

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE O ÚČTOVNEJ JEDNOTKE**1. Obchodné meno a sídlo**

Spoločnosť SAAR, s. r. o., so sídlom Blagoevova 9, 851 04 Bratislava (ďalej len Spoločnosť), bola založená 1. augusta 2007 a do obchodného registra bola zapísaná 16. augusta 2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka 73039/B).

2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných ako základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom hnuiteľných vecí.

3. Počet zamestnancov

Údaje o počte zamestnancov za bežné účtovné obdobie a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3	3

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2017 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 2017 do 31. decembra 2017.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 18. decembra 2017.

6. Informácie o konsolidovanom celku

Spoločnosť sa nezahŕňa do konsolidovaného celku.

C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenia účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).

K 31.12.2017 sú krátkodobé záväzky spoločnosti (riadok 122, 136, 139 a 140 súvahy) väčšie ako obežný majetok (riadok 033 súvahy) o 512 815 EUR. Jediný vlastník spoločnosti sa zaviazal finančne podporovať spoločnosť, tak aby bola schopná pokračovať vo svojej činnosti najmenej po dobu 12 mesiacov nasledujúcich po skončení účtovného obdobia.

2. Účtovné zásady a účtovné metódy

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované počas celého účtovného obdobia.

Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.

Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

3. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

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 majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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 považuje za zásoby a účtuje sa do nákladov pri jeho vydaní do spotreby.

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy. Pozemky sa neodpisujú.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Dlhodobý hmotný majetok	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Stavby	20	rovnomerná	5
Stroje, prístroje a zariadenia	4 až 6	rovnomerná	25 až 16,67
Pozemky	-	neodpisujú sa	-

b) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, a pod.), zníženie o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod. Úroky z úverov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.

c) 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 nevymožiteľné pohľadávky.

d) Finančné účty

Finančné účty tvoria peňažná hotovosť, ceniny, zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou.

e) Náklady budúcich období

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

f) 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.

g) Rezervy

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 ľarchu 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.

h) Odložené dane

Spoločnosť upustila od účtovania odloženej dane, nakoľko jej táto povinnosť nevyplýva v zmysle § 19 zákona o účtovníctve. K 1.1.2017 bol zúčtovaný odložený daňový záväzok/pohľadávka s vplyvom na nerozdelený zisk minulých rokov vo výške 54.387 EUR.

i) Výnosy budúcich období

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

j) Cudzía 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.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený 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. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

k) Výnosy

Tržby za 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.

Tržby z tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

4. Informácie o oprave významných chýb minulých účtovných období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - 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.

V roku 2017 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

D. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETLUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

1. Informácie o záväzkoch

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, rezerv a krátkodobých finančných výpomocí) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Dlhodobé záväzky spolu	252	167
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	252	167
Krátkodobé záväzky spolu	403 897	454 369
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	248 897	250 682
Záväzky po lehote splatnosti	155 000	203 687

Spoločnosť neevidovala v predošlom účtovnom období a ani neeviduje v bežnom účtovnom období žiadne záväzky kryté záložným právom s výnimkou uvedenom v časti 3. Bankové úvery a krátkodobé finančné výpomoci.

2. Informácie ku krátkodobým rezervám

Spoločnosť vytvorila rezervu na vyúčtovanie prevádzkových nákladov a spotrebu vody a stočné za rok 2017 vo výške predpokladaného záväzku 3 000 EUR (predchádzajúce obdobie vo výške 2 986 EUR).

Podľa súčasných slovenských zákonov má spoločnosť povinnosť vyplatiť zamestnancom pri odchode do starobného dôchodku odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku. Spoločnosť odhadla, že výška takéhoto záväzku je nevýznamná v bežnom aj v predchádzajúcom období. Účtovné výkazy neobsahujú žiadnu úpravu z tohto titulu.

3. Bankové úvery a krátkodobé finančné výpomoci

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver-TB - S01300/2014 - dlhod. časť	EUR	nižšie	28.6.2019	0	3 800 000	4 400 000
Dlhodobé bankové úvery spolu				0	3 800 000	4 400 000
Krátkodobé bankové úvery						
Bankový úver-TB - S01300/2014 - krátk. časť	EUR	nižšie	31.12.2018	0	600 000	600 000
Krátkodobé bankové úvery spolu				0	600 000	600 000
Bankové úvery spolu				0	4 400 000	5 000 000

Spoločnosť uzavrela v roku 2014 zmluvu o splátkovom úvere s Tatra banka, a.s. na základe ktorej jej bol poskytnutý splátkový úver vo výške 6 500 000 EUR. Úroková sadzba je stanovená ako 6-mes. EURIBOR + 3,00 % p.a.

