

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

ZA ROK 2016

V Žiline, 20.11.2017

Obsah

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O MATERSKEJ SPOLOČNOSTI.....	3
1.1. Kľúčové aktivity v skratke	3
2. ŠTRUKTÚRA SKUPINY.....	4
2.1. Štruktúra Skupiny k 31. decembru 2016	4
2.2. Prehľad o vlastníckej štruktúre dcérskych spoločností.	5
3. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY	6
4. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	8
5. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY	8
5.1. Hospodársky výsledok.....	9
5.2. Finančná situácia:.....	11
6. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY	11
7. OSTATNÉ INFORMÁCIE.....	12
8. SPRÁVA AUDÍTORA S KONSOLIDOVANOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU	12

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O MATERSKEJ SPOLOČNOSTI

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, materská spoločnosť v Skupine, je akciová spoločnosť (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá vznikla v Slovenskej republike 19.12. 1998. Má sídlo a hlavné miesto podnikania v Žiline, na ulici Framborská 12.

Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom nehnuteľností, vrátane bytového hospodárstva, nákup a predaj nehnuteľností, poskytovanie úverov z vlastných zdrojov, prenájom motorových vozidiel

Obchodné meno konsolidujúcej spoločnosti: Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť
Sídlo: Framborská 12, 010 01 Žilina
IČO: 36 383 511
DIČ: 2021442115

Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť:

AKCIONÁR	PODIEL NA ZÁKLADNOM IMANÍ V €	HLASOVACIE PRÁVA V %
Ing. George Trabelsie	365 200 €	100 %

Hlavná činnosť Skupiny SIRS vnútroštátna verejná autobusová doprava, prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzka autobusových staníc, nákupného centra, prevádzka verejných parkovacích plôch a ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach.

Niektoré činnosti skupiny sa riadia podmienkami licencií, ktoré jej boli udelené na základe zákona o cestnej doprave ("dopravná licencia").

1.1. Kľúčové aktivity v skratke

Autobusová doprava – Skupina má rozhodujúce postavenie pri zabezpečovaní prímestskej dopravy v Žilinskom a Trenčianskom kraji a mestskej dopravy v mestách Martin, Čadca, Kysucké Nové Mesto, Trenčín a Nové mesto nad Váhom. Vozový park v roku 2016 tvorilo 625 autobusov a priemerná veková štruktúra autobusov je 8 rokov. Dosiahnutá priemerná mzda zamestnancov zaraďuje Skupinu na popredné miesto v odmeňovaní zamestnancov vo svojej kategórii.

Prenájom nehnuteľností– Skupina vybuďovala a prevádzkuje Obchodné centrum MIRAGE SHOPPING CENTER v centre Žiliny. Obchodné centrum má štyri nadzemné a štyri podzemné podlažia, veľkokapacitný parkovací dom, reštauračné prevádzky, štyri kinosály s približne 500 sedadlami.

Skupina zabezpečuje prevádzku autobusovej stanice v Trenčíne a v Žiline. V roku 2015 postupne investovala do projektu revitalizácie autobusovej stanice v Trenčíne, zabezpečenia prevádzky autobusovej stanice v Žiline.

V priebehu celého roka 2016 bola starostlivosť o hlavných nájomcov a zabezpečenie ich činnosti jednou z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roka 2016 podarilo zachovať stabilitu príjmu z nájmu a výberu za služby poskytované na autobusových staniciach.

V roku 2016 Skupina rozšírila svoju činnosť o hotel Diplomat v Rajeckých Tepliciach. Vstúpenie do hotelového sektoru bol krok, ktorý má v budúcnosti diverzifikovať podnikateľské aktivity Skupiny.

