



Slovenská investičná a realitná spoločnosť,
akciová spoločnosť

Framborská 12, 010 01 Žilina, IČO: 36 383 511

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

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 2023

A SPRÁVA AUDÍTORA

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 2023, 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 2023, a konsolidované výsledky jej hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre podmienený názor

V konsolidovanom výkaze o finančnej situácii zostavenej k 31. decembru 2023 je vykázaný goodwill vo výške 9.252 tis. EUR, z toho suma 6.836 tis. EUR sa viaže k akvizícii spoločnosti Obchodný dom Bratislava, s.r.o.. Manažment nepovažuje tento goodwill za znehodnotený a preto jeho hodnota nebola v konsolidovanej závierke znížená. Podľa nášho názoru vykázaný goodwill spolu s alokovanou dcérskou spoločnosťou za súčasnej situácie nepresahuje spätné ziskateľnú sumu a z toho dôvodu strata zo zníženia hodnoty mala byť v plnej výške goodwillu zaúčtovaná vo výkaze ziskov a strát.

Ak by Skupina zaúčtovala stratu zo zníženia hodnoty goodwillu, znamenalo by to zníženie nehmotného majetku v položke goodwill o 6.836 tis. EUR, zvýšenie nákladov v položke odpisov o 6.836 tis. EUR, čo by znamenalo dosiahnutý výsledok hospodárenia stratu vo výške 3.135 tis. EUR a komplexný výsledok stratu 4.010 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 podmienený 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 zvierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná zvierka 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 zvierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej zvierky, 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 spochybnit' 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 zvierke 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 zvierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná zvierka 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 zvierku. Zodpovedáme za vedenie, kontrolu a realizáciu auditu skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za náš názor audítora.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iných záležitostí plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu a významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré identifikujeme počas nášho auditu.

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 zvierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej zvierky 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 zvierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej zvierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej zvierky 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 2023 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 17.12.2024

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 2023

December 2024



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 2023

Obsah

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023	1
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ K 31.DECEMBRU 2023	2
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023	3
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023	4
1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE	5
2. SÚHRN HLAVNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV	7
3. FINANČNÉ NÁSTROJE.....	15
4. RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA	17
5. PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY	19
6. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	21
7. FINANČNÉ VÝNOSY	23
8. FINANČNÉ NÁKLADY.....	23
9. DAŇ Z PRÍJMU	23
10. POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA.....	25
11. INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ.....	28
12. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK A GOODWILL	29
13. INVESTÍCIE DO SPOLOČNÝCH PODNIKOV	31
14. PÔŽIČKY	32
15. OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK.....	33
16. ZÁSoby	33
17. POHĽADÁVKY Z KRÁTKODOBÝCH PÔŽIČIEK.....	33
18. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY	34
19. PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY	35
20. VLASTNÉ IMANIE PRIPADAJÚCE NA AKCIONÁROV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	36
21. ÚVERY A PÔŽIČKY	37
22. REZERVY	40
23. ZÁVÄZKY / POHĽADÁVKY Z TERMÍNOVANÝCH OPERÁCIÍ	43
24. OBCHODNÉ A STATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	43
25. OBCHODNÉ A OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY.....	44
26. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY	44
27. OSTATNÉ FINANČNÉ POVINNOSTI, KTORÉ SA NEVYKAZUJÚ V ÚČTOVNÝCH VÝKAZOCH	45
28. ZISK NA AKCIU	45
29. SPRIAZNENÉ OSOBY.....	46
30. UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI	47

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 2023

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023

<i>v tis. EUR</i>	Poznámka	2 023	2 022
Prevádzkové výnosy	(5.1)	25 224	24 597
Prevádzkové príspevky	(5.2)	46 512	44 765
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	(5.3)	13 617	13 191
Prevádzkové výnosy spolu		85 353	82 553
Spotrebovaný materiál	(6.1)	(13 341)	(14 369)
Služby	(6.2)	(16 388)	(14 415)
Osobné náklady	(6.3)	(28 119)	(28 082)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(6.4, 10,11,12)	(12 831)	(11 825)
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(6.5)	(6 815)	(6 134)
Ostatné prevádzkové náklady	(6.6)	(383)	(371)
Ostatné zisky/(straty)	(6.7)	1 398	(633)
Prevádzkové náklady spolu		(76 479)	(75 829)
Zisk zo straty kontroly			
Prevádzkový zisk /(strata)		8 874	6 724
Finančné výnosy	(7)	1 077	998
Výnos z výhodných akvizícií	(7.1)	-	1 145
Zisk/strata na spoločných podnikoch	(13)	(542)	(653)
Finančné náklady	(8)	(4 488)	(3 685)
Finančné výnosy /(náklady) netto		(3 953)	(2 195)
Zisk pred zdanením		4 921	4 529
Daň z príjmu	(9.1)	(1 220)	(1 582)
Zisk/(strata) za obdobie		3 701	2 947
Ostatný komplexný výsledok			
Poistno-matematické zisky/(straty) z dlhodobých zamestnaneckých pôžitkov	(22.1)	(33)	(49)
Súvisiaca odložená daň	(22.1, 9.1)	7	10
Zisky/(straty) zo zabezpečenia peňažných tokov	(23)	(1 074)	2 393
Súvisiaca odložená daň	(9.1)	225	(502)
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie		(875)	1 852
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom		2 826	4 799
Zisk /(strata) pripadajúca na:			
Akcionárov materskej spoločnosti:		2 516	2 218
Nekontrolné podiely		1 185	729
Komplexný výsledok pripadajúci na :			
Akcionárov materskej spoločnosti:		1 652	4 086
Nekontrolné podiely		1 174	713
Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti	(28)	11	10