Zabezpečenie úveru je nasledovné:

1. Záložným právom k nehnuteľnému majetku:

a) Katastrálne územie Nívy, okres Bratislava II, číslo LV 1658:

- Pozemok č. 10497/5 – zastavané plochy a nádvoría
- Pozemok č. 10497/19 – zastavané plochy a nádvoría
- Pozemok č. 10497/20 – zastavané plochy a nádvoría
- Stavba – budova, č. súp. 527 na pozemku parc. č. 10497/5
- Stavba – transformačná stanica, č. sup. 16314 na pozemku parc. č. 10497/20

Účtovná zostatková hodnota uvedených pozemkov k 31.12.2017 je vo výške 1 250 921 EUR a účtovná zostatková uvedených stavieb k 31.12.2017 predstavuje hodnotu 3 128 355 EUR.

b) Katastrálne územie Podlavice, okres Banská Bystrica, číslo LV 2817:

- Pozemok č. 1172/1 – zastavané plochy a nádvoria
- Pozemok č. 1172/11 – zastavané plochy a nádvoria
- Pozemok č. 1172/12 – zastavané plochy a nádvoria
- Pozemok č. 1174/2 – záhrady
- Pozemok č. 1175/5 – záhrady
- Stavba – spracovateľské centrum NTS SR, č. súp. 2784 na pozemku parc.č. 1172/1

Účtovná zostatková hodnota uvedených pozemkov k 31.12.2017 je vo výške 137 053 EUR a účtovná zostatková hodnota uvedenej stavby k 31.12.2017 predstavuje hodnotu 562 561 EUR.

2. Záložným právom k pohľadávkam:

Zálohou sú všetky súčasné a budúce pohľadávky záložcu vrátane prípadného príslušenstva týchto pohľadávok:

- každá jednotlivá a tiež všetky existujúce a budúce pohľadávky záložcu voči odberateľom na zaplatenie peňažných prostriedkov, spoločne s prípadným príslušenstvom týchto pohľadávok,
- pohľadávky, ktoré vznikli alebo vzniknú na základe alebo v súvislosti s každou z odberateľských zmlúv,
- pohľadávky, ktoré vznikli alebo vzniknú na základe alebo v súvislosti so vznikom, trvaním alebo zánikom každej z odberateľských zmlúv,
- pohľadávky, ktoré vznikli alebo vzniknú v súvislosti s odporovateľnosťou alebo odstúpením od každej z odberateľských zmlúv,
- pohľadávky, na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s každou z odberateľských zmlúv,
- pohľadávky na nakladanie s peňažnými prostriedkami na účtoch a na vyplatenie peňažných prostriedkov z účtov.

3. Bianko zmenkou vystavenou dlžníkom SAAR na rad veriteľa Tatra banka, a.s.4. Záložným právom k obchodnému podielu spoločnosti

Štruktúra krátkodobých finančných výpomocí je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé finančné výpomoci						
Ostatné finančné výpomoci	EUR	-	31.12.2018	0	36 976	36 976
Krátkodobé finančné výpomoci spolu				0	36 976	36 976

4. Informácie o výnosoch

Spoločnosť v porovnaní s predchádzajúcim rokom nevykázala tržby z predaja tovaru. V porovnaní s predchádzajúcim rokom došlo k nárastu tržieb z predaja služieb.

5. Informácie o nákladoch

Spoločnosť v porovnaní s predchádzajúcim rokom vykázala vyššie náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru čo priamoúmerne súvisí s dosiahnutými tržbami z predaja tovaru. V porovnaní s predchádzajúcim rokom došlo k poklesu nákladov na obstarané služby v súvislosti s nepotrebnými subdodávkami spojenými s modernizáciou prístrojov. Ostatné náklady v porovnaní s predchádzajúcim rokom sú na porovnateľnej hodnote a nedošlo ani k zmene štruktúry jednotlivých nákladov.

E. **INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenájma nebytové priestory v objekte Žellova 2, Bratislava a Jaseňová ul. č. 7, Banská Bystrica. Spoločnosť dosiahla celkové výnosy z prenájmu vrátane prevádzkových nákladov vo výške 1 369 313 EUR z toho výnosy dvoch najvýznamnejších nájomníkov boli dosiahnuté vo výške 1 288 750 EUR. Zmluvy týkajúce sa dvoch najvýznamnejších nájomníkov sú uzatvorené na obdobie od 15.06.2010 do 14.06.2025 a na obdobie od 14.7.2011 do 13.7.2031. Ostatné priestory sú prenájované obchodným spoločnostiam v nevýznamných sumách.

Spoločnosť prenájma nebytové priestory v objekte Žellova 2, Bratislava a Jaseňová ul. č. 7, Banská Bystrica

Medzi hlavných nájomníkov patrí Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou s ročným nájomným vo výške. 799 426 EUR + prevádzkové náklady (zmluva je uzatvorená od 15.06.2010 do 14.06.2025) ide o prenájom nebytových priestorov so štvrtročným splácaním nájomného) a Národná transfúzna služba SR s ročným nájomným vo výške 252 853 EUR + prevádzkové náklady (zmluva je uzatvorená na dobu 20 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (14.7.2011), so štvrtročným splácaním nájomného. Ostatné priestory sú prenajímané obchodným spoločnostiam v nevýznamných sumách.

2. **Podmienené záväzky**

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, 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.

F. **INFORMÁCIE O UDALOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Po 31. decembri 2017 až do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.