

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

ZA ROK 2022

V Žiline, 29.12.2023

Obsah

1.	VZNIK A HLAVNÁ ČINNOSŤ	3
2.	INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY	3
3.	INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	4
4.	ZAMESTNANECKÁ POLITIKA.....	4
5.	FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY	5
5.1.	Hospodársky výsledok	5
5.2.	Finančná situácia:	6
6.	PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY	7
7.	UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KORE NASTALI PO SKONČENÍ ROKA 2022 A OSTATNÉ INFORMÁCIE.....	7
8.	SPRÁVA AUDÍTORA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA.....	8

1. VZNIK A HLAVNÁ ČINNOSŤ

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 19.11.1998 a do Obchodného registra bola zapísaná 19.12. 1998. Sídlo a hlavné miesto podnikania je v Žiline, na ulici Framborská 12, IČO: 36 383 511, DIČ: 2021442115

Jediným akcionárom je Ing. George Trabelssie

Kľúčovými činnosťami skupiny je prímestská a mestská verejná autobusová doprava, prevádzka autobusových nástupíšť, prenájom nehnuteľností, prevádzka nákupných centier, prevádzka verejných parkovacích plôch, ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach.

- **Autobusová doprava** – Skupina má rozhodujúce postavenie pri zabezpečovaní prímestskej dopravy v Žilinskom a Trenčianskom kraji a mestskej dopravy v mestách Čadca, Kysucké Nové Mesto a Nové mesto nad Váhom. Vozový park v roku 2022 tvorilo 623 autobusov a priemerná veková štruktúra autobusov je 9 rokov. Dosiahnutá priemerná mzda zamestnancov zaraďuje Skupinu na popredné miesto v odmeňovaní zamestnancov vo svojej kategórii. Niektoré činnosti skupiny sa riadia podmienkami licencií, ktoré jej boli udelené na základe zákona o cestnej doprave ("dopravná licencia").
- **Prenájom nehnuteľností**– Skupina vybuďovala a prevádzkuje Obchodné centrum MIRAGE SHOPPING CENTER v centre Žiliny. Obchodné centrum má štyri nadzemné a štyri podzemné podlažia, veľkokapacitný parkovací dom, reštauračné prevádzky, štyri kinosály s približne 500 sedadlami.
V roku 2016 získala skupina do svojho portfólia Obchodný dom Žilina s.r.o. a v roku 2017 Obchodný dom Nitra s.r.o., v roku 2020 spoločnosť Manhattan Development SK, ktorá prevádzkuje obchodné centrum Dubeň v Žiline a v roku 2022 cez spoločný podnik spoločnosť Palm Corp s.r.o., ktorá vlastní obchodné centrum OPTIMA v Košiciach,
Skupina začala rozširovať činnosť v oblasti investícií do nehnuteľností s cieľom prevádzkovať nadobudnuté obchodné centrá a rozširovať naďalej činnosť v tejto oblasti.
- **Prevádzka autobusových staníc** – Najvýznamnejšie autobusové stanice, ktoré Skupina vlastní a zabezpečuje ich prevádzku sú autobusové stanice v Trenčíne a v Žiline
- **Hotelová činnosť** - Od roku 2016 Skupina rozšírila svoju činnosť o hotel Diplomat v Rajeckých Tepliciach a od roku 2017 o hotel Slovakia v Žiline.

2. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY

Činnosť vybraných segmentov skupiny (obchodné centrá, prevádzka hotelov, parkovísk, autobusová doprava) bola najmä v roku 2021 ale aj začiatkom roka 2022 ovplyvnená pandémiou COVID-19 a opatreniami prijatými slovenskou vládou na zmiernenie šírenia nákazy, ktoré mali nepochybne vážne negatívne dopady na trhové prostredie, v ktorom Skupina pôsobí. Na základe týchto opatrení musela Skupina na obdobie niekoľkých mesiacov roku 2021 a v úvode roka 2022 uzatvoriť prevádzku hotelov a v obchodných centrách časť prevádzok, nájomcom boli poskytnuté 50% zľavy na nájomnom za obdobie sťaženého užívania. Postupný návrat do postpandemického normálu bol negatívne ovplyvnený vojnovým konfliktom Ruska na Ukrajine vo februári 2022, ktorého dôsledky sa začali výrazne

prejavovať najmä v druhej polovici roka. Hrozbu narušenia dodávok plynu a ropy vystriedalo masívne zvyšovanie energií. Rast cien energie následne predražil ceny širokého okruhu tovarov a služieb. Dôsledkom rastúcej inflácie došlo koncom roka 2022 k nárastu kľúčových úrokových sadzieb, ktorý v roku 2023 výrazne pokračuje.

Výsledok Skupiny za rok 2022 po zdanení pripadajúci na akcionára materskej spoločnosti predstavuje zisk vo výške 2.218 tis. EUR a za rok 2021 2.970 tis. EUR.

Rok 2023 bude rokom stabilizácie výkonov, v oblasti autobusovej dopravy flexibilnom prispôbení sa dopytu cestujúcej verejnosti, rozbehom Integrovannej dopravy a udržiavania vysokej bezpečnosti prepravy cestujúcich. Záujmom Skupiny je udržiavanie stávajúcich nehnuteľností a starostlivosť o ich nájomcov, zvyšovať atraktivitu a návštevnosť prevádzkovaných obchodných centier – OC DUBEŇ, OC MIRAGE, Obchodný dom Nitra a v roku 2022 získané v rámci spoločného podniku Obchodné centrum OPTIMA Košice, venovať pozornosť hotelovému sektoru, ktorý bol pandémiou významne negatívne ovplyvnený.

3. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V súčasnej dobe až 95% vozidlového parku v autobusovej doprave spĺňa prísne európske predpisy Euro 3 a vyššie.

Niektoré z činností v autobusovej doprave vzhľadom na ich špecifický charakter vytvárajú potenciálne environmentálne vplyvy na životné prostredie ako celok.

Z ekologického hľadiska ich možno rozdeliť nasledovne:

- Tvorba odpadov - nebezpečných, ostatných, komunálnych – dotknuté spoločnosti majú spracovaný program odpadového hospodárstva a majú vydaný súhlas na nakladanie s nebezpečnými odpadmi a ich zhromažďovanie v mieste vzniku miestne príslušným ObÚŽP
- Vplyv na ovzdušie - exhaláty spaľovacích motorov, kotolne, čerpace stanice na motorovú naftu-V súlade s platnými právnymi normami sa pravidelne nahlásuje na ObÚŽP množstvo škodlivých emisií produkovaných dotknutými spoločnosťami za účelom určenia poplatku za znečisťovanie ovzdušia strednými a veľkými zdrojmi znečisťovania ovzdušia.
- Ochrana vôd – riziko únikov ropných látok do podzemných a povrchových vôd a s tým spojené zhoršenie ich akosti - dotknuté spoločnosti majú vypracovaný Havarijný plán, aby predišli rizikám priemyselných havárií. Pri zaobchádzaní s nebezpečnými látkami (motorová nafta, oleje) sa vykonávajú prostredníctvom firiem na to určených pravidelné kontroly technického stavu a skúšky tesnosti a čistenie zariadení pre uskladnenie uvedených nebezpečných látok.

Z hľadiska rizík priemyselných havárií je každoročne podávané hlásenie na ObÚŽP, ktoré kvantifikuje uvedené riziká.

Činnosť na úseku životného prostredia smeruje hlavne k ochrane pôdy a vôd, k znižovaniu spotreby energií a minimalizovaniu odpadov, s ktorým súvisí jeho separovanie a následná recyklácia.

4. ZAMESTNANECKÁ POLITIKA

Celkovo Skupina k 31.12.2022 zamestnávala 1 036 zamestnancov (priemerný prepočítaný stav v roku 2021 1 242 zamestnancov).

Skupina každoročne vkladá prostriedky do ďalšieho vzdelávania svojich zamestnancov. Dodržiavanie právnych predpisov tvorí neoddeliteľnú súčasť vysokej úrovne firemnej kultúry.

5. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY

Nižšie sledované ukazovatele vychádzajú z konsolidovaných finančných výkazov skupiny SIRS, zostavených podľa medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS) platných v Európskej Únii.

5.1. Hospodársky výsledok

v tis. €	2022	2021	zmena
výnosy	84 696	81 053	3 643
podiel na strate spoločných podnikov	(653)		(653)
náklady	79 514	75 839	3 675
daň z príjmu	1 582	1 739	(157)
zisk po zdanení	2 947	3 475	(528)
ostatný komplexný výsledok	1 852	6	1 846
komplexný zisk celkom	4 799	3 481	1 318

Štruktúra výnosov:

v tis. €	2022	2021	zmena
tržby z autobusovej dopravy	16 944	15 216	1 728
výnosy z investícií do nehnuteľností	13 191	10 750	2 441
tržby z ostatného prenájmu	2 368	2 356	12
tržby z predaja nafty	389	726	(337)
tržby z predaja ostatného tovaru	539	1 253	(714)
tržby z hotelových služieb	1 790	770	1 020
tržby za charterové lety	787		787
ostatné prevádzkové výnosy	1 780	1 533	247
prevádzkové dotácie na úhradu straty vo verejnom záujme	44 765	47 284	(2 519)
finančné výnosy	998	1 165	(167)
Výnos z výhodných akvizícií	1 145		1 145
Výnosy spolu	84 696	81 053	3 643

Štruktúra nákladov:

v tis. €	2022	2021	zmena
náklady na predanú naftu	393	714	(321)
náklady na predaný tovar	506	1 117	(611)
zníženie hodnoty zásob	0	0	-
spotreba materiálu	12 250	9 232	3 018
náklady na energie	1 249	812	437
aktivácia vnútroorganizačných služieb	(29)	(13)	(16)
služby	14 415	13 091	1 324
priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	6 134	4 643	1 491
osobné náklady	28 082	28 955	(873)
odpisy	11 825	13 351	(1 526)
ostatné prevádzkové náklady	371	457	(86)
ostatné (zisky)/straty	633	133	500
finančné náklady	3 685	3 347	338
Náklady spolu	79 514	75 839	3 675

5.2. Finančná situácia:

MAJETOK

v tis. €	2022	2021	zmena
dlhodobý majetok	169 750	163 528	6 222
krátkodobý majetok	27 769	31 402	(3 633)
MAJETOK SPOLU	197 519	194 930	2 589

Štruktúra dlhodobého majetku

v tis. €	2021	2020	zmena
Pozemky, budovy a zariadenia	52 870	55 452	(2 582)
Investície do nehnuteľností	76 826	76 815	11
Goodwill	2 416	2 416	-
Dlhodobý nehmotný majetok	174	190	(16)
Pôžičky	24 494	21 210	3 284
Investícia do spoločného podniku	3 599	2	3 597
Pohľadávky z termínovaných operácií	2 148		2 148
Odložená daňová pohľadávka	996	1 048	(52)
Ostatný dlhodobý majetok	6 227	6 395	(168)
Dlhodobý majetok spolu	169 750	163 528	6 222

ZAVAZKY

v tis. €	2022	2021	zmena
dlhodobé záväzky	91 999	100 299	(8 300)
krátkodobé záväzky	67 279	60 928	6 351
Záväzku spolu	159 278	161 227	(1 949)

	2022		2021		zmena
v tis. €	dlhodobé	krátkodobé	dlhodobé	krátkodobé	
bankové uvery	42 167	45 019	48 954	39 944	(1 712)
záväzky zo splátkového predaja	29 162	4 076	31 892	5 059	(3 713)
záväzky z prijatých pôžičiek	3 717	1 937	2 629	793	2 232
rezervy	1 362	1 994	1 518	1 071	767
Záväzky zo zabezpeč. derivátov	0		181		(181)
obchodné a ostatné záväzky	8 886	13 431	9 072	13 242	3
Odložený daňový záväzok	6 705		6 053		652
Splatné záväzky z dane z príjmu		822		819	3
záväzky spolu	91 999	67 279	100 299	60 928	(1 949)

6. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY

Rok 2023 je ovplyvnený vysokou infláciou a zvyšovaním úrokových sadzieb. Úroková zaťaženosť Skupiny, stúpila viac ako dvojnásobne oproti roku 2022, napriek derivátovým nástrojom na fixáciu EURIBORu pri niektorých významných úverov. Dôležitým momentom je stabilizácia peňažných tokov a výkonov Skupiny. Skupina sa uchádza o získanie licencie na prevádzkovanie prímestskej dopravy v Trenčianskom kraji, platnosť zmluvy s Trenčianskym samosprávnym krajom končí v októbri 2023, verejná súťaž nebola do dátumu zostavenia výročnej správy ukončená. Skupina vykonáva prímestskú dopravu v Trenčianskom kraji na základe Príkazu Trenčianskeho samosprávneho kraja do 30.10.2025.

Dôležité pre smerovanie ekonomiky skupiny zostáva poskytovanie kvalitných služieb vo všetkých sférach činnosti.

7. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKA 2022 A OSTATNÉ INFORMÁCIE

Skupina počas účtovného obdobia roku 2022 a 2021 nemala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, ani vlastné obchodné podiely. Skupina nemá organizačnú zložku ani v tuzemsku ani v zahraničí, Skupina pôsobí iba na území Slovenskej republiky.

Po súvahovom dni nenastali okrem udalostí uvedených v poznámke 30 ku konsolidovanej účtovnej závierke iné udalosti osobitného významu.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**

SPRÁVA Z AUDITU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a jej dcérskych spoločností** (ďalej len „skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii zostavený k 31. decembru 2022, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci k uvedenému dátumu, ako aj prehľad významných účtovných pravidiel a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka okrem vplyvu skutočnosti opísanej v odseku Základ pre podmienený názor, poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie skupiny k 31. decembru 2022, a konsolidované výsledky jej hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardami finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre podmienený názor

V konsolidovanom výkaze o finančnej situácii zostavenej k 31. decembru 2022 sú ako súčasť pohľadávok z poskytnutých pôžičiek vykázané dlhodobé pôžičky poskytnuté spriaznenej osobe v sume 8.755 tis. EUR a s nimi súvisiace úroky vo výške 1.238 tis. EUR, z ktorých časť vo výške 143 tis. EUR je vykázaná v rámci Pôžičiek so zostatkovou dobou splatnosti 1 rok. Pohľadávky z obchodného styku voči rovnakej spriaznenej spoločnosti sú vo výške 577 tis. EUR. Skupina nepovažuje tieto pohľadávky za rizikové a preto k nim netvorila opravné položky. Podľa nášho názoru Skupina dostatočne nezohľadnila zníženie ocenenia týchto pohľadávok vzhľadom na ich budúce ekonomické úžitky. Ak by Skupina plne zohľadnila riziko a znížila primerane hodnotu predmetných pohľadávok znamenalo by to zvýšenie nákladov na tvorbu opravných položiek k pohľadávkam o sumu 8.300 tis. EUR a zníženie nákladov na odloženú daň z príjmov vyčíslenú k pohľadávkam z úrokov a z obchodného styku o sumu 310 tis. EUR. Dlhodobé pohľadávky z poskytnutých pôžičiek by boli nižšie o 7.580 tis. EUR, z krátkodobých pôžičiek o 143 tis. EUR, pohľadávky z obchodného styku by klesli o 577 tis. EUR a odložená daňová pohľadávka by sa zvýšila o 310 tis. EUR. Výsledok hospodárenia za rok 2022 a vlastné imanie k 31. decembru 2022 by boli nižšie o 7.990 tis. EUR.

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 skupiny 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 konsolidovanej 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 konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné audítorské dôkazy o finančných údajoch účtovných jednotiek alebo ich obchodných aktivitách v rámci skupiny pre účely vyjadrenia názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Zodpovedáme za vedenie, kontrolu a realizáciu auditu skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za náš názor audítora.

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 č.431/2002 Z.z, v znení neskorších predpisov (Ďalej "zákon o účtovníctve"). Náš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky sme zodpovední za oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou konsolidovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej 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 skupiny 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 2022 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho sme povinní uviesť, 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 28.12.2023

TATRA-AUDIT s.r.o.
Licencia SKAU č. 60
040 01 Košice




Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414

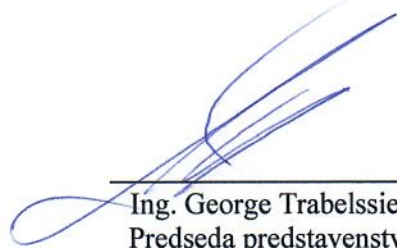
Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

**ZOSTAVENÁ V SÚLADE S MEDZINÁRODNÝMI ŠTANDARDMI PRE
FINANČNÉ VYKAZOVANIE TAK AKO BOLI SCHVÁLENÉ NA POUŽITIE V EÚ**

ZA ROK, KTORÝ SA SKONČIL 31. DECEMBRA 2022

December 2023



Ing. George Trabelssie
Predseda predstavenstva

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Obsah

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2022.....	1
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII K 31.DECEMBRU 2022.....	2
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2022.....	3
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2022	4
1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE	5
2. SÚHRN HLAVNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV	7
3. FINANČNÉ NÁSTROJE	13
4. RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA	15
5. PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY	18
6. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	19
7. FINANČNÉ VÝNOSY	21
8. FINANČNÉ NÁKLADY	22
9. DAŇ Z PRÍJMU	22
10. POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA	24
11. INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ	27
12. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK A GOODWILL.....	28
13. INVESTÍCIE DO SPOLOČNÝCH PODNIKOV	30
14. PÔŽIČKY	31
15. OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK	32
16. ZÁSoby	32
17. POHĽADÁVKY Z KRÁTKODOBÝCH PÔŽIČIEK	33
18. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY	33
19. PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKIVALENTY.....	35
20. VLASTNÉ IMANIE PRIPADAJÚCE NA AKCIONÁROV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI.....	35
21. ÚVERY A PÔŽIČKY.....	36
22. REZERVY.....	39
23. ZÁVÄZKY / POHĽADÁVKY Z TERMÍNOVANÝCH OPERÁCIÍ	42
24. OBCHODNÉ A STATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	42
25. OBCHODNÉ A OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	43
26. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY.....	43
27. OSTATNÉ FINANČNÉ POVINNOSTI, KTORÉ SA NEVYKAZUJÚ V ÚČTOVNÝCH VÝKAZOCH	44
28. ZISK NA AKCIU.....	44
29. SPRIAZNENÉ OSOBY	45
30. UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI	46

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

spoločnosť zapísaná v Obchodnom Registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 10147/L