2. ŠTRUKTÚRA SKUPINY

2.1. Štruktúra Skupiny k 31. decembru 2016

Názov	% vlastníctva	% hlasovacích práv	Hlavná činnosť
1. Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	59,36	59,36	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
2. Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	58,46	58,46	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
3. SIRS – Development, a.s.	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzkovanie autobusových staníc, hotelové služby
4. MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.	100	100	Prevádzka obchodného centra
5. Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	49	51	Prenájom parkovacích plôch
6. Obchodný dom Žilina s.r.o.	100	100	Prenájom nehnuteľnosti
7. Organizátor RIDS, a.s.	100	100	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
8. Letisko Žilina, a.s.	83,14	83,14	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
9. SMS, s.r.o.	63	63	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
10. SIRS – Finance, s.r.o.	59,36	59,36	Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
11. SIRS – Project, a.s.	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
12. SIRS – Consulting, s.r.o.	58,46	58,46	Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
13. Lotos Plus, s.r.o.	100	100	Reklamná činnosť, regionálne digitálne vysielanie
14. Obchodný dom Žilina s.r.o.	100	100	Prenájom nehnuteľnosti a nebytových priestorov
15. SIRS Akvizície, a.s.	100	100	Reklamná činnosť, regionálne digitálne vysielanie

2.2. Prehľad o vlastníckej štruktúre dcérskych spoločností.

SPOLOČNOSŤ	Akcionár/spoločník	podiel	podiel hlasov. práv	Základné imanie
Letisko Žilina, a.s.	Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a.s.	83,14%	83,14%	422 304,00
	Váhovstav SK, a.s. Žilina	16,34%	16,34%	83 000,00
	Obec Horný Hričov	0,33%	0,33%	1 660,00
	Obec Terchová	0,130%	0,13%	664,00
	Mesto Bytča	0,065%	0,07%	332,00
				<u>507 960,00</u>
SMS s.r.o.	Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a.s.	63,00%	63,00%	20 916,00
	Ing. Anton Mihalička	15,00%	15,00%	4 979,08
	Ing. Jozef Franek	12,00%	12,00%	3 983,27
	Ing. Ladislav Valachovič	10,00%	10,00%	3 319,39
				<u>33 197,74</u>
Organizátor RIDS a.s.	Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a.s.	100,00%	100,00%	33 190,00
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a.s.	59,36%	59,36%	6 881 017,18
	MH Manažment, a.s.	40,64%	40,64%	4 710 324,80
				<u>11 591 341,98</u>
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	Slovenská investičná a realitná spoločnosť	58,46%	58,46%	6 456 550,27
	MH Manažment, a.s.	41,54%	41,54%	4 588 484,31
				<u>11 045 034,58</u>
SIRS - Finance, s.r.o.	Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	100,00%	100,00%	6 639,00
SIRS - Project a.s.	Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a.s.	5,17%	5,17%	99 582,00
	SIRS - Development a.s.	94,83%	94,83%	1 825 670,00
				<u>1 925 252,00</u>
SIRS Development, a.s.	Slovenská investičná a realitná spoločnosť a.s.	100%	100%	24 900 000,00
				<u>24 900 000,00</u>
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	SIRS Development a.s.	41%	51%	3 656 311,00
	Mesto Žilina	59%	49%	5 312 687,00
				<u>8 968 998,00</u>
MIRAGE SHOPPING CENTER a.s.	SIRS-DEVELOPMENT a.s.	34,00%	34,00%	2 821 490,00
	Slovenská investičná a realitná spoločnosť, a.s.	66,00%	66,00%	5 477 010,00
				<u>8 298 500,00</u>
SIRS - Consulting s.r.o.	Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	100,00%	100%	6 640,00
Obchodný dom Žilina s.r.o.	MIRAGE SHOPPING CENTER a.s.	100,00%	100%	3 842 060,00
SIRS Akvizície . a.s..	Slovenská investičná a realitná spoločnosť a.s	100,00%	100%	10 000 000,00

3. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY

Kľúčovými činnosťami skupiny je prímestská a mestská verejná autobusová doprava, prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzka nákupného centra, prevádzka verejných parkovacích plôch, a ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach.

Skupina prímestskú a mestskú dopravu prevádzkuje v dcérskych spoločnostiach :
Slovenská autobusová doprava Žilina a.s. a Slovenská autobusová doprava Trenčín a.s.

Slovenská autobusová doprava Žilina a.s.

