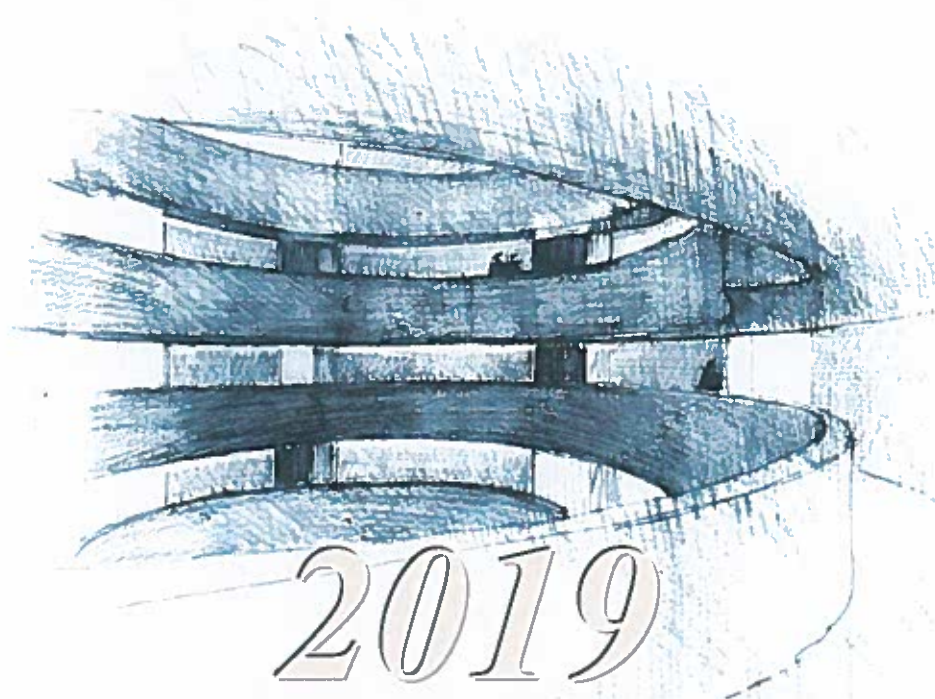


Výroční správa

SIRS - Development, a.s.

za rok



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 2019	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 2019	10
8. Rozhodnutie o použití hospodárskeho výsledku	11
10. Prílohy k výročnej správe	12

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 2019.

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 2019 spoločnosť pokračovala vo svojich ťažiskových podnikateľských činnostiach, a to prenájme nehnuteľností, poskytovaní služieb súvisiacich s dopravou a hotelovej činnosti.

V roku 2019 sme pre prehľadnosť a ich špecifikáciu v skupine spoločnosti už presunuli komplet činnosť na autobusových staniciach do dcérskej spoločnosti Organizátor RIDS, a.s., ktorá aj zabezpečuje prevádzku týchto staníc.

V priebehu celého roka 2019 spoločnosť naďalej poskytovala starostlivosť o hlavných nájomcov a zabezpečenie ich činnosti jednou z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roku 2019 podarilo zachovať stabilitu príjmu z nájmu a výberu za služby poskytované na autobusovej stanici v Trenčíne, ktorá jediná zostala v priamom vlastnom portfóliu spoločnosti. Splnenie týchto cieľov dokumentuje aj zachovanie štruktúry nájomcov a prispieva k stabilnému cash flow spoločnosti.

Rok 2019 hodnotíme ako stabilizačný, kde sa podarilo udržať našich nájomcov a stabilizovať prevádzku hotelov na mieru kedy nie sú záťažou pre cash flow spoločnosti a stali sa jednou z činností, ktoré diverzifikujú príjmy spoločnosti.

A čo očakávame v roku 2020?

V roku 2020 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,
- c) 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).
- d) rozširovanie hotelových projektov v roku 2020 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 2019 sme pokračovali v intenzívnom rokovaní o získanie ďalších nehnuteľností slúžiacich doprave v tuzemsku ako i v zahraničí a našu snahu orientujeme k tomu, že veríme, že v priebehu roka pribudnú nové nehnuteľnosti, ktoré majú slúžiť pre ďalšie investičné aktivity a pretavia potenciál spoločnosti v tejto oblasti realít. 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 2019 stáli. Verím, že nastolený trend prinesie ovocie aj v roku 2020.

Ing. Róbert Šátek,
Predseda predstavenstva
V Žiline, 28.10.2020

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

SIRS – Development, a.s.

Framborská 12

010 01 Žilina

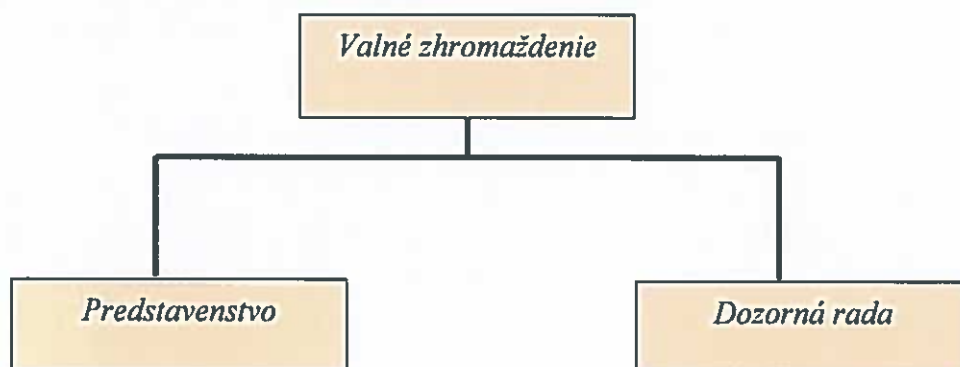
Slovenská republika

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 31.12.2019 predstavuje sumu 24 900 000 EUR, je v plnom rozsahu splatené a zapísané v obchodnom registri.

	Akcionár	podiel na základnom imaní		hlasovacie práva
		EUR	%	%
2019	Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť	24 900 000	100	100
CELKOM		24 900 000	100	100

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 2019 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
masérске služby	

V roku 2019 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 2019 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.

Spoločnosť nemá žiadny negatívny vplyv na životné prostredie.

VÝVOJ ÚČTOVNEJ JEDNOTKY V ROKU 2019

A. VÝNOSY A NÁKLADY

Spoločnosť SIRS - Development, a.s. v roku 2019 dosiahla nasledovné finančné výsledky:

	2019	2018
	v EUR	
Tržby z predaja služieb a tovaru	5 565 999	6 217 310
Výrobná spotreba	2 142 972	2 348 918
Osobné náklady	1 439 647	1 250 031
Odpisy	511 530	730 258
Dane a poplatky	156 961	163 952
Opravné položky k pohľadávkam a majetku	15 555	-21 992
Tržby z predaja majetku	0	5 671 100
Zostatková cena predaného majetku	0	4 834 403
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	60 595	54 465
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	33 536	26 066
Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	1 298 613	2 575 843
Finančné výnosy	367 971	2 473 235
Finančné náklady	244 029	136 793
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	123 943	2 336 442
Daň z príjmov	304 419	487 202
Výsledok hospodárenia po zdanení	1 118 137	4 425 083

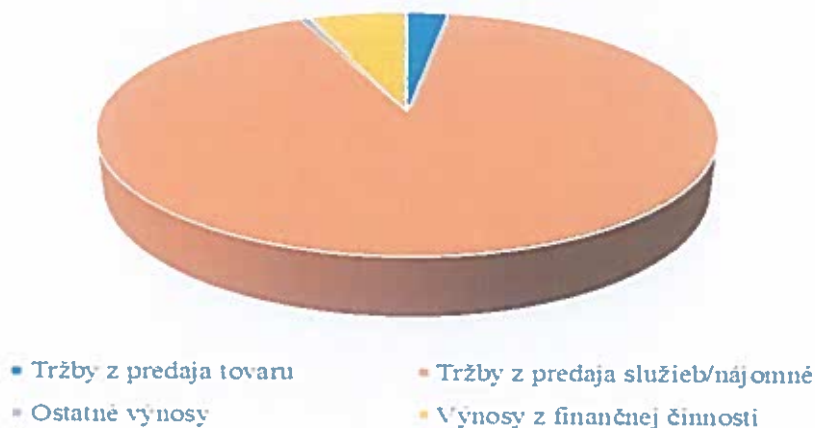
NÁJOM

V roku 2019 boli tržby spoločnosti na úrovni 5 565 999 EUR.