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 2023

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ K 31.DECEMBRU 2023

v tis. EUR

MAJETOK

Dlhodobý majetok

	Poznámka	2023 netto	2022 netto
Pozemky, budovy a zariadenia	(10)	60 339	52 870
Investície do nehmuteľností	(11)	107 815	76 826
Goodwill	(12, 2.2.1)	9 252	2 416
Dlhodobý nehmotný majetok	(12)	166	174
Pôžičky	(14)	15 955	24 494
Investície do spoločných podnikov	(13)	3 186	3 599
Odložená daňová pohľadávka	(9)	1 561	996
pohľadávky z termínovaných operácií	(23)	1 067	2 148
Ostatný dlhodobý majetok	(15)	233	6 227
Dlhodobý majetok spolu		199 574	169 750

Krátkodobý majetok

Zásoby	(16)	619	701
Pôžičky	(17)	7 453	7 972
Pohľadávky z termínovaných operácií	(23)	71	64
Obchodné a ostatné pohľadávky	(18)	12 939	11 681
Splatné pohľadávky na dani z príjmu		54	36
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	(19)	9 881	7 315
Krátkodobý majetok spolu		31 017	27 769

Majetok spolu

230 591 **197 519**

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY

Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti

Základné imanie		365	365
Emisné ážio	(20)	921	921
Čistá zmena zabezpečovacích derivátov znížená o daň	(20)	899	1 748
Nerozdelené zisky	(20)	19 052	16 849
Výsledok hospodárenia za obdobie		2 516	2 218
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	(20)	23 753	22 101

Nekontrolné podiely - aktuárske zisky straty

Výsledok hospodárenia na nekontrolné podiely			
Nekontrolné podiely	(2.2.2)	17 109	16 140

Vlastné imanie spolu

40 862 **38 241**

Dlhodobé záväzky

Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti	(21.1)	36 554	42 167
Záväzky z prijatých pôžičiek	(21.2)	4 431	3 717
Záväzky zo splátkového úveru na kupu autobusov	(21.3)	41 292	29 162
Dlhodobé rezervy	(22)	2 017	1 362
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	(24)	8 542	8 886
Odložený daňový záväzok	(9)	9 133	6 705
Dlhodobé záväzky spolu		101 969	91 999

Krátkodobé záväzky

Záväzky z bankových úverov	(21.1)	25 257	11 718
Záväzky z bankových úverov reklasifikované a maturujúce	(21.1)	34 652	33 301
Záväzky z prijatých pôžičiek	(21.2)	2 466	1 937
Záväzky zo splátkového úveru na kupu autobusov	(21.3)	8 121	4 076
Krátkodobé rezervy	(22)	616	1 994
Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky	(25)	15 326	13 431
Splatné záväzky z dane z príjmu		1 322	822
Krátkodobé záväzky		87 760	67 279

Záväzky spolu

189 729 **159 278**

Vlastné imanie a záväzky spolu

230 591 **197 519**

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 2023

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023

v tis. EUR	Základné imanie	Emisné ážio a kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely zo zabezpečenia peňažných tokov	Nerozdelený zisk	Vlastne imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Vlastné imanie spolu
K 1. januáru 2022	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				(29)	(29)	(20)	(49)
Súvisiaca odložená daň				6	6	4	10
Precenenie zabezpečovacích derivátov			2 393		2 393		2 393
Súvisiaca odložená daň			(502)		(502)		(502)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			1 891	2 195	4 086	713	4 799
Zmena podielu držaného vlastními nekontrolnými podielov		(702)			(702)	702	
Dividendy					-	(261)	(261)
K 31. decembru 2022	365	921	1 748	19 067	22 101	16 140	38 241
Zisk/(strata) za obdobie				2 516	2 516	1 185	3 701
Poistno matematické zisky/(straty) k rezervám z programu zamestnaneckých pôžitkov (22.1)				(19)	(19)	(14)	(33)
Súvisiaca odložená daň				4	4	3	7
Precenenie zabezpečovacích derivátov (23)			(1 074)		(1 074)		(1 074)
Súvisiaca odložená daň (9.2)			225		225		225
Komplexný výsledok za účtovné obdobie	-	-	(849)	2 501	1 652	1 174	2 826
Nekontrolné podiely pri akvizícii						33	33
Dividendy						(238)	(238)
Zostatok k 31. decembru 2023	365	921	899	21 568	23 753	17 109	40 862

