

## POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE ZOSTAVENEJ K 31. DECEMBRU 2017

### 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.**

Spoločnosť je 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 bola zapísaná v OR OS Žilina, oddiel Sa, vložka č. 10698/L. Jediný akcionár spoločnosti SADEYA, a.s. dňa 30.12. 2016 rozhodol o dobrovoľnom zrušení spoločnosti bez likvidácie zlúčením s právnym nástupcom, ktorým je obchodná spoločnosť SIRS – Development, a.s.. Zanikajúca a nástupnícka spoločnosť sa v Zmluve o zlúčení spoločností dohodli, že rozhodným dňom zlúčenia podľa § 69 ods. 6 písm. d) zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka bol 1. december 2016. Od rozhodného dňa skutočnosti, ktoré boli predmetom účtovníctva zanikajúcej právnickej osoby, boli súčasťou účtovníctva nástupníckej účtovnej jednotky. Právne účinky zlúčenia nastali dňom zápisu zlúčenia do obchodného registra dňa 14. marca 2017. Dôvodom realizácie zlúčenia zúčastnených spoločností bol záujem Spoločnosti o rozšírenie podnikania v oblasti hotelových služieb, zjednodušenie personálnej, organizačnej a administratívnej štruktúry a s tým spojeným znížením celkových nákladov na správu zúčastnených spoločností.

#### 2. Hlavné činnosti spoločnosti:

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom
- ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach

#### 3. Počet zamestnancov

| Názov položky                            | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 60                    | 67                                           |

#### 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 2017 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 2017 do 31. decembra 2017. Bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti.

**Spoločnosť je k 1. januáru 2017 zatriedená do veľkostnej skupiny malých účtovných jednotiek.**

**6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovnú závierku za rok 2016 schválilo riadne valné zhromaždenie spoločnosti konané dňa 30. júna 2017.

**7. Schválenie audítora**

Valné zhromaždenie 30. júna 2017 schválilo spoločnosť MG AUDIT, s.r.o. (licencia SKAU č. 295) ako audítora na overenie riadnej individuálnej účtovnej závierky za účtovné obdobie roku 2017.

**8. Údaje o skupine účtovných jednotiek**

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou. Spoločnosť je aj so svojimi dcérskymi spoločnosťami zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky svojej materskej spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36 383 511. Konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2017 bude možné získať v sídle spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, so sídlom: Framborská 12, 010 01 Žilina.

**ČI. II INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

Členom predstavenstva a členom dozornej rady neboli v roku 2017 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 19 916 EUR (v roku 2016 boli 19 388 EUR). Odmeny dozorných orgánov spoločnosti boli vo výške 24 953 EUR (v roku 2016 boli 25 953 EUR).

Valné zhromaždenie spoločnosti konané dňa 30. júna 2017 rozhodlo o vyplatení tantiém zo zisku roku 2016 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 aplikované.

V účtovnom období 2017 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, sprostredkovanie a pod.). Obstarávacia cena nezahrňuje úroky z cudzích zdrojov, ani realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok prevzatý Spoločnosťou ako právny nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie je ocenený reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Reálna hodnota majetku a záväzkov bola stanovená v zmysle § 27 ods. 2 písm. c) Zákona o účtovníctve č. 431/2002 ako hodnota zistená oceňovacím modelom, ktorý využíva prevažne informácie z operácií alebo z kotácií na inom ako aktívnom trhu. Použitý oceňovací model vychádzal z výdavkového prístupu, ktorý vychádza z peňažnej sumy, ktorú by bolo potrebné vydať na obstaranie majetku, ktorý by mal pre účtovnú jednotku porovnateľný prínos ako oceňovaný majetok. Pri tomto prístupe boli zohľadnené informácie z operácií alebo cenové ponuky z trhu z hľadiska jeho druhu a miesta, na ktorom by sa majetok pravdepodobne obstaral.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania. Odpisovať sa začína rovnomerne od mesiaca zaradenia do používania. Nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 2 400 EUR a nižšia, sa zúčtováva priamo na ťarchu nákladov spoločnosti bežného roka. Spôsob odpisovania dlhodobého nehmotného majetku:

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína rovnomerne od mesiaca zaradenia do používania. Drobný hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je 1 700 EUR a nižšia, sa zahrnie do nákladov spoločnosti bežného roka. 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           |
| Hotely                                                         | 480 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. Pri dlhodobom majetku, pri ktorom spoločnosť identifikovala existenciu opodstatneného predpokladu, že ekonomické úžitky z dlhodobého majetku budú nižšie ako je jeho účtovná hodnota spoločnosť k 31. decembru 2017 vytvorila opravnú položku za celú jeho zostatkovú účtovnú hodnotu vo výške 24 907 EUR.

