

Výroční správa

SIRS - Development, a.s.

za rok

2017

OBSAH:

Obsah:	2
1. Úvodné slovo predsedu predstavenstva	3
2. Základné údaje o spoločnosti	4
3. Zloženie orgánov spoločnosti	5
4. Profil spoločnosti	5
Vývoj účtovnej jednotky v roku 2017	7
A. Výnosy a náklady	7
Nájom	7
Náklady	8
Opravy a investície	8
B. Aktíva a pasíva spoločnosti	8
Majetková štruktúra spoločnosti	8
Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku	9
5. Informácia o budúcom vývoji účtovnej jednotky	10
6. Informácia o stave zamestnanosti v spoločnosti	10
7. Správa dozornej rady k činnosti spoločnosti SIRS – Development, a.s. za rok 2017	10
8. Návrh predstavenstva na rozdelenie zisku za rok 2017	11
9. Prílohy k výročnej správe	11

1. ÚVODNÉ SLOVO PREDSEDU PREDSTAVENSTVA

Dámy a páni,

v mene predstavenstva SIRS - Development, a.s. Vám predkladám výročnú správu o činnosti a výsledkoch spoločnosti za rok 2017.

Spoločnosť SIRS - Development, a.s. od roku 2007, kedy bola založená akcionármi SAD Trenčín, a.s. a Slovenská autobusová doprava Žilina, akciová spoločnosť, vykonáva realitnú činnosť. V súčasnej dobe prenajíma obchodné priestory o rozlohe cca 38 500 m² v budovách a cca 58 300 m² parkovacích a iných plôch.

V roku 2017 spoločnosť posilnila svoju činnosť v segmente ubytovania a rozšírila túto oblasť, okrem hotela Diplomat v Rajeckých Tepliciach aj o prevádzku prenajatého hotela Slovakia v Žiline.

V priebehu celého roka 2017 spoločnosť naďalej poskytovala starostlivosť o hlavných nájomcov a zabezpečenie ich činnosti jednou z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roka 2017 podarilo zachovať stabilitu príjmu z nájmu a výberu za služby poskytované na autobusových staniciach. Splnenie týchto cieľov dokumentuje aj zachovanie štruktúry nájomcov prispieva k stabilnému cash flow spoločnosti.

A čo očakávame v roku 2018?

V roku 2018 sú naše základné ciele nezmenené:

- a) pokračovanie v starostlivosti a poskytovaní služieb na existujúcich facilitách v prospech spolupráce s našimi stálymi klientmi, s čím súvisia naše investície do nehnuteľností a ich opráv,*
- b) chceli by sme získať ďalšie nehnuteľnosti určené pre dopravu a ich zdevelopovanie a investície, ktoré by mali prispieť k zlepšeniu cestovania a služieb pre cestujúcich, či už služieb súvisiacich s dopravou, alebo poskytnúť možnosti pre cestujúcich v našich areáloch (či už nákupných alebo servisných).*
- c) rozširovanie hotelových projektov v roku 2018 o ďalšie prevádzky a tým diverzifikovanie aktivít do budúcnosti.*

Cieľom je však aj naďalej udržiavanie a zlepšovanie stavu majetku, t.j. predovšetkým existujúcich nehnuteľností. Zároveň sú stále prioritou investície do majetku potrebného pre bezproblémový chod hlavných nájomcov a akcionárov, ktorých činnosti sú spojené s dopravou.

V roku 2017 sme intenzívne rokovali o získaní ďalších nehnuteľností slúžiacich doprave v tuzemsku ako i v zahraničí a našu snahu orientujeme na k tomu, že v priebehu roka pribudnú nové nehnuteľnosti, ktoré majú slúžiť pre ďalšie investičné aktivity. Naďalej je záujmom spoločnosti udržiavanie vzťahov s nájomcami a vytváranie vhodných podmienok pre ich činnosti.

V mene spoločnosti SIRS – Development, a.s. by som sa rád poďakoval všetkým partnerom za podporu a priazeň, ktorú nám v uplynulom roku prejavili. Vďaka za podporu patrí aj akcionárom našej spoločnosti a v neposlednom rade vyjadrujem poďakovanie všetkým spolupracovníkom, ktorí samostatne riešili a naplňali výzvy, ktoré pred našou spoločnosťou v roku 2017 stáli. Verím, že nastolený trend prinesie ovocie aj v roku 2018.