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 2023

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023

v tis. EUR	Pozn.	2023	2022
Peňažné toky z prevádzkových činností			
Zisk/(strata) pred zdanením		4 921	4 529
<i>Úpravy zisku na peňažné toky :</i>			
Úrokové náklady z úverov a pôžičiek		3 191	2 449
Výnosové úroky		-	-
(Zisk)/strata z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		(1 646)	(140)
Zostatková hodnota dlhodobého majetku pri vyradení likvidáciou		-	-
(Zisk)/strata z predaja cenných papierov a podielov		0	0
Podiely na (zisku)/strate spoločných podnikov		542	653
Odpisy	(6.4)	12 824	11 600
Zníženie hodnoty (zrušenie straty zo zníženia)dlhodobého majetku		7	225
Odpis pohľadávok a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty pohľadávok		2 095	793
Odpis zásob a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty zásob		45	41
Zvýšenie/(zníženie) rezerv vo výsledovke		(771)	681
Záporný goodwill zúčtovaný do výnosov		-	(1 145)
Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu		21 209	19 686
(Zvýšenie)/zníženie zásob		70	214
(Zvýšenie)/zníženie obchodných a ostatných pohľadávok		1 309	2 607
Zvýšenie/(zníženie) obchodných a ostatných záväzkov		(1 945)	125
Peňažné prostriedky z prevádzkových činností		20 642	22 632
(Daň z príjmu zaplatená)		(1 555)	(1 706)
(Úroky zaplatené)		(4 027)	(3 490)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností		15 060	17 436
Peňažné toky z investičných činností			
Čistý peňažný tok z akvizícií	(2.2.1)	20	(16)
Výdavky na nákup dlhodobého hmotného majetku	(10)	(849)	(5 360)
Výdavky na obstaranie spoločných podnikov		(136)	(4 250)
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		3 881	181
(Poskytnutie) pôžičiek a ich vrátenie		(2 680)	(2 992)
Úroky prijaté		240	580
Čisté peňažné prostriedky použité v investičných činnostiach		476	(11 857)
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmy z emisie akcií			
Príjmy z emisie dlhopisov			
(kúpa vlastných dlhopisov)			
Príjmy/ (splátky) pôžičiek netto	(21.2)	(57)	2 216
Príjmy / (splátky) bankových úverov netto	(21.1)	(8 414)	(1 615)
Splátky úveru na nákup autobusov na splátky	(21.3)	(4 076)	(5 058)
Splátky záväzkov z lízingu	(24.2)	(185)	(176)
Zaplatené úroky			
Dividendy vyplatené		(238)	(261)
Čisté peňažné prostriedky použité vo finančných činnostiach		(12 970)	(4 894)
Čisté zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		2 566	685
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		7 315	6 630
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		9 881	7 315

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 2023

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 nástupišť, 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:

<u>AKCIONÁR</u>	<u>PODIEL NA ZÁKLADNOM IMANÍ V €</u>	<u>HLASOVACIE PRÁVA V %</u>
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
Milada 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 2023

1.1. Štruktúra skupiny

Štruktúra skupiny:

Dcérske spoločnosti:

Názov	2023		2022		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.	x	x	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.	x	x	100	100	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
Obchodný dom Bratislava s.r.o.	50	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	Regionálne digitálne vysielanie televíznej programovej služby
Dubeň HoldCo, s.r.o.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností
SIRS Portfolio fund, a.s.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností
Urpín, s.r.o.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností
DiPIERO s.r.o.	100	100			Pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne

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

Spoločný podnik

Názov	2023		2022		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	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.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2023 Skupina vykázala zisk vo výške 3.701 tis. EUR. Vo výkaze o finančnej situácii k 31.12.2023 krátkodobé záväzky preyšujú obežný majetok o 56.743 tis. EUR, čo je spôsobené nasledovným:

- súčasťou krátkodobých záväzkov je reklasifikovaný dlhodobý bankový úver vo výške 23.065 tis. EUR na krátkodobý z dôvodu neplnenia bankových kovenantov. Skupina nepredpokladá uplatnenie predčasného splatenia zo strany financujúcej banky, nakoľko všetky finančné záväzky vyplývajúce z bankového úveru sú vypradavané včas a v plnej výške
- súčasťou záväzkov z bankových úverov splatných do 1 roka sú aj dva matujúce úvery spolu vo výške 12.202 tis. EUR, ktoré boli v roku 2024 refinancované. Splatná časť z uvedenej výšky úverov v roku 2024 je 615 tis. EUR
- koncom roka 2023 Skupina obstarala 50% obchodný podiel spoločnosti Obchodný dom Bratislava, s.r.o., nad ktorou má Skupina 100% kontrolu. Záväzok z úveru vo výške 17.525 tis. EUR bol splatný do marca 2024. Na základe aktuálnych rokovaní s financujúcou bankou a potencionálnymi kupujúcimi vedenie očakáva, že dôjde k odpredaju nevyužívaného majetku skupiny a majetku spriaznenej spoločnosti, pričom získané zdroje budú použité na zníženie úverového zaťaženia spoločnosti Obchodný dom Bratislava, s.r.o. tak, že pri aktuálnej obsadenosti bude schopná znížený úver a záväzky splácať včas
- krátkodobé záväzky zo splátkového úveru na kúpu autobusov vo výške 8.121 tis. EUR sú kryté príspevkami na základe zmlúv o výkonoch vo verejnom záujme na zabezpečenie autobusovej dopravy.