**b) Dlhodobý finančný majetok**

Cenné papiere a podiely okrem cenných papierov na obchodovanie sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Spoločnosť k 31. decembru 2017 ocenila obchodné podiely v dcérskych účtovných jednotkách a v účtovných jednotkách s podstatným vplyvom metódou vlastného imania. Pri tejto metóde sa hodnota podielu porovnáva s hodnotou zodpovedajúcou miere účasti na vlastnom imaní v dcérskej účtovnej jednotke a upraví sa na hodnotu zodpovedajúcu miere účasti na vlastnom imaní v dcérskej účtovnej jednotke. Zmena hodnoty cenných papierov a podielov, ktoré tvoria podiel na základnom imaní účtovnej jednotky, pre ktorú je účtovná jednotka materskou účtovnou jednotkou, alebo v ktorej má účtovná jednotka podielovú účasť, sa účtuje pri oceňovaní metódou vlastného imania na ťarchu alebo v prospech samostatného analytického účtu príslušného finančného majetku súvzťažne s účtom 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) Zásoby**

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a predpokladané náklady súvisiace s ich predajom. Zásoby nakupované sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sú oceňované metódou váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Zásoby prevzaté Spoločnosťou ako právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie boli ocenené reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 písm. c) Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Ak sú obstarávacia cena alebo vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizačná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizačnou hodnotou. Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena zásob znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky. Spoločnosť k 31. decembru 2017 nepredpokladá zníženie hodnoty zásob a preto netvorila opravné položky k zásobám.

**d) 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.

Pohľadávky prevzaté Spoločnosťou ako právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie boli ocenené reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 písm. c) Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

Ocenenie pohľadávok sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky. Spoločnosť vytvára opravné položky ku všetkým pohľadávkam voči spoločnostiam v konkurze a z dôvodu opatrnosti tiež ku všetkým pohľadávkam z obchodného styku, ktoré sú po splatnosti viac ako 360 dní do výšky 100% hodnoty pohľadávky. Spoločnosť k 31. decembru 2017 vykazuje opravné položky k pohľadávkam po splatnosti a k pohľadávkam voči spoločnosti v konkurze v celkovej sume 1 049 229 EUR.

**e) Peňažné prostriedky a ceniny**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

**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.

Závazky prevzaté Spoločnosťou ako právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie boli ocenené reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 písm. c) Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

**g) Nevyfakturované dodávky a rezervy**

Nevyfakturované dodávky sa oceňujú v konkrétnej výške dlhu.

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

Rezerva na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácii sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

Spoločnosť aplikuje nasledujúce predpoklady a postupy pri tvorbe rezerv a vytvára tieto druhy rezerv:

Rezerva na nevyčerpané dovolenky, vrátane sociálneho zabezpečenia sa tvorí na predpokladané náklady v súvislosti s očakávaným čerpaním dovolení zamestnancov, na ktoré im vznikol právny nárok do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Náhrada miezd za nevyčerpané dovolenky sa kalkuluje v zmysle platných pracovno – právnych predpisov podľa priemerov pre pracovnoprávne účely, platných ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Poistné sa kalkuluje na úrovni 35,2 % z náhrad miezd za nevyčerpané dovolenky.

Rezerva na nevyfakturované dodávky sa vytvára na plnenia, ktoré Spoločnosť prevzala do dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka vo výške očakávaných vyúčtovaní dodávateľov.

**h) 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. Kritériom na účtovanie o časovom rozlíšení je skutočnosť, že je známy vecný obsah, suma a je určené obdobie, ktorého sa týkajú.

K dátumu zostavenia účtovnej závierky Spoločnosť posudzuje výšku a odôvodnenosť existencie časového rozlíšenia, pričom náklady týkajúce sa bezprostredne nasledujúceho obdobia vykazuje ako krátkodobé náklady budúcich období a zvyšnú časť ako dlhodobé náklady budúcich období.

**i) Výnosy**

Spoločnosť v roku 2017 dosiahla výnosy z prenájmu nehnuteľného majetku, z prevádzky autobusových nástupišť, výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek a vkladov na bankových účtoch. Počas roku 2017 spoločnosť tiež dosiahla tržby z prevádzky hotelových zariadení. Všetky výnosy boli poskytované na území Slovenskej Republiky a neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté s ohľadom na stav rozpracovanosti danej služby. Tento je zistený na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti k celkovému rozsahu dohodnutých služieb. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, zliav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobročiny a pod.).

