

I. Náklady

Názov položky	Bežné obdobie	úctovné	Bezprostredne predchádzajúce úctovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	810259		211129
<i>Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:</i>			
Prenájom nebyt. priestorov			13290
projekty			152399
PHM			4767
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:			
Osobné náklady	224123		59802
Mzdové náklady	73475		192566
odpisy			7092
Finančné náklady, z toho:			
<i>Kurzové straty, z toho:</i>			
kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka			
<i>Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:</i>			
Nákladové úroky	90636		113593
Mimoriadne náklady, z toho:			

K. Podsúvahové položky

Spoločnosť neúčtovala na podsúvahových účtoch.

L. Iné aktíva a iné pasíva

Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá podmienené záväzky.

M. Prijmy a výhody členov štatutárnych orgánov, dozorných orgánov a iných orgánov účtovnej jednotky

Členovia nepoberali žiadne výhody.

N. Ekonomické vzťahy účtovnej jednotky a spriaznených osôb sa uvádzajú tieto informácie:**Ekonomické vzťahy medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami**

Uskutočnili sa za bežných obchodných podmienok.

O. Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka do dňa zostavenia účtovnej závierky

Po 31. Decembri 2016 nenastali udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.