Vykonáva prímestskú autobusovú dopravu v severnej časti Žilinského samosprávneho kraja a mestskú dopravu v mestách Martin, Čadca a Kysucké Nové Mesto a príležitostnú prepravu. Diaľková doprava z dôvodu konkurencie železničnej dopravy sa významne redukuje. Medzinárodná diaľková linka sa vykonáva na trase Žilina – Brno a vnútroštátna diaľková linka na trase Žilina – Štúrovo má sezónny charakter. Príležitostná preprava má charakter hlavne zájazdovej dopravy sústreďenej na letnú turistickú sezónu.

Budúcnosťou sú zmluvné dopravy pre významných zamestnávateľov v regióne.

výkony v dopravných činnostiach:

Druh dopravy	ubehnuté km v tis. rok 2016	ubehnuté km v tis. rok 2015	% 2016/ 2015	preprav. osoby v tis.rok 2016	preprav. osoby v tis.rok 2015	% 2016/ 2015	oskm v tis. rok 2016	oskm v tis. rok 2015	% 2016/ 2015
Prímestská doprava	14 226	14 147	100,56	15 598	16 267	95,89	157 990	166 185	95,07
MHD	2 783	2 773	101,36	7 625	7 622	100,04	34 239	34 327	9,74
Ostatná doprava	404	485	83,3	654	632	103,48	12 077	13 429	89,93
Spolu	17 413	17 405	100,05	23 877	24 521	97,37	204 306	213 941	95,50

Dopravné výkony v ubehnutých kilometroch v prímestskej a mestských dopravách vychádzajú z objednaných výkonov v zmysle zmlúv o výkonoch vo verejnom záujme

Pokles počtu prepravených osôb v pravidelnej doprave má trvalý charakter a vyplýva najmä z rastúceho stupňa motorizácie a štruktúry prepravovaných osôb – pokles v preprave žiakov vplyvom demografického vývoja ale i konkurenciou železničnej dopravy po zavedení bezplatnej prepravy. Aj pri klesajúcom počte cestujúcich dominuje SAD Žilina v prímestskej doprave v počte prepravených osôb na Slovensku.

Pokles kvantity je kompenzovaný rastom kvality tejto činnosti prostredníctvom marketingových aktivít. Pozornosť je zameraná na skvalitnenie dispečerského riadenia, zlepšenie informovanosti cestujúcich, zvýšenia pohodlia a bezpečnosti autobusovej dopravy.

Využitím údajov zo systému monitorovania vozidiel sa pokračovalo v zrealizovaní jazdných časov v cestovných poriadkoch, čo sa prejavilo vo zvýšení presnosti autobusovej dopravy.

Spoločnosť vo väzbe na prijatú Európsku legislatívu EN 13816 a následne Slovenskú technickú normu STN 15140:2006 meria kvalitu poskytovaných služieb v štandardoch kvality. Príslušné merania kvality sa vykonávajú počas prevádzky kombináciou vyškolených kontrolórov a technických prostriedkov priebežne alebo prostredníctvom náhodného výberu

V roku 2016 sme pristúpili k ďalším krokom v modernizácii a skvalitňovaní služieb pre cestujúcu verejnosť a priniesli niekoľko úspešných noviniek. Zaviedli sme nové on-line služby k dopravnej karte, kde cestujúci môže vykonať nákup karty i jej dobíjanie prostredníctvom svojho počítača. Rozšírili sme prevádzku cyklobusových liniek počas prázdnin a oproti predchádzajúcemu roku tak prepravili dvojnásobný počet bicyklov. Najmä cyklobusová linka do oblasti Starej Bystrice je mimoriadne úspešná. V období 2016 bola pre cestujúcich spustená mobilná aplikácia UBIAN, ktorá prináša cestujúcim aktuálne informácie o spojoch a ich polohy v reálnom čase.

Na konci roku spoločnosť obstarala a dala do prevádzky 20 nových prímestských autobusov najvyššej ekologickej triedy EURO 6, ktoré prinášajú pre cestujúcich predovšetkým komfort a výrazne znižujú výšku produkovaných emisií..

Slovenská autobusová doprava Trenčín a.s.