Manažment riadi svoj pracovný kapitál tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala riziko pre schopnosť Spoločnosti plniť svoje záväzky. Prípadný nedostatok finančných zdrojov vie skupina vykryť predajom dlhodobých aktív, ktoré nie sú súčasťou hlavnej podnikateľskej činnosti skupiny.

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 2023 Skupina nevykonala žiadne zmeny vo vykazovaní oproti roku 2022.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku schválilo a jej vydanie povolilo predstavenstvo Spoločnosti dňa 4.12.2024

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 2023.

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 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 účtovná 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 účtovnej 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, účtovná jednotka má právo odložiť vyrovnanie najmenej o dvanásť mesiacov len v prípade, ak spĺňa tieto finančné ukazovatele k súvahovému dňu. Očakávania účtovnej 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 účtovné 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 zdaniteľných a odpočítateľných zdaniteľných rozdielov.
- **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.

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 2024.

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** (pôvodne vydané 23. januára 2020 a následne zmenené 15. júla 2020 a 31. októbra 2022, účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024). 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 účtovná 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 účtovnej 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, účtovná jednotka má právo odložiť vyrovnanie najmenej o dvanásť mesiacov len v prípade, ak spĺňa tieto finančné ukazovatele k súvahovému dňu. Očakávania účtovnej jednotky o splnení finančných ukazovateľov testovaných po súvahovom dni sa nezvažujú.
- **Dodatky k IFRS 16 „Lízingy“: Záväzok z lízingu pri predaji a spätnom lízingu** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr). Dodatky sa týkajú transakcií o predaji a spätnom prenájme, ktoré spĺňajú požiadavky IFRS 15 na účtovanie ako o predaji. Dodatky vyžadujú, aby predávajúci-nájomca následne meral záväzky vyplývajúce z transakcie takým spôsobom, že nerozpoznáva žiadny zisk alebo stratu týkajúcu sa práva na užívanie, ktoré si ponechal. Toto znamená, že sa od takého zisku neočakáva, že bude viazaný na platby, ktoré nezávisia od indexu alebo sadzby.
- **Zmeny IAS 7 Výkaz peňažných tokov a IFRS 7 Finančné nástroje: Zverejnenie – Dodávateľské finančné dohody** (vydané 25. mája 2023, účinné pre ročné obdobia začínajúce 1. januára 2024 a neskôr). V máji 2023 IASB reagovala na obavy užívateľov finančných výkazov týkajúcich sa nedostatočného alebo zavádzajúceho zverejnenia dodávateľských finančných dohôd. Upravené štandardy IAS 7 a IFRS 7 teraz vyžadujú zverejnenie informácií o dodávateľských finančných dohodách subjektu. Tieto zmeny vyžadujú zverejnenie informácií, ktoré umožnia užívateľom finančných výkazov posúdiť vplyv takýchto dohôd na záväzky a peňažné toky subjektu, ako aj na jeho vystavenie riziku likvidity. Účelom dodatočných požiadaviek na zverejnenie je zvýšiť transparentnosť dodávateľských finančných dohôd. Zmeny neovplyvňujú uznanie alebo oceňovanie, ale zavádzajú dodatočné požiadavky na zverejnenie.
- **Dodatky k IAS 21 - Vplyv zmien kurzov cudzích mien** – Nedostatočná zameniteľnosť cudzích mien (schválené radou IASB a účinné pre účtovné obdobia začínajúce po 1. januári 2025). V auguste 2023 IASB zmenila IAS 21, aby zaviedla požiadavky na pomoc subjektom pri určení, či je mena zameniteľná za inú menu, a určila spotový výmenný kurz, ktorý sa má použiť, keď nie je zameniteľná. Subjekt je ovplyvnený zmenami, keď má transakciu alebo operáciu v cudzej mene, ktorá nie je zameniteľná za inú menu k dátumu ocenenia na určený účel. Zmeny v IAS 21 neposkytujú podrobné požiadavky na to, ako odhadnúť spotový výmenný kurz, ale stanovujú rámec na jeho určenie k dátumu ocenenia. Keď subjekt prvýkrát uplatní nové požiadavky, nie je povolené prepracovať porovnateľné informácie. Subjekt je

povinný preložiť dotknuté sumy podľa odhadovaných spotových výmenných kurzov k dátumu aplikácie, pričom úprava je vykázaná vo vlastnom imaní alebo v rezerve kumulatívnych rozdielov z prepočtu meny.

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 imaním. 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 protiplnenia 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 protiplnenia 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)

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 2023

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.

Akkoľvek 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 zahŕňa 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 (strate) je vykázaný ako „Podiel na zisku (strate) spoločných podnikov“ v priloženom výkaze ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku.

2.2.1. Akvizície

- V decembri 2023 Skupina obstarala 50% podiel na spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o.. Obchodný dom Bratislava je pod 100% kontrolou akcionára materskej spoločnosti .

