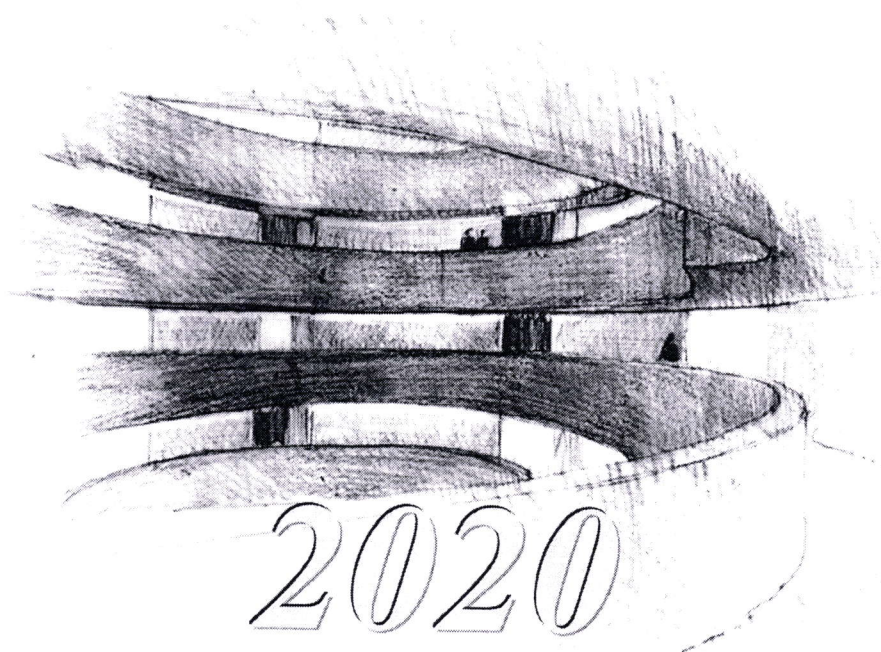


Výročná správa

SIRS - Development, a.s.

za rok



OBSAH:

<i>Obsah:</i>	2
<i>1. Úvodné slovo predsedu predstavenstva</i>	3
<i>2. Základné údaje o spoločnosti</i>	4
<i>3. Zloženie orgánov spoločnosti</i>	5
<i>4. Profil spoločnosti</i>	5
<i>Vývoj účtovnej jednotky v roku 2020</i>	7
<i>A. Výnosy a náklady</i>	7
<i>Nájom</i>	7
<i>Náklady</i>	8
<i>Opravy a investície</i>	8
<i>B. Aktíva a pasíva spoločnosti</i>	8
<i>Majetková štruktúra spoločnosti</i>	8
<i>Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku</i>	9
<i>5. Informácia o budúcom vývoji účtovnej jednotky</i>	10
<i>6. Informácia o stave zamestnanosti v spoločnosti</i>	10
<i>7. Správa dozornej rady k činnosti spoločnosti SIRS – Development, a.s. za rok 2020</i>	10
<i>8. Rozhodnutie o použití hospodárskeho výsledku</i>	11
<i>10. Prílohy k výročnej správe</i>	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 2020.

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 2020 spoločnosť pokračovala vo svojich ťažiskových podnikateľských činnostiach, a to prenájme nehnuteľností, poskytovaní služieb súvisiacich s dopravou a hotelovej činnosti.

V roku 2020 sme ako akcionár spoločnosti Organizátor RIDS, a.s. zabezpečovali prevádzku autobusových staníc.

V priebehu celého roka 2020 spoločnosť naďalej poskytovala starostlivosť o hlavných nájomcov a zabezpečenie ich činnosti jednou z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roka 2020 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 napriek aktuálnej pandemickej situácii.

Rok 2020 hodnotíme ako rok, v ktorom sme museli prekonať celospoločensky ťažkú situáciu s pandémiou, ktorá poznačila celú ekonomiku. Napriek ťažkým časom sa ukázalo, že zameranie predmetu podnikania spoločnosti je stabilné a schopné odolať aj takémuto doteraz neodskúšanému krízovému stavu. Hlavným negatívnym dopadom pre spoločnosť bolo uzavretie prevádzok hotelového zamerania, ktoré mali dosah na ich profitabilitu. Spoločnosť v roku 2020 využila podporu v rámci opatrení pre zachovanie zamestnanosti (hotelové a reštauračné služby) a aj podporu v rámci dotačnej schémy na nájom pre nájomcov, ktorí počas krízového obdobia pandémie nemohli svoje prevádzky mať otvorené. Opäť sa ukázalo, že diverzifikácia príjmov spoločnosti je dôležitá pre dlhodobú stabilitu.

