

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) Priemerný prepočítaný počet zamestnancov: 3

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 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. Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach, pre ktoré je účtovná jednotka materskou účtovnou jednotkou, alebo v ktorých účtovná jednotka má podstatný vplyv, sú ocenené ku dátumu účtovnej závierky v historickej obstarávacej cene.

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.

SIRS – Investment, s.r.o.

Spoločnosť neúčtovala v aktuálnom 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 nevyžiadateľné 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 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 doba používania v mesiacoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy, stavby	240	Lineárna	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

SIRS – Investment, s.r.o.

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 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 2017 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 eviduje zabezpečené záväzky z bankových úverov v celkovej hodnote 1 427 664 Eur. Záväzky sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti, záložným právom na pohľadávky spoločnosti, záložným právom k obchodnému podielu spoločnosti, notárskou zápisnicou a vyhlásením o ručiteľskom záväzku.

(3) Informácie o vlastných akciách:

Spoločnosť počas roku 2017 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, finančné povinnosti vyplývajúce z licenčných a koncesionárskych zmlúv.

Z uzatvorenej zmluvy na poskytnutie úveru je Spoločnosť oprávnená čerpať sumu 1 562 336 Eur, ktorá nebola k 31.12.2017 poskytnutá.

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 31.12.2017 je 6 449 999 Eur.

Spoločnosť tiež dňa 19.10.2012 Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnému majetku zriadila záložné právo k svojim nehnuteľnostiam v zostatkovej cene 500.902 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.

Spoločnosť ručí za záväzky spoločnosti SIRS-Consulting, s.r.o., IČO: 36 417 301 vo výške 200 000 Eur.

Spoločnosť Rámcovou zmluvou o vkladoch a zabezpečení postúpením pohľadávok tiež ako ručiteľ pristúpila k ručeniu za MESTRE, s.r.o., IČO: 45 895 589. Suma bankovej záruky k 31.12.2017 je 180 000 Eur.

Celková pohľadávka banky je zabezpečená Zabezpečovacími zmluvami a Zmluvou o kontokorentnom úvere a Rámcovou zmluvou o vystavovaní akreditívov na maximálnu výšku akreditívnej sumy 400 000 Eur.

Spoločnosť ako ručiteľ v zmysle Dohody o ručení zo dňa 11.10.2016 ručí za záväzky svojich dcérskych spoločností DiPiero s.r.o. a MESTRE s.r.o. vyplývajúce z nájomných zmlúv voči prenajímateľovi MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.

SIRS – Investment, s.r.o.

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 31.12.2017.

c) Spoločnosť neeviduje významné finančné povinnosti a významné podmienené záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a účtovnej jednotke s podstatným vplyvom okrem prístúpenia k ručeniu za 100% dcérsku spoločnosť MESTRE, s.r.o. IČO: 45 895 589 popísaného v písmene b) tohto bodu.

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

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