Hodnota transakcie pozostávala z nasledovných položiek:

v tis. EUR	Reálna hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	33 470
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	13
Ostatné obežné aktíva	349
Úver	(17 525)
Záväzky	(13 327)
Odložený daňový záväzok	(2 913)
Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom	67
50% podiel	34
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	6 870
Goodwill	6 836

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 2023

Čistý peňažný tok pri akvizícii	
zaplatené	6 267
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(13)
SPOLU	6 254

Následne materská spoločnosť vytvorila v spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o. kapitálový fond z príspevkov vo výške 8.500 tis. EUR nepeňažným vkladom svojich pohľadávok.

- V decembri 2023 Skupina obstarala 100% podiel v spoločnosti DiPIERO s.r.o.

Hodnota transakcie pozostávala z nasledovných položiek:

v tis. EUR	Reálna hodnota
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	7
Ostatné obežné aktíva	53
Závazky	(951)
Odložený daňový záväzok	0
Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom	(891)
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	5
Goodwill	896
Čistý peňažný tok pri akvizícii	
zaplatené	5
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(7)
SPOLU	(2)

Goodwill presahuje spätne získateľnú sumu z alokovanej dcérskej spoločnosti, preto strata zo zníženia hodnoty bola v plne výške 896 tis. EUR zaúčtovaná vo výkaze ziskov a strát. (pozn.12)

- V auguste 2023 materská spoločnosť obstarala 100% obchodný podiel spoločnosti MESTRE s.r.o. a STAR FASION s.r.o. s ktorými sa následne k 1.9.2023 zlúčila. Skupina uvedenú transakciu vyhodnotila ako akvizíciu.

Hodnota transakcie pozostávala z nasledovných položiek

v tis. EUR	Reálna hodnota
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	0
Ostatné obežné aktíva	25
Závazky	(1 312)
Odložený daňový záväzok	0
Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom	(1 287)
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	2
Goodwill	1 289
Čistý peňažný tok pri akvizícii	
zaplatené	2
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	0
SPOLU	2

Goodwill presahuje spätne získateľnú sumu z alokovanej peňazotvornej jednotky a bol v plnej výške 1.289 tis. EUR zaúčtovaný vo výkaze ziskov a strát.

- K 1.7.2023 zanikli spoločnosti SIRS Finance s.r.o. a SIRS Consulting s.r.o. zlúčením s dcérskou spoločnosťou SIRS Development a.s. Obchodné podiely oboch spoločností vlastní skupina od ich založenia, transakcia nebola vyhodnotená ako akvizícia.

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 2023

- 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
Závazky	(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

Zisk z výhodnej kúpy bol zaúčtovaný v momente vzniku v roku 2022 vo výkaze ziskov a strát (pozn.7.1)

2.2.2. Nekontrolné podiely

Podiel na majetkovej účasti pripadajúci na nekontrolné podiely:

Nekontrolné podiely v %	2023	2022
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 Akvizície, a.s.	41,09	41,09
Obchodný dom Bratislava s.r.o.	50,00	

Položky nekontrolných podielov k 31. decembru 2023 a 2022 a pohyby v roku 2023 a 2022 boli nasledovné:

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 2023

	SAD Žilina	SAD Trenčín, a.s.	Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	Letisko Žilina, a.s.	SMS, s.r.o.	OD Bratislava s.r.o.	SIRS – Consulting, s.r.o.	SIRS Akvizície, a.s.	SPOLU
1. január 2022	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
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	550	1 052	(264)					(153)	1 185
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	3	(14)							(11)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov									0
Akvizícia							33		33
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(102)	(136)							(238)
31. december 2023	7 133	6 929	3 457	7	13	33	-	(463)	17 109

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 odlišiteľná 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 vynútiteľné 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, zníženej 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.

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 2023

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykazanými v ostatnom komplexnom výsledku (FVtoOCI) Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykazanými v ostatnom komplexnom výsledku predstavujú finančný majetok, ktorý je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je dosiahnutie tak získavaním 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 vykazanými v ostatnom komplexnom výsledku sú prvotne vykazané 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 vykazané 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 vykazanými 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 vykazanými do zisku alebo straty (FVtoPL)

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

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykazanými 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 vykazané 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 vyказuje 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 vykazané 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 vykazanými 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-mesačné 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 prvoitého 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 reálne hodnoty 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 nespĺnením 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 2023 a 2022 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)	18 207	2 252	15 955
pôžičky krátkodobé v splatnosti (pozn. 17)	7 806	353	7 453
pohľadávky z príspevkov na úhradu straty vo verejnom záujme v splatnosti (18)	5 068		5 068
pohľadávky z obchodného styku (pozn.18)	5 146	1 838	3 308
<i>z toho v splatnosti</i>	2 584	11	2 573
<i>po lehote splatnosti</i>			
<i>do 30 dní</i>	292	29	263
<i>od 31 do 180 dní</i>	228	82	146
<i>od 181 do 360 dní</i>	263	106	157
<i>nad 360 dní spriaznené spoločnosti</i>	662	612	50
<i>nad 360 dní</i>	1 117	998	119
Spolu	36 227	4 443	31 784

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 liniek 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:

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 2023

v tis. EUR	do 1 roka	do 5 rokov	nad 5 rokov	SPOLU
Bankové pôžičky (pozn. 21.1)				
z toho istina	24 804	62 630	8 575	96 009
z toho úroky	3 831	5 882	235	9 948
Prijaté iné pôžičky mimo skupinu (pozn.21.2)				
z toho istina	2 182	4 333	99	6 614
z toho úroky	326	439		765
Závazky zo splátkového úveru na autobusy (pozn.21.3)				
z toho istina	8 121	23 373	17 919	49 413
z toho úroky	1 646	4 695	2 504	8 845
Závazky z leasingu (pozn.24.1)				
z toho istina	104	369		473
z toho úroky	13	27		40
Obchodné záväzky a dlhodobé záväzky(pozn.24,25)	12 655	6 467	0	19 122
Ostatné finančné záväzky				0
Spolu	53 682	108 215	29 332	191 229

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 odzrkadľuje 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 rizik 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 14, 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.

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 2023

5.1. Prevádzkové výnosy

<i>v tis. EUR</i>	2023	2022
Tržby z autobusovej prepravy	17 850	16 944
Tržby z prenájmu	2 563	2 209
tržby z predaja nafty	291	389
Tržby z predaja ostatného tovaru	323	539
Tržby z hotelových služieb	2 503	1 790
Tržby za sprístupnenie autobusových staníc	193	159
tržby za charterové lety	401	787
Ostatné prevádzkové tržby	1 100	1 780
Prevádzkové výnosy spolu	25 224	24 597

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>	2023	2022
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v prímestskej doprave	45 919	42 263
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v mestskej doprave	593	2 502
Prevádzkové dotácie na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme spolu	46 512	44 765

Skupina je príjemcom príspevku na náhradu preukázanej straty vrátane primeraného zisku od objednávateľov výkonov vo verejnom záujme – verejnej autobusovej doprave 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 Nové Mesto nad Váhom a Čadca.

Skupina vykonáva vnútroštátnu verejnú pravidelnú autobusovú dopravu na základe udelených dopravných licencií. Platnosť dopravných licencií udelených Trenčianskym samosprávnym krajom končila v októbri 2023. Verejná súťaž na Nového dopravcu, nie je ukončená, skupina naďalej prevádzkuje prímestskú dopravu na základe Príkazu Trenčianskeho samosprávneho kraja do 30.10.2025. Zmluvy so Žilinským samosprávnym krajom o službách v prímestskej autobusovej doprave vo verejnom záujme v dopravnom regióne Kysuce, Horné Považie a Turiec boli uzatvorené v októbri 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>	2023	2022
<i>Výnosy z prenájmu</i>		
Obchodné centrá	7 416	7 013
Kancelárie a ostatné	141	150
<i>Servisné a marketingové poplatky</i>		
Obchodné centrá	2 964	2 915
<i>Energie</i>		
Obchodné centrá	3 047	3 064
Kancelárie	49	49
Výnosy spolu	13 617	13 191

Nárast výnosov z investícií do nehnuteľností bol ovplyvnený zvýšenou infláciou.

6. Prevádzkové náklady

6.1. Materiálové náklady

<i>v tis. EUR</i>	2023	2022
Spotreba materiálu	11 197	12 250
Náklady na energie	1 705	1 249
Náklady na predanú naftu	291	393
Náklady na predaný tovar	193	506
Zníženie hodnoty zásob		
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	(45)	(29)
Materiálové náklady spolu	13 341	14 369

6.2. Služby

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2022
Náklady na opravu a údržbu	7 100	5 425
Cestovné	1 412	1 138
Nájomné za prevádzkované mestské parkovacie plochy	200	386
Platby za používanie pneumatík	481	433
Užívanie autobusových staníc	885	815
Ostatné nájomné	360	321
Strážna služba	360	404
Umývania autobusov a upratovanie	380	446
Reklama	182	129
Telekomunikačné služby	301	378
Právne, poradenské a účtovné služby	1 680	1 385
Náklady na audit a ostatné konzultačné služby	63	45
Ostatné služby	2 984	3 110
Služby spolu	16 388	14 415

6.3. Osobné náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2022
Mzdové náklady	19 565	19 032
Odmeny členom orgánov skupiny	467	469
Náklady na sociálne zabezpečenie	7 099	6 869
Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny (pozn. 22.1)	51	106
Ostatné sociálne náklady	937	1 606
Osobné náklady spolu	28 119	28 082

Náklady na sociálne zabezpečenie zahŕňujú príspevky do štátom spravovaných dôchodkových fondov s definovanými príspevkami. Skupina odvádza poistné 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 poistné uhradené Skupinou sa účtujú do zisku/straty v tom istom období ako príslušné osobné náklady.