A čo očakávame v roku 2021?

V roku 2021 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) v prípade uvoľnenia opatrení súvisiacich s pandémiou chceme opätovne oživiť divíziu hotelovej činnosti.

Cieľom je však aj naďalej udržiavanie stavu majetku, t.j. predovšetkým existujúcich nehnuteľností. Zároveň sú ciele nezmenené, čo sa týka investícií do majetku potrebného pre bezproblémový chod hlavných nájomcov a akcionárov, ktorých činnosti sú spojené s dopravou.

V roku 2020 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 2020 stáli. Verím, že nastolený trend prinesie ovocie aj v roku 2021.

Ing. Róbert Šátek,
Predseda predstavenstva
V Žiline, júl 2021

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O SPOLOČNOSTI

SIRS – Development, a.s.

Framborská 12

010 01 Žilina

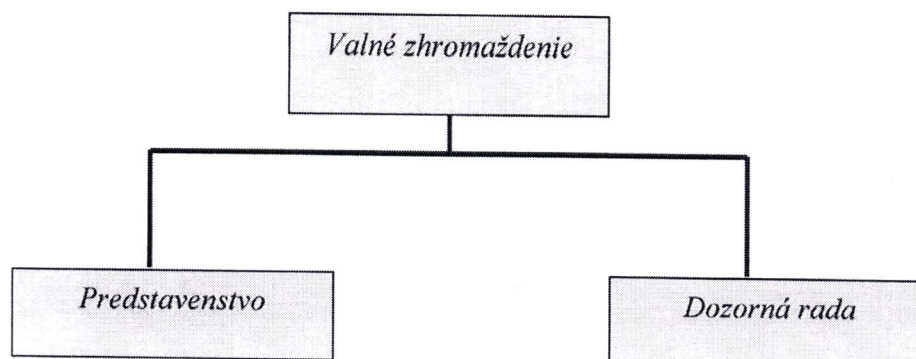
Slovenská republika

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 31.12.2020 predstavuje sumu 24 900 000 EUR, je v plnom rozsahu splatené a zapísané v obchodnom registri.

	Akcionár	podiel na základnom imaní		hlasovacie práva
		EUR	%	%
2020	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 2020 nedošlo ku žiadnym zmenám v orgánoch spoločnosti.

4. PROFIL SPOLOČNOSTI

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

Okrem nájmu je predmetom činností spoločnosti podľa obchodného registra nasledovné:

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

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

V roku 2020 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 2020 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 2020

A. VÝNOSY A NÁKLADY

Spoločnosť SIRS - Development, a.s. v roku 2020 dosiahla nasledovné finančné výsledky:

	2020	2019
	v EUR	v EUR
Tržby z predaja služieb a tovaru	4 307 330	5 565 999
Výrobná spotreba	1 391 188	2 142 972
Osobné náklady	828 217	1 439 647
Odpisy	507 856	511 530
Dane a poplatky	179 690	156 961
Opravné položky k pohľadávkam a majetku	-13 837	15 555
Tržby z predaja majetku	40 381	0
Zostatková cena predaného majetku	37 094	0
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	57 521	60 595
Aktivácia	9 199	26 338
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	150 046	33 536
Výsledok hospodárenia z hosp. činnosti	1 519 227	1 298 613
Finančné výnosy	405 479	367 972
Finančné náklady	249 002	244 029
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti	156 477	123 943
Daň z príjmov	356 617	304 419
Výsledok hospodárenia po zdanení	1 319 087	1 118 137

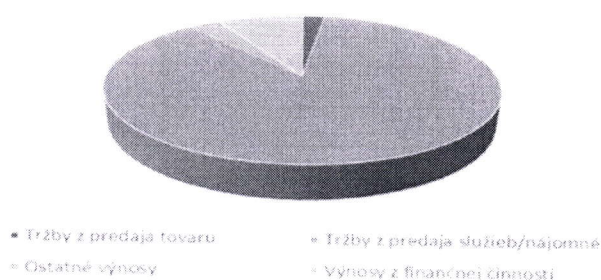
NÁJOM

V roku 2020 boli tržby spoločnosti na úrovni 4 307 330 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 nasledovnom grafe je možné vidieť štruktúru výnosov spoločnosti zo všetkých oblastí podnikania.