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2022

<i>v tis. EUR</i>	Poznámka	2 022	2 021
Prevádzkové výnosy	(5.1)	24 597	21 854
Prevádzkové príspevky	(5.2)	44 765	47 284
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	(5.3)	13 191	10 750
Prevádzkové výnosy spolu		82 553	79 888
Spotrebovaný materiál	(6.1)	(14 369)	(11 862)
Služby	(6.2)	(14 415)	(13 091)
Osobné náklady	(6.3)	(28 082)	(28 955)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(6.4, 10,11,12)	(11 825)	(13 351)
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(6.5)	(6 134)	(4 643)
Ostatné prevádzkové náklady	(6.6)	(371)	(457)
Ostatné zisky/(straty)	(6.7)	(633)	(133)
Prevádzkové náklady spolu		(75 829)	(72 492)
Zisk zo straty kontroly			
Prevádzkový zisk /(strata)		6 724	7 396
Finančné výnosy	(7)	998	1 165
Výnos z výhodných akvizícií	(8)	1 145	-
Zisk/strata na spoločných podnikoch	(15)	(653)	
Finančné náklady	(8)	(3 685)	(3 347)
Finančné výnosy /(náklady) netto		(2 195)	(2 182)
Zisk pred zdanením		4 529	5 214
Daň z príjmu	(9.1)	(1 582)	(1 739)
Zisk/(strata) za obdobie		2 947	3 475
Ostatný komplexný výsledok			
Poistno-matematické zisky/(straty) z dlhodobých zamestnaneckých pôžitkov	(22.1)	(49)	(28)
Súvisiaca odložená daň	(22.1, 9.2)	10	6
Zisky/(straty) zo zabezpečenia peňažných tokov	(23)	2 393	(10)
Súvisiaca odložená daň	(9.2.i)	(502)	38
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie		1 852	6
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom		4 799	3 481
Zisk /(strata) pripadajúca na:			
Akciónárov materskej spoločnosti:		2 218	2 970
Nekontrolné podiely		729	505
Komplexný výsledok pripadajúci na :			
Akciónárov materskej spoločnosti:		4 086	2 986
Nekontrolné podiely		713	495
Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na	(26)	19	14

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

spoločnosť zapísaná v Obchodnom Registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 10147/L

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ K 31.DECEMBRU 2022

v tis. EUR	oznámk	2022	2021
		netto	
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Pozemky, budovy a zariadenia	(10)	52 870	55 452
Investície do nehmuteľností	(11)	76 826	76 815
Goodwill	(12, 1.2)	2 416	2 416
Dlhodobý nehmotný majetok	(12)	174	190
Pôžičky	(13)	24 494	21 210
Investície do spoločných podnikov	(14)	3 599	2
Odložená daňová pohľadávka	(9)	996	1 048
pohľadávky z termínovaných operácií	(23)	2 148	
Ostatný dlhodobý majetok	(15)	6 227	6 395
Dlhodobý majetok spolu		169 750	163 528
Krátkodobý majetok			
Zásoby	(16)	701	956
Pôžičky	(17)	7 972	8 349
pohľadávky z termínovaných operácií	(23)	64	
Obchodné a ostatné pohľadávky	(18)	11 681	15 415
Splatné pohľadávky na dani z príjmu		36	52
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	(19)	7 315	6 630
Krátkodobý majetok spolu		27 769	31 402
Majetok spolu		197 519	194 930
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti			
Základné imanie		365	365
Emisné ážio	(20)	921	1 623
Čistá zmena zabezpečovacích derivátov znížená o daň	(20)	1 748	(143)
Aktuárske zisky /straty	(20)	(23)	(12)
Nerozdelené zisky	(20)	16 872	13 914
Výsledok hospodárenia za obdobie		2 218	2 970
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	(20)	22 101	18 717
Nekontrolné podiely - aktuárske zisky straty		(16)	(10)
Výsledok hospodárenia na nekontrolné podiely		729	505
Nekontrolné podiely	(1.3)	15 427	14 491
Vlastné imanie spolu		38 241	33 703
Dlhodobé záväzky			
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti	(21.1)	42 167	48 954
Záväzky z prijatých pôžičiek	(21.2)	3 717	2 629
Záväzky zo splátkového predaja	(21.3)	29 162	31 892
Dlhodobé rezervy	(22)	1 362	1 518
Záväzky z termínovaných operácií	(23)	-	181
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	(24)	8 886	9 072
Odložený daňový záväzok	(9)	6 705	6 053
		91 999	100 299
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z bankových úverov	(21.1)	45 019	39 944
Záväzky z prijatých pôžičiek	(21.2)	1 937	793
Záväzky zo splátkového predaja	(21.3)	4 076	5 059
Krátkodobé rezervy	(22)	1 994	1 071
Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky	(25)	13 431	13 242
Splatné záväzky z dane z príjmu		822	819
		67 279	60 928
Záväzky spolu		159 278	161 227
Vlastné imanie a záväzky spolu		197 519	194 930

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

spoločnosť zapísaná v Obchodnom Registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 10147/L

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2022

v tis. EUR

	Základné imanie	Emisné ážio	Oceňovacie rozdiely zo zabezpečenia peňažných tokov	Nerozdelený zisk	Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Vlastné imanie spolu
K 1. januáru 2021	365	2 242	(171)	18 158	20 594	14 098	34 692
Zisk/(strata) za obdobie				2 970	2 970	505	3 475
Poistno matematické zisky/(straty) k rezervám z programu zamestnaneckých pôžitkov				(12)	(12)	(10)	(22)
Precenenie zabezpečovacích derivátov			(10)		(10)		(10)
Súvisiaca odložená daň			38		38		38
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			28	2 958	2 986	495	3 481
Zmena podielu držaného vlastníkmi nekontrolných podielov		(619)			(619)	619	
Dividendy				(4 244)	(4 244)	(226)	(4 470)
K 31. decembru 2021	365	1 623	(143)	16 872	18 717	14 986	33 703
Zisk/(strata) za obdobie				2 218	2 218	729	2 947
Poistno matematické zisky/(straty) k rezervám z programu zamestnaneckých pôžitkov	(20)			(23)	(23)	(16)	(39)
Precenenie zabezpečovacích derivátov	(23)		2 393		2 393		2 393
Súvisiaca odložená daň	(9.2)		(502)		(502)		(502)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie	-	-	1 891	2 195	4 086	713	4 799
Zmena podielu držaného vlastníkmi nekontrolných podielov		(702)			(702)	702	-
Dividendy						(261)	(261)
Zostatok k 31. decembru 2022	365	921	1 748	19 067	22 101	16 140	38 241

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

spoločnosť zapísaná v Obchodnom Registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 10147/L

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2022

v tis. EUR

		2022	2021
Peňažné toky z prevádzkových činností			
Zisk/(strata) pred zdanením		4 529	5 214
<i>Úpravy zisku na peňažné toky :</i>			
Úrokové náklady z úverov a pôžičiek		2 449	2 946
Výnosové úroky			(1 165)
(Zisk)/strata z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		(140)	(305)
Zostatková hodnota dlhodobého majetku pri vyradení likvidáciou		-	2
(Zisk)/strata z predaja cenných papierov a podielov		0	0
Podiely na (zisku)/strate spoločných podnikov		653	
Odpisy	(5.4)	11 600	12 969
Zníženie hodnoty (zrušenie straty zo zníženia)dlhodobého majetku		225	382
Odpis pohľadávok a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty pohľadávok		793	1 008
Odpis zásob a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty zásob		41	-
Zvýšenie/(zníženie) rezerv vo výsledovke		681	(219)
(Zisk)/strata zo straty kontroly			
Záporný goodwill zúčtovaný do výnosov		(1 145)	
Ostatné nepeňažné položky			(330)
Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu		19 686	20 502
(Zvýšenie)/zníženie zásob		214	778
(Zvýšenie)/zníženie obchodných a ostatných pohľadávok		2 607	(1 513)
Zvýšenie/(zníženie) obchodných a ostatných záväzkov		125	(1 773)
Peňažné prostriedky z prevádzkových činností		22 632	17 994
(Daň z príjmu zaplatená)		(1 706)	(1 581)
(Úroky zaplatené)		(3 490)	(3 361)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností		17 436	13 052
Peňažné toky z investičných činností			
Čistý peňažný tok z akvizícií	(1.2)	(16)	2
Výdavky na nákup nehmotného majetku	(12)	-	-
Výdavky na nákup dlhodobého hmotného majetku	(10)	(5 360)	(2 549)
Výdavky na obstaranie spoločných podnikov		(4 250)	(2)
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		181	842
(Poskytnutie) pôžičiek o ich vrátenie		(2 992)	3 454
Úroky prijaté		580	860
Dividendy prijaté			
Čisté peňažné prostriedky použité v investičných činnostiach		(11 857)	2 607
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmy z emisie akcií			
Príjmy z emisie dlhopisov			
(kúpa vlastných dlhopisov)			
Príjmy/ (splátky) pôžičiek netto	(21.2)	2 216	1 262
Príjmy / (splátky) bankových úverov netto	(21.1)	(1 615)	(9 386)
Splátky úveru na nákup autobusov na splátky	(21.3)	(5 058)	(4 858)
Splátky záväzkov z lízingu	(24.2)	(176)	(172)
Zaplatené úroky			
Dividendy vyplatené		(261)	(235)
Čisté peňažné prostriedky použité vo finančných činnostiach		(4 894)	(13 389)
Čisté zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		685	2 270
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		6 630	4 360
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		7 315	6 630

1. Všeobecné informácie

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť (ďalej len „Spoločnosť“) bola založená zakladateľskou listinou zo dňa 19.11.1998 a do obchodného registra bola zapísaná 19.12.1998. (Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka č.10147/L).

Sídlo: Framborská 12, 010 01 Žilina
IČO: 36 383 511
DIČ: 2021442115

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť sa označuje spolu so svojimi dcérskymi spoločnosťami v tejto konsolidovanej účtovnej závierke ako "Skupina" (pozn. 1.1).

Hlavným predmetom činnosti Skupiny je vnútroštátna verejná autobusová doprava, prevádzka autobusových nástupísk, prenájom nehnuteľností, prevádzka obchodných centier, prevádzka verejných parkovacích plôch, ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach. Niektoré činnosti skupiny sa riadia podmienkami licencií, ktoré jej boli udelené na základe zákona o cestnej doprave ("dopravná licencia").

Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť:

AKCIONÁR	PODIEL NA ZÁKLADNOM IMANÍ V €	HLASOVACIE PRÁVA V %
Ing. George Trabelssie	365 200 €	100 %

Neobmedzené ručenie

Spoločnosť a žiadna z jej dcérskych spoločností nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných účtovných jednotkách.

Údaje o členoch štatutárnych, dozorných a iných orgánov vykazujúcej jednotky

Predstavenstvo

Ing. George Trabelssie - predseda predstavenstva

Dozorná rada

John Trabelssie
Lenka Pavlusiková
Mílada Trabelssie

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

1.1. Štruktúra skupiny

Štruktúra skupiny:

Dcérske spoločnosti:

Názov	2022		2021		Hlavná činnosť
	% vlastníctva	% hlasovacích práv	% vlastníctva	% hlasovacích práv	
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	59,36	59,36	59,36	59,36	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	58,46	58,46	58,46	58,46	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
SIRS – Development, a.s.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzkovanie autobusových staníc, hotelové služby
MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	49	51	49	51	Prevádzkovanie verejných parkovacích plôch
Organizátor RIDS, a.s.	100	100	100	100	Prenájom, zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov
Letisko Žilina, a.s.	99,48	99,48	99,48	99,48	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
SMS, s.r.o.	63	63	63	63	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
SIRS – Finance, s.r.o.	100	100	100	100	Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
SIRS – Project, a.s.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
SIRS – Consulting, s.r.o.	100	100	58,46	58,46	Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
Obchodný dom Žilina s.r.o.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Obchodný dom Nitra s.r.o.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Manhattan Development SK s.r.o.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
SIRS Akvizície, a.s.	58,91	58,91	58,91	58,91	Realitná činnosť, prenájom nehnuteľností, prevádzka hotela
Raj Production, s.r.o.	100	100	100	100	Realitná činnosť
Dubeň HoldCo, s.r.o.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností
SIRS Portfolio fund, a.s.	100	100			Prenájom nehnuteľností

Skupina má kontrolu nad spoločnosťou Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. cez majoritu hlasovacích práv.

Spoločný podnik

Názov	2022		2021		Hlavná činnosť
	% vlastníctva	% hlasovacích práv	% vlastníctva	% hlasovacích práv	
Optima HoldCo, s.r.o..	50	50	50	50	Prenájom nehnuteľností
Palm Corp s.r.o..	50	50			Prevádzka obchodného centra

Žiadna spoločnosť zo Skupiny nie je kótovaná na burze cenných papierov a všetky spoločnosti sú registrované na území Slovenskej republiky.

2. Súhrn hlavných účtovných postupov

2.1. Základné zásady pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

Táto účtovná závierka bola zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie („IFRS“) prijatými v rámci EÚ („IFRS-EU“). IFRS zahŕňajú štandardy a interpretácie schválené Radou pre medzinárodné účtovné štandardy („IASB“) a Výborom pre interpretácie medzinárodného finančného vykazovania („IFRIC“).

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti. Činnosť vybraných segmentov skupiny (obchodné centrá, prevádzka hotelov, parkovísk, autobusová doprava) za rok 2022 bola v úvode roka ovplyvnená pandémiou COVID-19 a opatreniami prijatými slovenskou vládou na zmiernenie šírenia nákazy, ktoré mali nepochybne vážne negatívne dopady na trhové prostredie, v ktorom Skupina pôsobí. Za rok končiaci sa 31. decembra 2022 Skupina vykázala zisk vo výške 2 902 tis. EUR. Krátkodobé záväzky prevyšujú krátkodobý majetok Skupiny k 31. decembru 2021 predstavoval 31 402 tis. EUR mil. EUR, krátkodobé záväzky prevyšujú obežný majetok o 37.428 tis. EUR. Súčasťou krátkodobých záväzkov sú preklasifikované dlhodobé bankové úvery vo výške 33.271 tis. EUR na krátkodobý z dôvodu neplnenia bankových kovenantov ako dôsledok negatívnych dopadov pandémie COVID-19. Do dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky banka neuplatnila možnosť predčasného splatenia úveru. Vedenie očakáva na základe aktuálnych rokovaní s financujúcimi bankami, že dôjde k reorganizovaniu dlhovej služby.

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe princípu časového rozlíšenia, podľa ktorého sa transakcie vykazujú v účtovnej závierke v období, s ktorým časovo a vecne súvisia, za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.

Pri zostavovaní účtovnej závierky v súlade s IFRS je nevyhnutné použitie odhadov a predpokladov, ktoré ovplyvňujú sumy vykazované v účtovnej závierke a poznámkach k účtovnej závierke. Hoci sa tieto odhady opierajú o najlepšie vedomosti vedenia o súčasných udalostiach a činnostiach, skutočnosť sa môže od týchto odhadov líšiť.

Konsolidovaná účtovná závierka, vyjadrená v tisícoch EUR, bola zostavená na základe historických cien, s výnimkou niektorých finančných nástrojov, ktoré sa oceňujú reálnou hodnotou, ako sa uvádza v nižšie uvedených účtovných zásadách. Historické ceny vo všeobecnosti vychádzajú z reálnej hodnoty odplaty poskytnutej výmenou za majetok.

Zmeny vo vykazovaní

V roku 2022 Skupina nevykonala žiadne zmeny vo vykazovaní oproti roku 2021.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku schválilo a jej vydanie povolilo predstavenstvo Spoločnosti dňa 28. decembra 2023.

2.1.1. Uplatnenie nových a revidovaných účtovných štandardov a interpretácií, zmeny účtovných zásad

Skupina prijala všetky nové a revidované štandardy a interpretácie, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (International Accounting Standards Board - IASB) a Výbor pre interpretáciu medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC) pri IASB, ktoré boli schválené na použitie v Európskej únii (ďalej len „EÚ“), a ktoré sa vzťahujú na jej činnosti a sú platné pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2021.

Nasledujúce nové štandardy, dodatky k existujúcim štandardom a nové interpretácie, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) a prijala EÚ, sú platné pre bežné účtovné obdobie:

- **Dodatky k IAS 16 „Pozemky, budovy, stavby a zariadenia“** – Výnosy pred plánovaným použitím, prijaté EÚ dňa 28. júna 2021 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr). Dodatky zakazujú odpočítat' z obstarávacej ceny položky, ktorá je klasifikovaná ako dlhodobý hmotný majetok, akékoľvek výnosy generované z predaja položiek vyrobených počas doby, keď

úctovná jednotka ešte len pripravuje danú položku dlhodobého hmotného majetku na jej zamýšľané použitie. Namiesto toho úctovná jednotka vykazuje výnosy z predaja takýchto položiek a náklady na výrobu týchto položiek vo výkaze ziskov a strát.

- **Dodatky k IAS 37 „Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva“** – Nevýhodné zmluvy – Náklady na splnenie zmluvy – prijaté EÚ dňa 28. júna 2021 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr). Dodatky upresňujú, že „náklady na splnenie“ zmluvy zahŕňajú „alokované ďalšie náklady, ktoré priamo súvisia s jej plnením“. Náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou, predstavujú prírastkové náklady na splnenie danej zmluvy, alebo alokáciu ostatných nákladov, ktoré priamo súvisia so splnením zmlúv.
- **Dodatky k IFRS 3 „Podnikové kombinácie“** – Odkaz na Konceptný rámec s dodatkami k IFRS 3 – prijaté EÚ dňa 28. júna 2021 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr). Dodatky: a) aktualizujú IFRS 3 tak, že sa namiesto Rámca z roku 1989 odvoláva na Konceptný rámec z roku 2018; b) dopĺňajú IFRS 3 o požiadavku, aby pre transakcie a iné udalosti v rozsahu pôsobnosti IAS 37 alebo IFRIC 21 nadobúdateľ uplatňoval IAS 37 alebo IFRIC 21 (namiesto Konceptného rámca) na identifikovanie záväzkov, ktoré prevzal pri podnikovej kombinácii; a c) dopĺňajú IFRS 3 o jednoznačné stanovisko, že nadobúdateľ nevykazuje podmienené aktíva nadobudnuté pri podnikovej kombinácii.
- **Dodatky k rôznym štandardom z dôvodu „Ročných zlepšení štandardov IFRS (cyklus 2018–2020)“** vyplývajúce z ročného projektu zlepšenia IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), ktorých cieľom je predovšetkým odstrániť nezrovnalosti a vysvetliť znenie. (dodatky k IFRS 1, IFRS 9 a IAS 41 sú účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr.)

Uplatnenie týchto dodatkov k existujúcim štandardom nevedlo k žiadnym významným zmenám v účtovnej závierke skupiny.

2.1.2. Nové štandardy a dodatky k existujúcim štandardom, ktoré sú vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ktoré sú účinné po prvom januári 2023.

Skupina sa rozhodla, že nebude nasledovné dodatky k existujúcim štandardom uplatňovať pred dátumom ich účinnosti. Skupina očakáva, že prijatie týchto štandardov, dodatkov k existujúcim štandardom a interpretácie nebude mať významný vplyv na účtovnú závierku skupiny v období prvého uplatnenia.

- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ - Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Táto novela v obmedzenom rozsahu upresňuje, že záväzky sú klasifikované buď ako krátkodobé, alebo dlhodobé v závislosti od práv, ktoré existujú na konci účtovného obdobia. Záväzok je dlhodobý, ak má úctovná jednotka ku koncu účtovného obdobia podstatné právo odložiť vyrovnanie najmenej o dvanásť mesiacov – už sa nevyžaduje, aby bolo toto právo bezpodmienečné. Klasifikácia nie je ovplyvnená očakávaniami úctovnej jednotky, či toto právo uplatní alebo udalosťami po dátume súvahy (napríklad obdržanie „waiver“ alebo porušenie podmienok plnenia finančných ukazovateľov („covenants“)). IFRIC vysvetlil, že ak sa súlad s finančnými ukazovateľmi testuje po súvahovom dni, úctovná jednotka má právo odložiť vyrovnanie najmenej o dvanásť mesiacov len v prípade, ak spĺňa tieto finančné ukazovatele k súvahovému dňu. Očakávania úctovnej jednotky o splnení finančných ukazovateľov testovaných po súvahovom dni sa nezvažujú.
- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ – Zverejňovanie účtovných politík** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Dodatky vyžadujú, aby úctovné jednotky zverejňovali svoje podstatné účtovné politiky, a nie svoje významné účtovné politiky, a poskytujú usmernenie a príklady, ktoré pomôžu zostavovateľom účtovnej závierky pri rozhodovaní, ktoré účtovné politiky zverejniť v účtovnej závierke.