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 štruktúru výnosov spoločnosti zo všetkých oblastí podnikania.

Štruktúra tržieb spoločnosti k 31.12.2019



NÁKLADY

V nákladoch roku 2019 sú zúčtované tieto významné náklady:

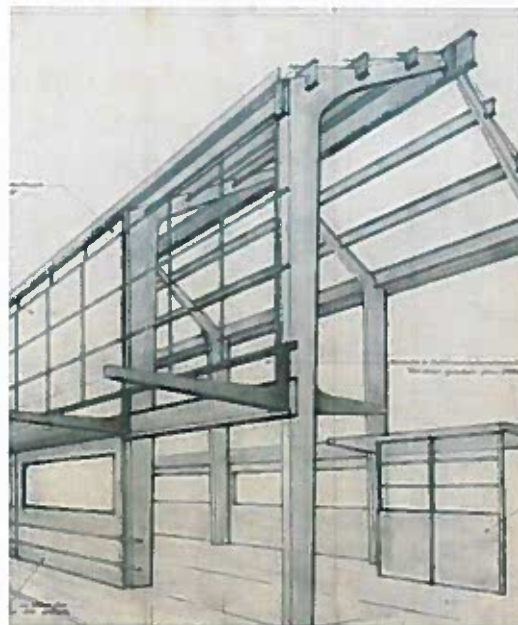
Odpisy nehnuteľností a iného majetku 511 530 EUR, služby vo výške 1 461 353 EUR, osobné náklady 1 439 647 EUR, dane a poplatky vo výške 156 961 EUR a náklady na spotrebovaný materiál a energie 580 027 EUR.

OPRAVY A INVESTÍCIE

V roku 2019 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 akútnosti a závažnosti vzniknutých havárií a dôležitosti nehnuteľnosti pre obchodnú činnosť. V roku 2019 sme pristúpili k viacerým opravám vo viacerých areáloch.

Najväčšie opravy a rekonštrukcie boli realizované v areáloch Trenčín, Nové Mesto nad Váhom a Žilina.

Opravy a investície v roku 2020 sú predmetom obchodno-finančného plánu na rok 2020.



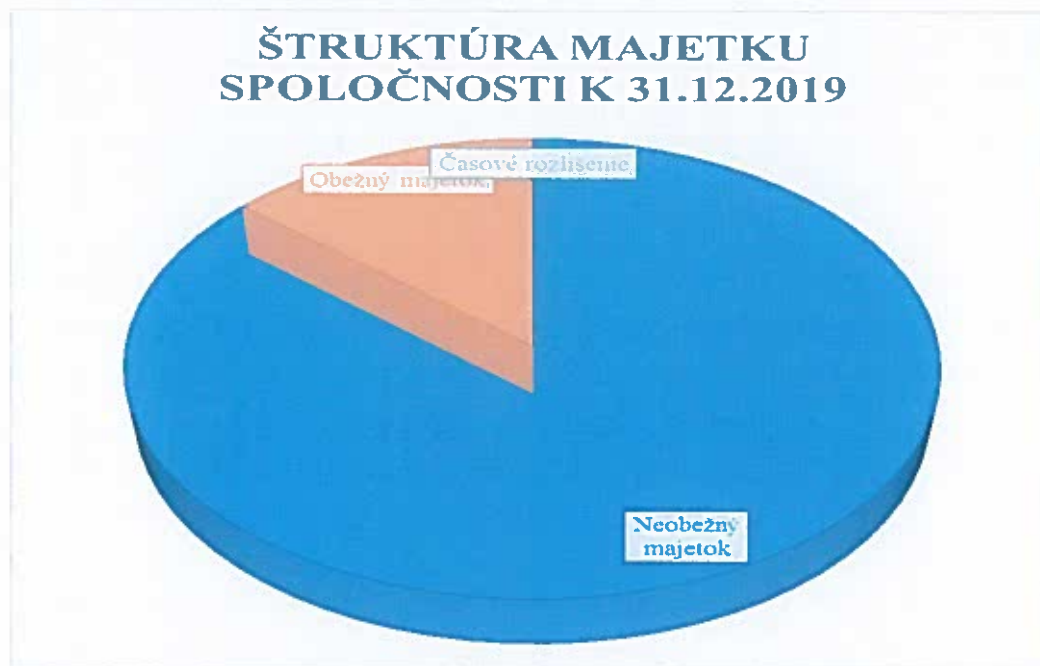
B. AKTÍVA A PASÍVA SPOLOČNOSTI

MAJETKOVÁ ŠTRUKTÚRA SPOLOČNOSTI

K 31.12.2019 bola štruktúra majetku spoločnosti nasledovná:

	2019	2018
v EUR		
Aktíva	41 072 573	41 343 638
Neobežný majetok	35 433 595	35 767 318
Obežný majetok	5 621 401	5 563 977
Časové rozlíšenie	17 577	12 343
Pasíva	41 072 573	41 343 638
Vlastné imanie	29 183 778	31 154 509
Závazky	10 198 047	8 226 128
Časové rozlíšenie	1 690 748	1 963 001

V percentách je možné štruktúru vidieť v nasledovnom grafe:



PREHLAD O POHYBE DLHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU

- Spoločnosť prenájíma svoj nehnuteľný majetok
- Spoločnosť má zapísaný všetok svoj nehnuteľný majetok na listoch vlastníctva v príslušných katastrálnych úradoch
- Dlhodobý nehnuteľný majetok je k 31.12.2019 poistený proti živelným nebezpečenstvám a aj proti vandalizmu

5. INFORMÁCIA O BUDÚCOM VÝVOJI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

V roku 2020 spoločnosť SIRS-Development, a.s. plánuje naďalej vykonávať činnosti spojené s prenájomom nehnuteľností a ich správy. Predpokladané tržby za priestory (či už spojené s nájomom alebo poskytovaním služieb súvisiacich s dopravou) sú očakávané na porovnateľnej úrovni ako v roku 2019, 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 ubytovacieho zariadenia v Rajeckých Tepliciach. V tomto trende plánujeme pokračovať aj naďalej.

Stav prosperujúcej ekonomiky Slovenska v roku 2019 vytvárala predpoklady pre úspešný rok 2020. Situáciu však výrazne skomplikoval príchod pandémie, a s ňou súvisiacich opatrení, ktoré Vláda SR zaviedla pre eliminovanie šírenia vírusu. Všetko však bude závisieť od finančnej situácie segmentu, v ktorom spoločnosť podniká. Keďže už k zostaveniu účtovnej závierky spoločnosti je jasné, že na celú ekonomiku je negatívny dopad súčasnej pandemickej situácie aj v spoločnosti očakávame, že bude značne ovplyvnený príjem v roku 2020 a to hlavne z nájmu, pričom zhodnotenie finálnych výsledkov bude vyčíslené až po skončení roka.

Tu treba spomenúť, že konkrétny segment, v ktorom spoločnosť podniká, by mal zachovať stabilitu (či už čiastočne formou dotácií a podpory zo strany štátu pri nájomníkoch, ktorých prevádzky museli prerušiť činnosť a s tým súvisiacich prijatých opatrení Vlády SR, alebo príjem za služby od spoločnosti, kde sa nepredpokladá zlyhanie príjmu z dôvodu ich finančnej bonity a strategickej činnosti).

V každom prípade bude a je rok 2020 výzvou na test ako si udržať obchodne aj finančne dlhodobo udržateľnú schopnosť prosperovať a prekonať nepriaznivú situáciu s pandemiou aj keď v spoločnosti nepredpokladáme, že by tento dopad a test mal byť pre zachovanie činnosti a schopnosti platiť záväzky kritický.

6. INFORMÁCIA O STAVE ZAMESTNANOSTI V SPOLOČNOSTI

V roku 2019 bol priemerný počet zamestnancov 84. Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť.