Štruktúra tržieb spoločnosti k
31.12.2020



NÁKLADY

V nákladoch roku 2020 sú zúčtované tieto významné náklady:

Odpisy nehnuteľností a iného majetku 507 856 EUR, služby vo výške 1 041 329 EUR, osobné náklady 828 217 EUR, dane a poplatky vo výške 179 690 EUR a náklady na spotrebovaný materiál a energie 308 346 EUR.

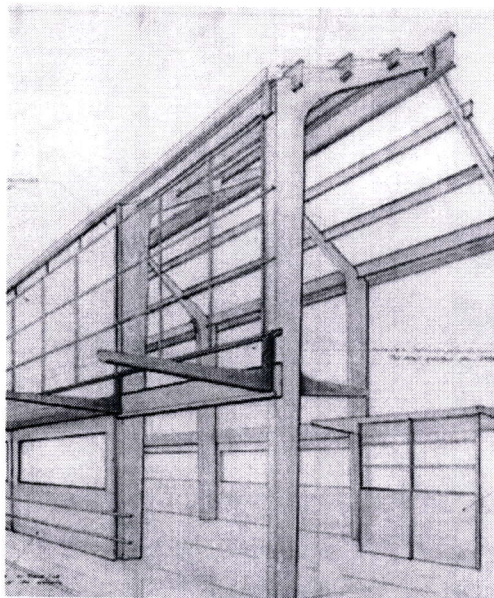
OPRAVY A INVESTÍCIE

V roku 2020 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 2020 sme pristúpili k viacerým opravám vo viacerých areáloch.

Najväčšie opravy a rekonštrukcie boli realizované v areáloch Čadca – Dielne, Martin – Dielne, Žilina – Autoumyváreň, Nové Mesto nad Váhom – Opravovňa, Trenčín – oprava vykurovania, oprava oplatenia. Čiastočne boli zrekonštruované nocovne v Papradne a Pružine.

Spoločnosť nadobudla v decembri nehnuteľnosti v Ilave – pozemky a nebytový priestor – ktoré budú využité pre zriadenie autobusovej stanice.

Opravy a investície v roku 2021 sú predmetom obchodno-finančného plánu na rok 2021.



B. AKTÍVA A PASÍVA SPOLOČNOSTI

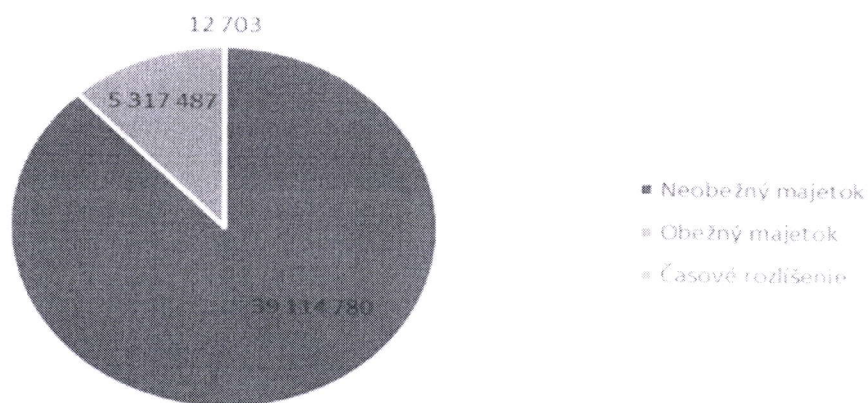
MAJETKOVÁ ŠTRUKTÚRA SPOLOČNOSTI

K 31.12.2020 bola štruktúra majetku spoločnosti nasledovná:

	2020	2019
v EUR		
Aktíva	44 444 970	41 072 573
Neobežný majetok	39 114 780	35 433 595
Obežný majetok	5 317 487	5 621 401
Časové rozlíšenie	12 703	17 577
Pasíva	44 444 970	41 072 573
Vlastné imanie	30 671 616	29 183 778
Závazky	11 065 684	10 198 047
Časové rozlíšenie	2 707 670	1 690 748