- **Dodatky k IAS 8 „Účtovné politiky, zmeny v účtovných odhadoch a chyby“** – Definícia účtovných odhadov (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Dodatky sa zameriavajú na účtovné odhady a poskytujú usmernenie, ako rozlišovať medzi účtovnými politikami a účtovnými odhadmi.
- **Dodatky k IAS 12 „Dane z príjmov“** – Odložená daň týkajúca sa pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z jednej transakcie (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Podľa dodatkov sa oslobodenie od prvotného vykázania nevzťahuje na transakcie, v ktorých pri prvotnom vykázaní vznikajú odpočítateľné aj zdaniteľné dočasné rozdiely, ktoré majú za následok vykázanie rovnakých odložených daňových pohľadávok a záväzkov – teda transakcie pri ktorých sa vykazuje majetok aj záväzok. Novela vyžaduje, aby účtovné jednotky vykázali odloženú daň z transakcií, ktoré pri prvotnom vykázaní vedú k rovnakej hodnote zdanieľných a odpočítateľných zdaniteľných rozdielov.
- **Dodatky k IFRS 10 „Konsolidovaná účtovná závierka“ a IAS 28 „Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov“** – Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom a ostatné dodatky (dátum účinnosti bol odložený na neurčito, kým nebude ukončený projekt skúmania metódy vlastného imania),
- **IFRS 14 „Účty časového rozlíšenia pri regulácii“**, vydaný IASB dňa 30. januára 2014. Tento štandard má umožniť účtovným jednotkám, ktoré uplatňujú IFRS po prvýkrát a ktoré v súčasnosti vykazujú účty časového rozlíšenia pri regulácii v súlade s ich predchádzajúcimi účtovnými štandardmi, aby v tom pokračovali aj po prechode na IFRS.
- **IFRS 17 „Poistné zmluvy“**, vydaný IASB dňa 18. mája 2017. Nový štandard vyžaduje, aby sa poistné záväzky oceňovali v súčasnej hodnote plnenia, a poskytuje jednotnejší prístup k oceňovaniu a vykazovaniu všetkých poistných zmlúv. Tieto požiadavky sú určené na to, aby sa dosiahlo konzistentné účtovanie poistných zmlúv na základe princípov. IFRS 17 nahrádza IFRS 4 „Poistné zmluvy“ a súvisiace interpretácie v prípade jeho uplatnenia. Dodatky k IFRS 17 „Poistné zmluvy“, vydané IASB dňa 25. júna 2020 odkladajú dátum prvého uplatnenia IFRS 17 o dva roky na účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr. Okrem toho prinášajú zjednodušenia a vysvetlenia niektorých požiadaviek tohto štandardu a poskytujú dodatočné úľavy pri uplatňovaní IFRS 17 po prvýkrát.
- **Dodatky k IFRS 17 „Poistné zmluvy“** – Prvé uplatnenie IFRS 17 a IFRS 9 – Porovnávacie informácie, vydané IASB dňa 9. decembra 2021. Ide o dodatky s úzkym rozsahom pôsobnosti zamerané na prechodné požiadavky podľa IFRS 17 pre účtovné jednotky, ktoré zároveň po prvýkrát uplatňujú IFRS 17 a IFRS 9.
- **Dodatky k rôznym štandardom z dôvodu „Ročných zlepšení štandardov IFRS (cyklus 2018 – 2020)“**, vydané IASB dňa 14. mája 2020. Ide o dodatky k rôznym štandardom vyplývajúce z ročného projektu zvyšovania kvality IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), ktorých cieľom je predovšetkým odstrániť nezrovnalosti a vysvetliť znenie. Dodatky: a) vysvetľujú, že dcérska spoločnosť, ktorá uplatňuje odsek D16 a) IFRS 1, môže oceňovať kumulatívne rozdiely z prepočtu použitím súm vykázaných jej materskou spoločnosťou na základe dátumu prechodu materskej spoločnosti na IFRS (IFRS 1); b) vysvetľujú, ktoré poplatky účtovná jednotka zahŕňa, keď uplatňuje test „10 %“ uvedený v odseku B3.3.6 IFRS 9 pri posudzovaní, či ukončiť vykazovanie finančného záväzku. Účtovná jednotka zahŕňa len poplatky zaplatené alebo prijaté medzi účtovnou jednotkou (dlžníkom) a veriteľom, vrátane poplatkov zaplatených alebo prijatých účtovnou jednotkou alebo veriteľom v mene druhej strany (IFRS 9); c) odstraňujú z príkladu znázornenie náhrady nákladov na zhodnotenie predmetu lízingu zo strany prenajímateľa, aby sa vyriešili prípadné nejasnosti ohľadom posudzovania lízingových stimulov, ktoré by mohli nastať v dôsledku spôsobu, akým boli lízingové stimuly znázornené v tomto príklade (Ilustračný príklad 13, ktorý je prílohou IFRS 16); a d) vypúšťajú požiadavku v odseku 22 IAS 41, aby účtovné jednotky nezahrnuli peňažné toky zo zdanenia pri oceňovaní biologického majetku reálnou hodnotou na základe metódy súčasnej hodnoty (IAS 41).

Skupina očakáva, že prijatie týchto nových štandardov a dodatkov k existujúcim štandardom nebude mať významný vplyv na účtovnú závierku skupiny v období prvého uplatnenia.

2.2. Princípy konsolidácie

Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú tie, ktoré Spoločnosť ovláda. Spoločnosť ovláda tie spoločnosti, v ktorých má právo riadiť finančné a prevádzkové pravidlá tak, aby z nich získavala úžitky. Pri hodnotení kontroly sa berú do úvahy možné uplatniteľné hlasovacie práva.

Kontrolu dosiahne, keď materská spoločnosť :

- má právomoci nad subjektom, do ktorého investuje
- je angažovaná na variabilných výnosoch zo svojej účasti v subjekte, do ktorého investuje, alebo má na tieto výnosy právo,
- má schopnosť využívať svoje právomoc nad subjektom, do ktorého investuje, na ovplyvnenie výšky výnosov investora.

Dcérske spoločnosti sa plne konsolidujú od dátumu obstarania podielov, čo je dátum, keď materská spoločnosť získala kontrolu, a konsolidujú sa až do dňa, keď táto kontrola skončí. Účtovné obdobia dcérskych spoločností sú také isté ako účtovné obdobie materskej spoločnosti.

Pri účtovaní o nákupe dcérskych spoločností je v účtovníctve použitá metóda akvizície. Podľa nej sa ku dňu obstarania podielov v dcérskej spoločnosti náklady obstarania investície merajú súhrnom reálnych hodnôt majetku a záväzkov dcérskej spoločnosti. Priame náklady na kombináciu sa účtujú do Konsolidovaného výkazu o výsledku a ostatnom komplexnom výsledku.

Zmeny vlastníckeho podielu materskej spoločnosti v dcérskej spoločnosti, ktoré nemajú za následok stratu ovládania dcérskej spoločnosti materskou spoločnosťou, sa účtujú ako transakcie s vlastným imanom. Účtovná hodnota podielov materskej spoločnosti a menšinových podielov je upravená tak, aby odrážala zmeny v ich relatívnych podieloch v dcérskych spoločnostiach. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou, o ktorú sa upravujú menšinové podiely a reálnou hodnotou zaplateného alebo prijatého protiuplnenia sa vykazuje priamo vo vlastnom imaní a pripisuje sa vlastníkom spoločnosti.

Ak materská spoločnosť stratí kontrolu nad dcérskou spoločnosťou, zisk alebo stratu spojenú so stratou kontroly vykáže v zisku alebo v strate a vypočíta ju ako rozdiel medzi súčtom reálnej hodnoty prijatého protiuplnenia a reálnou hodnotou prípadného zadržaného úroku a predchádzajúcou účtovnou hodnotou aktív (vrátane goodwillu) zníženou o záväzky dcérskej spoločnosti a akékoľvek menšinové podiely. Všetky sumy predtým vykázané v ostatných súčiastiach komplexného výsledku hospodárenia vo vzťahu k tejto dcérskej spoločnosti sa odúčtujú tak, akoby skupina priamo vyradila súvisiace aktíva, alebo pasíva dcérskej spoločnosti.

Goodwill, ktorý vznikne ako kladný rozdiel obstarávacích nákladov kombinácie a podielu na reálnej hodnote obstaraného identifikovateľného majetku a záväzkov a podmienených záväzkov, sa zaúčtuje do majetku. Ak sú náklady na akvizíciu nižšie ako reálna hodnota čistého majetku obstarávanej spoločnosti, rozdiel sa prehodnotí a akákoľvek zostávajúca časť rozdielu po prehodnotení je zaúčtovaná priamo do konsolidovaných výnosov ako zisk z výhodnej kúpy.

Goodwill, ktorý vznikol pri obstaraní dcérskej spoločnosti pred dátumom prechodu na IFRS, sa ponechal v pôvodných sumách s hodnotením na pokles hodnoty k uvedenému dátumu.

Goodwill vznikajúci pri obstaraní podniku sa vykazuje v obstarávacej cene stanovenej k dátumu obstarania podniku po odpočítaní novej kumulovanej straty zo znehodnotenia, ak existuje. Akákoľvek strata zo zníženia hodnoty goodwillu sa vykazuje priamo vo výkaze ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku (bližšie pozn.12)

Vnútro skupinové transakcie, zostatky a nerealizované zisky z transakcií medzi podnikmi v Skupine sa eliminujú. Nerealizované straty sú taktiež eliminované, okrem prípadov, keď transakcia poskytne dôkaz o tom, že došlo k zníženiu hodnoty prevádzaného majetku.

Zoznam konsolidovaných dcérskych spoločností v Skupine je uvedený v poznámke 1.1

Nekontrolné podiely

Nekontrolné podiely predstavujú zisk/stratu a čisté aktíva, ktoré skupina nevlastní a sú prezentované v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii za účtovné obdobie v rámci vlastného imania oddelene od vlastného imania vlastníkov materskej spoločnosti. Zájmy menšinových akcionárov, ktoré sú súčasnými vlastníckymi podielmi a zaručujú ich držiteľom nárok na pomerný podiel na čistých aktívach dcérskej jednotky v prípade likvidácie, sa pri nadobudnutí ocenia v reálnej hodnote. Nekontrolné podiely sú následne upravené o podiel menšinových podielov na následných zmenách vo vlastnom imaní účtovnej jednotky. Zisk alebo strata a každá zložka ostatných súčastí komplexného výsledku sa pripisujú materskej spoločnosti a menšinovým podielom.

Spoločné podniky

Spoločné podniky sú podniky, v ktorých má skupina spoločnú kontrolu. Spoločná kontrola znamená právomoc podieľať sa na rozhodnutiach o finančných a prevádzkových zámeroch spoločného podniku a právo vykonávať spoločnú kontrolu nad takýmito zámermi. Investície v spoločných podnikoch sa účtujú metódou vlastného imania odo dňa vzniku spoločnej kontroly do dňa jej zániku. Podľa metódy vlastného imania sa investície do spoločných podnikov vykazujú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii v obstarávacej cene upravenej o podiely skupiny na zmenách vlastného imania spoločného podniku po dátume obstarania, mínus akékoľvek zníženie hodnoty jednotlivých investícií. Straty spoločného podniku, ktoré prevyšujú podiel skupiny sa nevykazujú.

Akákoľvek suma o ktorú obstarávacia cena prevyšuje podiel skupiny na čistej reálnej hodnote identifikovateľných aktív, záväzkov a podmienených záväzkov spoločných podnikov vykazanej k dátumu obstarania, sa vykazuje ako goodwill. Goodwill sa zahrňa do čistej hodnoty investície a pri posudzovaní zníženia hodnoty sa považuje za súčasť investície. Všetky podiely skupiny na čistej reálnej hodnote identifikovateľných aktív, záväzkov a podmienených záväzkov, ktoré po prehodnotení prevyšujú obstarávaciu cenu sa priamo premietnu do výkazu ziskov a strát a ostatného súhrnného výsledku.

Nerealizované zisky a straty z transakcií medzi skupinou a spoločným podnikom sa eliminujú do výšky podielu skupiny na spoločnom podniku.

Podiel skupiny na čistých aktívach spoločného podniku je vykázaný v riadku „Investície v spoločných podnikoch“ v priloženom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, a podiel na čistom zisku je vykázaný ako „Podiel na zisku spoločných podnikov“ v priloženom výkaze ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku.

2.2.1. Akvizície

- V roku 2022 Skupina obstarala 100% akcií spoločnosti **SIRS Portfolio fund, a.s.**, ktorá vlastnila 100% podiel v svojej dcérskej spoločnosti **URPIN s.r.o.** Kontrolu nad spoločnosťami nadobudla 3.2.2022

Hodnota transakcie

pozostávala z nasledovných položiek:

<i>v tis. EUR</i>	Reálna hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	2 800
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	9
Ostatné obežné aktíva	260
Záväzky	(1 544)
Odložený daňový záväzok	(355)
Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom	1 170
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	25
Zisk z výhodnej kúpy	(1 145)
Čistý peňažný tok pri akvizícii	
zaplatené	25
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(9)
SPOLU	16

2.2.2. Nekomtrolné podiely

Podiel na majetkovej účasti pripadajúci na nekontrolné podiely:

Nekomtrolné podiely v %	2022	2021
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	40,64	40,64
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	41,54	41,54
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	51,00	51,00
Letisko Žilina, a.s.	0,52	0,52
SMS, s.r.o.	37,00	37,00
SIRS – Consulting, s.r.o.	0	41,54
SIRS Akvizície, a.s.	41,09	41,09

Prevodom 100% podielu spoločnosti SIRS Consulting, s.r.o. od dcérskej spoločnosti Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s. na dcérsku spoločnosť v 100% vlastníctve s účinnosťou 6.1.2022 sa zmenil podiel na vlastnom imaní pripadajúci na vlastníkov nekontrolných podielov. Rozdiel medzi sumou o ktorú boli nekontrolné podiely upravené a reálnou hodnotou poskytnutého plnenia bol vykázaný vo vlastnom imaní znížením položky emisné ážio.

Položky nekontrolných podielov k 31. decembru 2022 a 2021 a pohyby v roku 2022 a 2021 boli nasledovné:

	SAD Žilina	SAD Trenčín, a.s.	Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	Letisko Žilina, a.s.	SMS, s.r.o.	SIRS – Finance, s.r.o.	SIRS – Consulting, s.r.o.	SIRS Akvizície, a.s.	SPOLU
1. január 2021	6 129	5 703	3 616	7	13	(579)	(606)	(185)	14 098
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	273	387	57			(40)	(96)	(76)	505
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	19	(29)							(10)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov						619			619
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(91)	(135)							(226)
31. december 2021	6 330	5 926	3 673	7	13	-	(702)	(261)	14 986
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	487	243	48					(49)	729
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	(16)								(16)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov							702		702
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(119)	(142)							(261)
31. december 2022	6 682	6 027	3 721	7	13	-	-	(310)	16 140

2.2.3 Spoločné podniky

- 24.6.2022 bola ukončená kúpa 100% obchodného podielu spoločnosti **Palm Corp s.r.o.** cez spoločný podnik **Optima HoldCo s.r.o.** Spoločnosť Palm Corp s.r.o. vlastní a prevádzkuje obchodné centrum OPTIMA v Košiciach. Spoločný podnik Optima HoldCo, s.r.o. Skupina založila 12.1.2021 spolu so spoločnosťou Cronos Invest j.s.a

Podiel v spoločných podnikoch sa vykazuje metódou vlastného imania. (pozn13.)

2.3. Dôležité rozhodnutia pri uplatňovaní účtovných pravidiel a významné neistoty v účtovnej závierke

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS vyžaduje vypracovanie odhadov a predpokladov, ktoré majú vplyv na vykazované sumy majetku a záväzkov a na vypracovanie dohadných položiek k dátumu účtovnej závierky, ako aj na vykazované sumy výnosov a nákladov počas účtovného obdobia. Skutočné výsledky sa môžu od odhadov líšiť o budúce zmeny ekonomických podmienok podnikateľských stratégií, regulačných opatrení, resp. iných faktorov a môžu zapríčiniť zmenu odhadov, čo môže ovplyvniť finančnú situáciu a výsledok hospodárenia. Podrobnejší popis odhadov je uvedený v príslušných poznámkach.

2.4. Prepočet cudzích mien.

Menou vykazovania je mena euro („EUR“), ktorá je zároveň funkčnou menou jednotlivých členov skupiny.

Transakcie vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Finančný majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným ECB alebo NBS v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Nefinančný majetok a záväzky, prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

2.5. Informácie o segmentoch

Podnikateľský segment je skupina majetku a prevádzkových činností týkajúca sa výrobkov alebo služieb, ktoré sú nositeľom rizika a výnosov, ktoré sa líšia od iných podnikateľských segmentov. Geografický segment sa týka výrobkov a služieb v konkrétnom ekonomickom prostredí, kde sú riziká a výnosy iné, ako sú pri segmente, ktorý vykonáva svoju činnosť v inom ekonomickom prostredí.

Požiadavka IFRS na segmentové vykazovanie sa týka iba individuálnych alebo konsolidovaných závierok spoločností, ktorých akcie alebo dlhopisy sú verejne obchodovateľné, a na spoločnosti, ktoré uvádzajú svoje akcie na verejný trh s cennými papiermi.

Skupina nemá povinnosť vykazovať prevádzkové segmenty.

2.6. Ukončené činnosti

Ukončené činnosti sú jasne odlíšiteľná časť podnikania skupiny, ktorá sa končí podľa plánu a ktorá predstavuje oddelenú podstatnú časť podnikateľskej alebo geografickej oblasti činnosti.

3. Finančné nástroje

Účtovná politika

Klasifikácia a oceňovanie finančných nástrojov

Finančné aktíva a finančné záväzky vykázané v konsolidovanom výkaze finančnej pozície zahŕňajú peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, pohľadávky a záväzky z obchodného styku, ostatné pohľadávky a záväzky, dlhodobé pohľadávky, úvery, pôžičky, investície a pohľadávky a záväzky z dlhopisov.

Finančné nástroje (vrátane zložených finančných nástrojov) sú klasifikované ako aktíva, záväzky alebo vlastné imanie v súlade s obsahom zmluvnej dohody. Úroky, dividendy, zisky a straty súvisiace s finančným nástrojom klasifikovaným ako záväzok sa účtujú ako náklady alebo výnosy, podľa toho, ako vznikli. Čiastky vyplatené držiteľom finančných nástrojov klasifikovaných ako vlastné imanie sa účtujú priamo do vlastného imania. Finančné nástroje sú započítané v prípade, že Skupina má právne vynútitelné právo ich kompenzovať a zamýšľa zároveň realizovať aktívum a vyrovnáť záväzok alebo obe vzájomne započítať.

Na základe výsledkov testovania obchodného modelu a testu vlastností peňažných tokov sú finančné aktíva v rozsahu pôsobnosti IFRS 9 klasifikované buď ako finančné aktíva ocenené v amortizovaných nákladoch, finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými do ostatného komplexného výsledku, alebo finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými do zisku alebo straty. Účtovná jednotka sa môže pri prvotnom vykázaní neodvolateľne rozhodnúť pre oceňovanie akciových investícií, ktoré nie sú určené na obchodovanie, v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku, pričom iba výnosy z dividend sú vykázané v zisku alebo strate.