7. SPRÁVA DOZORNEJ RADY K ČINNOSTI SPOLOČNOSTI SIRS – DEVELOPMENT, A.S. ZA ROK 2019

Na zasadnutí Dozornej rady a Predstavenstva bude prerokovaná riadna individuálna účtovná uzávierka za rok 2019 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 23. októbra 2020

Audit 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 23. októbra 2020 audítor konštatuje, že účtovná závierka spoločnosti SIRS - Development, a.s. poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2019 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 spoločnosti k 31. decembru 2019 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 2019.

8. ROZHODNUTIE O POUŽITÍ HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

Zisk spoločnosti za rok 2019 bol vo výške 1 118 137,13 EUR.

Predstavenstvo spoločnosti odporúča akcionárom spoločnosti prerozdelenie zisku nasledovným spôsobom:

1. Vyplatenie odmien členom dozornej rady a členom predstavenstva vo výške 6 násobku mesačných odmien pre členov dozornej rady a členov predstavenstva,
2. Zostatok zisku vo výške 1 072 240,73 EUR vyplatiť ako dividendu jedinému akcionárovi, a to započítaním záväzku z dividend s pohľadávkami spoločnosti voči jedinému akcionárovi, ktorých titulom vzniku sú zmluvy o pôžičkách.

9. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KTORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ÚČTOVNÉHO OBDOBIA

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 globálnu pandémiu a následne Vláda SR vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav.

Vedenie spoločnosti analyzuje peňažné toky na týždennej báze a je presvedčené, že Spoločnosť riadi svoj pracovný kapitál tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala riziko pre schopnosť Spoločnosti plniť svoje záväzky. Predstavenstvo Spoločnosti zvážilo potencionálne známe dopady COVID19 na podnikateľské aktivity Spoločnosti a dospelo k presvedčeniu, že nebudú mať významný vplyv na schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti.

Po 31. decembri 2019 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

10. PRÍLOHY K VÝROČNEJ SPRÁVE

Správa nezávislého audítora z 23. októbra 2020 akcionárovi, predstavenstvu a dozornej rade spoločnosti SIRS – Development, a.s. za rok 2019 a riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31.12. 2019 je súčasťou tejto výročnej správy.

Dodatok správy nezávislého audítora k Výročnej správe z 2. novembra 2020.

V Žiline 28.10.2020

.....
SIRS – Development, a.s.

Róbert Šátek – predseda predstavenstva

John Trabelssie – podpredseda predstavenstva

SIRS – Development, a.s.

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

K 31. DECEMBRU 2019

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

I. 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 2019, 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 2019 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 auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za 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 auditorských 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 jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných auditorských 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 auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské 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.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské 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 auditorských 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 auditorských 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 PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. 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 2019 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, 23. októbra 2020

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



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

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše 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 Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ů 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	Účtovná závierka X riadna	Účtovná jednotka malá	Mesiac Rok od 1 2 0 1 9
IČO 3 6 7 5 1 8 0 4	mimoriadna	X veľká	Za obdobie do 1 2 2 0 1 9
SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 1 8 do 1 2 2 0 1 8

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 b c h o d n ý r e g i s t e r O k r e s n é h o s ú d u

Ž i l i n a , O d d i e l S a , V l o ž k a č . 1 0 5 8 4 / L

Telefónne číslo

Faxové číslo

0 4 1 5 6 2 6 5 4 1

E-mailová adresa

F U N T I K O V A @ S I R S . S K

Zostavená dňa:

1 3 . 1 0 . 2 0 2 0

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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	4 6 4 4 1 3 8 9	4 1 0 7 2 5 7 3	
			5 3 6 8 8 1 6		4 1 3 4 3 6 3 8
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	3 9 7 3 4 7 1 2	3 5 4 3 3 5 9 5	
			4 3 0 1 1 1 7		3 5 7 6 7 3 1 8
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	5 3 3 7 3	5 1 6	
			5 2 8 5 7		8 1 5 8
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	5 3 3 7 3	5 1 6	
			5 2 8 5 7		8 1 5 8
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			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	1 7 7 7 5 8 1 2	1 3 5 2 7 5 5 2	
			4 2 4 8 2 6 0		1 3 9 2 5 7 3 2
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	5 4 2 3 5 5 1	5 4 2 3 5 5 1	
					5 4 2 3 5 5 1
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	1 1 1 3 1 7 6 8	7 3 5 0 5 0 3	
			3 7 8 1 2 6 5		7 6 9 5 8 1 2
3.	Samostatné hnuťelné veci a súbory hnuťelných vecí (022) - /082, 092A/	14	7 2 1 8 6 8	2 5 4 8 7 3	
			4 6 6 9 9 5		3 0 7 7 4 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ťažné 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	2 1 9 0 5 5 2 7	2 1 9 0 5 5 2 7	2 1 8 3 3 4 2 8
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	1 0 6 4 1 5 8 7	1 0 6 4 1 5 8 7	9 3 0 5 3 7 2
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	4 7 5 6 5 3 2	4 7 5 6 5 3 2	6 1 4 8 2 2 0
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27	6 5 0 7 4 0 8	6 5 0 7 4 0 8	6 3 7 9 8 3 6
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	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	6 6 8 9 1 0 0	5 6 2 1 4 0 1	
			1 0 6 7 6 9 9		5 5 6 3 9 7 7
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	3 5 6 3 0	3 5 6 3 0	
					3 7 9 4 1
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35	1 0 9 7 9	1 0 9 7 9	
					1 1 7 9 5
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	2 4 6 5 1	2 4 6 5 1	
					2 6 1 4 6
6.	Poskytnuté preddavky 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			

DIČ 2 0 2 2 3 4 6 3 1 5

IČO 3 6 7 5 1 8 0 4



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
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	6 3 9 3 8 9 3	5 3 2 6 1 9 4	
			1 0 6 7 6 9 9		5 1 7 9 2 2 6
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	1 3 2 1 7 0 1	2 5 4 0 0 2	
			1 0 6 7 6 9 9		2 3 8 3 1 7
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	2 8 7 5 6	2 8 7 5 6	
					9 7 1 5 2
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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	1 2 9 2 9 4 5	2 2 5 2 4 6	
			1 0 6 7 6 9 9		1 4 1 1 6 5
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59	2 2 7 1 6 8	2 2 7 1 6 8	
					2 2 5 5 4 8
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			
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	4 8 4 5 0 2 4	4 8 4 5 0 2 4	
					4 7 1 5 3 6 1
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 podielu (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	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	2 5 9 5 7 7	2 5 9 5 7 7	
					3 4 6 8 1 0
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	2 3 9 2 9	2 3 9 2 9	
					2 5 0 6 1
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	2 3 5 6 4 8	2 3 5 6 4 8	
					3 2 1 7 4 9
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	1 7 5 7 7	1 7 5 7 7	
					1 2 3 4 3
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	1 7 5 7 7	1 7 5 7 7	
					1 2 2 8 2
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			
					6 1

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	4 1 0 7 2 5 7 3	4 1 3 4 3 6 3 8
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	2 9 1 8 3 7 7 8	3 1 1 5 4 5 0 9
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	- 1 8 1 4 3 5 9	- 3 1 5 0 5 7 4
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 1 8 2 2 4 3 3	- 3 1 5 8 6 4 8
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 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		
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		
2.	Neuhradená strata minulých rokov (I-/429)	99		
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	1 1 1 8 1 3 7	4 4 2 5 0 8 3
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	1 0 1 9 8 0 4 7	8 2 2 6 1 2 8
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	1 7 5 5 9 0 3	2 2 9 3 7 7
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 podieľo- 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	1 4 8 4 0 0 0	
4.	Ostatné záväzky v rámci podieľovej 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 8 9 0	3 3 9 4
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117	2 6 9 0 1 3	2 2 5 9 8 3