V percentách je možné štruktúru vidieť v nasledovnom grafe:

Štruktúra majetku spoločnosti k 31.12.2020



PREHLAD O POHYBE DLHODOBÉHO HMOTNÉHO MAJETKU

- Spoločnosť prenajíma svoj nehnuteľný majetok
- Spoločnosť má zapísaný všetok svoj nehnuteľný majetok na listoch vlastníctva v príslušných katastrálnych úradoch
- Dlhodobý nehnuteľný majetok je k 31.12.2020 poistený proti živelným nebezpečenstvám a aj proti vandalizmu

5. INFORMÁCIA O BUDÚCOM VÝVOJI ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

V roku 2021 spoločnosť SIRS-Development, a.s. plánuje naďalej vykonávať činnosti spojené s prenájomom nehnuteľností a ich správy. Predpokladané tržby za priestory (či už spojené s nájmom alebo poskytovaním služieb súvisiacich s dopravou) sú očakávané na porovnateľnej úrovni ako v roku 2020, čo naznačujú aj rokovania ohľadom navýšenia nájmu, a rokovania o získaní ďalších nehnuteľností (hlavne autobusových staníc), ktoré budú spojené so službami a dopravou. Otázkou a aj cieľom bude stav opatrení, ktoré môžu zamedziť príjmy spoločnosti zo sektora hotelov.

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 ekonomiky Slovenska v roku 2020 význačne poznačila pandémia koronavírusu. Eliminácia a náprava dopadov tejto situácie a obmedzení, ktoré priniesla, sú veľkou výzvou pre našu spoločnosť ako aj pre celé národné hospodárstvo. Naďalej musíme konštatovať, že dobre nastavený chod ekonomiky SR 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 činností hotelového sektora a čiastočne aj z hľadiska nájmu, pričom zhodnotenie finálnych výsledkov bude možné až koncom roka 2021.

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 spoločností, kde sa nepredpokladá zlyhanie príjmu z dôvodu ich finančnej bonity a strategickej činnosti).

V každom prípade bude a je rok 2021 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 2020 bol priemerný počet zamestnancov 47. Spoločnosť nemá významný vplyv na zamestnanosť.

7. SPRÁVA DOZORNEJ RADY K ČINNOSTI SPOLOČNOSTI SIRS – DEVELOPMENT, A.S. ZA ROK 2020

Na zasadnutí Dozornej rady a Predstavenstva bude prerokovaná riadna individuálna účtovná uzávierka za rok 2020 na základe predložených dokladov.

Predmetom overovania boli:

- Účtovná závierka podnikateľov v podvojnóm 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 28. júla 2021

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 28. júla 2021 audítor konštatuje, že účtovná závierka spoločnosti SIRS - Development, a.s. poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2020 a výsledok jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, v súlade so slovenským zákonom o účtovníctve.

Dozorná rada preskúmala ročnú účtovnú závierku a nezistila závažné porušenie predpisov ani formálne a vecné nedostatky, ďalej sa stotožňuje so stanoviskom audítora, že účtovná závierka vyjadruje verne vo všetkých významných súvislostiach finančnú situáciu spoločnosť k 31. decembru 2020 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 2020.

8. ROZHODNUTIE O POUŽITÍ HOSPODÁRSKEHO VÝSLEDKU

Zisk spoločnosti za rok 2020 bol vo výške 1 319 087,35 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 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

Po 31. decembri 2020 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

10. PRÍLOHY K VÝROČNEJ SPRÁVE

Správa nezávislého audítora z 28. júla 2021 akcionárovi, predstavenstvu a dozornej rade spoločnosti SIRS – Development, a.s. za rok 2020 a riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti zostavená k 31.12. 2020 je súčasťou tejto výročnej správy.

Dodatok správy nezávislého audítora k Výročnej správe z 30. júla 2021

V Žiline, júl 2021



.....
SIRS – Development, a.s.

Róbert Šátek – predseda predstavenstva

Ing. Vincent Ondříšek – člen predstavenstva



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 2020, uvedenú v Prílohe výročnej správy Spoločnosti, ku ktorej sme dňa 28. júla 2021 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 2020 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 nesprávnosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávnosti vo výročnej správe.

V Žiline, 30. júla 2021

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



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