Finančné aktíva ocenené v amortizovaných nákladoch

Finančné aktíva ocenené v amortizovaných nákladoch sú tie finančné aktíva, ktoré sú držané v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je držať finančné aktíva s cieľom získavania zmluvných peňažných tokov; pričom zmluvné podmienky finančného aktíva v stanovených dňoch vytvárajú peňažné toky, ktorými sú výlučne platby istiny a úroku z nesplatenej istiny.

Finančné aktíva ocenené v amortizovaných nákladoch sú prvotne vykázané v reálnej hodnote vrátane priamo priraditeľných transakčných nákladov. Po prvotnom ocenení sa finančné aktíva ocenené v amortizovaných nákladoch oceňujú v amortizovaných nákladoch s použitím metódy efektívnej úrokovej miery, znížených o opravnú položku. Amortizovaná hodnota sa vypočíta berúc do úvahy diskont a prémie pri obstaraní, poplatky, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou efektívnej úrokovej miery a transakčné náklady. Zisky alebo straty sú vykázané v zisku/strate za účtovné obdobie v prípade, keď sú úvery a pohľadávky odúčtované alebo u nich dôjde k zníženiu hodnoty, ako aj počas procesu amortizácie.

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku (FVtoOCI)

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku predstavujú finančný majetok, ktorý je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je dosiahnutie tak získaním zmluvných peňažných tokov ako aj predajom finančných aktív; pričom zmluvné podmienky finančného aktíva v stanovených dňoch vytvárajú peňažné toky, ktorými sú výlučne platby istiny a úroku z nesplatenej istiny.

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku sú prvotne vykázané v reálnej hodnote.

Úrokové výnosy, zisky a straty zo zníženia hodnoty a časť kurzových ziskov a strát sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát na rovnakom základe ako pri finančných aktívach ocenených v amortizovaných nákladoch. Dividendy z akciových investícií sa vykazujú, keď účtovná jednotka nadobudne právo na prijatie platieb, je pravdepodobné, že ekonomické úžitky budú prúdiť do účtovnej jednotky, a ich výška sa dá spoľahlivo oceniť. Dividendy sa vykazujú do zisku alebo straty, okrem prípadov, keď jednoznačne predstavujú spätné získanie časti nákladov na investíciu, pričom sú zahrnuté do ostatného komplexného výsledku.

Zmeny reálnej hodnoty sa prvotne vykazujú v ostatných súčiastiach komplexného výsledku. Ak sú dlhové nástroje odúčtované alebo reklasifikované, zmeny reálnej hodnoty predtým vykázané v ostatných súčiastiach komplexného výsledku a kumulované vo vlastnom imaní sa reklasifikujú do zisku alebo straty na základe, ktorý vždy vedie k oceneniu finančných aktív ocenených v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku s rovnakým účinkom na zisk alebo stratu, ako keby boli ocenené v amortizovaných nákladoch.

Skupina nevlastní finančné aktíva, ktoré by patrili do uvedenej kategórie.

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými do zisku alebo straty (FVtoPL)

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými do zisku alebo straty zahŕňajú finančné aktíva, ktoré nie sú klasifikované v žiadnej z dvoch predchádzajúcich kategórií, ako aj finančné nástroje určené pri prvotnom vykázaní v reálnej hodnote so zmenami do zisku alebo straty.

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými do zisku alebo straty sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote.

Zmeny reálnej hodnoty sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát vtedy, keď vzniknú.

Nákupy a predaje investícií sú vykázané ku dňu vysporiadania obchodu, ktorým je deň, kedy sa dané aktívum doručí protistrane.

Skupina nevlastní finančné aktíva, ktoré by patrili do uvedenej kategórie.

Derivátové finančné nástroje

Skupina používa zabezpečovacie derivátové finančné nástroje na zabezpečenie peňažných tokov, napr. úrokové swapy a opcie na zabezpečenie rizík spojených s fluktuáciou EURIBOR 3M na ktorý sú naviazané úrokové sadzby dlhodobých bankových úverov. Derivátové finančné nástroje sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote ku dňu uzavretia zmluvy a následne sa preceňujú na reálnu hodnotu. Deriváty sú zaúčtované ako aktíva, ak je ich reálna hodnota kladná, a ako záväzky, ak je záporná.

Len efektívna časť zo zmeny reálnej hodnoty zabezpečovacieho derivátu sa vykazuje vo výkaze Ostatných súhrnných ziskov a strát v položke „Zabezpečenie peňažných tokov“.

Úrokové swapy sa oceňujú súčasnou hodnotou budúcich peňažných tokov odhadovaných a diskontovaných na základe príslušných výnosových kriviek odvodených od kótovaných úrokových sadzieb. Súčasná hodnota finančných derivátov sa stanoví na základe údajov od zmluvných bánk.

Úrokové výnosy a náklady zo zabezpečovacieho derivátu sú vykázané spolu s úrokovými výnosmi zabezpečovaného nástroja vo výkaze súhrnných ziskov a strát v položke „nákladové úroky „ netto

Zníženie hodnoty finančných aktív

Skupina hodnotí ku koncu každému vykazovanému obdobiu, či je finančné aktívum alebo skupina finančných aktív, ocenená v amortizovaných nákladoch alebo v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku, znehodnotená.

Podľa všeobecného prístupu sa straty zo zníženia hodnoty finančného aktíva alebo skupiny finančných aktív vykazujú pre očakávané úverové straty vo výške:

- 12-mesačných očakávaných úverových strát (očakávané úverové straty, ktoré vyplývajú z takých stratových udalostí finančného nástroja, ktoré môže nastať počas 12 mesiacov po dátume vykazovania), alebo*
- očakávaných úverových strát počas celej životnosti (očakávané úverové straty vyplývajúce zo všetkých možných udalostí zlyhania počas životnosti finančného nástroja).*

Ak kreditné riziko finančného nástroja výrazne vzrástlo od počiatočného vykázania, opravná položka sa oceňuje vo výške rovnajúcej sa očakávanej strate počas celej životnosti. Ak je kreditné riziko finančného nástroja k dátumu zostavenia účtovnej závierky nízke (v takom prípade sa dá predpokladať, že úverové riziko finančného nástroja sa významne nezvýšilo od prvého zaúčtovania) môžu sa pre ocenenie použiť očakávané 12-mesačných úverové straty. Keďže existuje domnienka, že kreditné riziko finančného aktíva sa od počiatočného uznania výrazne zvýšilo, ak sú zmluvné platby viac ako 30 dní po termíne splatnosti; v takom prípade sa vyžaduje samostatné posúdenie pre každé takéto finančné aktívum, či sa kreditné riziko výrazne zvýšilo.

Skupina navyše uplatňuje zjednodušený prístup pre vykázanie očakávaných strát počas celej doby životnosti od prvého vykázania pre pohľadávky z obchodného styku a ostatné finančné pohľadávky. Pre všetky ostatné finančné nástroje sa uplatňuje všeobecný prístup.

V zisku alebo strate účtovná jednotka vykazuje zisk alebo stratu zo zníženia hodnoty vo výške očakávaných úverových strát (alebo ich zrušenia), ktoré sú potrebné na úpravu opravnej položky k dátumu vykazovania.

Nezávisle od obidvoch uvedených prístupov sa vykazujú straty zo zníženia hodnoty, ak existuje objektívny dôkaz o znížení hodnoty v dôsledku stratovej udalosti a táto stratená udalosť významne ovplyvňuje odhadované budúce peňažné toky finančného aktíva alebo skupiny finančných aktív. Tieto požiadavky sa musia posudzovať od prípadu k prípadu. Maximálna hodnota zníženia hodnoty účtovaná Skupinou je 100% nezabezpečenej časti finančného aktíva. Výška straty sa vykazuje v zisku alebo strate.

Ak sa v nasledujúcom období zníži strata zo zníženia hodnoty a zníženie môže súvisieť objektívne s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní zníženia hodnoty, zruší sa predtým vykázaná strata zo zníženia hodnoty. Akékoľvek následné zrušenie straty zo zníženia hodnoty sa vykazuje v zisku alebo strate v rozsahu, v ktorom účtovná hodnota majetku nepresiahne amortizované náklady k dátumu zrušenia.

Významné účtovné odhady a posúdenia

Výpočet reálnej hodnoty finančných nástrojov sa zakladá na kótovaných cenách, alebo v prípade ich absencie zohľadňuje odhady trhu alebo odhady vedenia Skupiny o budúcom vývoji hlavných faktorov ovplyvňujúcich reálnu hodnotu ako napr. výnosových kriviek, výmenných kurzov a bezrizikových úrokových sadzieb.

4. Riadenie finančného rizika

Medzi hlavné finančné nástroje Skupiny patria pohľadávky a záväzky z obchodného styku, zmluvy o pôžičkách, peňažné prostriedky a krátkodobé bankové vklady ako aj bankové úvery. Použitie týchto finančných nástrojov je zamerané najmä na zabezpečenie finančných prostriedkov alebo na investovanie voľných peňažných prostriedkov.

S držanými finančnými nástrojmi súvisia nasledovné riziká

- Trhové riziko ktoré zahŕňa : menové riziko
úrokové riziko
- Úverové riziko
- Riziko likvidity

4.1. Trhové riziko

Trhové riziko vyplýva z (a) otvorených pozícií v zahraničnej mene – menové riziko, (b) úročených aktív a pasív – úrokové riziko.

Menové riziko

Skupina podniká najmä na domácom trhu a väčšina jej výnosov, nákladov, krátkodobých bankových vkladov je denominovaná v EUR.

Manažment nepovažuje kurzové riziko za významné vo vzťahu k činnosti Skupiny, nakoľko uskutočňuje len výnimočne a v malom objeme transakcie v inej mene než je funkčná mena spoločností v Skupine.

Úrokové riziko

Skupina je vystavená dôsledkom spôsobeným fluktuáciou bežných úrovní trhových úrokových sadzieb, ktoré ovplyvňujú jej finančnú pozíciu a peňažné toky. Riziko zmien úrokovej sadzby, ktorému je Skupina vystavená, vzniká v súvislosti s dlhodobými úvermi a pôžičkami. Úvery a pôžičky s variabilnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny úrokovej sadzby peňažných tokov.

Vedenie Skupiny používa zabezpečovacie nástroje na zabezpečenie peňažných tokov na riadenie rizika uvedenej premenlivej úrokovej sadzby a to úrokové swapy alebo úrokové opcie.

Dopady rizika úrokovej sadzby na hospodársky výsledok boli v sledovanom období nevýznamné

4.2. Úverové riziko

Skupina je vystavovaná úverovému riziku, ktoré predstavuje riziko, že jedna zo zúčastnených strán finančného nástroja spôsobí finančnú stratu druhej strane nesplnením svojho záväzku. Vystavenie sa úverovému riziku vzniká ako dôsledok z predaja služieb a tovaru Skupiny s odloženou dobou splatnosti ako aj v dôsledku iných transakcií s ďalšími subjektmi, ktoré vedú ku vzniku finančných aktív.

Úverové riziko vzniká v súvislosti s peňažnými prostriedkami a peňažnými ekvivalentmi, vkladmi v bankách a finančných inštitúciách, obchodom s odberateľmi, pohľadávkami zo zmlúv o pôžičke.

Skupina má vypracované postupy riadenia úverov a pohľadávok, ktoré zabezpečujú minimalizáciu úverového rizika neustálym monitorovaním situácií, ktoré vystavujú Skupinu tomuto druhu rizika. Aby Skupina eliminovala úverové riziko súvisiace s bankovými účtami a finančnými nástrojmi, Skupina uskutočňuje transakcie len s bankami a finančnými inštitúciami, ktoré majú vysoký rating.

K 31. decembru 2022 a 2021 má Skupina významnú koncentráciu úverového rizika vo vzťahu so zmluvami o pôžičke (Poznámka č. 14, 17). Uvedené pôžičky s odloženou dobou splatnosti sú poskytnuté takmer výlučne spoločnostiam pod kontrolou akcionára. Vedenie vyhodnotilo úverové riziko vyplývajúce z pôžičiek ako nízke a Skupina nie je vystavená významnému riziku väčších strát ako vo výške vytvorených opravných položiek.

V súvislosti s pohľadávkami z obchodného styku nemá Skupina významnú koncentráciu úverového rizika najmä v súvislosti s rozličným počtom rôznych zákazníkov. Aj napriek tomu, že splatenie pohľadávok môže byť ovplyvnené ekonomickými faktormi, manažment sa domnieva, že Skupina nie je vystavená významnému riziku väčších strát ako vo výške vytvorených opravných položiek.

Analýza finančných pohľadávok

<i>v tis. EUR</i>	nominálna hodnota	opravná položka	účtovná hodnota
pôžičky dlhodobé v splatnosti (pozn.14)	25 791	1 297	24 494
pôžičky krátkodobé v splatnosti (pozn. 17)	8 105	133	7 972
pohľadávky z príspevkov na úhradu straty vo verejnom záujme v splatnosti (18)	4 854		4 854
pohľadávky z obchodného styku (pozn.18)	6 781	1 756	5 025
<i>v tis. EUR</i>	nominálna hodnota	opravná položka	účtovná hodnota
<i>z toho v splatnosti</i>	2 476	117	2 359
<i>po lehote splatnosti</i>			
<i>do 30 dní</i>	199	14	185
<i>od 31 do 180 dní</i>	223	39	184
<i>od 181 do 360 dní</i>	607	68	539
<i>nad 360 dní spriaznené spoločnosti</i>	1 544	334	1 210
<i>nad 360 dní</i>	1 732	1 184	548
Spolu	45 531	3 186	42 345

4.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity znamená, že Skupina môže mať ťažkosti so splnením svojich povinností v súvislosti s finančnými záväzkami. Obozretné riadenie rizika likvidity znamená udržanie si dostatočného množstva likvidných prostriedkov, dostupnosti finančných prostriedkov prostredníctvom ešte nečerpaných úverových línií a možnosti uzatvárať trhové pozície. Skupina riadi riziko likvidity na základe pravidelne prehodnocovaných cash-flow plánov tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala významné riziko pre schopnosť skupiny plniť svoje záväzky.

Splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných platieb:

<i>v tis. EUR</i>	do 1 roka	do 5 rokov	nad 5 rokov	SPOLU
Bankové pôžičky (pozn. 21.1)				
z toho istina	9 045	57 657	20 197	86 899
z toho úroky	3 411	6 751	358	10 520
Prijaté iné pôžičky mimo skupinu (pozn.21.2)				
z toho istina	1 938	3 618	99	5 655
z toho úroky	74	266		340
Záväzky zo splátkového úveru na autobusy (pozn.21.3)				
z toho istina	4 075	18 096	11 066	33 237
z toho úroky	701	1 888	514	3 103
Záväzky z leasingu (pozn.24.1)				
z toho istina	244	110		354
z toho úroky	8	4		12
Obchodné záväzky a dlhodobé záväzky (pozn.24,25)	10 638	5 933	1 442	18 013
Ostatné finančné záväzky				0
Spolu	30 134	94 323	33 676	158 133

5. Prevádzkové výnosy

Účtovná politika:

IFRS 15 stanovuje päťstupňový model na účtovanie výnosov vyplývajúcich zo zmlúv so zákazníkmi a vyžaduje, aby boli výnosy vykázané v sume, ktorá odráža protihodnotu, pre ktorú sa očakáva, že skupina má nárok na odmenu za prevod tovaru alebo služieb zákazníkovi. Výnosy sa vykazujú, ak je pravdepodobné, že do spoločnosti budú plynúť ekonomické úžitky spojené s transakciou a výška výnosu sa dá spoľahlivo určiť. Výnosy sa vykazujú po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, spotrebnej dane a zľavy, po dodaní tovaru alebo poskytnutí služby a po prevode rizík a výhod.

Tržby za poskytnuté služby sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom dôjde k poskytnutiu služby za pomoci metód používaných pre stanovenie stupňa dokončenosti konkrétnej transakcie, ktorý je určený na základe skutočne poskytnutej služby v pomere k celkovým službám, ktoré majú byť poskytnuté. Výnosy z maloobchodného predaja sú vykázané v okamihu predaja zákazníkovi v hotovosti alebo kreditnou kartou.

Prevádzkové príspevky od objednávateľov výkonov vo verejnom záujme sa účtujú ako výnosy z prevádzkovej činnosti, a to v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním ekonomicky oprávnených nákladov vyčíslených v súlade s dohodnutou metódikou, ktorá tvorí súčasť Zmlúv o výkonoch vo verejnom záujme vo vnútroštátnej pravidelnej autobusovej doprave a zmlúv o spolupráci pri zabezpečovaní dopravy a o výkone vo verejnom záujme v mestskej autobusovej doprave.

Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností (pozn. 11) zahŕňajú nájomné a platby za služby súvisiace s nehnuteľnosťami. Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu.

Ak Skupina poskytne svojim nájomcom investičné príspevky (motivačný bonus), vykazujú sa náklady na tieto bonusy počas doby trvania nájmu ako zníženie výnosov z prenájmu.

Výsledná pohľadávka sa vyказuje ako dlhodobý majetok alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. (Poznámka 14b, 17)

Podmienené platby na základe nájomnej zmluvy, ktoré sú podmienené dohodnutou úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

Výnosy zo služieb sa vykazujú v účtovnom období, kedy boli služby poskytnuté, na základe stupňa rozpracovanosti konkrétnej transakcie. Stupeň rozpracovanosti sa posudzuje na základe skutočne poskytnutých služieb ako pomernej časti z celkových služieb, ktoré sa majú poskytnúť. Výnosy sa vykazujú bez DPH a zliav.

Skupina nepredpokladá žiadne zmluvy s obdobím dlhším než 1 rok medzi prenosom sľúbeného tovaru alebo služieb zákazníkovi a úhradou od zákazníka. V dôsledku toho neupravuje Skupina žiadne transakčné sumy podľa časovej hodnoty peňazí.

5.1. Prevádzkové výnosy

v tis. EUR	2022	2021
Tržby z autobusovej prepravy	16 944	15 216
Tržby z prenájmu	2 368	2 356
tržby z predaja nafty	389	726
Tržby z predaja ostatného tovaru	539	1 253
Tržby z hotelových služieb	1 790	770
tržby za charterové lety	787	
Ostatné prevádzkové tržby	1 780	1 533
Prevádzkové výnosy spolu	24 597	21 854

Postupný návrat podnikateľského prostredia do postpandemického normálu sa prejavil nárastom tržieb najmä v autobusovej doprave a v hotelových službách.

5.2. Prevádzkové príspevky vo verejnej autobusovej doprave

<i>v tis. EUR</i>	2022	2021
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v prímestskej doprave	42 263	40 610
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v mestskej doprave	2 502	6 674
Prevádzkové dotácie na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme spolu	44 765	47 284

Skupina je príjemcom príspevku na náhradu preukázanej straty vrátane primeraného zisku od objednávateľov výkonov vo verejnom záujme – verejnej autobusovej dopravy na základe Zmluvy o výkone vo verejnom záujme vo vnútroštátnej pravidelnej autobusovej doprave na území Žilinského samosprávneho kraja a Trenčianskeho samosprávneho kraja a na základe Zmlúv o spolupráci pri zabezpečovaní dopravy a o výkone vo verejnom záujme v mestskej autobusovej doprave na území mesta Trenčín, Nové Mesto na Váhom, Martin a Čadca.