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 2023

6.4. Odpisy

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2022
Odpisy stavieb a zariadení	7 655	8 319
Zostatková hodnota majetku vyradeného likvidáciou	25	
Odpisy investícií do nehnuteľností	2 958	3 265
Odpisy nehmotného majetku	8	16
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu (pozn.12)	2 185	
Strata zo zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku (pozn.10)		225
Zúčtovanie zníženia hodnoty		
Odpisy spolu	12 831	11 825

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>	2023	2022
Materiálové náklady	3 692	3 647
Opravy a údržby	595	559
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	2 091	1 575
Daň z nehnuteľností	252	251
poistenie	185	102
Spolu	6 815	6 134

6.6. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2022
Daň z motorových vozidiel	81	72
Daň z nehnuteľností	201	198
Poplatky	101	101
Ostatné prevádzkové náklady spolu	383	371

6.7. Ostatné zisky/ (straty)

<i>v tis. EUR</i>	2023	2022
Zisk/(strata) z predaja dlhodobého majetku a materiálu	1 646	146
(zníženie hodnoty)/zrušenie straty zo zníženia hodnoty pohľadávok (18)	(1 947)	(674)
(Odpis pohľadávok)	(9)	(148)
zisk z odpísaných pohľadávok	(141)	-
Poistne	(1 495)	(1 599)
Prijaté náhrady škôd poistných udalostí	1 036	394
Pokuty a penále netto	(129)	7
Dotácia na dlhodobý majetok	-	15
Dotácie COVID 19	-	75
Ostatné prevádzkové dotácie	-	10
odpis záväzku		259
refakturácie energií	818	586
Ostatné prevádzkové zisky/(straty)	1 629	329
Prevádzkové kurzové zisky/(straty) netto	(10)	(33)
Ostatné zisky/(straty)	1 398	(633)

Skupina získala od akcionára darom pohľadávku v nominálnej hodnote 1 442 tis. EUR, ktorá predstavuje položku ovplyvňujúcu výsledok hospodárenia v rámci riadku ostatné prevádzkové zisky.

7. Finančné výnosy

Účtovná politika

Úroky sa vykazujú proporcionálne zohľadňujúc efektívny výnos z príslušného majetku.

v tis. EUR:	2023	2022
Úroky z vkladov v bankách	-	-
Úroky z poskytnutých pôžičiek	1 077	998
Ostatné finančné výnosy	-	-
Finančné výnosy spolu	1 077	998

7.1 Zisk z výhodnej kúpy

Pri podnikovej kombinácii, keď 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. V roku 2022 bol zaúčtovaný do finančného výsledku hospodárenia zisk z výhodnej kúpy pri obstaraní dcérskej spoločnosti Urpín, s.r.o. vo výške 1.145 tis. EUR. (pozn. 2.2.1 rok 2022)

8. Finančné náklady

v tis. EUR:	2023	2022
Úroky zo splátkového predaja (pozn.21.3)	701	742
Úroky z bankových úverov	4 205	2 590
Náklady / (výnosy) na hedžing úrokovej sadzby (Opčná prémie, úrokový swap)	(923)	2
Úroky z ostatných pôžičiek	234	66
Úroky z leasingu (pozn.23.1)	16	9
Rozpustený diskont k dlhodobým rezervám (pozn.22.1)	35	38
Ostatné finančné náklady	220	238
Finančné náklady spolu	4 488	3 685

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.

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 2023

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:

<i>v tis. EUR</i>	2023	2022
Splatná daň z príjmov	2 037	1 725
odložená daň z príjmov	(817)	(143)
Daň z príjmov spolu	1 220	1 582

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

<i>v tis. EUR</i>	2023	2022
zisk/(strata) pred zdanením	4 921	4 529
daň vypočítaná použitím 21% sadzby dane	1 033	951
<i>Daňový efekt:</i>		
Nedaňové náklady (+)	518	547
Nezdaniteľné výnosy (-)	(414)	(15)
Vplyv zníženej sadzby dane	-	(2)
Nevykázanie odloženej daňovej pohľadávky (napr. z daňových strát)(+)	69	113
V minulých obdobiach nevykázaná odložená daňová pohľadávka		(48)
Úprava splatnej dane v'ahujúca sa k minulým obdobiám	-	-
Odpis daňovej pohľadávky z neumoriteľnej straty	14	36
Daň z príjmu	1 220	1 582
Efektívna daňová sadzba	24,79%	34,93%

Položky dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného vykazovania a ich daňovými základmi k 31. decembru 2023 a 2022 a daňový vplyv pohybov medzi nimi v roku 2023 a 2022 uvádza nasledovný prehľad:

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2 022
Hmotné dlhodobé aktíva	(10 700)	(6 036)
Zásoby	-	-
Deriváty	(239)	(464)
Pohľadávky	1 066	479
Rezervy a záväzky	511	527
Ostatné zdaniteľné rozdiely	-	(139)
Daňové straty a iné odpočty	2 370	563
Odložené daňové pohľadávky/ (záväzky)	(6 992)	(5 070)
Úprava o neistú realizáciu odloženej daňovej pohľadávky	(580)	(639)
Čistý odložený daňový (záväzok)	(7 572)	(5 709)
Odložené daňové pohľadávky vykázané vo výkaze o finančnej situácii	1 561	996
Odložené daňové (záväzky) vykázané vo výkaze o finančnej situácii	(9 133)	(6 705)

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 2023

Skupina v roku 2023 umorila daňové straty a iné odpočty vo výške 419 tis. EUR. (v roku 2022 888 tis. EUR). Skupina vykázala k 31. decembru 2023 kumulatívne daňové straty vo výške 11.286 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 2024-2028.