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 2 5 0 0 0 0	
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	1 1 2 6 4 2 7	6 8 4 8 8 0
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	7 9 4 3 5 5	5 3 4 8 5 4
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	3 5 7 2 7 5	1 1 2 7 1 2
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	4 3 7 0 8 0	4 2 2 1 4 2
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 2 5 7 1	5 9 4 8 1
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	3 8 3 6 4	3 6 8 6 1
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	2 2 9 9 0 2	5 2 5 7 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	1 2 3 5	1 1 1 4
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	6 5 7 1 7	6 1 8 7 1
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	5 1 9 8 1	6 0 6 1 7
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1 3 7 3 6	1 2 5 4
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139	5 0 0 0 0 0 0	7 2 5 0 0 0 0
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-255A)	140		
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 6 9 0 7 4 8	1 9 6 3 0 0 1
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	3 7 3 5 8	3 3 9 6 7
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144	4 7 5 8 8 1	5 1 4 9 8 8
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145	1 1 7 7 5 0 9	1 4 1 4 0 4 6



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



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2
*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)	28	3 4 4 9 3 6 5	3 8 8 9 7 9 4
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	3 6 7 9 7 2	2 4 7 3 2 3 5
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	3 6 7 9 7 1	1 5 0 3 5 6
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	1 0 9 0 7 5	1 0 7 8 0 9
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	2 5 8 8 9 6	4 2 5 4 7
XII.	Kurzové zisky (663)	42	1	
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		2 3 2 2 8 7 9
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	2 4 4 0 2 9	1 3 6 7 9 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	2 0 5 5 3 4	1 0 1 8 8 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50		
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51	2 0 5 5 3 4	1 0 1 8 8 0
O.	Kurzové straty (563)	52		2 8
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	3 8 4 9 5	3 4 8 8 5



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	1 2 3 9 4 3	2 3 3 6 4 4 2
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	1 4 2 2 5 5 6	4 9 1 2 2 8 5
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	3 0 4 4 1 9	4 8 7 2 0 2
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 6 1 3 8 9	2 6 1 2 1 9
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	4 3 0 3 0	2 2 5 9 8 3
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	1 1 1 8 1 3 7	4 4 2 5 0 8 3

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE K 31.12. 2019

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

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

Názov položky	2019	2018
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	84,30	71,8
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	90	83
počet vedúcich zamestnancov	3	3

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 2019 je zostavená ako riadna individuálna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019. Spoločnosť má zákonnú povinnosť auditu účtovnej závierky 2019.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

Spoločnosť je k 1.1.2019 zatriedená do veľkostnej skupiny veľkých účtovných jednotiek.

6. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Valné zhromaždenie schválilo dňa 10. júla 2019 účtovnú závierku Spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie.

7. Informácie o skupine

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou. Spoločnosť je aj so svojimi dcérskymi spoločnosťami a spoločnosťou s podielovou účasťou zahrňovaná do konsolidovanej účtovnej závierky svojej materskej spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, IČO: 36 383 511. Konsolidovanú účtovnú závierku za rok 2019 bude možné získať v sídle spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, so sídlom: Framborská 12, 010 01 Žilina. Táto konsolidovaná účtovná závierka spolu so správou audítora bude zverejnená v registri účtovných závierok.

8. Dátum schválenia audítora Spoločnosti

Valné zhromaždenie Spoločnosti schválilo dňa 10. júla 2019 spoločnosť MG AUDIT, s.r.o., so sídlom Kamenná 19, 010 79 Žilina, licencia SKAU č. 295 ako audítora účtovnej závierky za finančný rok končiaci 31. decembra 2019.

9. Orgány Spoločnosti

Predstavenstvo: Ing. Róbert Sátek – predseda predstavenstva
Ing. Vincent Ondříšek – člen predstavenstva
John Trabelssie – podpredseda predstavenstva

Dozorná rada: Ing. George Trabelssie
Ing. Milan Taška
Matúš Noclar
Ing. Pavol Kusenda
Ivan Solenský
Žaneta Miškovská

II. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania.

Peňažné údaje v účtovnej závierke sú uvedené v celých EUR, pokiaľ nie je určené inak.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady Spoločnosť aplikovala konzistentne s predchádzajúcim účtovným obdobím.

Účtovníctvo vedie Spoločnosť 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.

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.

b) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok

Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahrňuje cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (prepravu, montáž, poistné, sprostredkovanie a pod.). Obstarávací 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 právny nástupcom v dôsledku zlúčenia od spoločnosti zanikajúcej bez likvidácie je ocenený reálnou hodnotou určenou podľa § 27 ods. 2 Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Reálna hodnota majetku a záväzkov bola stanovená v zmysle § 27 ods. 2 písm. c) Zákona o účtovníctve č. 431/2002 ako

hodnota zistená oceňovacím modelom, ktorý využíva prevažne informácie z operácií alebo z kotácií na inom ako aktívnom trhu. Použitý oceňovací model vychádzal z výdavkového prístupu, ktorý vychádza z peňažnej sumy, ktorú by bolo potrebné vydať na obstaranie majetku, ktorý by mal pre účtovnú jednotku porovnateľný prínos ako oceňovaný majetok. Pri tomto prístupe boli zohľadnené informácie z operácií alebo cenové ponuky z trhu z hľadiska jeho druhu a miesta, na ktorom by sa majetok pravdepodobne obstaral.

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

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje podľa odpisového plánu, ktorý bol zostavený na základe predpokladanej doby jeho používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Odpisovať sa začína rovnomerne od mesiaca zaradenia do používania. Drobný hmotný majetok, ktorého obstarávacía 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

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

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.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja.

Spoločnosť k 31. decembru 2019 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neidentifikovala zníženie hodnoty dlhodobého majetku a z toho dôvodu netvorila opravné položky k dlhodobému majetku.

c) 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 2019 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 spoločnosť 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.

d) 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.

e) 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.

f) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

g) 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.

h) Nevyfakturované dodávky a rezervy

Nevyfakturované dodávky sa oceňujú v konkrétnej výške dlhu.

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na farchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebné rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

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

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

Rezerva na nevyčerpané dovolenky, vrátane sociálneho zabezpečenia sa tvorí na predpokladané náklady v súvislosti s očakávaným čerpaním 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.

i) Časové rozlíšenie

Náklady, príjmy, výdavky a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Kritériom na účtovanie o časovom rozlíšení je skutočnosť, že je známy vecný obsah, suma a je určené obdobie, ktorého sa týkajú.

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

j) Výnosy

Spoločnosť v roku 2019 dosiahla výnosy z prenájmu nehnuteľného majetku, z prevádzky autobusového nástupišťa a výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek. Počas roku 2019 spoločnosť tiež dosiahla tržby z prevádzky hotelových zariadení. Všetky výnosy boli poskytované na území Slovenskej republiky a neobsahujú daň z pridanej hodnoty.

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

k) 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.

l) 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.

m) 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. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevyšuje tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

n) Cudzí 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.

o) 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 zaučovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku. Spoločnosť v roku 2019 a ani v predchádzajúcich účtovných obdobiach neobdržala dotácie.

p) Zamestnanecké pôžitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných 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.

r) 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 2019 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období neúčtovala o významných opravách chýb minulých období.

III. INFORMÁCIE KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇUJÚ POLOŽKY SÚVAHY**1. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku - bežné účtovné obdobie 2019

	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	52 983	0	0	0	0	0	52 983
Prírastky	0	390	0	0	0	0	0	390
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	53 373	0	0	0	0	0	53 373
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	44 825	0	0	0	0	0	44 825
Prírastky	0	8 032	0	0	0	0	0	8 032
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	52 857	0	0	0	0	0	52 857
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	8 158	0	0	0	0	0	8 158
Stav na konci účtovného obdobia	0	516	0	0	0	0	0	516

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku – predchádzajúce účtovné obdobie 2018

	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	47 080	0	0	0	3 075	0	50 155
Prírastky	0	2 828	0	0	0	0	0	2 828
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	3 075	0	0	0	-3 075	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	52 983	0	0	0	0	0	52 983
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	36 762	0	0	0	0	0	36 762
Prírastky	0	8 063	0	0	0	0	0	8 063
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	44 825	0	0	0	0	0	44 825
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	10 318	0	0	0	3 075	0	13 393
Stav na konci účtovného obdobia	0	8 158	0	0	0	0	0	8 158

Dlhodobý nehmotný majetok nie je k 31. decembru 2019 ani k 31. decembru 2018 predmetom záložného práva a spoločnosť ním môže voľne nakladať.