Skupina vykonáva vnútroštátnu verejnú pravidelnú autobusovú dopravu na základe udelených dopravných licencií. Platnosť dopravných licencií udelených Trenčianskym samosprávnym krajom končí v októbri 2023, zmluva uzatvorená so Žilinským samosprávnym krajom bola platná do konca októbra 2022. V októbri 2022 Skupina uzatvorila zmluvy so ŽSK o službách v prímestskej autobusovej doprave vo verejnom záujme v dopravnom regióne Kysuce, Horné Považie a Turiec, na základe ktorých začala ako Nový dopravca poskytovať služby od novembra 2022. Služby budú na základe nových zmlúv poskytované na obdobie 10 rokov.

Skupina má ďalej uzatvorené zmluvy o výkonoch vo verejnom záujme na zabezpečenie mestskej autobusovej dopravy nasledovne:

Mesto Čadca – účinnosť do 31.12.2027, Mesto Trenčín – účinnosť do 31.8.2022, zmluva ďalej neobnovená a Mesto Nove Mesto nad Váhom – účinnosť do 30.6.2031.

5.3. Výnosy z prenájmu a iné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v tis. EUR</i>	2022	2021
<i>Výnosy z prenájmu</i>		
Obchodné centrá	7 013	5 674
Kancelárie a ostatné	150	116
<i>Servisné a marketingové poplatky</i>		
Obchodné centrá	2 915	2 881
<i>Energie</i>		
Obchodné centrá	3 064	2 039
Kancelárie	49	40
Výnosy spolu	13 191	10 750

Nárast výnosov z investícií do nehnuteľností bol ovplyvnený zvýšenou infláciou a nárastom cien energií.

Skupina aj v roku 2022 poskytla nájomcom 50% zľavu z nájomného za obdobie sťaženého užívania.

6. Prevádzkové náklady**6.1. Materiálové náklady**

<i>v tis. EUR</i>	2022	2021
Spotreba materiálu	12 250	9 232
Náklady na energie	1 249	812
Náklady na predanú naftu	393	714
Náklady na predaný tovar	506	1 117
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	(29)	(13)
Materiálové náklady spolu	14 369	11 862

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

6.2. Služby

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Náklady na opravu a údržbu	5 425	6 133
Cestovné	1 138	954
Nájomné za prevádzkované mestské parkovacie plochy	386	319
Platby za používanie pneumatík	433	445
Užívanie autobusových staníc	815	757
Ostatné nájomné	321	447
Strážna služba	404	49
Umývania autobusov a upratovanie	446	492
Reklama	129	142
Telekomunikačné služby	378	318
Právne, poradenské a účtovné služby	1 385	930
Náklady na audit a ostatné konzultačné služby	45	79
Ostatné služby	3 110	2 026
Služby spolu	14 415	13 091

6.3. Osobné náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Mzdové náklady	19 032	19 773
Odmeny členom orgánov skupiny	469	423
Náklady na sociálne zabezpečenie	6 869	7 112
Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny (pozn. 22.1)	106	108
Ostatné sociálne náklady	1 606	1 539
Osobné náklady spolu	28 082	28 955

Náklady na sociálne zabezpečenie zahŕňujú príspevky do štátom spravovaných dôchodkových fondov s definovanými príspevkami. Skupina odvádza poisťné do štátnych programov sociálneho a verejného zdravotného poistenia vo výške 35,2% zo zákonom stanoveného základu, ktorý tvoria zdaniteľné príjmy zamestnanca.

Náklady na uvedené zákonné poisťné uhradené Skupinou sa účtujú do zisku/straty v tom istom období ako príslušné osobné náklady.

6.4. Odpisy

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Odpisy stavieb a zariadení	8 319	9 740
Odpisy investícií do nehnuteľností	3 265	3 201
Odpisy nehmotného majetku	16	28
Zníženie hodnoty goodwillu (pozn.12)		118
Zníženie hodnoty (pozn.10)	225	264
Zúčtovanie zníženia hodnoty		
Odpisy spolu	11 825	13 351

6.5. Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností generujúcimi výnosy z prenájmu:

<i>v tis. EUR</i>	2022	2021
Materiálové náklady	3 647	2 171
Opravy a údržby	559	348
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	1 575	1 806
Daň z nehnuteľností	251	217
poistenie	102	101
Spolu	6 134	4 643

6.6. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Daň z motorových vozidiel	72	60
Daň z nehnuteľností	198	199
Poplatky	101	198
Ostatné prevádzkové náklady spolu	371	457

6.7. Ostatné zisky/ (straty)

<i>v tis. EUR</i>	2022	2021
Zisk/(strata) z predaja dlhodobého majetku a materiálu	146	305
(zníženie hodnoty)/zrušenie straty zo zníženia hodnoty pohľadávok	(674)	(1 008)
(Odpis pohľadávok)	(148)	(1)
Poistne	(1 599)	(1 799)
Prijaté náhrady škôd poistných udalostí	394	927
Pokuty a penále netto	7	49
Dotácia na dlhodobý majetok	15	28
Dotácie COVID 19	75	306
Ostatné prevádzkové dotácie	10	25
odpis záväzku	259	392
Ostatné prevádzkové zisky/(straty)	915	643
Prevádzkové kurzové zisky/(straty) netto	(33)	(1)
Ostatné zisky/(straty)	(633)	(134)

Skupina počas roku 2022 čerpala dotácie na úhradu časti mzdových nákladov zo štátneho rozpočtu v rámci projektu „Prvá pomoc“ – Opatrenie č. 3 na zníženie negatívnych dopadov vyplývajúcich z mimoriadnych opatrení v čase pandémie koronavírusu v sume 55 tis. EUR., dotáciu od Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej Republiky pre podniky v odvetví cestovného ruchu v čiastke 15 EUR, dotáciu z Ministerstva hospodárstva na nájomné ako nájomca vo výške 2 tis. EUR a na refundáciu skríningového testovania 3 tis. EUR, spolu 75 tis. EUR. (v roku 2021 306 tis. EUR)

7. Finančné výnosy**Účtovná politika**

Úroky sa vykazujú proporcionálne zohľadňujúc efektívny výnos z príslušného majetku.

v tis. EUR:	2022	2021
Úroky z vkladov v bankách	-	
Úroky z poskytnutých pôžičiek	998	1 165
Finančné výnosy spolu	998	1 165

8. Finančné náklady

v tis. EUR:	2022	2021
Úroky zo splátkového predaja (pozn.21.3)	742	707
Úroky z bankových úverov	2 590	2 119
Úroky z ostatných pôžičiek	66	99
Úroky z leasingu (pozn.23.1)	9	10
Rozpustený diskont k dlhodobým rezervám (pozn.22.1)	38	11
Náklady na hedžing úrokovej sadzby (Opčná prémie, úrokový swap)	2	110
Ostatné finančné náklady	238	291
Finančné náklady spolu	3 685	3 347

9. Daň z príjmu

Účtovná politika

Daň z príjmov pozostáva zo splatnej dane a odloženej dane. Splatná daň z príjmov sa zakladá na zdaniteľnom zisku účtovného obdobia. Zdaniteľný zisk sa líši od zisku pred zdanením vykázaného v konsolidovanom výkaze komplexného výsledku o položky výnosov alebo nákladov, ktoré nie sú nikdy zdanené alebo odpočítateľné, alebo sú zdaniteľné alebo odpočítateľné v iných obdobiach. Na výpočet odloženej dane sa používa záväzková metóda. Odložená daň sa počíta záväzkovou metódou na všetky dočasné rozdiely medzi daňovou a účtovnou hodnotou majetku a záväzkov. Odložená daň sa počíta vo výške sadzby, ktorá sa očakáva pre obdobie, v ktorom sa bude majetok realizovať, alebo v ktorom sa záväzok vysporiada. Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú pri všetkých odpočítateľných dočasných rozdieloch, umoriteľných a nevyužitých daňových zápočtoch a daňových stratách vtedy, keď je pravdepodobné, že sa vytvorí dostatočný zdaniteľný zisk, voči ktorému sa odložené daňové pohľadávky budú dať umoriť. Pre stanovenie hodnoty odložených daňových pohľadávok, ktoré môžu byť vykázané, sú potrebné zásadné odhady manažmentu založené na odhade obdobia vzniku a výšky budúcich zdaniteľných ziskov spolu s budúcimi stratégiami daňového plánovania.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa môžu navzájom kompenzovať, ak existuje právny nárok na kompenzáciu pohľadávok a záväzkov zo splatnej dane a ak sú voči tomu istému finančnému úradu a Skupina má v úmysle ich vysporiadať.

Skupina ku koncu každého účtovného obdobia prehodnocuje nezaúčtované odložené daňové pohľadávky a účtovnú hodnotu odložených daňových pohľadávok. Skupina vykazuje predtým nezaúčtovanú odloženú daňovú pohľadávku v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že budúci zdaniteľný zisk umožní, aby sa odložená daňová pohľadávka realizovala. Skupina naopak znižuje účtovnú hodnotu odloženej daňovej pohľadávky vtedy, ak už nie je pravdepodobné, že sa vytvorí dostatočný zdaniteľný zisk, ktorý umožní umoriť časť alebo celú odloženú daňovú pohľadávku.

Odložená daň sa účtuje na účty výkazu ziskov a strát okrem prípadov, keď sa vzťahuje na položky, ktoré sa účtujú na priamo do vlastného imania.

9.1. Daň z príjmov vykázaná vo výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia:

v tis. EUR	2022	2021
Splatná daň z príjmov	1 725	1 826
odložená daň z príjmov	(143)	(87)
Daň z príjmov spolu	1 582	1 739

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Odsúhlasenie vykazanej dane z príjmov a teoretickej čiastky vypočítanej použitím platných sadzieb dane:

<i>v tis. EUR</i>	2 022	2 021
zisk/(strata) pred zdanením	4 529	5 214
daň vypočítaná použitím 21% sadzby dane	951	1 095
<i>Daňový efekt:</i>		
Nedaňové náklady (+)	547	473
Nezdaniteľné výnosy (-)	(15)	(9)
Vplyv zníženej sadzby dane	(2)	
Nevykázanie odloženej daňovej pohľadávky (napr.. z daňových strát)(+)	113	144
V minulých obdobiach nevykázaná odložená daňová pohľadávka	(48)	(3)
Úprava splatnej dane vťahujúca sa k minulým obdobiam	-	-
Odpis daňovej pohľadávky z neumoriteľnej straty	36	39
Daň z príjmu	1 582	1 739
Efektívna daňová sadzba	34,93%	33,35%

Položky dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného vykazovania a ich daňovými základmi k 31. decembru 2022 a 2021 a daňový vplyv pohybov medzi nimi v roku 2022 a 2021 uvádza nasledovný prehľad:

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2 021
Hmotné dlhodobé aktíva	(6 036)	(6 293)
Zásoby	0	0
Deriváty	(464)	38
Pohľadávky	479	344
Rezervy a záväzky	527	991
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(139)	(209)
Daňové straty a iné odpočty	563	796
Odložené daňové pohľadávky/ (záväzky)	(5 070)	(4 333)
Úprava o neistú realizáciu odloženej daňovej pohľadávky	(639)	(672)
Čistý odložený daňový (záväzok)	(5 709)	(5 005)
Odložené daňové pohľadávky vykázané vo výkaze o finančnej situácii	996	1 048
Odložené daňové (záväzky) vykázané vo výkaze o finančnej situácii	(6 705)	(6 053)

Skupina v roku 2022 umorila daňové straty a iné odpočty vo výške 888 tis. EUR. (v roku 2021 235 tis. EUR). Skupina vykázala k 31. decembru 2022 kumulatívne daňové straty vo výške 2 681 tis. EUR, ktoré môžu byť umorené voči budúcim zdaniteľným ziskom spoločností v rámci ktorých vznikli. Tieto straty a iné odpočty môžu byť umorené v období 2023-2027.

Odložená daňová pohľadávka je započítaná s odloženým daňovým záväzkom iba vtedy, ak sa vzťahujú k tomu istému daňovému subjektu.

Skupina nevykázala k 31. decembru 2022 odložené daňové pohľadávky vo výške 639 tis. EUR u ktorých nie je dostatočne isté, že dosiahnuté budúce zisky budú postačujúce na ich uplatnenie.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

(i) Pohyby v odloženej dani v roku 2022 boli nasledovné

	Stav k 1.1.2022	Podnikové kombinácie	Zaúčtované do (nákladov) / výnosov	Zaúčtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2022
<i>v tis. EUR:</i>					
Hmotné dlhodobé aktíva	(6 403)	(355)	596		(6 162)
Zásoby	-				-
Deriváty	38			(502)	(464)
Pohľadávky	333		146		479
Rezervy a záväzky	707		(476)	10	241
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(209)		70		(139)
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	529		(193)		336
	(5 005)	(355)	143	(492)	(5 709)

(ii) Pohyby v odloženej dani v roku 2021 boli nasledovné

	Stav k 1.1.2021	Podnikové kombinácie	Zaúčtované do (nákladov) / výnosov	Zaúčtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2021
<i>v tisícoch EUR:</i>					
Hmotné dlhodobé aktíva	(6 398)		(5)		(6 403)
Zásoby	352		(352)		0
Deriváty				38	38
Pohľadávky	137		196		333
Rezervy a záväzky	760		(59)	6	707
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(279)		70		(209)
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	291		238		529
	(5 137)		88	44	(5 005)

10. Pozemky, budovy a zariadenia

Účtovná politika

Dlhodobý hmotný majetok sa vykazuje v historickej obstarávacej cene zníženej o oprávky a akumulovanú stratu zo zníženia hodnoty. Obstarávacia cena zahŕňa všetky výdavky priamo vynaložené na obstaranie majetku. Nákladové úroky, pokiaľ spĺňajú kritéria IAS 23, sú aktivované ako súčasť obstarávacej ceny, inak sú účtované do nákladov príslušného obdobia.

Následné výdavky sa zahrňajú do účtovnej hodnoty majetku alebo sa vykazujú ako samostatný majetok, iba ak je pravdepodobné, že budúce ekonomické úžitky súvisiace s majetkom budú plynúť Skupine a výška výdavkov môže byť spoľahlivo určená.

Pri predaji alebo vyradení majetku sa obstarávacia cena a oprávky odúčtujú a zisk alebo strata vyplývajúca z predaja alebo vyradenia sa vykáže v zisku/strate za účtovné obdobie.

Nedokončené investície predstavujú dlhodobý hmotný majetok a vykazujú sa v obstarávacej cene. Nedokončené investície sa neodpisujú, až kým príslušný majetok nie je pripravený na použitie.

Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, v ktorom bol k dispozícii na používanie a odpisuje sa lineárne počas odhadnutej životnosti tak, aby sa odpísala obstarávacia hodnota majetku. Ak časti hmotného majetku majú inú životnosť, účtujú a odpisujú sa ako samostatné položky (významné komponenty). Pozemky sa neodpisujú. Odhadnuté životnosti podľa hlavných skupín dlhodobého hmotného majetku sú:

Budovy, haly a stavby	20 – 30 rokov
Hotely	40 rokov
Stroje, zariadenia, dopravné prostriedky okrem autobusov	4 – 6 rokov
Autobusy	7 – 12 rokov

V prípade, že je účtovná hodnota majetku vyššia ako jeho odhadovaná realizovateľná hodnota, okamžite sa zníži účtovná hodnota tohto majetku na jeho realizovateľnú hodnotu.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

<i>V tis. EUR</i>	Pozemky	Budovy a stavby	Stroje, zariadenie, motorové vozidlá a ostatné aktíva	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacia cena k 1. 1. 2021	11 130	25 742	114 303	914	152 089
Prírastky		66	6 624		6 690
Presuny			55	(55)	0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky		(234)	(9 963)	(378)	(10 575)
Obstarávacia cena k 31.12.2021	11 130	25 574	111 019	481	148 204
Prírastky	633	39	5 259	71	6 002
Presuny					
Podnikové kombinácie					
Úbytky		(30)	(14 761)		(14 791)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2022	11 763	25 583	101 517	552	139 415
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2021		(11 044)	(81 625)	-	(92 669)
Odpisy		(1 317)	(8 423)		(9 740)
Zníženie hodnoty			(264)		(264)
Úbytky		120	9 801		9 921
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2021		(12 241)	(80 511)	-	(92 752)
Odpisy		(1 368)	(6 951)		(8 319)
Zníženie hodnoty			(224)		(224)
Úbytky		12	14 738		14 750
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2022		(13 597)	(72 948)	-	(86 545)
Účtovná hodnota k 1.1.2021	11 130	14 698	32 678	914	59 420
Účtovná hodnota k 31.12.2021	11 130	13 333	30 508	481	55 452
Účtovná hodnota 31.12.2022	11 763	11 986	28 569	552	52 870

Zníženie hodnoty

K 31.12.2022 Skupina znížila vytvorením opravnej položky 264 tis. EUR hodnotu autobusov o rozdiel medzi ich odhadovanou realizovateľnou hodnotou a účtovnou hodnotou.

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

K 31.12.2022 bolo v prospech bánk, ktoré poskytli úvery (pozn.21.1) zriadené záložné právo na pozemky a budovy v účtovnej hodnote 12.375 tis. EUR (k 31.12.2021 11.606 tis. EUR). Skupina ručí nehnuteľným majetkom v účtovnej hodnote 5.384 tis. EUR (k 31.12.2021 5.466 tis. EUR) za úver personálne prepojenej spoločnosti (pozn 25.2)

Zo strojov, prístrojov a zariadení je zriadené záložné právo na autobusy na zaistenie záväzkov zo splátkového predaja v zostatkovej hodnote 23.706 tis. EUR. (k 31.12.2021 28 866 tis. EUR). (pozn. 21.3)

Štátne dotácie:**Účtovná politika**

Štátne dotácie sa vykazujú v reálnej hodnote, ak existuje primerané uistenie o prijatí dotácie a splnení všetkých podmienok spojených s prijatím dotácie.

Ak sa dotácia vzťahuje na obstaranie dlhodobého majetku, reálna hodnota dotácie sa účtuje do výnosov budúcich období a rovnomerne sa zúčtováva do ostatných výnosov počas odhadovanej životnosti príslušného majetku.

Ak sa dotácia vzťahuje na úhradu nákladov, vykazuje sa ako výnos počas doby potrebnej na systematické kompenzovanie dotácie s nákladmi, na ktorých úhradu je dotácia určená.

V roku 2018 Skupina získala na obstaranie dlhodobého majetku v obstarávacej hodnote 120 tis. EUR štátnu dotáciu vo výške 109 tis. EUR. (pozn. 24 25)

Prenajatý majetok

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Účtovná politika

Určenie, či zmluva obsahuje prvky lízingu alebo je lízingom, závisí od podstaty zmluvy pri jej uzatvorení. Zmluva je považovaná za zmluvu, ktorá obsahuje prvky lízingu a je podľa toho zaúčtovaná, ak jej splnenie závisí od použitia špecifického aktíva alebo prevodu práva používať aktívum.

Skupina vykazuje majetok s právom na užívanie a záväzky z lízingu pri väčšine lízingov.

Od 1. januára 2019 Skupina aplikuje pri posúdení lízingov nový štandard IFRS 16. Nájomca vykazuje v súvislosti s operatívnym lízingom majetok s právom na používanie (lízingové aktívum) a súvisiaci záväzok z lízingu. Každá lízingová splátka je rozdelená na splatenie lízingového záväzku a vzniknuté finančné úrokové náklady. Finančná zložka sa účtuje priamo do nákladov.