Z jednotlivých druhov dopravy má rozhodujúce postavenie prímestská doprava s podielom 84 %, na ubehnutých kilometroch, nasleduje mestská doprava s podielom 10,7 % a ostatná doprava s podielom 5,3%. V prímestskej doprave pokračoval trend poklesu prepravených osôb, čo sa následne prejavuje v poklese tržieb z cestovného. Pokles bol zaznamenaný hlavne v preprave žiakov a to z dôvodov nepriaznivého demografického vývoja a opatrení v oblasti železničnej dopravy zavedením bezplatnej dopravy, kde najväčší úbytok cestujúcich bol v diaľkovej preprave. V mestskej doprave spoločnosť pôsobí v mestách Trenčín a Nové Mesto nad Váhom.

V roku 2016 bol v trvalej prevádzke systém sledovania pohybu vozidiel prostredníctvom GPS a prenos dát technického a dopravného charakteru prostredníctvom systému GPRS, pomocou ktorého sa darí zvyšovať pravidelnosť dopravy.

Ku koncu roka 2016 spoločnosť obstarala a pre verejnosť sprevádzkovala 30 ks najmodernejších prímestských autobusov Iveco Crosway spĺňajúcich najvyššie štandardy ekológie a kvality cestovania. V máji 2016 bol úspešne zrealizovaný dozorný audit spoločnosťou Elbacert a.s. pre obnovenie platnosti certifikátu systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2008 pre poskytované služby v oblasti verejnej cestnej pravidelnej a nepravidelnej hromadnej dopravy osôb.

SIRS – Development a.s.

V súčasnej dobe prenájima obchodné priestory o rozlohe cca 38 500 m² v budovách a cca 58 300 m² parkovacích a iných plôch.

V roku 2016 spoločnosť rozšírila svoju podnikateľskú činnosť o hotel Diplomat v Rajeckých Tepliciach.

V roku 2016 pokračoval projekt revitalizácie autobusovej stanice v Trenčíne.

V priebehu celého roka 2016 bola starostlivosť o hlavných nájomcov a zabezpečenie ich činnosti jednou z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roku 2016 podarilo zachovať stabilitu príjmu z nájmu a výberu za služby poskytované na autobusových staniciach.

Splnenie týchto cieľov dokumentuje aj zachovanie štruktúry nájomcov a zároveň k stabilnému cash flow spoločnosti. V štruktúre nájmu nedošlo k žiadnym výrazným zmenám.

Za spomenutie slúži prebiehajúca príprava k projektu výstavby nového terminálu pre autobusovú a železničnú dopravu v Trenčíne. Ku koncu roka bol podaný návrh na príslušné stavebné inštitúcie v Trenčíne, ktorý, ako všetci v spoločnosti veríme, bude viesť k povoleniam a následne k projektu, ktorý určite zlepší kultúru a služby cestovania v Trenčianskom kraji.

4. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V súčasne dobe až 95% vozidlového parku v autobusovej doprave spĺňa prísne európske predpisy Euro 3 a vyššie.

Niektoré z činností v autobusovej doprave vzhľadom na ich špecifický charakter vytvárajú potencionálne enviromentálne vplyvy na životné prostredie ako celok.

Z ekologického hľadiska ich možno rozdeliť nasledovne:

- Tvorba odpadov - nebezpečných, ostatných, komunálnych – dotknuté spoločnosti majú spracovaný program odpadového hospodárstva a majú vydaný súhlas na nakladanie s nebezpečnými odpadmi a ich zhromažďovanie v mieste vzniku miestne príslušným ObÚŽP
- Vplyv na ovzdušie - exhaláty spaľovacích motorov, kotolne, čerpace stanice na motorovú naftu-V súlade s platnými právnymi normami sa pravidelne nahlasuje na ObÚŽP množstvo škodlivých emisií produkovaných dotknutými spoločnosťami za účelom určenia poplatku za znečisťovanie ovzdušia strednými a veľkými zdrojmi znečisťovania ovzdušia.
- Ochrana vôd – riziko únikov ropných látok do podzemných a povrchových vôd a s tým spojené zhoršenie ich akosti - dotknuté spoločnosti majú vypracovaný Havarijný plán, aby predišli rizikám priemyselných havárií. Pri zaobchádzaní s nebezpečnými látkami (motorová nafta, oleje) sa vykonávajú prostredníctvom firiem na to určených pravidelné kontroly technického stavu a skúšky tesnosti a čistenie zariadení pre uskladnenie uvedených nebezpečných látok.