*Ing. Róbert Šátek,
Predseda predstavenstva
V Žiline, 20.6. 2018*

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O 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.

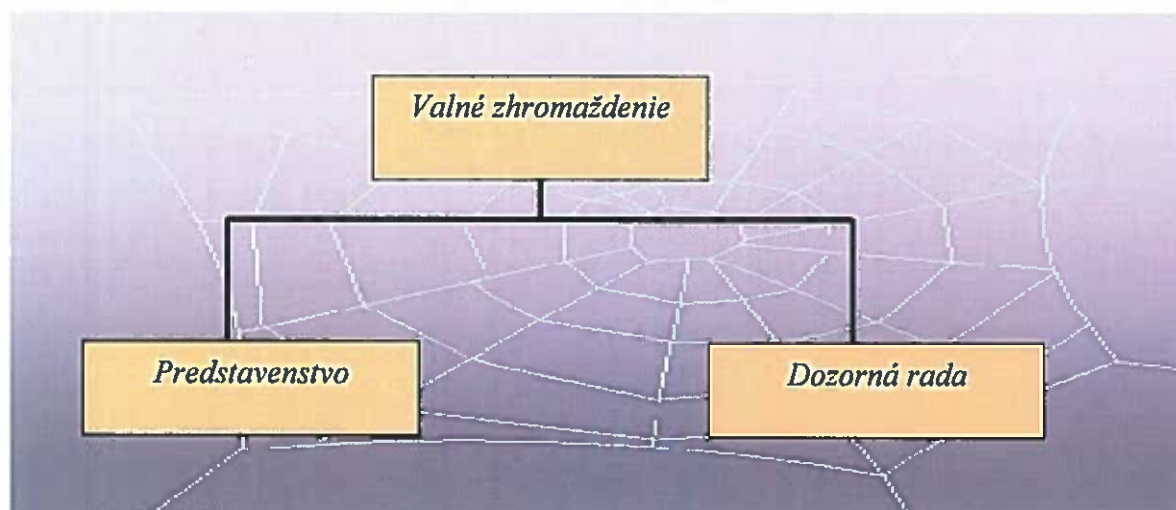
Základné imanie spoločnosti k 31.12.2017 predstavuje sumu 24 900 000 EUR, je v plnom rozsahu splatené a zapísané v obchodnom registri.

Akcionár	podiel na základnom imaní		hlasovacie práva
	EUR	%	%
Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť	24 900 000	100	100
CELKOM	24 900 000	100	100

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.

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.

3. ZLOŽENIE ORGÁNOV SPOLOČNOSTI



Predstavenstvo:

- Ing. Róbert Šátek – predseda
- John Trabelssie – podpredseda
- Ing. Vincent Ondříšek - člen

Dozorná rada:

- Ing. George Trabelssie
- Ing. Milan Taška
- Ing. Ivan Solenský
- Žaneta Miškovská
- Matúš Nociar
- Ing. Pavol Kusenda

V roku 2017 nedošlo ku žiadnym zmenám v orgánoch spoločnosti.

4. PROFIL SPOLOČNOSTI

Hlavnou činnosťou spoločnosti SIRS - Development, a.s. je prenájom, manažment a správa nehnuteľností.

Okrem nájmu je predmetom činností spoločnosti podľa obchodného registra nasledovné:

kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) v rozsahu voľnej živnosti	spracovanie grantových projektov a vyplňovanie grantových formulárov
kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod) v rozsahu voľnej živnosti	manažovanie grantových schém
prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom	organizačné poradenstvo /tvorba grantových projektov, analýza ponukových možností, poskytovanie prehľadov grantových schém, úverové možnosti/
činnosť účtovných poradcov	manažment a marketing
vedenie účtovníctva	sprostredkovanie predaja, nájmu a kúpy nehnuteľností (realitná činnosť)
činnosť ekonomických a organizačných poradcov	reklamná činnosť

prieskum trhu a verejnej mienky	posudzovanie a hodnotenie európskych projektov
finančné poradenstvo okrem služieb na kapitálovom trhu	tvorba, odborná asistencia a manažovanie európskych projektov
poradenská činnosť v oblasti financovania a investícií v rozsahu voľných živností	
sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb, výroby	finančný lízing
počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov	správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
prenájom hnuteľných vecí	administratívne služby
vydavateľská činnosť, polygrafická výroba a knižárske práce	prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí	ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4
pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne	prevádzkovanie výdajne stravy
poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu	poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach
masérské služby	

V roku 2017 nedošlo v spoločnosti k začatiu konania o konkurze alebo vyrovnaní, k pozastaveniu činnosti úradným rozhodnutím alebo rozhodnutím o zrušení alebo zlúčení.