**j) 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.

**k) 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.

Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane. Spoločnosti by k 31. decembru 2016 vznikla odložená daňová pohľadávka a vzhľadom k tomu, že predstavenstvo nevie s absolútnou istotou predpokladať či bude možné dočasné rozdiely vyrovnáť voči budúcim základom dane, rozhodlo z dôvodu opatrnosti o nezaúčtovaní odloženej daňovej pohľadávky k 31. decembru 2016. Odložený daňový záväzok vykazovaný k 31. decembru 2015 bol v sume 52 256 EUR odúčtovaný v prospech účtu 592 – Odložená daň z príjmov. Spoločnosti by k 31. decembru 2017 opätovne vznikla odložená daňová pohľadávka o ktorej z dôvodu opatrnosti neúčtovala.

**l) 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.

**m) Cudzia 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.

**n) 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 2017 a ani v predchádzajúcich účtovných obdobiach neobdržala dotácie.

**o) Zamestnanecké pôžitky**

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťovních fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné pôžitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

**p) 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. Spoločnosť v roku 2017 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o významných opravách chýb minulých období.

**ČI. IV INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Goodwill**

Spoločnosť počas bežného účtovného obdobia a ani v predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o goodwillu alebo zápornom goodwillu.

**2. Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi**

Neexistujú významné položky derivátov ani položky majetku a záväzkov, ktoré sú zabezpečené derivátmi.

**3. Informácie o záväzkoch**

Štruktúra záväzkov okrem bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                                                   | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane | 1 083 815             | 1 189 461                                    |
| <b>Krátkodobé záväzky spolu</b>                                 | <b>1 083 815</b>      | <b>1 189 461</b>                             |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov  | 2 250                 | 7 221                                        |
| Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov           | 0                     | 0                                            |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                                   | <b>2 250</b>          | <b>7 221</b>                                 |

Spoločnosť k 31. decembru 2017 a ani v bezprostredne predchádzajúcom období nevykazuje žiadne záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov.

**4. Informácie o zabezpečených záväzkoch**

Štruktúra záväzkov z bankových úverov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

| Názov položky                   | Mena | Úrok p. a. v %     | Deň konečnej splatnosti | Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie | Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------------------|------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dlhodobé bankové úvery</b>   |      |                    |                         |                                                        |                                                                               |
| Splátkový úver                  | EUR  | 3M EURIBOR + marža | 31.12. 2022             | 2 142 000                                              | 2 662 000                                                                     |
| <b>Krátkodobé bankové úvery</b> |      |                    |                         |                                                        |                                                                               |
| Splátkový úver                  | EUR  | 3M EURIBOR + marža | 31.12. 2022             | 520 000                                                | 520 000                                                                       |

**Zabezpečenie úveru:**

Splátkový úver je zabezpečený notárskou zápisnicou o právnom záväzku povinného, záložným právom na nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti v zostatkovej účtovnej hodnote k 31. decembru 2017 vo výške 4 961 451 EUR a záložným právom na všetky súčasné a budúce pohľadávky za účelom zabezpečenia a splatenia úveru.

**5. Informácie o vlastných akciách**

Spoločnosť v aktuálnom účtovnom období ani v predchádzajúcom účtovnom období nenadobúdala vlastné akcie.

**6. Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Spoločnosť v roku 2017 zaúčtovala do nákladov opravnú položku k pohľadávke voči spoločnosti v konkurze v celkovej sume 1 038 676 EUR, ktorú nadobudla postúpením od spoločnosti v skupine. Okrem toho spoločnosť počas aktuálneho a ani v predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad akými sú výnosy a náklady z predaja podniku alebo časti podniku alebo škody z dôvodu živelných pohrôm.