Z hľadiska rizík priemyselných havárií je každoročne podávané hlásenie na ObÚŽP, ktoré kvantifikuje uvedené riziká.

5. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY

Nižšie sledované ukazovatele vychádzajú z konsolidovaných finančných výkazov skupiny SIRS, zostavených podľa medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS) platných v Európskej únii.

5.1. Hospodársky výsledok

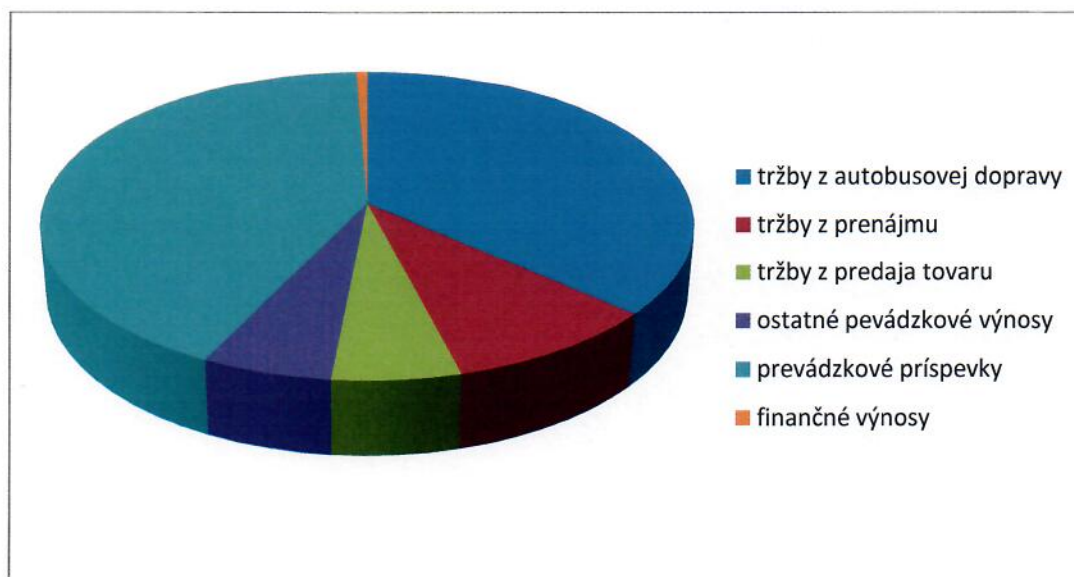
v tis. €	2016	2015	zmena
výnosy	59 669	59 169	500
náklady	57 673	57 514	159
daň z príjmu	583	661	-78
zisk po zdanení	1 413	994	419
ostatný komplexný výsledok	-1	-17	16
komplexný zisk celkom	1 412	977	435

V roku 2016 skupina dosiahla celkové výnosy 59 669 tis. EUR, čo v sumáre nárast o 500 tis. EUR oproti roku 2015. Náklady stúpli o 159 tis. EUR.

Štruktúra výnosov:

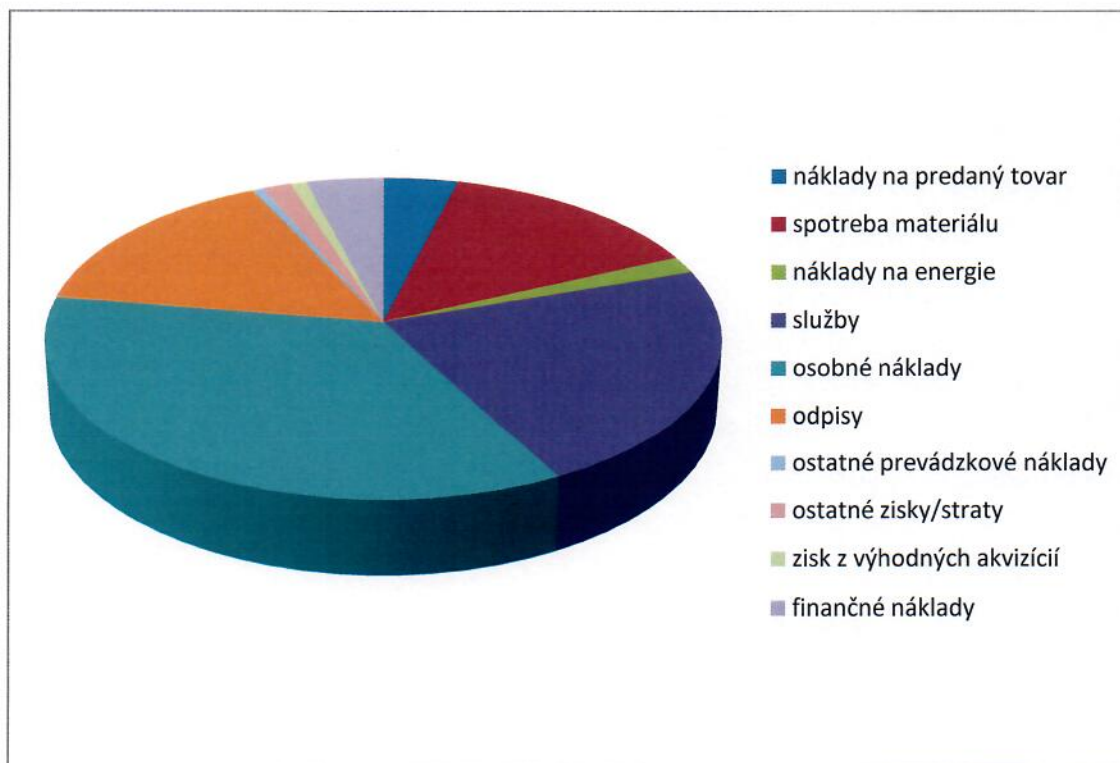
v tis. €	2016	2015	zmena
tržby z autobusovej dopravy	21 792	22 926	-1 134
tržby z prenájmu	5 623	5 906	-283
tržby z predaja tovaru	3 324	4 119	-795
ostatné prevádzkové výnosy	3 377	1 919	1 458
prevádzkové príspevky	25 179	24 155	1 024
finančné výnosy	374	144	230
Výnosy spolu	59 669	59 169	500

Tržby z autobusovej dopravy zaznamenali pokles o 1.134 tis. EUR. Na pokles tržieb z autobusovej dopravy mal vplyv nepriaznivý demografický vývoj a opatrenia v oblasti železničnej dopravy zavedením bezplatnej dopravy. Zvýšenie príspevkov súvisí s poklesom tržieb v pravidelnej doprave osôb.



Štruktúra nákladov:

v tis. €	2016	2015	zmena
náklady na predaný tovar	2 297	3 410	-1 113
spotreba materiálu	8 352	8 673	-321
náklady na energie	968	852	116
služby	13 132	12 517	615
osobné náklady	20 730	19 620	1 110
odpisy	9 037	10 032	-995
ostatné prevádzkové náklady	358	334	24
ostatné zisky/straty	884	-401	1 285
zisk z výhodných akvizícií	-493	-4	-489
finančné náklady	2 408	2 481	-73
Náklady spolu	57 673	57 514	159



5.2. Finančná situácia:

MAJETOK

v tis. €	2016	2015	zmena
dlhodobý majetok	99 122	92 774	6 348
krátkodobý majetok	28 467	24 641	3 826
MAJETOK SPOLU	127 589	117 415	10 174

Celková výška majetku (bilančná hodnota) medziročne narástla o 10.174 tis. € . Výrazný nárast bol z dôvodu akvizícií v roku 2016 - kúpy obchodného podielu spoločnosti Obchodný dom Žilina, s.r.o. a zlúčenia so spoločnosťou SADEYA a.s.