Spoločnosť počas účtovného obdobia roku 2017 nemala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely, akcie, dočasné listy a obchodné podiely materských účtovných jednotiek.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku ani v tuzemsku ani v zahraničí.

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 splniť investora, 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.

K dátumu vyhotovenia výročnej správy nenastali udalosti osobitného významu, ktoré by ovplyvnili účtovnú závierku za rok 2017, ktorá je v plnom rozsahu prílohou tejto správy.

VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY V ROKU 2017

A. VÝNOSY A NÁKLADY

Spoločnosť SIRS - Development, a.s. v roku 2017 dosiahla nasledovné finančné výsledky:

v EUR	2017	2016
Tržby z predaja služieb a tovaru	6 077 406	4 340 720
Aktivácia	13 163	2 373
Výrobná spotreba	2 175 941	1 584 049
Osobné náklady	1 007 062	188 962
Odpisy	854 192	727 920
Dane a poplatky	160 429	143 039
Opravné položky k pohľadávkam a majetku	1 032 618	-6 056
Tržby z predaja majetku	7 978	161 050
Zostatková cena predaného majetku	5 362	144 039
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	56 158	184 562
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	126 979	6 129
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti	933 764	1 543 757
Finančné výnosy	42 638	153 919
Finančné náklady	90 583	115 343
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	-47 945	38 576
Daň z príjmov	235 924	187 158
Výsledok hospodárenia po zdanení	649 895	1 395 175

NÁJOM

Spoločnosť Iveco naďalej zabezpečuje v priestoroch nehnuteľností opravárenské a servisné služby pre SAD Žilina a SAD Trenčín, čím kontinuita týchto služieb zostala zachovaná. Ostatné nájomné zmluvy a všetky novo uzatvárané zmluvy a dodatky k zmluvám sú naďalej platné a aj uzatvárané na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace.

V nasledovnej tabuľke je možné vidieť pomer medzi výnosmi z nájmov a výnosmi za služby súvisiacimi s nehnuteľnosťami.

v %	
Nájom	50,11%
Výnos z nehnuteľností za služby	20,82%
Výnos ubytovacích a stravovacích zariadení	26,02%
Ostatný výnos	3,05%

NÁKLADY

V nákladoch roku 2017 sú zúčtované tieto významné náklady:

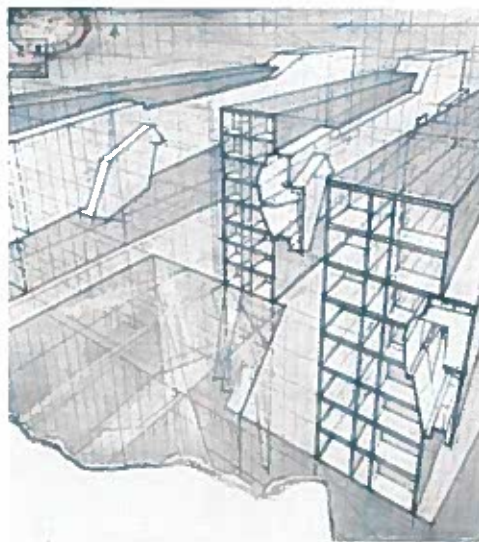
Odpisy nehnuteľností 854 192 EUR, služby vo výške 1 574 787 EUR, osobné náklady 1 007 062 EUR, dane a poplatky vo výške 160 429 EUR a náklady na spotrebovaný materiál a energie 585 625 EUR.

OPRAVY A INVESTÍCIE

V roku 2017 boli z portfólia nehnuteľností opravované opäť tie, ktorých stav bol opäť havarijný, resp. bolo treba pripraviť priestory pre nových nájomcov. Postupne však spoločnosť realizuje opravy nehnuteľností podľa akútности a závažnosti vzniknutých havárií a dôležitosti nehnuteľnosti pre obchodnú činnosť. V roku 2017 sme pristúpili k viacerým opravám v jednotlivých areáloch.

Najväčšie opravy a rekonštrukcie boli realizované v areáloch Žilina, Ilava a Trenčín a opravy do autobusovej stanice v Žiline.

Opravy a investície v roku 2018 sú predmetom obchodno-finančného plánu na rok 2018.