**ČI. V INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Iné aktíva a iné pasíva****PODMIENENÉ ZÁVÄZKY**

1. Spoločnosť prezvala na seba ručenia za včasné a úplné zaplatenie záväzkov s príslušenstvom vyplývajúcich z úverových a kúpnych zmlúv za spoločnosti v skupine a inú spoločnosť s personálnym prepojením. Spoločnosť tiež založila časť svojho nehnuteľného majetku, vybranú pohľadávku a akcie ako ručenie za úvery spoločností v skupine. Opis a hodnota podmienených záväzkov je uvedená v nasledovnej tabuľke:

| Opis podmieneného záväzku                                                                                             | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|
| Zo súdnych rozhodnutí                                                                                                 | 0                     | 0                                            |
| Z poskytnutých záruk                                                                                                  | 0                     | 0                                            |
| Zo všeobecne záväzných právnych predpisov                                                                             | 0                     | 0                                            |
| Z ručenia za spoločnosti v skupine                                                                                    | 14 961 645            | 8 451 000                                    |
| Z ručenia za iné spriaznené spoločnosti                                                                               | 602 664               | 387 000                                      |
| Účtovná zostatková hodnota nehnuteľného majetku založeného za úvery spoločností v skupine                             | 2 816 611             | 1 020 724                                    |
| Hodnota pohľadávok z pôžičky založených za úvery spoločností v skupine                                                | 2 150 000             | 2 150 000                                    |
| Hodnota dlhodobého finančného majetku po precenení metódou vlastného imania založeného za úvery spoločnosti v skupine | 1 317 775             | 1 135 762                                    |

2. 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 podmienených záväzkov z vyššie uvedeného nemá informácie o iných aktívach a iných pasívach, ktoré nie sú vykázané vo finančných výkazoch zostavených k 31. decembru 2017.**



## 2. Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch

Spoločnosť sa ako kupujúci v decembri 2011 zaviazala vykonať revitalizáciu autobusovej stanice Trenčín v zmysle príslušných povolení vydaných v termíne do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti posledného stavebného povolenia na všetky stavby bezprostredne súvisiace s prevádzkovaním dopravy na zrevitalizovanej autobusovej stanici vo verejnom záujme. V auguste 2013 bol podaný návrh na územné konanie časti pripravovaného projektu revitalizácie autobusovej stanice, ku ktorému sa mesto do dnešného dňa nevyjadriло. Suma predpokladanej investície je 7,5 mil. EUR.

Spoločnosť sa ako kupujúci v januári 2016 zaviazala vykonať revitalizáciu autobusovej stanice Vrútky v zmysle príslušných povolení vydaných v termíne do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na všetky stavby bezprostredne súvisiace s prevádzkovaním dopravy na zrevitalizovanej autobusovej stanici vo verejnom záujme. V marci 2017 Spoločnosť predložila návrh štúdie rekonštrukcie autobusového nástupišťa vo Vrútkach, pričom Mesto Vrútky vyjadrilo súhlas s predloženou štúdiou, ktorá je v súlade s platným územným plánom. Suma predpokladanej investície je 3,5 mil. EUR.

**Spoločnosť okrem vyššie uvedeného nemá informácie o významných položkách finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch.**

## 3. Skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch

Spoločnosť nevykazuje na podsúvahových účtoch významné položky prenajatého majetku, majetku prijatého do úschovy, o pohľadávkach a záväzkoch z opcí, odpísaných pohľadávkach.

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

Spoločnosti boli v januári 2018 doručené od Mesta Trenčín Odstúpenia od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena týkajúcich sa pozemkov a spevnených plôch nadobudnutých v rokoch 2011 a 2012. V doručených listoch Mesto Trenčín odstupuje od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena a zároveň Spoločnosti oznámilo, že je pripravené bez zbytočného odkladu po opätovnom zápise Mesta Trenčín ako vlastníka nehnuteľnosti do katastra vrátiť Spoločnosti kúpnu cenu v plnom rozsahu. Spoločnosť SIRS – Development, a.s. považuje odstúpenie od predmetných kúpnych zmlúv v plnom rozsahu za neplatné a neakceptuje ho. V súčasnosti prebieha súdne konanie o určenie vlastníckeho práva na Okresnom súde v Trenčíne. V prípade rozhodnutia súdu o platnosti odstúpenia od kúpnych zmlúv vznikne spoločnosti SIRS – Development, a.s. nárok na vrátenie kúpnej ceny spolu s úrokmi obvykle požadovanými za úvery bankami. V prípade, ak mesto nebude v spore úspešné, SIRS-Development, a.s. si uplatní voči mestu nárok na náhradu škody.

Spoločnosť SIRS-Development, a.s. má v tomto projekte spluinvestora, ktorého o vzniknutej situácii informovalo. V súčasnosti prebiehajú rokovania, ktorých cieľom je dohoda o ďalšom postupe. Na základe výsledkov rokovaní zvolí SIRS – Development, a.s. ďalší právny postup voči Mestu Trenčín.

**Po 31. decembri 2017 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. Na spoločnosť sa nevzťahuje § 23d ods. 6 Zákona o účtovníctve.