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v nasledujúcich tabuľkách:

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku - bežné účtovné obdobie 2019

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ľahné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	5 423 551	11 048 187	702 591	0	0	17 433	481 192	0	17 672 954
Prírastky	0	87 423	19 277	0	0	0	0	0	106 700
Úbytky	0	3 842	0	0	0	0	0	0	3 842
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	5 423 551	11 131 768	721 868	0	0	17 433	481 192	0	17 775 812
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	3 352 375	394 847	0	0	0	0	0	3 747 222
Prírastky	0	432 732	72 148	0	0	0	0	0	504 880
Úbytky	0	3 842	0	0	0	0	0	0	3 842
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 781 265	466 995	0	0	0	0	0	4 248 260
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	5 423 551	7 695 812	307 744	0	0	17 433	481 192	0	13 925 732
Stav na konci účtovného obdobia	5 423 551	7 350 503	254 873	0	0	17 433	481 192	0	13 527 552

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku – predchádzajúce účtovné obdobie 2018

Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ľahné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 820 553	18 042 654	679 719	0	0	17 433	481 192	0	26 041 551
Prírastky	0	121 970	49 347	0	0	0	0	0	171 317
Úbytky	1 397 002	7 116 437	26 475	0	0	0	0	0	8 539 914
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	5 423 551	11 048 187	702 591	0	0	17 433	481 192	0	17 672 954
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	4 251 137	342 979	0	0	0	0	0	4 594 116
Prírastky	0	6 217 675	78 343	0	0	0	0	0	6 296 018
Úbytky	0	7 116 437	26 475	0	0	0	0	0	7 142 912
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 352 375	394 847	0	0	0	0	0	3 747 222
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	24 907	0	0	0	0	0	0	24 907
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	24 907	0	0	0	0	0	0	24 907
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	6 820 553	13 766 610	336 740	0	0	17 433	481 192	0	21 422 528
Stav na konci účtovného obdobia	5 423 551	7 695 812	307 744	0	0	17 433	481 192	0	13 925 732

Informácie o záložnom práve prípadne obmedzenom práve disponovať s dlhodobým hmotným majetkom:

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota	Hodnota
	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	6 608 697	6 762 892
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0	0

Dlhodobý majetok je poistený proti základným a doplnkovým živelným nebezpečenstvám, vodovodným nebezpečenstvám, nárazu vozidla, dymu a nárazovej vlne v celkovej poistnej zmluve 54 862 950 EUR. Majetok je tiež poistený proti krádeži a vandalizmu v poistnej sume 116 178 EUR.

Spoločnosť bola k 31. decembru 2019 poistená poistením zodpovednosti za škodu právnickej osoby na dobu neurčitú na poistnú sumu 340 000 EUR.

2. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2018 do 31. decembra 2018 je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku - bežné obdobie 2019

	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	Podielové cenné papiere a podieľ v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	Pôžičky prepojeným ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a ostatný dlhodobý finančný majetok	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 464 021	0	0	6 148 220	6 379 836	0	0	0	24 992 077
Prírastky	0	0	0	3 781 312	127 572	0	0	0	3 908 884
Úbytky	0	0	0	5 173 000	0	0	0	0	5 173 000
Presuny/preklasifikácie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	12 464 021	0	0	4 756 532	6 507 408	0	0	0	23 727 961
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	12 464 021	0	0	6 148 220	6 379 836	0	0	0	24 992 077
Stav na konci účtovného obdobia	12 464 021	0	0	4 756 532	6 507 408	0	0	0	23 727 961

Obstarávací cena akcií v prepojených účtovných jednotkách, ktoré sú predmetom záložného práva za úvery spoločnosti v skupine k 31. decembru 2019 predstavuje sumu 7 413 566 EUR.

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku - predchádzajúce účtovné obdobie 2018

	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	Podielové cenné papiere a podiely v spoločnosti s podstatným vplyvom	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	Pôžičky prepojeným ÚJ	Ostatné pôžičky	Dlhové CP a ostatný dlhodobý finančný majetok	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	8 004 721	0	0	4 846 267	0	0	0	0	12 850 988
Prírastky	4 459 300	0	0	9 390 000	6 379 836	0	0	0	20 229 136
Úbytky	0	0	0	8 088 047	0	0	0	0	8 088 047
Presuny/preklasifikácie	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	12 464 021	0	0	6 148 220	6 379 836	0	0	0	24 992 077
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	8 004 721	0	0	4 846 267	0	0	0	0	12 850 988
Stav na konci účtovného obdobia	12 464 021	0	0	6 148 220	6 379 836	0	0	0	24 992 077

Spoločnosť v roku 2018 realizovala nepeňažný vklad individuálne vloženého majetku v celkovej hodnote nepeňažného vkladu započítaného na vklad spoločníka v sume 4 459 300 EUR. Obstarávací cena akcií v prepojenej účtovnej jednotke, ktoré sú založené za úver spoločnosti v skupine k 31. decembru 2018 predstavovala umu 2 954 266 EUR.

Účtovná hodnota podielov k 31.12.2019 a k 31.12.2018 je uvedená v nasledujúcich prehľadoch spolu s výškou vlastného imania k 31. decembru 2019 a k 31. decembru 2018 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2019 a 2018:

Bežné účtovné obdobie - rok 2019

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Podiel účtovnej jednotky na ZI v %	Podiel účtovnej jednotky na hlas. právach v %	Hodnota vlastného imania účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený DFM	Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku
a) Dcérske účtovné jednotky					
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	41	51	6 942 638	70 997	2 846 482
SIRS - Project, a.s.	94,83	94,83	803 124	-72 944	761 602
Mirage shopping center, a.s.	34	34	3 487 919	-111 989	1 185 892
Organizátor RIDS, a.s.	99,26	99,26	5 891 206	1 513 958	5 847 611
Dlhodobý finančný majetok spolu					10 641 587

Hodnota akcií po precenení metódou vlastného imania založeného za úvery spoločnosti v skupine k 31. decembru 2019 predstavuje sumu 7 033 503 EUR.

Bezprostredne predchádzajúce obdobie - rok 2018

Obchodné meno a sídlo spoločnosti, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený dlhodobý finančný majetok	Podiel účtovnej jednotky na ZI v %	Podiel účtovnej jednotky na hlas. právach v %	Hodnota vlastného imania účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený DFM	Výsledok hospodárenia účtovnej jednotky, v ktorej má účtovná jednotka umiestnený DFM	Účtovná hodnota dlhodobého finančného majetku
a) Dcérske účtovné jednotky					
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	41	51	6 871 642	123 615	2 817 373
SIRS - Project, a.s.	94,83	94,83	876 068	-52 965	830 775
Mirage shopping center, a.s.	34	34	3 859 904	84 010	1 312 367
Organizátor RIDS, a.s.	99,26	99,26	4 377 248	-83 559	4 344 857
Dlhodobý finančný majetok spolu					9 305 372

Hodnota dlhodobého finančného majetku po precenení metódou vlastného imania založeného za úvery spoločnosti v skupine k 31. decembru 2018 bola 1 312 367 EUR.

3. Zásoby

K zásobám spoločnosť netvorila k 31.12.2019 a ani k 31.12.2018 opravné položky. Zásoby nie sú predmetom záložného práva a spoločnosť môže nimi voľne nakladať.