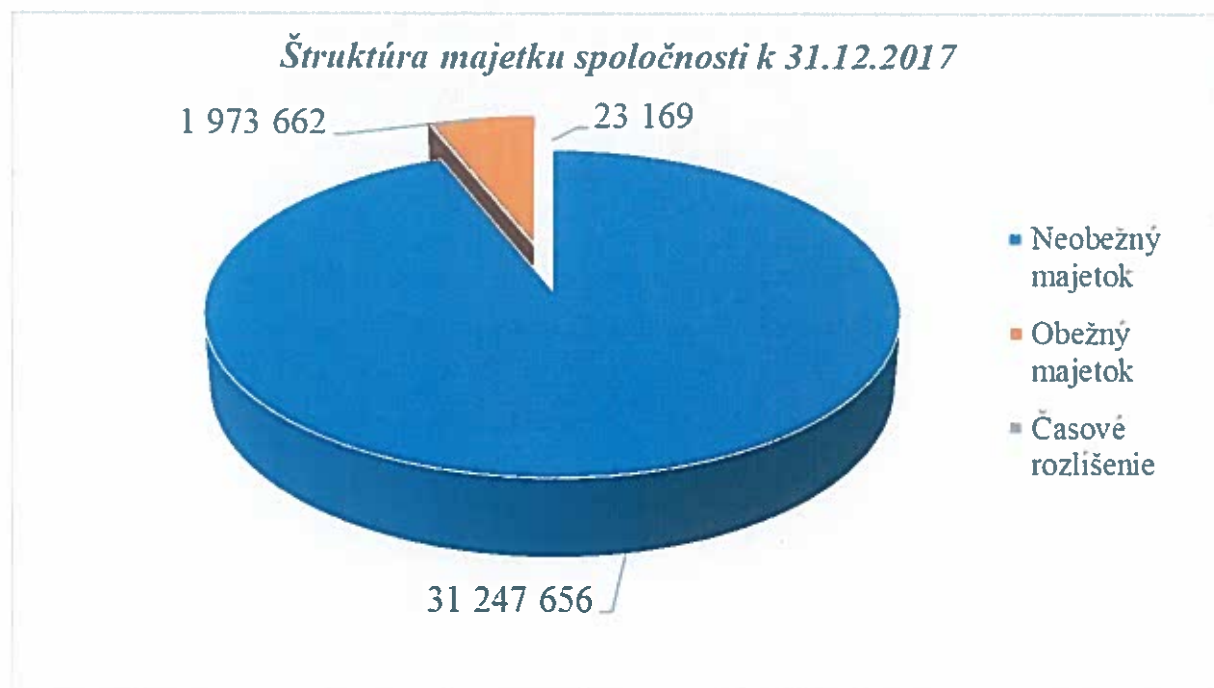
B. AKTÍVA A PASÍVA SPOLOČNOSTI

MAJETKOVÁ ŠTRUKTÚRA SPOLOČNOSTI

K 31.12.2017 bola štruktúra majetku spoločnosti nasledovná:

v EUR	2017	2016
Aktíva	33 244 487	32 934 532
Neobežný majetok	31 247 656	31 338 653
Obežný majetok	1 973 662	1 580 876
Časové rozlíšenie	23 169	15 003
Pasíva	33 244 487	32 934 532
Vlastné imanie	27 498 716	27 809 780
Závazky	3 795 567	4 480 851
Časové rozlíšenie	1 950 204	643 901

V percentách je možné štruktúru vidieť v nasledovnom grafe:



PREHLAD O POHYBE DLHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU

- Spoločnosť prenajíma svoj nehnuteľný majetok
- Spoločnosť má zapísaný všetok svoj nehnuteľný majetok na listoch vlastníctva v príslušných katastrálnych úradoch
- Dlhodobý nehnuteľný majetok je k 31.12.2017 poistený proti živelným nebezpečenstvám a aj proti vandalizmu
- V roku 2017 spoločnosť nadobudla majetok:

V roku 2017 spoločnosť kúpila od mesta Čadca inžinierske stavby a odstavné plochy na autobusovom nástupišti.