Skupina oceňuje prenajatý majetok primárne na úrovni súčasnej hodnoty minimálnych leasingových splátok. Prenajatý majetok sa odpisuje počas doby použiteľnosti, respektíve doby prenájmu, podľa toho, ktorá je kratšia. Lízingový záväzok sa prvotne oceňuje súčasnou hodnotou lízingových splátok splatných počas doby lízingu a diskontuje implicitnou sadzbou lízingu, ak je táto zistiteľná, inak Skupina ako nájomca uplatňuje priemernú úrokovú mieru, ktorú by nájomca musel zaplatiť, ak by si požičal prostriedky potrebné na získanie aktíva podobnej hodnoty v podobnom ekonomickom prostredí.

Dlhodobý hmotný majetok prenajatý formou finančného a operatívneho prenájmu je vykázaný v rámci položky budovy a stavby, stroje a zariadenia, motorové vozidlá:

v tisícoch EUR	Budovy a stavby	Stroje a zariadenia	Celkom
Obstarávacia cena k 1.1.2021	598	501	1 099
Prírastky	-	63	63
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	(10)	(10)
Úbytky	(191)	-	(191)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2021	407	554	961
Prírastky	-	60	60
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	-	-
Úbytky	-	(9)	(9)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2022	407	605	1 012

V tis. EUR	Budovy a stavby	Stroje a zariadenia	Celkom
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2021	(219)	(147)	(366)
Odpisy	(86)	(94)	(180)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	10	10
Úbytky	76	-	76
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2021	(229)	(231)	(460)
Odpisy	(86)	(98)	(184)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	-	-
Úbytky	-	9	9
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2022	(315)	(320)	(635)

Účtovná hodnota			
k 1.1.2021	379	354	733
k 31.12.2021	178	323	501
k 31.12.2022	92	285	377

11. Investície do nehnuteľností

Účtovná politika

Investície do nehnuteľností predstavujú nehnuteľnosti, ktoré sú držané za účelom získania výnosu z prenájmu alebo zhodnotenia kapitálu a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú nedokončené investície určené na budúce použitie ako investície do nehnuteľností.

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, rekreačné priestory). Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Skupina sa pre oceňovanie investícií do nehnuteľností rozhodla používať model oceňovania v historických cenách (Cost model). Investície sa preto vykazujú v cene obstarania zníženej o oprávky a kumulované zníženie hodnoty.

Odpisy investícií do nehnuteľností sa počítajú použitím rovnomernej metódy odpisovania počas ich odhadovanej doby ekonomickej životnosti:

	<u>životnosť v rokoch</u>
Obchodné centrá	40 rokov
Administratívne budovy	40 rokov
Byty a rekreačné budovy	30 rokov
Eskalátory a klimatizačné zariadenia	12 rokov
Rozvody počítačových sietí	6 rokov
Bezpečnostné systémy	3 - 6 rokov

V tis. EUR	Investície do nehnuteľností	Zariadenia nákupných centier	Nedokončené investície a preddavky	Celkom
Obstarávacia cena k 1. 1. 2021	97 415	5 395	2 017	104 827
Prírastky	3 228	65		3 293
Presuny	1 624		(1 624)	0
Podnikové kombinácie				0
Úbytky			(135)	(135)
Obstarávacia cena k 31.12.2021	102 267	5 460	258	107 985
Prírastky	330		146	476
Presuny				0
Podnikové kombinácie (pozn. 2.2.1)	2 800			2 800
Úbytky		(52)		(52)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2022	105 397	5 408	404	111 209

V tis. EUR	Investície do nehnuteľností	Zariadenia nákupných centier	Nedokončené investície a preddavky	Celkom
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2021	(23 080)	(4 888)	-	(27 968)
Odpisy	(3 002)	(200)		(3 202)
Zníženie hodnoty				
Úbytky				-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2021	(26 082)	(5 088)	-	(31 170)
Odpisy	(3 158)	(107)		(3 265)
Zníženie hodnoty				
Úbytky		52		52
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2022	(29 240)	(5 143)	-	(34 383)

ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2021	74 335	507	2 017	76 859
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2021	76 185	372	258	76 815
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2022	76 157	265	404	76 826

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

Na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 70.008 tis. EUR bolo zriadené záložné právo v prospech financujúcich bank (pozn. 21.1.2 a 21.1.7), (v roku 2021: 72.751tis. EUR).

Odhad reálnej hodnoty

Pre tento účel zavádza IFRS 13 hierarchiu reálnych hodnôt, ktorá klasifikuje vstupné parametre do troch úrovní:

- Kótované ceny (neupravené) na aktívnych trhoch pre identický majetok a záväzky (úroveň 1).
- Vstupné parametre iné ako kótované ceny zaradené do úrovne 1, ktoré sa dajú zistiť pre daný majetok a záväzky buď priamo (t. j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené od cien) (Úroveň 2).
- Vstupné parametre pre majetok a záväzky nevychádzajúce z trhových dát (t.j. nepozorovateľné vstupy) (Úroveň 3)

Nehnuteľnosti na úrovni 3 sa oceňujú metódou diskontovaných peňažných tokov, výnosovou metódou, metódou reziduálnej hodnoty, porovnávacou metódou a hodnotou pri akvizícii / predaji (obstarávacia cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti.

Reálna hodnota prevádzkovaných obchodných centier bola vypočítaná odborným odhadcom.

Reálna hodnota nehnuteľností, ktoré sú držané za účelom zhodnotenia bola zistená porovnávacou metódou

Reálna hodnota obchodných centier, ktoré sú pred rekonštrukciou alebo v rekonštrukcii bola určená na úrovni hodnoty pri akvizícii.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva. Ocenenie investícií do nehnuteľností odborným odhadcom bolo aktualizované k januáru 2023. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými o duplicitu je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v tis. EUR	2 022	2 021
Získané ocenenie	117 918	107 214
mínus: pohľadávky z motivačných bonusov na prenájom	(482)	(159)
mínus : Goodwill	(2 416)	(2 416)
Reálna hodnota	115 020	104 639
Zostatková hodnota	76 826	76 814
Rozdiel	38 194	27 825

12. Dlhodobý nehmotný majetok a goodwill

Účtovná politika

Goodwill. Vid' Poznámku č.2.2 Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty. Zníženie hodnoty sa vykáže v nákladoch a je nezvratné.

Ostatný nehmotný majetok. Všetok ostatný nehmotný majetok Skupiny má určitú, konečnú životnosť a zahŕňa najmä externe obstarané licencie na počítačový software. Nehmotný majetok sa pri obstaraní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávaciu cenu nehmotného majetku obstaraného v rámci podnikovej kombinácie predstavuje jeho reálna hodnota k dátumu obstarania. Nehmotný majetok sa vykazuje, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s týmto majetkom plynúť budúce ekonomické úžitky a že majetok je možné spoľahlivo oceniť. Pri následnom ocenení sa nehmotný majetok vykazuje v obstarávacích cenách znížených o oprávky a kumulované straty z poklesu hodnoty. Nehmotný majetok sa odpisuje rovnomerne počas doby životnosti majetku:

Software a licencie na software	<u>Životnosť v rokoch</u> 4 roky
---------------------------------	-------------------------------------

Nehmotný majetok sa začne odpisovať v mesiaci, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú podielom obstarávacej ceny odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku,

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia. Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli.

Pokles hodnoty nefinančného majetku : Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje sa preskúmava z hľadiska možného poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu. Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, aby sa zistilo, či nie je potrebné opravné položky rozpušťať.

V tis. EUR	Goodwill	Softvér	Oceniteľné práva	Nedokončené investície	Spolu
Obstarávacia cena k 1. 1. 2021	2 416	313	51	0	2 780
Prírastky				152	152
Presuny					0
Podnikové kombinácie	118				118
Úbytky					-
Obstarávacia cena k 1. 1. 2022	2 534	313	51	152	3 050
Prírastky					-
Presuny					-
Podnikové kombinácie					-
Úbytky		(45)			(45)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2022	2 534	268	51	152	3 005
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2021	-	(269)	(29)	-	(298)
Odpisy a ZC vyradeného majetku		(18)	(10)	-	(28)
Zníženie hodnoty	(118)			0	(118)
Zúčtovanie zníženia hodnoty					0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky				-	-
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2022	(118)	(287)	(39)	-	(444)
Odpisy		(16)		-	(16)
Zníženie hodnoty				-	-
Zúčtovanie zníženia hodnoty					-
Podnikové kombinácie *					-
Úbytky		45		-	45
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2022	(118)	(258)	(39)	-	(415)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2021	2 416	44	22	-	2 482
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2021	2 416	26	12	152	2 606
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2022	2 416	10	12	152	2 590

Goodwill

Goodwill vykázaný pri jednotlivých akvizíciách sa testuje na znehodnotenie podľa štandardu IAS 36. Pri posudzovaní znehodnotenia goodwillu sa skupina pozerá na nasledovné indikátory:

- Negatívny vývoj v odvetví
- Pokles trhovej hodnoty
- Rast tržieb menší než bolo očakávané

Goodwill vykázaný pri akvizícii spoločnosti Raj production, s.r.o. v roku 2021 vo výške 118 tis. EUR bol odpísaný v plnej výške. Iné znehodnotenie goodwillu nebolo identifikované.

Nedokončené investície

V položke nedokončené investície je vykázaná predpokladaná výška odplaty za vecné bremeno zodpovedajúca hodnote určenej znaleckým posudkom za sporné pozemky pod Obchodným centrom Mirage a súvisí s vykázanou rezervou na spor s Mestom Žilina. (pozn.26.1)

13. Investície do spoločných podnikov

Skupina založila 12.1.2021 spolu so spoločnosťou Cronos Invest j.s.a spoločný podnik **Optima HoldCo, s.r.o.** Spoločnosť Optima HoldCo s.r.o. 24.6.2022 ukončila kúpa 100% obchodného podielu spoločnosti **Palm Corp s.r.o.** Spoločnosť Palm Corp s.r.o. vlastní a prevádzkuje obchodné centrum OPTIMA v Košiciach.

Meno spoločného podniku	Hlavná činnosť	podiel Skupiny na vlastníctve a hlasovacích právach	
		2022	2021
Optima HoldCo s.r.o.	prenájom nehnuteľností	50%	50%
Palm Corp s.r.o.	prenájom a prevádzka obchodného centra OPTIMA	50%	

Predstavenstvo materskej spoločnosti zvažilo faktory ovplyvňujúce hodnotenie kontroly nad spoločnosťou Optima HoldCo s.r.o. a tým aj nad jej dcérskou spoločnosťou Palm Corp s.r.o. a na základe dohôd medzi oboma spoločníkmi dospelo k záveru, že Skupina disponuje 50% podielom na hlasovacích a rozhodovacích právach v spoločnosti Optima HoldCo a tým aj na jej dcérskej spoločnosti Palm Corp s.r.o. Na základe tejto skutočnosti boli obe spoločnosti v účtovnej závierke vykázané ako Spoločný podnik.

Podiel v spoločných podnikoch sa vykazuje metódou vlastného imania

<i>v tis. EUR</i>	2022	2021
Stav na začiatku roka	2	
investícia do spoločného podniku		2
Navýšenie ostatných kapitálových fondov	4 250	
Podiel Skupiny na výsledku hospodárenia spoločných podnikov	(653)	
Stav na konci roka	3 599	2

Súhrnné informácie o spoločných podnikoch sú analyzované nižšie:

<i>v tis. EUR</i>	2022	2021
Výnosy	8 008	
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	(1 307)	
Podiel Skupiny na výsledku hospodárenia spoločného podniku	(653)	
Podiel Skupiny na iných súhrnných ziskoch		

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

v tis. EUR	2022	2021
MAJETOK		
Goodwill z akvizície PalmCorp s.r.o.	3 316	
Budovy, stavby, stroje a zariadenia	114 432	
Peniaze a peňažné ekvivalenty	990	5
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	2 325	
ZÁVÄZKY		
úvery	(97 347)	
Závazky z obchodného styku a časové rozlíšenie	(2 418)	
Dlhodobé záväzky	(1 478)	
odložená daň	(12 623)	
Celkový čistý majetok	7 197	5
Podiel Skupiny na čistom majetku 50%	3 599	2
Goodwill	-	
Účtovná hodnota	3 599	2

14. Pôžičky

Účtovná politika

Pohľadávky z poskytnutých pôžičiek predstavujú nederivátový finančný majetok s pevnými alebo stanoviteľnými termínmi splátok, ktorý nie je kótovaný na aktívnom trhu. Vznikajú vtedy, keď Skupina poskytne peňažné prostriedky priamo dlžníkovi bez toho, aby mala v úmysle s pohľadávkou obchodovať. Pôžičky sú klasifikované ako dlhodobý majetok, keď ich splatnosť presahuje obdobie 12 mesiacov od dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pohľadávky z poskytnutých pôžičiek sú prvotne vykázané v reálnej hodnote vrátane všetkých prislúchajúcich vedľajších nákladov. Následne sú ocenené vo výške amortizovaných nákladov, použitím efektívnej úrokovej miery. Opravná položka sa účtuje do zisku/straty za účtovné obdobie, ak existuje objektívny dôkaz (napr. pravdepodobnosť nesolventnosti alebo významné finančné ťažkosti dlžníka), že Skupina nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky v súlade s pôvodnými podmienkami zmluvy o pôžičke. Znehodnotenú dlžnú čiastku sú odpísané, ak sa považujú za nevymožiteľné.

v tis. EUR	2022		2021	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - dlhodobé	22 478	1 152	21 102	961
Pôžičky tretím stranám	2 125	36		
	24 603	1 188	21 102	961
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		25 791		22 063
zníženie hodnoty		(1 297)		(853)
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		24 494		21 210

Pôžičky voči spriazneným stranám sa poskytujú ako nezabezpečené pôžičky za týchto podmienok: úrokové sadzby – 3,0% so splatnosťou do 5 rokov. Pôžičky spriazneným stranám splatné v roku 2023 a skôr sú vykázané v pozn.17. pohľadávky z krátkodobých pôžičiek.

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2022	2021
Stav na začiatku obdobia	853	130
Zníženie hodnoty	444	218
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti		
Presun z pôžičiek so splatnosťou do jedného roka		505
Presun k pôžičkám so splatnosťou do jedného roka		
Stav ku koncu obdobia	1 297	853

15. Ostatný dlhodobý majetok

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Investičný príspevok k prenájmu (a)	352	100
Pohľadávka z postúpenia (b)	5 870	5 870
Poskytnuté dlhodobé finančné zábezpeky	3	
Náklady budúcich období	2	425
Ostatný dlhodobý majetok spolu	6 227	6 395

(a) Pohľadávky z investičných príspevkov k prenájmu (motivačných bonusov) vo výške 352 tis. EUR (31.december 2021: 100 tis. EUR) predstavujú výdavky na kontribúcie – príspevky na FITOUT predajní poskytované nájomcom pri otvorení prevádzok a uzatváraní dlhodobých nájomných zmlúv a sú vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Kontribúcie sú rozpúšťané ako zníženie výnosov z prenájmu počas doby trvania nájomných vzťahov vo väzbe na dosahované príjmy z nájomného. K dátumu zostavenia účtovnej závierky Skupina posudzuje výšku a odôvodnenosť časového rozlíšenia motivačných bonusov, pričom časť týkajúcu sa bezprostredne nasledujúceho obdobia vykazuje ako krátkodobé pohľadávky a zvyšnú časť ako dlhodobé pohľadávky.

Tieto pohľadávky nie sú ani po lehote splatnosti a nie sú ani znehodnotené.

(b) Skupina postúpila časť pohľadávky z poskytnutej pôžičky za odplatu so splatnosťou do piatich rokov.

16. Zásoby**Účtovná politika**

Zásoby sú vykázané v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia, po premietnutí zníženia hodnoty na pomalyobrátkové a zastarané položky. Čistá realizovateľná hodnota je predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o náklady na predaj. Odhady čistej realizovateľnej hodnoty vychádzajú z najspoľahlivejších dostupných dôkazov o očakávanej realizačnej hodnote zásob, ktoré sú k dispozícii v čase, keď sa odhady uskutočnili. Tieto odhady berú do úvahy pohyby v cenách alebo nákladoch, ktoré priamo súvisia s udalosťami, ku ktorým došlo po skončení účtovného obdobia v rozsahu, v akom tieto udalosti potvrdzujú podmienky, ktoré existovali k poslednému dňu tohto obdobia. Cena nakupovaného tovaru sa stanoví predovšetkým na základe metódy FIFO.

<i>v tis. EUR:</i>	Obstarávacia cena 2022	Účtovná hodnota 2022	Obstarávacia cena 2021	Účtovná hodnota 2021
Materiál	575	575	524	524
Tovar na sklade	126	126	432	432
Zásoby spolu	701	701	956	956

Vývoj opravnej položky k zásobám

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Stav na začiatku obdobia		1 676
Zníženie hodnoty		0
Zrušenie z titulu zániku opodstatnenosti		
Použitie		(1 676)
Stav ku koncu obdobia	0	0

17. Pohľadávky z krátkodobých pôžičiek**Účtovná politika**

Pohľadávky z poskytnutých pôžičiek sú klasifikované ako obežné aktíva, pokiaľ sa očakáva, že budú zinkasované v rámci bežného obchodného cyklu, ktorým je obdobie rovné alebo kratšie ako 1 rok. V opačnom prípade sú vykazované ako dlhodobé aktíva.

v tis. EUR	2022		2021	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé zabezpečené	5 700	1 140	5 700	912
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé nezabezpečené	35	724	872	972
Pôžičky tretím stranám	500	6	50	4
	6 235	1 870	6 622	1 888
obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		8 105		8 510
zníženie hodnoty		(133)		(161)
obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		7 972		8 349

Pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok: úrokové sadzby: 3% - 4%

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2022	2021
Stav na začiatku obdobia	161	648
Zníženie hodnoty	1	18
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(29)	
Presun z pôžičiek so splatnosťou viac ako rok		
Presun k pôžičkám so splatnosťou viac ako rok		(505)
použitie z titulu odpisu pohľadávok z pôžičiek		
Stav ku koncu obdobia	133	161

18. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky**Účtovná politika**

Pohľadávky sú prvotne vykázané v reálnej hodnote zníženej o transakčné náklady a následne sa oceňujú v amortizovaných nákladoch, znížených o opravnú položku na pochybné pohľadávky. Opravná položka sa účtuje do zisku/straty za účtovné obdobie, ak existuje objektívny dôkaz (napr. pravdepodobnosť nesolventnosti alebo významné finančné ťažkosti dlžníka), že Skupina nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky v súlade s pôvodnými podmienkami faktúry. Znehodnotenú dlžnú čiastku sú odpísané, ak sa považujú za nevymožiteľné.

Pohľadávky z obchodného styku sú klasifikované ako obežné aktíva, pokiaľ sa očakáva, že budú zinkasované v rámci bežného obchodného cyklu, ktorým je obdobie rovné alebo kratšie ako 1 rok. V opačnom prípade sú vykazované ako dlhodobé aktíva.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

<i>v tis. EUR</i>	2022	2021
Pohľadávky z obchodného styku	6 781	6 195
Opravná položka k pochybným pohľadávkam	(1 756)	(1 552)
Obchodné pohľadávky spolu	5 025	4 643
<i>Ostatne pohľadávky</i>		
Pohľadávky z dotácií (príspevkov) na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme	4 854	6 587
Pohľadávky z dotácií COVID 19		43
Pohľadávky z titulu DPH a ostatných daní	773	1 666
Poskytnuté finančné zábezpeky	75	1 713
Investičné príspevky (stimuly)	130	59
Iné pohľadávky	429	339
Náklady budúcich období	400	442
Opravná položka k pochybným iným pohľadávkam	(5)	(77)
Ostatné pohľadávky spolu	6 656	10 772
Obežné obchodné a ostatné pohľadávky spolu	11 681	15 415

Pohľadávky z obchodného styku nie sú úročené a majú väčšinou 14-dňovú splatnosť.