4. Pohľadávky

Vývoj opravnej položky k rizikovým pohľadávkam v priebehu účtovného obdobia je zobrazený v nasledujúcom prehľade:

Bežné účtovné obdobie rok 2019

Opravné položky k pohľadávkam	Stav opravnej položky k 31.12.2018	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2019
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 052 144	18 045	2 490	0	1 067 699
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Opravné položky spolu	1 052 144	18 045	2 490	0	1 067 699

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie rok 2018

Opravné položky k pohľadávkam	Stav opravnej položky k 31.12.2017	Tvorba opravnej položky	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie opravnej položky z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav opravnej položky k 31.12.2018
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	1 049 229	3 015	0	100	1 052 144
Ostatné pohľadávky voči prepojeným ÚJ	0	0	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0	0	0
Opravné položky spolu	1 049 229	3 015	0	100	1 052 144

Veková štruktúra pohľadávok za bežné a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky k 31.12.2019	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku - zádržné	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	28 756	0	28 756
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	154 465	1 138 480	1 292 945
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	227 168	0	227 168
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	4 845 024	0	4 845 024
Krátkodobé pohľadávky spolu	5 255 413	1 138 480	6 393 893

Pohľadávky k 31.12.2018	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Pohľadávky z obchodného styku - zádržné	0	0	0
Odložená daňová pohľadávka	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	97 152	0	97 152
Ostatné pohľadávky z obchodného styku	141 165	1 052 144	1 193 309
Čistá hodnota zákazky	0	0	0
Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám	225 548	0	225 548
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	4 715 361	0	4 715 361
Krátkodobé pohľadávky spolu	5 179 226	1 052 144	6 231 370

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	31.12.2019	31.12.2018
Pohľadávky po lehote splatnosti viac ako 30 dní	1 098 841	1 052 144
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	5 295 052	5 179 226
Krátkodobé pohľadávky spolu	6 393 893	6 231 370
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	0	0
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Opis predmetu záložného práva k 31.12. 2019	Hodnota predmetu	Hodnota pohľadávky
Pohľadávky kryté záložným právom alebo inou formou zabezpečenia	0	0
Hodnota pohľadávok, na ktoré sa zriadilo záložné právo	x	0
Hodnota pohľadávok, pri ktorých je obmedzené právo s nimi nakladať	x	0

Na zabezpečenie splátkového úveru v hodnote 7 250 000 EUR bolo v prospech banky zriadené záložné právo k zmluvne zabezpečeným pohľadávkam (pozn. III. 12 Bankové úvery).

5. Finančné účty

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, ceniny a účty v bankách. Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31.12.2019	31.12.2018
Pokladnica, ceniny	23 929	25 061
Bežné bankové účty	235 648	321 749
Bankové účty termínované	0	0
Peniaze na ceste	0	0
Spolu	259 577	346 810

Spoločnosť môže finančnými účtami voľne disponovať.

6. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

Názov položky	31.12.2019	31.12.2018
Náklady budúcich období dlhodobé :	0	0
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:	17 577	12 282
poistenie	17 388	12 176
ostatné	189	106
Príjmy budúcich období dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období krátkodobé	0	61
Spolu	17 577	12 343

7. Vlastné imanie

Informácie o vlastnom imaní sú uvedené v časti IX.

8. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné a bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Bežné účtovné obdobie rok 2019

Názov položky	Stav				Stav
	k 31. 12. 2018	Tvorba	Použitie	Zrušenie	k 31. 12. 2019
Krátkodobé rezervy, z toho:	61 871	65 717	61 871	0	65 717
Nevyčerpané dovolenky a zákonné sociálne odvody	60 617	51 981	60 617	0	51 981
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	60 617	51 981	60 617	0	51 981
Rezervy na nevyfakturované dodávky	1 254	13 736	1 254	0	13 736
Ostatné krátkodobé rezervy spolu	1 254	13 736	1 254	0	13 736

Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie rok 2018

Názov položky	Stav				Stav
	k 31. 12. 2017	Tvorba	Použitie	Zrušenie	k 31. 12. 2018
Krátkodobé rezervy, z toho:	47 502	61 871	47 502	0	61 871
Nevyčerpané dovolenky a zákonné sociálne odvody	46 671	60 617	46 671	0	60 617
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	46 671	60 617	46 671	0	60 617
Rezervy na nevyfakturované dodávky	831	1 254	831	0	1 254
Ostatné krátkodobé rezervy spolu	831	1 254	831	0	1 254

9. Záväzky

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

Názov položky	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Záväzky po lehote splatnosti	230 762	22 555
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	895 665	662 325
Krátkodobé záväzky spolu	1 126 427	684 880
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	1 755 903	229 377
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	1 755 903	229 377

Blížiší rozpis dlhodobých záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti viac ako jeden rok je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	31.12.2019	31.12.2018
Dlhodobé záväzky z obchodného styku	0	0
Dlhodobé záväzky voči prepojeným osobám – peňažná zábezpeka	1 484 000	0
Záväzky zo sociálneho fondu	2 890	3 394
Dlhodobé záväzky finančný leasing	0	0
Odložený daňový záväzok	269 013	225 983
Dlhodobé záväzky voči prepojeným spoločnostiam	1 755 903	229 377

10. Odložený daňový záväzok / pohľadávka

Informácie o výpočte odloženého daňového záväzku a iné doplňujúce informácie k odloženej dani sú uvedené v poznámkach v časti IV. bod 6.

11. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Začiatočný stav sociálneho fondu	3 394	2 250
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	4 016	4 267
Tvorba sociálneho fondu zo zisku	0	0
Ostatná tvorba sociálneho fondu	0	0
<i>Tvorba sociálneho fondu spolu</i>	<i>4 016</i>	<i>4 267</i>
<i>Čerpanie sociálneho fondu</i>	<i>4 520</i>	<i>3 123</i>
Konečný zostatok sociálneho fondu	2 890	3 394

Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na sociálne, zdravotné, rekreačné a iné potreby zamestnancov.

12. Bankové úvery a pôžičky

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	Mena	Úrok p.a.	v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2019	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2018
Splátkový úver	EUR	3M EURIBOR + marža		31.3.2021	2 250 000	0
Dlhodobé úvery spolu					2 250 000	0
Krátkodobé bankové úvery						
Splátkový úver - časť splatná v nasledujúcom roku	EUR	3M EURIBOR + marža		31.3.2021	5 000 000	7 250 000
Krátkodobé úvery spolu					5 000 000	7 250 000
Spolu					7 250 000	7 250 000

Zabezpečenie úveru:

Splátkový úver je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti vo vlastníctve spoločnosti v zostatkovej účtovnej hodnote k 31. decembru 2019 vo výške 4 022 658 EUR, záložným právom na všetky súčasné a budúce pohľadávky za účelom zabezpečenia a splatenia úveru a dohodou o ručení inej osoby.

13. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Výdavky budúcich období dlhodobé, z toho:	0	0
Výdavky budúcich období krátkodobé, z toho:	37 358	33 967
nevyfakturované úroky zo splátkového úveru	37 358	33 967
Výnosy budúcich období dlhodobé, z toho:	475 881	514 988
dopredu uhradený nájom	372 091	398 070
rozpustenie príspevku na dlhodobý majetok	103 790	116 918
Výnosy budúcich období krátkodobé, z toho:	1 177 509	1 414 046
dopredu uhradený nájom	1 164 381	1 400 918
rozpustenie príspevku na dlhodobý majetok	13 128	13 128
Spolu	1 690 748	1 963 001

IV. INFORMÁCIE KTORÉ DOPLŇUJÚ A VYSVETĽUJÚ POLOŽKY VÝKAZU ZISKOV A STRÁT

1. Tržby za vlastné výkony a tovar

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

Oblasť odbytu	Tržby za výrobky		Tržby za služby		Tovar		Spolu	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Slovenská republika	0	0	5 417 634	6 104 945	148 365	112 365	5 565 999	6 217 310
Zahraničie	0	0	0	0	0	0	0	0
Spolu	0	0	5 417 634	6 104 945	148 365	112 365	5 565 999	6 217 310

2. Aktivácia nákladov, výnosy z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a výnosy, ktoré majú mimoriadny rozsah alebo výskyt

Prehľad o výnosoch pri aktivácii nákladov, výnosoch z hospodárskej činnosti a finančnej činnosti je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2019	2018
Významné položky pri aktivácii nákladov	26 338	21 402
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	33 536	26 066
Zmluvné pokuty a úroky z omeškania	8 794	3 189
Polstné udalosti	4 150	6 575
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	20 592	16 302
Finančné výnosy, z toho:	367 972	2 473 235
Kurzové zisky, z toho:	1	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	367 971	2 473 235
Výnosové úroky prepojené účtovné jednotky	109 075	107 809
Výnosové úroky ostatné	258 896	42 547

V porovnávacom období roku 2018 je v ostatných finančných výnosoch zaúčtovaný rozdiel medzi hodnotou nepeňažného vkladu započítanou na vklad spoločníka a hodnotou nepeňažného vkladu zistenou v účtovníctve.