5. INFORMÁCIA O BUDÚCOM VÝVOJI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

V roku 2018 spoločnosť SIRS-Development, a.s. plánuje naďalej vykonávať činnosti spojené s prenájom nehnuteľností a ich správy. Predpokladané tržby za priestory (či už spojené s nájmom alebo poskytovaním služieb súvisiacich s dopravou) sú očakávané na porovnateľnej úrovni ako v roku 2017, čo naznačujú aj rokovania ohľadom navýšenia nájmu, a rokovania o získaní ďalších nehnuteľností (hlavne autobusových staníc), ktoré budú spojené so službami a dopravou.

Dôležité pre smerovanie ekonomiky spoločnosti naďalej zostáva poskytovanie kvalitných služieb pre hlavných nájomcov, a to SAD Žilina, SAD Trenčín a Iveco. Stálym cieľom spoločnosti zostáva starostlivosť o existujúce a získavanie nových nehnuteľností, či už do vlastníctva alebo do dlhodobého nájmu, ktoré sú spojené s dopravou a potenciálnymi projektami.

Tento cieľ je veľmi dôležitý pre zachovanie bezproblémového fungovania dopravy v regiónoch, kde SIRS-Development, a.s. vlastní nehnuteľnosti.

Spoločnosť si postupne analyzuje aj okolitý trh pre potenciálny vstup do projektov spojených s dopravou a nehnuteľnosťami.

Okrem spomínaného spoločnosť postupne diverzifikuje svoje aktivity aj prevádzkou 2 ubytovacích zariadení v Žiline a v Rajeckých Tepliciach. V tomto trende plánujeme pokračovať aj naďalej.

Stav prosperujúcej ekonomiky Slovenska vytvára predpoklady pre úspešný aj rok 2018. Napriek tomu sme si vedomí, že tento rok nebude ľahký. Výzva existujúceho a pripravovaného projektu, budovania vzťahov so súčasnými klientami, plány s existujúcimi nehnuteľnosťami a získavanie ďalších, sú ciele, ktoré si budú vyžadovať plnú koncentráciu na ich naplnenie. Samozrejme je nám známe, že súčasný stav s pozitívnymi signálmi môže opäť narušiť akákoľvek negatívna ekonomická informácia, a tým samozrejme môže nastať krízový stav, ale spoločnosť v dnešnej finančnej kondícii je schopná si úspešne udržať svoju ziskovosť aj naďalej. Pre úspešné naplnenie cieľov je jedným zo základných predpokladov náš stabilný a skúsený tím pracovníkov.

6. INFORMÁCIA O STAVE ZAMESTNANOSTI V SPOLOČNOSTI

V roku 2017 bol priemerný počet zamestnancov 60.

7. SPRÁVA DOZORNEJ RADY K ČINNOSTI SPOLOČNOSTI SIRS – DEVELOPMENT, A.S. ZA ROK 2017

Na zasadnutí Dozornej rady a Predstavenstva bola prerokovaná riadna individuálna účtovná uzávierka za rok 2017 na základe predložených dokladov.

Predmetom overovania boli:

- Účtovná závierka podnikateľov v podvojnom účtovníctve (UZPODV14_1)
- Poznámky k účtovnej závierke (Poznámky Úč PODV 3-01)
- Daňové priznanie k dani z príjmov právnickej osoby
- Prvotné účtovné doklady, hlavná kniha, účtovný denník
- Správa nezávislého audítora z 8.6. 2018

Audit riadnej individuálnej účtovnej závierky bol vykonaný spoločnosťou MG AUDIT, s.r.o., Kamenná 19, 010 79 Žilina, licencia SKAU č. 295, zodpovedný audítor Ing. Martina Gutová, licencia SKAU č. 937. V správe nezávislého audítora z 8.6. 2018 audítor konštatuje, že účtovná závierka spoločnosti SIRS - Development, a.s. poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledok jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Dozorná rada preskúmala ročnú účtovnú závierku a nezistila závažné porušenie predpisov ani formálne a vecné nedostatky, ďalej sa stotožňuje so stanoviskom audítora, že účtovná závierka vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosť k 31. decembru 2017 a výsledok jej hospodárenia.

Dozorná rada potvrdzuje tieto výsledky, predkladá ich na posúdenie a schválenie riadnemu valnému zhromaždeniu akcionárov a odporúča valnému zhromaždeniu akcionárov SIRS - Development, a.s. schváliť ročnú účtovnú závierku za rok 2017.

8. NÁVRH PREDSTAVENSTVA NA ROZDELENIE ZISKU ROKU 2017

Zisk spoločnosti za rok 2017 bol vo výške 649 894,80 EUR.