Vývoj opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Stav na začiatku obdobia	1 552	1 970
Tvorba	308	722
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(50)	(23)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(54)	(1 117)
Stav ku koncu obdobia	1 756	1 552

Vývoj opravnej položky k pochybným ostatným obežným pohľadávkam:

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Stav na začiatku obdobia	77	20
Tvorba		73
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(72)	
Použitie z titulu odpisu pohľadávok		(16)
Stav ku koncu obdobia	5	77

Zabezpečené pohľadávky z výnosov z investícií do nehnuteľností inými aktívami :

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
<i>Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené</i>		
Bankovými zárukami a vkladmi nájomcov	375	502
Spolu	375	502

Zábezpeka sa použije na vyrovnanie akýchkoľvek pohľadávok v prípade, že dôjde k neplneniu zo strany nájomcu.

Pohľadávky na ktoré je zriadené záložné právo

Skupina ručí pohľadávkami súčasnými aj budúcimi z autobusovej dopravy, z prevádzky autobusových nástupišť, z prenájmu, ako aj pohľadávkami z poskytnutých pôžičiek (pozn. 13 a 17), pohľadávkami z dodávok tovaru alebo poskytovaním služieb akéhokoľvek druhu voči všetkým súčasným i budúcim dlžníkom do výšky záväzkov z bankových úverov. (pozn.21.1)

Reálna hodnota pohľadávok nie je významne odlišná od ich účtovnej hodnoty.

19. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Účtovná politika

Peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú hotovosť, bankové účty, krátkodobé bankové vklady a krátkodobé, vysoko likvidné investície, ktoré sú ľahko zameniteľné na známe sumy hotovosti, s dobou splatnosti kratšou ako tri mesiace od dátumu obstarania, pri ktorých existuje len nepatrné riziko, že dôjde k zmene ich hodnoty.

Pre účely zostavenia výkazu peňažných tokov sú súčasťou peňaží a peňažných ekvivalentov sú aj tie kontokorentné bankové účty, ktoré sú splatné na požiadanie, v prípade, že použitie **krátkodobých** prečerpaní tvorí neoddeliteľnú súčasť postupov riadenia hotovosti Spoločnosťou.

	2022	2021
v tis. EUR:	v mene EUR	
Peniaze v banke	7 065	6 559
Pokladničná hotovosť	89	71
Ceniny	161	
Spolu	7 315	6 630

Pohľadávkami z práva na výplatu peňažných prostriedkov z účtov vedených financujúcimi bankami Skupina ručí za bankové úvery. (pozn. 21.1) .

20. Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti

Účtovná politika

Dividendy

Dividendy sa účtujú v období, v ktorom ich schválilo valné zhromaždenie

Ostatné komponenty vlastného imania účtované do ostatného komplexného výsledku :

Poistno-matematické zisky a straty, ktoré vyplývajú z empirických úprav a zmien poistno-matematických predpokladov penzijných programov (pozn.21). Poistno-matematické zisky a straty sa na ročnej báze presúvajú do nerozdeleného zisku.

Oceňovacie rozdiely zo zabezpečenia peňažných rokov obsahujú efektívnu časť zmeny reálnej hodnoty zabezpečovacieho derivátu.

Základné imanie

Upísané základné imanie spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť pozostáva z 220 ks kmeňových listinných akcií na meno (31.12.2021: 220 ks) v nominálnej hodnote 1 660 EUR na 1 akciu. So všetkými vydanými akciami sú spojené rovnaké práva.

Emisné ážio:

Prevodom 100% akcií spoločnosti Development a.s. v roku 2015 od dcérskych spoločnosti priamo na konsolidujúcu materskú spoločnosť sa zmenil podiel na vlastnom imaní pripadajúci na vlastníkov nekontrolných podielov. Rozdiel medzi sumou o ktorú boli nekontrolné podiely upravené a reálnou hodnotou poskytnutého plnenia bol vykázaný vo vlastnom imaní v položke emisné ážio.

Kúpou akcií v spoločnosti Letisko Žilina a.s. v roku 2019, ktorou sa zvýšil podiel skupiny z 83,14% na 99,48% sa zvýšilo emisné ážio o rozdiel medzi hodnotou o ktorú klesli nekontrolné podiely a reálnou hodnotou poskytnutého plnenia.

V roku 2021 bolo emisné ážio vo výške 619 tis. Eur použité pri zvýšení podielu skupiny v spoločnosti SIRS-Finance, s.r.o. z 59,36% na 100% na kompenzáciu rozdielu medzi hodnotou o ktorú sa zmenili nekontrolné podiely a reálnou hodnotou poskytnutého plnenia.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

V roku 2022 bolo emisné ážio vo výške 702 tis. Eur použité pri zvýšení podielu skupiny v spoločnosti SIRS-Consulting, s.r.o. z 58,49% na 100% na kompenzáciu rozdielu medzi hodnotou o ktorú sa zmenili nekontrolné podiely a reálnou hodnotou poskytnutého plnenia.

Ostatné komponenty vlastného imania

Pohyby v poistno-matematických (aktuárskych) ziskoch/(stratách) zúčtovaných do ostatného komplexného výsledku boli nasledovné

v tis. EUR:	2022	2021
Stav na začiatku obdobia	-	-
Aktuárske zisky/(straty)	(49)	(28)
Daň z príjmov vzťahujúca sa k aktuárskym ziskom/(stratám)	10	6
Podiel nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	20	13
Daň z príjmov súvisiaca s podielom nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	(4)	(3)
Reklasifikácia do nerozdelených ziskov minulých rokov	23	12
Stav ku koncu obdobia		

Kumulovaná zmena reálnej hodnoty očakávaných budúcich peňažných tokov zabezpečenej položky od začiatku zabezpečenia

v tis. EUR:	2022	2021
Stav na začiatku obdobia	(143)	(171)
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov	2 393	(10)
Súvisiaca odložená daň z príjmov	(502)	38
Stav ku koncu obdobia	1 748	(143)

Nerozdelený zisk:

v tis. EUR:	2022	2021
Zostatok na začiatku obdobia	16 872	18 158
Zisk/(strata) za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti	2 218	2 970
Aktuárske zisky a (straty) pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti – reklasifikácia do nerozdelených ziskov	(23)	(12)
Dividendy	-	(4 244)
Nerozdelený zisk spolu ku koncu obdobia	19 067	16 872

21. Úvery a pôžičky

Účtovná politika

Všetky úvery a pôžičky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote prijatého protiplnenia po odpočítaní nákladov spojených so získanou pôžičkou. Po prvotnom vykázaní sa vykazujú v amortizovanej zostatkovej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Náklady na úvery a pôžičky sa vykazujú ako náklad v období kedy vznikli okrem prípadov, kedy sa náklady na pôžičky a úvery aktivujú.

Náklady na prijaté pôžičky a úvery, ktoré priamo súvisia s kúpou, zhotovením alebo výrobou kvalifikovateľného majetku, sa aktivujú. Aktivácia nákladov na prijaté pôžičky a úvery sa začína vtedy, keď prebiehajú činnosti na prípravu majetku na jeho zamýšľané použitie a vzniknú výdavky i náklady na prijaté pôžičky a úvery. Náklady na prijaté pôžičky a úvery sa aktivujú dovtedy, kým majetok nie je pripravený na jeho zamýšľané použitie.

21.1. Bankové úvery

Banka / veriteľ	mena	úroková sadzba	konečná splatnosť	2022	2021	forma zabezpečenia
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,4%	2023	968	1 935	pozn. 21.1.1
Tatra banka a.s.	EUR	2,15%, 2,95%	2028	26 582	28 540	pozn. 21.1.2
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+3,25%	2022	3 000	3 750	pozn. 21.1.3
SLSP a.s.	EUR	3,00%	2029	2 450		pozn. 21.1.3
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+1,95%	2023	333	1 000	pozn. 21.1.4
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+2%	2023	275	825	pozn. 21.1.4
UniCredit a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,35%	2024	6 554	7 662	pozn. 21.1.6
SLSP a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,35%	2024	6 928	7 662	pozn. 21.1.6
ČSOB a.s.	EUR	3M EURIBOR+1,6%	2022	0	173	
ČSOB a.s.	EUR	1M EURIBOR + 2,8%	2029	7 101		pozn. 21.1.5
UniCredit a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,5%	2026	8 835	9 170	pozn. 21.1.7
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,05%	2025	23 873	25 157	pozn. 21.1.8
odložený úrok			2024	41	125	
Dlhodobé úvery				86 940	85 999	
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov				(44 773)	(37 045)	
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti				42 167	48 954	
ČSOB a.s.	kontokorentný	1M EURIBOR+1,38%	2022	0	2 632	
Krátkodobá časť dlhodobých úverov			2019	44 773	37 045	
úrok				246	260	
debetný zostatok účtu					7	
krátkodobé záväzky z bankových úverov				45 019	39 944	

Z dôvodu neplnenia kovenantov bankového úveru vyplynula povinnosť v súlade s IFRS pravidlami preklasifikovať dlhodobé úvery v hodnote 33.271 tis. EUR na krátkodobé a vykazovať ich ako záväzok splatný do 12 mesiacov. Do dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky banky neuplatnili možnosť predčasného splatenia úveru.

Skupina v roku 2022 čerpala úvery vo výške 10.800 tis. EUR a splatila úvery v objeme 12.407 tis. EUR vrátane zníženia čerpania kontokorentných úverov.

Skupina používa zabezpečovacie derivátové finančné nástroje na zabezpečenie peňažných tokov, (úrokové swapy a opcie) na zabezpečenie rizík spojených s variabilitou EURIBOR 3M na ktorý sú naviazané úrokové sadzby významných dlhodobých bankových úverov.

Reálna hodnota dlhodobých a krátkodobých úverov nebola k 31.12.2022 a 2021 významne odlišná od ich účtovnej hodnoty

Zabezpečenie bankových úverov

21.1.1. Zostatok istiny bankového úveru vo výške 968 tis. EUR (k 31.12.2021: 1.935 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2023 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti prístupujúcich dlžníkov, záložným právom na nehnuteľnosti Skupiny (pozn. 10), na pohľadávky do výšky 8.600 EUR, (pozn. 18), záložným právom na účty vedené bankou (pozn. 19), a ručiteľskou zmluvou prístupujúcich dlžníkov. Splatnosť úveru bola dodatkom zo dňa 29.3.2023 predĺžená do 31.12.2024

21.1.2 Splátkový úver vo výške 26 582 tis. EUR (k 31.12.2021 28 540 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2028 je zaručený nehnuteľnosťami Skupiny (pozn. 11), pohľadávkami (pozn. 18), blanco zmenkou, notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením. Úver je prezentovaný ako krátkodobý z dôvodu neplnenia bankových kovenantov.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

21.1.3 Splátkový úver v hodnote 3 000 tis. EUR (k 31.12.2021 3 750 tis. EUR), ktorého splatnosť bola dodatkom podpísaným 29.3.2023 predĺžená do 30.11.2026 (časť splatná do 12 mesiacov je v závierke prezentovaná vo výške 3 000 tis. EUR podľa zmluvy platnej do súvahového dňa, podľa dodatku je časť splatná v roku 2023 vo výške 750 tis. EUR) je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti (poznámka 10), záložným právom na pohľadávky (pozn. 18) a dohodou o ručení tretej osoby. V roku 2022 získala Skupina úver na kúpu lietadla CESSNA Citation XLS vo výške 2.800 tis. EUR, k súvahovému dňu 2.450 tis. EUR, ktorý mal byť ručený registráciou záložného práva v registri lietadiel vedenom Dopravným úradom Slovenskej republiky. Vzhľadom k skutočnosti, že lietadlo je vedené v registri mimo územia Slovenskej republiky, záložné právo nebolo možné realizovať, v roku 2023 bolo ručenie zabezpečené rozšírením záložného práva k nehnuteľnému majetku Skupiny.

21.1.4 Splátkový úver, ktorého zostatok k 31.12.2022 je 333 tis. EUR (v roku 2021: 1 000 tis. EUR), a uver poskytnutý v roku 2020, ktorého zostatok k 31.12.2022 je 275 tis. EUR (v roku 2021 825 tis. EUR) s konečnou splatnosťou 31.3.2023 sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti prístupujúceho dlžníka, záložným právom na nehnuteľnosti spoločnosti v Skupine (pozn. 10), záložným právom na pohľadávky (pozn. 18), záložným právom na účty vedené bankou a ručiteľským vyhlásením. Kontokorentný úver je zabezpečený záložným právom na pohľadávky. Výška dohodnutého úverového rámca je 5 500 tis. EUR, k 31.12.2022 kontokorentný úver nebol čerpaný.

21.1.5 Účelový úver poskytnutý v roku 2022 vo výške 8 mil. EUR, ktorého zostatok k 31.12.2022 je 7.101 tis. EUR 25.7.2029 je zabezpečený záložným právom k pohľadávkam (pozn. 18), záložným právom na účty vedené bankou a ručiteľským vyhlásením. Záložné právo na nehnuteľnosti Skupiny je zriadené k zmluve o kontokorentnom úvere, ktorý k 31.12.2022 nebol čerpaný. Výška dohodnutého úverového rámca je 3 mil. EUR.

21.1.6 Bankové úvery so zostatkom dlhu k 31.12.2022 7 662 tis. EUR (k 31.12.2021 7.662 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2024 sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti skupiny (pozn. 10), pohľadávkami z obchodného styku (pozn. 18), notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením tretej osoby.

21.1.7 Investičný úver vo výške 9 170 tis. EUR poskytnutý v roku 2021 s konečnou splatnosťou v roku 2026 ktorého zostatok k súvahovému dňu je 8.835 tis. EUR je zabezpečený nehnuteľnosťami skupiny (poznámka 11), pohľadávkami z nájmu (pozn. 18), záložným právom na účty v banke a blankozmenkou spoločnosti. Úver je prezentovaný ako krátkodobý z dôvodu neplnenia bankových kovenantov.

21.1.8 Bankový úver získaný pri akvizícii v roku 2020 v dlžnej sume k 31.12.2022 23.873 tis. EUR (k 31.12.2021 25.157 tis. EUR) je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný majetok skupiny (pozn. 11) záložným právom na pohľadávky existujúce aj budúce.

21.2. Prijaté pôžičky

v tis. EUR	mena	konečná splatnosť	2022	2021
Pôžičky - spriaznené strany	EUR	2024	2 808	1 093
Pôžičky akcionár	EUR	2024	810	1 327
Pôžičky akcionár	EUR	2028	99	244
Pôžičky od tretích strán	EUR	2023	475	475
Dlhodobé pôžičky			4 192	3 139
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov			(475)	(510)
Dlhodobé pôžičky bez krátkodobej časti			3 717	2 629
pôžičky – spoločný podnik		2 023	448	
pôžičky - spriaznené strany		2 022	98	70
pôžičky - akcionár		2 022	150	150
Pôžičky od tretích strán		2 023	703	
Pôžičky od tretích strán – dlžný úrok		2 019	63	63
Krátkodobá časť dlhodobých pôžičiek			475	510
Krátkodobé pôžičky			1 937	793

Pôžičky sú úročené 0%-4%.

21.3. Závazky zo splátkového predaja

v tis. EUR:	2022	2021
Závazky zo splátkového predaja za autobusy spolu	36 340	40 475
Mínus: budúce finančné náklady	(3 102)	(3 523)
Súčasná hodnota záväzkov zo splátkového predaja	33 238	36 952
Z toho: suma splatná do 12 mesiacov	4 076	5 059
suma splatná od 1 roka do 5 rokov	18 096	15 546
suma splatná nad 5 rokov	11 066	16 347

Súčasná hodnota záväzkov z kúpy autobusov na splátky	
Stav k 1.1.2022	36 952
Splátky	(5 059)
Zvýšenie záväzkov – obstaranie nových autobusov	1 345
Stav k 31.12.2022	33 238

Závazky zo splátkového predaja za autobusy sú voči UniCredit Leasing Slovakia, a.s. Bratislava, Tatra-Leasing, s.r.o. Bratislava, ČSOB leasing, a.s. Praha a Slovenská sporiteľňa a.s. a sú diskontované na súčasnú hodnotu úrokovou sadzbou 1,84%-4,6% p.a.

Závazky sú zabezpečené záložným právom na financované autobusy v zostatkovej hodnote 23 706 tis. EUR (k 31.12.2021: 28 866 tis. EUR) a záväzky voči Tatra-Leasing, s.r.o. sú zabezpečené aj pohľadávkami voči Žilinskému samosprávnemu kraju zo zmluvy o výkone vo verejnom záujme súčasnými aj budúcimi.

22. Rezervy**Účtovná politika**

Rezervy sú vykázané vtedy, ak má Skupina súčasnú povinnosť (zákonnú alebo mimozmluvnú) v dôsledku minulej udalosti, vyrovnaním ktorej sa očakáva pravdepodobný (skôr áno ako nie) úbytok podnikových zdrojov predstavujúcich ekonomické úžitky, pričom výšku uvedenej povinnosti možno spoľahlivo odhadnúť. Keď Skupina očakáva prijatie náhrady k celej výške rezervy, alebo jej časti, náhrada sa vykáže iba v prípade, ak je jej prijatie isté. Rezervy sa prehodnocujú ku koncu každého účtovného obdobia a ich výška sa upravuje tak, aby odrážala aktuálny najlepší odhad. Výška rezervy predstavuje súčasnú hodnotu výdavkov, ktoré zohľadňujú existujúce riziká a ktoré bude pravdepodobne treba vynaložiť na vyrovnanie daného záväzku. Tieto výdavky sú stanovené použitím odhadovanej bezrizikovej úrokovej sadzby ako diskontnej sadzby. Tam, kde sa používa diskontovanie, účtovná hodnota rezervy sa zvyšuje v každom období, aby sa zohľadnilo rozloženie diskontu z časového hľadiska. Tento nárast je zúčtovaný ako úrokový náklad.

Rezerva na odchodné

Finančne nezaistený penzijný program so stanovenými požitkami

Skupina má programy so stanovenými požitkami, na základe ktorých všetkým zamestnancom pri odchode do dôchodku vypláca jednorazové odchodné, ktoré predstavuje v závislosti od počtu odpracovaných rokov maximálne 3 priemerné mesačné zárobky. Rezerva ohľadom programov so stanovenými požitkami je ku koncu účtovného obdobia vykázaná vo výške súčasnej hodnoty záväzku, ktorá zohľadňuje aj úpravy o poistno-matematické zisky a straty. Súčasná hodnota záväzku zo stanovených požitkov je určená očakávanými budúcimi peňažnými tokmi použitím úrokových sadzieb štátnych obligácií, ktorých lehota splatnosti je 10 rokov..

Zmeny a úpravy penzijných programov sú zúčtované do výnosov a nákladov v období, keď nastanú. Záväzok z odmienu pri pracovných a životných jubileách je počítaný použitím tzv. prírastkovej poistno-matematickej metódy. Poistno-matematické zisky a straty vyplývajúce z empirických úprav a zmien poistno-matematických predpokladov sú zúčtované do ostatného komplexného výsledku. Poistno-matematické zisky a straty sa na ročnej báze presúvajú do nerozdeleného zisku.