3. Čistý obrat

Čistý obrat Spoločnosti na účely zistenia povinnosti overenia individuálnej účtovnej závierky audítormi (§ 19 ods. 1 písm. a) zákona o účtovníctve) je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2019	2018
Tržby z predaja služieb	5 417 634	6 104 945
Tržby z predaja tovaru	148 365	112 365
Tržby z predaja vlastných výrobkov	0	0
Tržby z predaja materiálu	0	0
Čistý obrat spolu	5 565 999	6 217 310

4. Náklady na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť a finančné náklady

Prehľad o nákladoch na poskytnuté služby, ostatných nákladoch na hospodársku činnosť a finančných nákladoch:

Názov položky	2019	2018
Náklady na poskytnuté služby, z toho:	1 461 353	1 699 544
Náklady voči audítorovi, auditorskej spoločnosti, z toho:	12 000	12 500
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky	12 000	12 500
 Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	 1 449 353	 1 687 044
Náklady na opravy a údržbu	567 734	587 067
Cestovné	525	3 436
Náklady na reprezentáciu	2 516	34 755
Náklady na služby	878 578	1 061 786
 Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	 60 595	 54 465
Dary	1 350	1 350
Pokuty a penále	2 981	927
Náklady na odpis a postúpenie pohľadávok	2 465	5 891
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	53 799	46 297
 Finančné náklady, z toho:	 244 029	 136 793
Kurzové straty, z toho:	0	28
Kurzové straty ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných nákladov, z toho:	244 029	136 765
Nákladové úroky bankové úvery	205 534	101 880
Ostatné nákladové úroky	0	0
Poplatky banke	38 495	34 885

5. Osobné náklady

Prehľad osobných nákladov Spoločnosti je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	2019	2018
Osobné náklady, z toho:	1 439 647	1 250 031
Mzdy	961 839	866 379
Odmeny štatutárnych orgánov	91 793	45 848
Sociálne a zdravotné poistenie	360 161	310 297
Zákonné sociálne náklady	25 854	27 507

6. Dane

K 31. decembru 2019 vznikol odložený daňový záväzok, informácie o dočasných rozdieloch a o výpočte odloženej dane:

Názov položky	Stav k 31.12.2018	Zaučtovaná do vlastného imania	Zaučtované do výkazu ziskov a strát	Stav k 31.12.2019
Dlhodobý majetok	-192 781	0	81 696	-111 085
Zásoby	0	0	0	0
Pohľadávky	1 051 903	0	-660 425	391 478
Rezervy	1 254	0	12 482	13 736
Závazky	15 367	0	12 066	27 433
Náklady podliehajúce zaplaceniu	39 186	0	17 436	56 622
Oceňovací rozdiel zo zlúčenia	0	0	0	0
Oceňovací rozdiel z nepeňažného vkladu	-1 991 039	0	331 840	-1 659 199
Daňová strata umoriteľná	0	0	0	0
Celkom	-1 076 110	0	-204 905	-1 281 015
Sadzbá dane z príjmov (v %) *	21%	21%	21%	21%
Odložená daň vypočítaná	-225 983	0	-43 030	-269 013
Uplatnená daňová pohľadávka zaučtovaná	0	0	0	0
Odložený daňový záväzok	0	0	-269 013	-269 013

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	2019			2018		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	1 422 556		100,00 %	4 912 285		100,00 %
teoretická daň		298 737	21,00 %		1 031 580	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	27 058	5 682	0,40 %	52 652	11 057	0,78 %
Výnosy nepodliehajúce dani	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Vplyv nevykázanej daňovej pohľadávky	0	0	0,00 %	0	-555 435	-39,04 %
Spolu	1 449 614	304 419	21,40 %	4 964 937	487 202	9,92 %
zmena sadzby dane		0	0,00 %		0	0,00 %
Celková vykázaná daň		304 419	21,40 %		487 202	9,92 %
Splatná daň z príjmov		261 389	18,37 %		261 219	5,32 %
Odložená daň z príjmov		43 030	3,02 %		225 983	4,60 %
Celková vykázaná daň z príjmov		304 419	21,40 %		487 202	9,92 %

V. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienené záväzky**

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 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	9 159 644	11 899 395
Z ručenia za iné spriaznené spoločnosti	1 795 811	1 944 440
Účtovná zostatková hodnota nehnuteľného majetku založeného za úvery spoločností v skupine	5 168 703	2 725 280
Hodnota pohľadávok z pôžičky založených za úvery spoločností v skupine	0	0
Hodnota dlhodobého finančného majetku po precenení metódou vlastného imania založeného za úvery spoločností v skupine	7 033 504	1 312 367

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 2019.

2. Podmienení majetok

Spoločnosť nemá podmienený majetok.

3. Ostatné finančné povinnosti

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. 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 roku 2020 došlo k obnoveniu diskusie o možnosti výstavby terminálu medzi Spoločnosťou a Mestom Trenčín, pričom obe strany deklarovali záujem pokračovať v revitalizácii územia autobusového nástupišťa a dospieť k urovnaniu vzniknutého sporu mimosúdnu dohodou.

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

4. 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.

VI. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 globálnu pandémiu a následne Vláda SR vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav.

Vedenie spoločnosti analyzuje peňažné toky na týždennej báze a je presvedčené, že Spoločnosť riadi svoj pracovný kapitál tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala riziko pre schopnosť Spoločnosti plniť svoje záväzky. Predstavenstvo Spoločnosti zvažilo potencionálne známe dopady COVID19 na podnikateľské aktivity Spoločnosti a dospelo k presvedčeniu, že nebudú mať významný vplyv na schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti.

Po 31. decembri 2019 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

VII. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

1. Transakcie so spriaznenými osobami, ktoré ovplyvňujú náklady a výnosy sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

Prepojené účtovné jednotky:

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť
MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s., Framborská 12, 010 01 Žilina
SIRS - Project a.s., Framborská 12, 010 01 Žilina
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o., Košická 2, 010 01 Žilina
Organizátor RIDS a.s., Framborská 12, 010 01 Žilina
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s., Košická 2, 010 65 Žilina
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s., Zlatovská cesta 29, 911 37 Trenčín
SIRS - akvizície, a.s., Framborská 12, 010 01 Žilina
SIRS - Consulting, s.r.o. Framborská 12, 010 01 Žilina
SIRS - Finance, s.r.o., Framborská 12, 010 01 Žilina
Letisko Žilina, a.s. 013 41 Dolný Hričov
SMS, s.r.o. ,Framborská 12, 010 01 Žilina
LOTOS PLUS, s.r.o. Žilinská cesta, 492/92, 013 11 Lietavská Lúčka
Obchodný dom Žilina, s.r.o.
Obchodný dom Nitra, s.r.o.

Ostatné spriaznené osoby:

SIRS - Investment s.r.o., SIRS - Reality a.s., URPIN s.r.o., URPIN Žilina a.s., ŠPORT PARK s.r.o., KLAUN s.r.o., MESTRE s.r.o., STAR FASHION s.r.o., GMK - Centrum, a.s., DIPIERO s.r.o., R+L s.r.o., Reality Pro5, s.r.o., HOTEL ASTORIA ŽILINA, s.r.o., GPT Invest, s.r.o.