Predstavenstvo spoločnosti odporúča akcionárovi spoločnosti prerozdelenie zisku nasledovným spôsobom:

1. Vyplatenie odmien členom dozornej rady a členom predstavenstva vo výške 12 násobku mesačných odmien pre členov dozornej rady a členov predstavenstva,
2. Zostatok zisku vo výške 603 998,40 EUR rozdeliť ako dividendu jedinému akcionárovi. Predstavenstvo navrhne valnému zhromaždeniu započítať záväzok z dividend voči pohľadávkam z pôžičiek.

9. PRÍLOHY K VÝROČNEJ SPRÁVE

Správa nezávislého audítora z 8.6. 2018 akcionárovi, predstavenstvu a dozornej rade spoločnosti SIRS – Development, a.s. za rok 2017 a riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31.12. 2017

Dodatok správy nezávislého audítora k Výročnej správe 2017

V Žiline 20.6. 2018



.....

SIRS – Development, a.s.

John Trabelssie – podpredseda predstavenstva



.....

Ing. Vincent Ondříšek – člen predstavenstva

SIRS – Development, a.s.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
A RIADNA INDIVIDUÁLNA ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

K 31. DECEMBRU 2017

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

akcionárovi, predstavenstvu a dozornej rade spoločnosti SIRS - Development, a.s.

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit priloženej riadnej individuálnej účtovnej závierky spoločnosti SIRS - Development, a.s., so sídlom: Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 36 751 804, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10584/L (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená riadna individuálna účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských 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 účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti 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 Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, 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 audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti 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 účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti 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 nesprávnosti 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.

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 Spoločnosti.
- 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 Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v 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 spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych 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. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

V Žiline, 8. júna 2018

MG AUDIT, s.r.o.
Licencia SKAU č. 295
Kamenná 19
010 79 Žilina
Slovenská Republika



klúčový štatutárny auditor:
Ing. Martina Gutová
Licencia SKAU č. 937
Andreja Žarnova 1888/20
010 01 Žilina
Slovenská Republika

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 7

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 3 4 6 3 1 5 IČO 3 6 7 5 1 8 0 4 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka X riadna mimoriadna priebežná	Účtovná jednotka X malá veľká (vyznač sa x)	Mesiac Rok Za obdobie od 1 2 0 1 7 do 1 2 2 0 1 7 Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 6 do 1 2 2 0 1 6
---	---	--	--

Priložené súčasti účtovnej závierky

X Súvaha (Úč POD 1-01)
(v celých eurách)X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01)
(v celých eurách)X Poznámky (Úč POD 3-01)
(v celých eurách alebo eurocentoch)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

S I R S - D e v e l o p m e n t , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica

FRAMBORSKÁ

Číslo

1 2

PSČ

Obec

0 1 0 0 1 Ž I L I N A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

O R O S Ž i l i n a ,

O d d i e l S a , v l o ž k a č í s l o 1 0 5 8 4 / L

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 4 1 5 6 2 6 5 4 1

E-mailová adresa

M I K O V A @ S I R S . S K

Zostavená dňa:

2 9 . 0 5 . 2 0 1 8

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01		3 8 9 4 9 5 0 1	3 3 2 4 4 4 8 7	
				5 7 0 5 0 1 4	3 2 9 3 4 5 3 2	
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02		3 5 9 0 3 4 4 1	3 1 2 4 7 6 5 6	
				4 6 5 5 7 8 5	3 1 3 3 8 6 5 3	
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03		5 0 1 5 5	1 3 3 9 3	
				3 6 7 6 2		
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05		4 7 0 8 0	1 0 3 1 8	
				3 6 7 6 2		
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06				
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09		3 0 7 5	3 0 7 5	
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11		2 6 0 4 1 5 5 1	2 1 4 2 2 5 2 8	
				4 6 1 9 0 2 3	2 2 0 9 3 4 4 2	
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12		6 8 2 0 5 5 3	6 8 2 0 5 5 3	
					6 8 2 1 2 0 8	
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13		1 8 0 4 2 6 5 4	1 3 7 6 6 6 1 0	
				4 2 7 6 0 4 4	1 4 4 0 3 3 0 0	
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14		6 7 9 7 1 9	3 3 6 7 4 0	
				3 4 2 9 7 9	3 7 0 3 0 9	