Štruktúra dlhodobého majetku

v tis. €	2016	2015	zmena
Dlhodobý hmotný majetok	90 754	79 918	10 836
Goodwill	439	70	369
Dlhodobý nehmotný majetok	56	53	3
Pôžičky	5 865	11 437	(5 572)
Odložená daňová pohľadávka	1 155	1 109	46
Ostatný dlhodobý majetok	853	187	666
Dlhodobý majetok spolu	99 122	92 774	6 348

Pokles dlhodobých pôžičiek bol z dôvodu presunu pohľadávok z pôžičiek vo výške 6.374 tis. EUR do krátkodobých pohľadávok z dôvodu ich splatnosti v roku 2017.

ZAVAZKY

v tis. €	2016	2015	zmena
dlhodobé záväzky	72 305	26 802	45 503
krátkodobé záväzky	26 163	57 181	(31 018)
Záväzku spolu	98 468	83 983	14 485

Celkové záväzky sa medziročne zvýšili o 14.485 tis. EUR najmä z dôvodu akvizícií v roku 2016 - kúpy obchodného podielu spoločnosti Obchodný dom Žilina, s.r.o. a zlúčenia so spoločnosťou SADEYA a.s.

Skupina v roku 2016 obstarala 50 nových moderných autobusov na splátkový predaj. Nárast záväzkov zo splátkového predaja bol z tohto dôvodu 9.001 tis. EUR, splátky za rok 2016 boli vo výške 8.241 tis. EUR.

6. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY

Všetky spoločnosti v skupine plánujú v budúcom roku pokračovať v hlavnom predmete svojho podnikania.

7. OSTATNÉ INFORMÁCIE

V roku 2016 nedošlo v spoločnostiach patriacich do Skupiny k začatiu konania o konkurze alebo vyrovnaní, k pozastaveniu činnosti úradným rozhodnutím alebo rozhodnutím o zrušení alebo zlúčení. V roku 2016 bola ukončená likvidácia spoločnosti SIRS Fin s.r.o.

Skupina počas účtovného obdobia roku 2016 nemala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, ani vlastné obchodné podiely. Skupina nemá organizačnú zložku ani v tuzemsku ani v zahraničí.

Skupina sa stala v decembri 2016 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 zapísaná v OR OS Žilina, oddiel Sa, vložka č. 10698/L. Skupina sa zaviazala jedinému akcionárovi spoločnosti SADEYA, a.s. vyplatiť vyrovnací podiel. Dôvodom realizácie zlúčenia zúčastnených spoločností bol záujem Skupiny o rozšírenie podnikania v oblasti hotelových služieb.

Na základe zmluvy o kúpe obchodného podielu 28.1.2016 Skupina získala 100% podiel v spoločnosti Obchodný dom Žilina, s.r.o.

K dátumu vyhotovenia konsolidovanej výročnej správy nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2016, ktorá je v plnom rozsahu prílohou tejto správy.

8. SPRÁVA AUDÍTORA S KONSOLIDOVANOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU

Správa audítora spolu s konsolidovanou účtovnou závierkou tvorí neoddeliteľnú prílohu výročnej správy.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**

k výročnej správe

v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“)

I. Overili sme konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a jej dcérskych spoločností** (ďalej len „skupina“) k 31. decembru 2016, uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy Skupiny, ku ktorej sme dňa 13.11.2017 vydali správu nezávislého audítora z auditu konsolidovanej účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

SPRÁVA Z AUDITU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a jej dcérskych spoločností** (ďalej len „skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii zostavený k 31. decembru 2016, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci k uvedenému dátumu, ako aj prehľad významných účtovných pravidiel a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie skupiny k 31. decembru 2016, a konsolidované výsledky jej hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávosti, ak také existujú. Nesprávosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve č.431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (Ďalej "zákon o účtovníctve"). Naš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky sme zodpovední za oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Skupiny obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2016 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme dostali po dátume vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

30.11.2017

TATRA-AUDIT s.r.o.
Licencia SKAU č. 60
040 01 Košice



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414