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	Hodnota obchodu 2019	Hodnota obchodu 2018
Nákup majetku	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	3 184	0
	Prepojené účtovné jednotky	0	0
	Ostatné spriaznené osoby	0	0
Predaj majetku	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	0
	Prepojené účtovné jednotky	0	5 670 000
	Ostatné spriaznené osoby	0	0
Nákup zásob	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	0
	Prepojené účtovné jednotky	0	0
	Ostatné spriaznené osoby	0	0
Predaj zásob	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	0
	Prepojené účtovné jednotky	0	0
	Ostatné spriaznené osoby	0	0
Nákup služieb	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	133 100	122 444
	Prepojené účtovné jednotky	336 373	371 856
	Ostatné spriaznené osoby	96 773	60 134
Predaj služieb	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	0
	Prepojené účtovné jednotky	1 425 922	2 221 636
	Ostatné spriaznené osoby	2 852	0

Poznámky ÚĚ PODV 3-01	IČO	3	6	7	5	1	8	0	4	DIČ	2	0	2	2	3	4	6	3	1	5
Nákladové úroky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0																		0
	Prepojené účtovné jednotky	0																		0
	Ostatné spriaznené osoby	0																		0
Výnosové úroky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	107 455																		94 441
	Prepojené účtovné jednotky	1 620																		13 368
	Ostatné spriaznené osoby	258 896																		42 547

Charakteristika transakcie	Spriaznená osoba	Stav k 31.12. 2019	Stav k 31.12. 2018
Pohľadávky z obchodného styku	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	450
	Prepojené účtovné jednotky	28 756	96 702
	Ostatné spriaznené osoby	0	0
Ostatné pohľadávky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	4 756 532	6 148 220
	Prepojené účtovné jednotky	227 168	225 548
	Ostatné spriaznené osoby	11 341 558	11 082 662
Závazky z obchodného styku	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	29 188	4 384
	Prepojené účtovné jednotky	328 087	108 328
	Ostatné spriaznené osoby	0	0
Ostatné záväzky	Subjekt, ktorý v účtovnej jednotke vykonáva rozhodujúci vplyv	0	0
	Prepojené účtovné jednotky	1 484 000	0
	Ostatné spriaznené osoby	0	0

2. Príjmy a výhody členov štatutárneho orgánu, dozorného orgánu a iného orgánu

Druh príjmu, výhody	Hodnota príjmu, výhody súčasných členov orgánov	
	2019	2018
Peňažné príjmy	91 793	45 848
Nepeňažné príjmy	0	0
Vyplatené tantiémy	45 896	45 896
Poskytnuté úvery	0	0
Poskytnuté záruky	0	0

Členom predstavenstva a dozornej rady neboli okrem hore uvedených príjmov v roku 2019 ani v predchádzajúcom účtovnom období poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely.

VIII. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť nebolo udelené výlučné právo alebo osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Na spoločnosť sa rovnako nevzťahuje § 23d ods. 6 zákona o účtovníctve.

IX. INFORMÁCIE O VLASTNOM IMANÍ

1. Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Základné imanie	Rezervný fond	Oceňovacie rozdiely z precenenia (ú 414)	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí (ú 415)	Nerozdelený zisk minulých rokov	Výsledok hospodárenia	Spolu
1. januára 2018	24 900 000	4 980 000	-3 039 253	8 074	0	649 895	27 498 716
Presun							0
Zisk za účtovné obdobie						4 425 083	4 425 083
Precenenie finančných investícií			-119 395			0	-119 395
Výplata dividend a tantiém						-649 895	-649 895
31. decembra 2018	24 900 000	4 980 000	-3 158 648	8 074	0	4 425 083	31 154 509
Presun							0
Zisk za účtovné obdobie						1 118 137	1 118 137
Precenenie finančných investícií			1 336 215				1 336 215
Výplata dividend a tantiém						-4 425 083	-4 425 083
							0
31. decembra 2019	24 900 000	4 980 000	-1 822 433	8 074	0	1 118 137	29 183 778

Základné imanie tvorí 75 000 kmeňových zaknihovaných akcií na meno v menovitej hodnote 332 EUR/kus. Základné imanie je v plnom rozsahu splatené a riadne zapísané v obchodnom registri.

2. Rozdelenie zisku za predchádzajúci rok 2019

Účtovný zisk za rok 2018 v sume 4 425 083 EUR bol vyplatený ako tantiéma členom predstavenstva a dozornej rady spoločnosti v sume 45 896 EUR a zvyšná časť zisku v sume 4 379 187 EUR bola rozdelená ako dividendy jednému akcionárovi, ktorá bola uhradená započítaním s pohľadávkou Spoločnosti vyplývajúcej z poskytnutých pôžičiek.

3. Rozdelenie zisku za bežný rok 2019

Predstavenstvo navrhne valnému zhromaždeniu previesť dosiahnutý zisk za rok 2019 do nerozdelených ziskov minulých období.

4. Informácie ku kapitálovému fondu z príspevkov

Spoločnosť k 31. decembru 2019 a ani v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období nevytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa § 123 ods. 2 a § 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.

X. PREHĽAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2019

Prehľad peňažných tokov zostavený nepriamou metódou vykazovania peňažných tokov z prevádzkovej činnosti.

Názov položky	2019	2018
Finančné účty vykázané v súvahe	259 577	346 810
Kontokorentný účet	0	0
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty vo výkaze peňažných tokov	259 577	346 810

Peňažné prostriedky

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumejú peňažné hotovosti, ekvivalenty peňažných hotovostí, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách, kontokorentný účet a časť zostatku účtu Peniaze na ceste, ktorý sa viaže na prevod medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažných prostriedkov

Ekvivalentmi peňažných prostriedkov (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

PREHLAD PEŇAŽNÝCH TOKOV V EUR

	2019	2018
Čistý zisk (pred odpočítaním daňových a mimoriadnych položiek)	1 422 556	4 912 285
Úpravy o nepeňažné operácie:		
Odpisy dlhodobého majetku	511 530	730 258
Odpis zásob	0	0
Odpis pohľadávky	2 465	5 890
Zmena stavu opravnej položky k dlhodobému majetku	0	-24 906
Zmena stavu opravnej položky k pohľadávkam	15 555	2 915
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	0	0
Zmena stavu rezerv	3 846	14 369
Úrokové náklady (netto)	-162 437	-48 476
Strata / (zisk) z predaja dlhodobého majetku	0	-836 697
Výnosy z dlhodobého finančného majetku	0	0
Rozdiel medzi hodnotou nepeňažného vkladu započítanou za vklad spoločníka a hodnotou nepeňažného vkladu zistenou v účtovníctve	0	-2 322 878
Ostatné	1 381	0
Zisk z prevádzky pred zmenou pracovného kapitálu	1 794 896	2 432 760
Zmena pracovného kapitálu:		
Úbytok (prírastok) pohľadávok z obchodného styku a časového rozlíšenia	90 294	123 624
Úbytok (prírastok) zásob	2 311	5 447
(Úbytok) prírastok záväzkov a časového rozlíšenia	1 640 557	-436 862
Prevádzkové peňažné toky	3 528 058	2 124 969
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Prevádzkové peňažné toky	3 528 058	2 124 969
Zaplatené úroky	-168 176	-67 913
Prijaté úroky	107 455	106 881
Zaplatená daň z príjmov	-286 514	-243 318
Vyplatené dividendy a tantiémy	-4 425 083	-649 895
Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti	-1 244 260	1 270 724
Peňažné toky z investičnej činnosti		
Nákup dlhodobého majetku	-107 089	-174 145
Príjmy z predaja dlhodobého majetku	0	5 671 100
Obstaranie finančných investícií	0	0
Poskytnuté / splatené pôžičky	1 264 116	-7 681 789
Prijaté dividendy	0	0
Čisté peňažné toky z investičnej činnosti	1 157 027	-2 184 834
Peňažné toky z finančnej činnosti		
Príjmy zo zvýšenia základného imania a ostatných kapitálových fondov	0	0
Príjmy / splátky úverov a pôžičiek od bánk	0	4 588 000
Príjmy / splátky pôžičiek prijatých od spoločností v Skupine	0	40 000
Príjmy / splátky ostatných pôžičiek	0	-4 383 014
Čisté peňažné toky z finančnej činnosti	0	244 986
Kurzové rozdiely k peňažným prostriedkom a ekvivalentom	0	0
Prírastky (úbytky) peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	-87 233	-669 124
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka	346 810	1 015 934
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka	259 577	346 810

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

k časti II – Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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 2019, uvedenú v Prílohe výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 23. októbra 2020 vydali správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza v časti 10. Prílohy k výročnej správy Spoločnosti. Tento dodatok sme vypracovali 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“).

Na základe vykonaných prác opísaných v časti II správy nezávislého audítora - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe Spoločnosti zostavenej za rok 2019 sú v súlade s jej 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 nesprávosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávosti vo výročnej správe.

V Žiline, 2. novembra 2020

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