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	1 7 4 3 3	1 7 4 3 3		1 7 4 3 3
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	4 8 1 1 9 2	4 8 1 1 9 2		4 8 1 1 9 2
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	9 8 1 1 7 3 5	9 8 1 1 7 3 5		9 2 4 5 2 1 1
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	4 9 6 5 4 6 8	4 9 6 5 4 6 8		4 7 7 7 0 9 8
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23				
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25	2 6 9 6 2 6 7	2 6 9 6 2 6 7		4 4 6 8 1 1 3
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26				
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2	3	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	2 1 5 0 0 0 0	2 1 5 0 0 0 0		
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	3 0 2 2 8 9 1 1 0 4 9 2 2 9	1 9 7 3 6 6 2	1 5 8 0 8 7 6	
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	4 3 3 8 8	4 3 3 8 8	5 6 5 0 6	
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	3 7 7 7 7	3 7 7 7 7	5 4 2 9 3	
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	5 6 1 1	5 6 1 1	2 2 1 3	
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41				
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52				
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53		1 9 6 3 5 6 9	9 1 4 3 4 0	
				1 0 4 9 2 2 9		1 2 8 1 3 0 0
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54		1 3 8 3 6 9 1	3 3 4 4 6 2	
				1 0 4 9 2 2 9		8 9 4 4 4 8
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	Brutto - časť 1	Netto 2	Netto 3
				Korekcia - časť 2		
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57		1 3 8 3 6 9 1	3 3 4 4 6 2	
				1 0 4 9 2 2 9		8 9 4 4 4 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59		2 8 2 1 7 1	2 8 2 1 7 1	
						3 0 8 6 1 7
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľa- dávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
						7 3 5 2 1
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65		2 9 7 7 0 7	2 9 7 7 0 7	
						4 7 1 4
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepoje- ných účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobé- ho finančného majetku v prepojených účtov- ných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podieľy (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	Brutto - časť 1	
				Korekcia - časť 2	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	1 0 1 5 9 3 4	1 0 1 5 9 3 4	2 4 3 0 7 0
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	5 8 3 8 0	5 8 3 8 0	1 3 4 2 9
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	9 5 7 5 5 4	9 5 7 5 5 4	2 2 9 6 4 1
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 3 1 6 9	2 3 1 6 9	1 5 0 0 3
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 6 8 5 5	1 6 8 5 5	1 4 9 7 1
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	6 3 1 4	6 3 1 4	3 2

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	3 3 2 4 4 4 8 7	3 2 9 3 4 5 3 2
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 7 4 9 8 7 1 6	2 7 8 0 9 7 8 0
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 4 9 0 0 0 0 0	2 4 9 0 0 0 0 0
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 4 9 0 0 0 0 0	2 4 9 0 0 0 0 0
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	4 9 8 0 0 0 0 0	4 9 8 0 0 0 0 0
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	4 9 8 0 0 0 0 0	4 9 8 0 0 0 0 0
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 3 0 3 1 1 7 9	- 3 2 1 9 5 4 9
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 3 0 3 9 2 5 3	- 3 2 2 7 6 2 3
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (+/- 415)	95	8 0 7 4	8 0 7 4
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97		- 2 4 5 8 4 6
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		- 2 4 5 8 4 6
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- ble po zdanení /+/-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	6 4 9 8 9 5	1 3 9 5 1 7 5
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	3 7 9 5 5 6 7	4 4 8 0 8 5 1
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	2 2 5 0	7 2 2 1
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielo- vej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	2 2 5 0	7 2 2 1
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121	2 1 4 2 0 0 0	2 6 6 2 0 0 0
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 0 8 3 8 1 5	1 1 8 9 4 6 1
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	6 4 7 3 0 2	9 7 4 4 4 8
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	6 4 7 3 0 2	9 7 4 4 4 8
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	6 1 9 1 0	3 8 1 5 4
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	3 7 6 7 8	1 1 4 4 4 2
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	3 3 6 9 2 5	6 2 4 1 7
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	4 7 5 0 2	3 2 1 6 9
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	4 6 6 7 1	2 9 3 3 9
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	8 3 1	2 8 3 0
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	5 2 0 0 0 0	5 2 0 0 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, 4755A)	140		7 0 0 0 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 9 5 0 2 0 4	6 4 3 9 0 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	9 6 9 8	1 1 5 9 2
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	5 5 4 0 9 5	5 9 3 2 0 2
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 3 8 6 4 1 1	3 9 1 0 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	6 0 7 7 4 0 6	4 3 4 0 7 2 0
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	6 2 2 5 5 2 6	4 5 1 0 2 7 2
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	1 7 8 1 5	8 6 9
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	6 0 5 9 5 9 1	4 3 3 9 8 5 1
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07	1 3 1 6 3	2 3 7 3
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	7 9 7 8	1 6 1 0 5 0
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 2 6 9 7 9	6 1 2 9
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	5 2 9 1 7 6 2	2 9 6 6 5 1 5
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	1 5 5 2 9	5 6 6
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	5 8 5 6 2 5	3 5 1 9 7 6
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1 5 7 4 7 8 7	1 2 3 1 5 0 7
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	1 0 0 7 0 6 2	1 8 8 9 6 2
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	6 8 6 7 1 6	8 8 4 6 9
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17	4 4 8 6 9	4 5 3 4 1
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 5 4 6 8 5	5 2 6 0 3
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	2 0 7 9 2	2 5 4 9
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	1 6 0 4 2 9	1 4 3 0 3 9
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	8 5 0 9 5 9	7 2 5 1 4 2
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	8 5 4 1 9 2	7 2 7 9 2 0
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23	- 3 2 3 3	- 2 7 7 8
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	5 3 6 2	1 4 4 0 3 9
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 0 3 5 8 5 1	- 3 2 7 8
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	5 6 1 5 8	1 8 4 5 6 2
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	9 3 3 7 6 4	1 5 4 3 7 5 7