Skupina nevykazuje žiadne aktíva z programov, pretože žiaden z programov nemá samostatne spravované fondy.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Náklady na penzijný program so stanovenými požitkami sú určené poistno-matematickými výpočtami. Tieto výpočty obsahujú odhady diskontných sadzieb, budúceho rastu miezd, úmrtnosti alebo fluktuácie. Vzhľadom na dlhodobú povahu takýchto programov podliehajú takéto odhady veľkej miere neistoty.

Penzijný program so stanovenými príspevkami

Skupina prispieva do štátneho a súkromného programu dôchodkového zabezpečenia so stanovenými príspevkami. Skupina odvádza poistné do štátnych programov sociálneho a verejného zdravotného poistenia zo zákonom stanoveného základu, ktorý tvoria zdaniteľné príjmy zamestnanca od zamestnávateľa. Náklady na uvedené zákonné poistné uhradené Skupinou sa účtujú do zisku/straty v tom istom období ako príslušné osobné náklady.

Odmeny pri pracovných a životných jubileách

Rezerva vzťahujúca sa k odmene pri pracovných a životných jubileách je ku koncu účtovného obdobia vykázaná vo výške súčasnej hodnoty záväzku, ktorá zohľadňuje aj úpravy o poistno-matematické zisky a straty. Záväzok z odmien pri pracovných a životných jubileách je počítaný použitím tzv. prírastkovej poistno-matematickej metódy. Súčasná hodnota záväzku z odmien pri pracovných a životných jubileách je stanovená na základe očakávaných budúcich peňažných tokov použitím úrokových sadzieb štátnych obligácií, ktorých lehota splatnosti je 10 rokov. Zmeny a úpravy programu odmien pri pracovných a životných jubileách a poistno-matematické zisky a straty vyplývajúce z empirických úprav a zmien poistno-matematických predpokladov sú zúčtované do výnosov a nákladov v období, keď nastanú.

Výsledky niektorých súdnych sporov a správnych konaní

Podniky Skupiny sú účastníkmi niekoľkých súdnych konaní a občianskoprávných sporov vzniknutých počas bežnej činnosti Skupiny. Vedenie Skupiny sa ohľadom výsledku týchto konaní spolieha na vlastný úsudok a v prípade potreby vytvára rezervy.

v tis. EUR:	odchodné	jubilejné	rezerva na odškodnenie	súdny spor	Rezervy na odstupné	Spolu
K 1. januáru 2021	1 417	339	100	0	770	2 626
Rezerva vytvorená počas obdobia	109	28		152	416	705
Úrokový náklad (pozn.8)	9	2				11
Rezerva použitá počas obdobia	(246)	(57)				(303)
Zrušenie rezervy			(100)		(350)	(450)
Stav k 31. decembru 2021	1 289	312	0	152	836	2 589
Rezerva vytvorená počas obdobia	127	28	200		1 167	1 522
Úrokový náklad (pozn.8)	31	7				38
Rezerva použitá počas obdobia	(109)	(58)				(167)
Zrušenie rezervy					(626)	(626)
Stav k 31. decembru 2022	1 338	289	200	152	1 377	3 356
Krátkodobá časť k 31. decembru 2021	263	62		152	594	1 071
Dlhodobá časť k 31. decembru 2021	1 026	250			242	1 518
Krátkodobá časť k 31. decembru 2022	227	38	200	152	1 377	1 994
Dlhodobá časť k 31. decembru 2022	1 111	251			0	1 362

22.1. Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny

Podľa §76a Zákonníka práce a Kolektívnej zmluvy je Skupina povinná zaplatiť svojim zamestnancom pri skončení pracovného pomeru po vzniku nároku na starobný dôchodok (vrátane predčasného starobného dôchodku) alebo nároku na invalidný dôchodok, na základe žiadosti, jednorazové odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku zvýšeného o 5% priemerného mesačného zárobku za každý celý odpracovaný rok v spoločnosti.

Okrem rezervy na odchodné skupina tvorí rezervu na výplatu odmien pri pracovných a životných jubileách.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

<i>v tis. EUR:</i>	rezerva na odchodné	rezerva na jubilejné	Spolu
K 1. január 2021	1417	339	1756
Súčasný náklady služby	80	24	104
Náklady na minulú službu			0
Úrokový náklad	9	2	11
rezerva použitá počas obdobia	(246)	(57)	(303)
aktuárske (zisky)/straty	29	4	33
K 31. decembru 2021	1289	312	1601
Súčasný náklady služby	78	30	108
Náklady na minulú službu			0
Úrokový náklad	31	7	38
rezerva použitá počas obdobia	(109)	(58)	(167)
aktuárske (zisky)/straty	49	(2)	47
K 31. decembru 2022	1 338	289	1 627
Krátkodobá časť k 31. decembru 2021	264	62	326
Dlhodobá časť k 31. decembru 2021	1025	250	1275
Krátkodobá časť k 31. decembru 2022	227	38	265
Dlhodobá časť k 31. decembru 2022	1 111	251	1362

Nasledujúca tabuľka poskytuje prehľad nákladov týkajúcich sa rezervy na dlhodobé zamestnanecké požitky vykázaných v zisku/strate za účtovné obdobie ako osobné náklady:

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Náklady súčasnej služby	108	104
Náklady minulej služby	0	0
Zvýšenie rezervy o povinné odvody na zdravotné a sociálne zabezpečenie	0	0
aktuárske (zisky)/straty	(2)	4
Náklady na dlhodobé zamestnanecké požitky (pozn 6.3)	106	108

Hlavné použité poistno-matematické predpoklady:

Miera fluktuácie je v závislosti na demografii 6,58%-7,2%, miera rastu miezd 1-2% nad infláciu, použitá diskontná sadzba 2,56 %, p.a., index úmrtnosti je z údajov úmrtnostných tabuliek SR Výskumného demografického centra.

22.2. Rezerva na odškodnenie

V roku 2022 došlo k dopravnej nehode autobusu, z ktorej v budúcnosti môžu pre Skupinu vzniknúť finančné záväzky z dôvodu odškodnenia cestujúcich. Skupina na uvedené riziko vytvorila rezervu vo výške 200 tis. EUR.

22.3. Rezerva na súdny spor

Skupina je v súdnom spore s Mestom Žilina v otázke riešenia odplaty za zastavené pozemky pod Obchodným centrom MIRAGE SHOPPING CENTRUM patriace Mestu Žilina. (pozn. 26.1) Skupina vytvorila v roku 2021 rezervu 152 tis. EUR na predpokladanú výšku odplaty za vecné bremeno vo výške zodpovedajúcej znaleckým posudkom stanovenej hodnote vecného bremena. Rezerva je zúčtovaná vo výkaze o finančnej situácii v položke obstarávaného nehmotného majetku.

22.4. Rezerva na odstúpné.

Zvýšenie rezervy na odstúpné vyjadruje riziko budúceho zníženia ekonomických úžitkov z titulu prípadného ukončenia zmluvy vo verejnom záujme na prímestskú dopravu, zmluva s Trenčianskym samosprávnym krajom je platná do 30.10.2023. (pozn.30i)

23. Záväzky / pohľadávky z termínovaných operáciíZabezpečovanie peňažných tokov

Skupina používa zabezpečovacie derivátové finančné nástroje na zabezpečenie peňažných tokov, napr. úrokové swapy a opcie na zabezpečenie rizík spojených s variabilitou EURIBOR 3M na ktorý sú naviazané úrokové sadzby významných dlhodobých bankových úverov. Derivátové finančné nástroje sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote ku dňu uzavretia zmluvy a následne sa preceňujú na reálnu hodnotu. Deriváty sú zaúčtované ako aktíva, ak je ich reálna hodnota kladná, a ako záväzky, ak je záporná.

Len efektívna časť zo zmeny reálnej hodnoty zabezpečovacieho derivátu sa vykazuje v ostatnom komplexnom výsledku „Oceňovacie rozdiely zo zabezpečenia peňažných tokov”.

Súčasná hodnota finančných derivátov sa stanoví na základe údajov od zmluvných bánk.

finančné deriváty na zabezpečenie peňažných tokov	Účtovná hodnota pohľadávky k 31.12.2022	Účtovná hodnota záväzku k 31.12.2022	Zmena v reálnej hodnote vykázaná v ostatnom komplexnom výsledku
Pohľadávky z pevných termínových operácií - dlhodobé	2 148		
Pohľadávky z pevných termínových operácií - krátkodobé	64		
Záväzky z pevných termínových operácií - dlhodobé		(181)	2 393

24. Obchodné a statné dlhodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
<u>Dlhodobé finančné záväzky:</u>		
Záväzok voči akcionárovi z titulu postúpenia pohľadávky	1 442	1 442
Záväzky z lízingu	110	308
Záväzky z kúpy na splátky	133	149
Záväzok z kúpy pohľadávky	5 800	5 800
Dlhodobé finančné záväzky ostatné		
Ostatné finančné dlhodobé záväzky spolu	7 485	7 699
<u>Dlhodobé nefinančné záväzky</u>		
Nájomné prijaté dopredu	297	320
Prijaté zábezpeky	1 104	1 053
Prijaté preddavky		
Ostatné nefinančné dlhodobé záväzky spolu	1 401	1 373
Ostatné dlhodobé záväzky spolu	8 886	9 072

Reálna hodnota finančných záväzkov sa výrazne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

24.1. Minimálne lízingové splátky a súčasná hodnota minimálnych lízingových splátok sú nasledovné:

	2022		2021	
<i>v tis. EUR:</i>	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingových splátok	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingových splátok
Do 1 roka	252	244	180	173
Od 1 do 5 rokov	114	110	318	308
nad 5 rokov	0	0	0	0
Lízingové splátky spolu	366	354	498	481
Mínus: budúce finančné náklady	(12)		(17)	
Súčasná hodnota lízingových splátok	354	354	481	481

24.2. Odsúhlasenie záväzkov z lízingu**Súčasná hodnota lízingových splátok**

Stav k 1.1.2022	481
Splátky	(177)
ukončenie lízingu	
Prírastky lízingu	50
Stav k 31.12.2022	354

25. Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
Obchodné záväzky	6 775	6 757
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - mzdy	2 420	2 650
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - nevyčerpané dovolenky a nároky na odmeny	1 362	1 299
Lízing	244	172
Záväzky z kúpy na splátky	81	59
Záväzky z vrátenia dotácií vo verejnom záujme		
Prijaté zábezpeky od nájomcov	346	272
Prijaté preddavky	1 324	1 322
DPH a ostatné dane	661	432
Štátne dotácie na dlhodobý majetok (pozn.9)		16
Časovo rozlíšené nájomné a parkovné	170	164
Ostatné	48	99
Ostatné krátkodobé záväzky spolu	13 431	13 242

Reálna hodnota záväzkov z obchodného styku sa významne nelíši od ich účtovnej hodnoty.

26. Podmienené záväzky

26.1. Spoločnosť sa od roku 2015 pokúšala o vysporiadanie vzájomných vzťahov s Mestom Žilina, ktorých súčasťou malo byť aj vyriešenie sporných pozemkov pod Obchodným centrom MIRAGE. Dňa 2. februára 2021 Spoločnosť podala na Okresný súd Žilina žalobu vedenú pod sp. Zn. 42C/8/2022, ktorou žiada zriadiť vecné bremeno za jednorazovú odplatu stanovenú znaleckých posudkom. Mesto Žilina podalo v júli 2021 žalobu 2C/49/2022, ktorou si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Naša Spoločnosť žalovanú výšku bezdôvodného obohatenia neakceptuje a považuje ju za neprimeranú a nekorešpondujúcu s reálnym stavom nakoľko pozemky, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy v súčasnosti nezodpovedajú reálne zastavanému územiu. V účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021 Spoločnosť na základe právnej analýzy zaúčtovala rezervu v čiastke 152 388 EUR zodpovedajúcej znaleckými posudkami stanovenej hodnote vecného bremena. V aktívnom spore je v súčasnosti vydané prvostupňové rozhodnutie, ktorým súd zriadil vecné bremeno v potrebnom rozsahu pre MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. za odplatu vo výške 152 388 EUR. Rozhodnutie nie je právoplatné, žalovaný Mesto Žilina podal odvolanie. V pasívnom spore je konanie o vydanie bezdôvodného obohatenia v štádiu dokazovania. Obe konania sú aktuálne po dohode účastníkov prerušené z dôvodu pripravovanej dohody na vyriešenie vzájomných vzťahov komplexne zámenou všetkých vzájomne užívaných nehnuteľností, t.z. celej Skupiny vs. mesto.

26.2. Skupina zriadila záložné právo k pohľadávkam, bankovým účtom, k hnutelnému majetku a k nehnuteľnostiam a založila časť svojho nehnuteľného majetku v účtovnej hodnote 5.384 tis. EUR za ručenie bankového úveru personálne prepojenej spoločnosti. Výška zabezpečovanej pohľadávky banky je do najvyššej hodnoty istiny 33.000 tis. EUR. Zostatok ručeného úveru k 31.12.2022 je 17.800 tis. EUR (k 31.12.2021 17.800 tis. EUR.)

26.3 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.

Skupina okrem prípadných záväzkov z vyššie uvedeného nemá informácie o iných pasívach a iných aktívach, ktoré nie sú vykázané v konsolidovaných finančných výkazoch zostavených k 31.12.2022.

27. Ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch

27.1 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 odstúpuje 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 septembri 2022 súd v prvom stupni žalobu zamietol, v máji 2023 Krajský súd Trenčín rozhodnutie ako predčasne vydané zrušil, vec vrátil a nariadil doplniť dokazovanie. Momentálne je konanie prerušené a prebieha rokovanie s Mestom Trenčín o mimosúdnej dohode, ktorá má byť predložená spolu s vyhotoveným projektom Rekonštrukcie Autobusovej stanice do zastupiteľstva v januári 2024.

27.2 Skupina sa ako kupujúci zaviazala vykonať revitalizáciu autobusovej stanice Vrútky v zmysle príslušných povolení vydaných v termíne do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na všetky stavby bezprostredne súvisiace s prevádzkovaním dopravy na zrevitalizovanej autobusovej stanici vo verejnom záujme. V marci 2017 Spoločnosť predložila návrh štúdie rekonštrukcie autobusového nástupišťa vo Vrútkach, pričom Mesto Vrútky vyjadrilo súhlas s predloženou štúdiou, ktorá je v súlade s platným územným plánom. Suma predpokladanej investície je 3,5 mil. EUR. Doba realizácie investície sa predpokladá v rokoch 2023-2024.

27.3 Operatívny lízing

Skupina si prenájma parkovacie plochy, nocovne pre vodičov, kancelárske priestory a zariadenia, väčšinou na základe zmlúv na dobu neurčitú s možnosťou jednorázového ukončenia zmluvy v rámci stanovenej výpovednej lehoty. Zmluvy na používanie pneumatík sú uzatvorené na dobu určitú s možnosťou predĺženia. Súčasťou lízingových platieb za užívanie pneumatík sú aj servisné služby spojené s používaním pneumatík.

Výsledok hospodárenia k 31.12.2022 v súvislosti s IFRS 16

	2 022
Odpisy majetku s právom na používanie:	142
budovy	86
zariadenia	56
Úrokové náklady	11
Náklady na majetok s nízkou hodnotou a krátkodobý lízing	224
Služby spojené s užívaním pneumatík	377
Náklady na ostatný majetok vylúčený z IFRS 16	386

28. Zisk na akciu

Účtovná politika

Základný zisk na akciu sa vypočítava ako podiel zisku/straty za účtovné obdobie pripadajúceho na kmeňových akcionárov (zisk/strata za účtovné obdobie mínus dividendy z prioritných akcií) a váženého priemerného počtu kmeňových akcií vydaných počas účtovného obdobia

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2022

Spoločnosť nemá žiadne potenciálne kmeňové akcie, a preto zredukovaný zisk na akciu je rovnaký ako základný zisk na akciu

	2022	2021
Zisk/(strata) za účtovné obdobie pripadajúca na akcionárov materskej spoločnosti (tis. €)	2 218	2 970
Vážený priemerný počet akcií	220	220
Základný/zredukovaný zisk na akciu (€)	10,08	13,5

29. Spriaznené osoby

Strany sú všeobecne považované za spriaznené, ak sú pod spoločnou kontrolou, alebo v prípade, že jedna strana je schopná kontrolovať druhú, alebo môže uplatňovať podstatný vplyv. V rámci transakcií so spriaznenými stranami sú vykázané transakcie s akcionárom materskej spoločnosti, so spoločnosťami, ktoré akcionár môže kontrolovať, s vlastníkmi nekontrolných podielov a so spoločnými podnikmi.

Skupina vykázala nasledovné transakcie so spriaznenými stranami :

Predaje

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
<u>Tržby - služby</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	892	339
<u>Výnosové úroky</u>		
Spoločné podniky	9	
Ostatné spriaznené spoločnosti	960	1 164

Nákupy

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2021
<u>Nákup - služby</u>		
Minoritný spoločník	386	319
Ostatné spriaznené spoločnosti	441	60
<u>Nákladové úroky</u>		
Spoločné podniky	22	
Ostatné spriaznené spoločnosti	49	99

K súvahovému dňu mala Skupina nasledovné zostatky so spriaznenými stranami

<i>v tis. EUR:</i>	2022	2021
<u>Obchodné a ostatné pohľadávky netto</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	7 944	2 050
<u>Poskytnuté pôžičky netto</u>		
Spoločné podniky	9	
Ostatné spriaznené spoločnosti	29 790	29 506
<u>Obchodné a ostatné záväzky</u>		
Akcionár	7 398	1 422
Minoritný spoločník	190	134
Ostatné spriaznené spoločnosti	109	109
<u>Prijaté pôžičky</u>		
Akcionár	1 059	1 720
Spoločný podnik	448	
Ostatné spriaznené spoločnosti	2 907	1 163

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Skupina poskytuje tantiémy a odmeny členom štatutárnych orgánov a dozornej rady v zmysle platných zmlúv o výkone funkcie.

<i>V tis. EUR:</i>	2022	2021
Odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov skupiny	469	423

30. Udalosti po súvahovom dni

(i) Platnosť dopravných licencií udelených Trenčianskym samosprávnym krajom končí k 31.10.2023. Verejná súťaž na Nového dopravcu, nie je ukončená, skupina naďalej prevádzkuje prímestskú dopravu na základe Príkazu Trenčianskeho samosprávneho kraja do 30.10.2025.

(ii) V júni 2023 skončila platnosť zmluvy s Mestom Žilina na základe ktorej spoločnosť prevádzkovala verejné parkovacie plochy. Táto činnosť bola k tomu dátumu ukončená.

(iii) K 1.8.2023 sa materská spoločnosť Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť stala právnym nástupcom spoločností zanikajúcich zlúčením MESTRE s.r.o. a STAR FASHION s.r.o.

Po 31. decembri 2022 nenastali žiadne ďalšie udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú uvedené vo finančných výkazoch.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**

k časti II - Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú v konsolidovanej výročnej správe

Overili sme konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť** a jej dcérskych spoločností (ďalej len „skupina“) k 31. decembru 2022, uvedenú v prílohe konsolidovanej výročnej správy spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**, ku ktorej sme dňa 28.12.2023 vydali správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza na stranách 8-9 konsolidovanej výročnej správy. 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 v konsolidovanej výročnej správe, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť** zostavenej za rok 2022 sú v súlade s jej konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná 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 konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe.

V Žiline 31.12.2023

TATRA-AUDIT, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 60
040 01 Košice



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414