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 9 1 4 6 2 8	2 7 5 9 0 4 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	4 2 6 3 8	1 5 3 9 1 9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	4 2 6 3 3	1 5 3 9 1 4
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40		
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	4 2 6 3 3	1 5 3 9 1 4
XII.	Kurzové zisky (663)	42	5	5
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	9 0 5 8 3	1 1 5 3 4 3
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	7 7 8 3 2	9 6 4 0 5
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	7 7 8 3 2	9 6 4 0 5
O.	Kurzové straty (563)	52	3 3	5
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 2 7 1 8	1 8 9 3 3



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 4 7 9 4 5	3 8 5 7 6
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	8 8 5 8 1 9	1 5 8 2 3 3 3
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 3 5 9 2 4	1 8 7 1 5 8
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 3 5 9 2 4	2 3 9 4 1 4
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59		- 5 2 2 5 6
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	6 4 9 8 9 5	1 3 9 5 1 7 5

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 zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravu, montáž, poistné, sprostredkovanie a pod.). Obstarávacia cena nezahŕňa úroky z cudzích zdrojov, ani realizované kurzové rozdiely vzniknuté do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok prevzatý Spoločnosťou ako právnym 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 účtu 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 zahŕňa 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 pohľadávke 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) 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.

Záväzky 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 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 súvťažným 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 reklamácií sa tvorí ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvťažným 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 dovoleniek 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 vykazujú 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, zľav a zrážok (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy 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:

- a) rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 opäťovne 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) Cudzía 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 požitky (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 DOPŔŇAJÚ 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
Krátkodobé záväzky spolu	1 083 815	1 189 461
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 250	7 221
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	2 250	7 221

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
Dlhodobé bankové úvery					
Splátkový úver	EUR	3M EURIBOR + marža	31.12. 2022	2 142 000	2 662 000
Krátkodobé bankové úvery					
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 nevyjadrilo. 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 splouinvestora, 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.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

akcionárovi, predstavenstvu a dozornej rade spoločnosti SIRS – Development, a.s.

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 riadnu individuálnu účtovnú závierku spoločnosti SIRS - Development, a.s., so sídlom: Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 36 751 804, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10584/L (ďalej len „Spoločnosť“) k 31. decembru 2017, uvedenú ako prílohu k výročnej správe Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 8. júna 2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit priloženej riadnej individuálnej účtovnej závierky spoločnosti SIRS - Development, a.s., so sídlom: Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 36 751 804, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo: 10584/L (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená riadna individuálna účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských 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 účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti Spoločnosti 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 Spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, 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 audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti 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 účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej 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 Spoločnosti.
- 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 Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v 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 spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s 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 správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Žiline, 20. júna 2018

MG AUDIT, s.r.o.
Licencia SKAU č. 295
Kamenná 19
010 79 Žilina
Slovenská Republika



kľúčový štatutárny auditor:
Ing. Martina Gutová
Licencia SKAU č. 937
Andreja Žarnova 1888/20
010 01 Žilina
Slovenská Republika