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

Skupina nevykázala k 31. decembru 2023 odložené daňové pohľadávky vo výške 580 tis. EUR u ktorých nie je dostatočne isté, že dosiahnuté budúce zisky budú postačujúce na ich uplatnenie.

(i) Pohyby v odloženej dani v roku 2023 boli nasledovné

v tis. EUR:	Stav k 1.1.2023	Podnikové kombinácie	Zaučtované do (nákladov) / výnosov	Zaučtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2023
Hmotné dlhodobé aktíva	(6 162)	(4 731)	9		(10 884)
Zásoby	-				-
Deriváty	(464)			225	(239)
Pohľadávky	479	54	531		1 064
Rezervy a záväzky	241	105	51	7	404
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(139)		139		-
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	336	1 660	87		2 083
	(5 709)	(2 912)	817	232	(7 572)

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

v tis. EUR:	Stav k 1.1.2022	Podnikové kombinácie	Zaučtované do (nákladov) / výnosov	Zaučtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2022
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)

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 zahŕňajú 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

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 2023

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.

V tis. EUR	Pozemky	Budovy a stavby	Stroje, zariadenie, motorové vozidlá a ostatné aktíva	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacia cena k 1. 1. 2022	11 130	25 574	111 019	481	148 204
Prírastky	633	39	5 259	71	6 002
Presuny		-	-	-	0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky		(30)	(14 761)	-	(14 791)
Obstarávacia cena k 31.12.2022	11 763	25 583	101 517	552	139 415
Prírastky	253		18 641	84	18 978
Presuny					-
Podnikové kombinácie					
Úbytky	(56)	(524)	(4 832)		(5 412)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2023	11 960	25 059	115 326	636	152 981
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2022		(12 241)	(80 511)	-	(92 752)
Odpisy		(1 368)	(6 951)		(8 319)
Zníženie hodnoty			(225)		(225)
Úbytky		12	14 738		14 750
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2022		(13 597)	(72 949)	-	(86 546)
Odpisy		(1 321)	(6 334)		(7 655)
Zníženie hodnoty					
Úbytky		449	1 110		1 559
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2023		(14 469)	(78 173)	-	(92 642)
Účtovná hodnota k 1.1.2022	11 130	13 333	30 508	481	55 452
Účtovná hodnota k 31.12.2022	11 763	11 986	28 568	552	52 869
Účtovná hodnota 31.12.2023	11 960	10 590	37 153	636	60 339

Zníženie hodnoty

Hodnota majetku je znížená, ak jeho účtovná hodnota prevyšuje jeho spätné ziskateľnú sumu. Skupina odhadla v minulých obdobiach zníženie hodnoty autobusov v prípade ich predaja pri ukončení činnosti v regióne Trenčianskeho kraja o 484 tis. EUR.

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

K 31.12.2023 bolo v prospech bánk, ktoré poskytli úvery (pozn.21.1) zriadené záložné právo na pozemky a budovy v účtovnej hodnote 17.056 tis. EUR (k 31.12.2022 12.375 tis. EUR za vlastné úvery a 5.384 tis. EUR za úver personálne prepojenej spoločnosti)

Zo strojov, prístrojov a zariadení je zriadené záložné právo na autobusy na zaistenie záväzkov z úveru na kúpu autobusov na splátky v zostatkovej hodnote 35.081 tis. EUR. (k 31.12.2022 23.706 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.

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 2023

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, ktorý bol v roku 2022 plne odpísaný.

Dlhodobý majetok s právom na užívanie

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.

Skupina si prenájma kancelárske priestory, parkovacie plochy, nocovne pre vodičov, pneumatiky k autobusom, osobné automobily.

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

<i>v tisícoch EUR</i>	Budovy a stavby	Stroje a zariadenia	Celkom
Obstarávacia cena k 1.1.2022	407	554	961
Prírastky		60	60
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kupnej opcie		-	-
Úbytky		(9)	(9)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2012	407	605	1 012
Prírastky		304	304
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kupnej opcie			
Úbytky		(2)	(2)
(Obstarávacia cena k 31. 12. 2023	407	907	1 314
Oprávky a zníženie hodnoty k 01.01.2022	(229)	(231)	(460)
Odpisy	(86)	(101)	(187)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kupnej opcie		-	-
Úbytky		9	9
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2022	(315)	(323)	(638)
Odpisy	(84)	(111)	(195)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kupnej opcie			
Úbytky		2	2
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2023	(399)	(432)	(831)
Účtovná hodnota			
k 01.01.2022	178	323	501
k 31.12.2022	92	282	374
k 31.12.2023	8	475	483

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 2023

Súvisiace záväzky z lízingu sú uvedené v poznámke 24.1 a 24.2

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 nehnuteľnosti	Zariadenia nákupných centier	Nedokončené investície a preddavky	Celkom
Obstarávacia cena k 1. 1. 2022	102 267	5 460	258	107 985
Prírastky	330		146	476
Presuny				-
Podnikové kombinácie	2 800			2 800
Úbytky		(52)		(52)
Obstarávacia cena k 31.12.2022	105 397	5 408	404	111 209
Prírastky	408	70	2	480
Presuny	146		(146)	0
Podnikové kombinácie (pozn.2.2.1)	33 024	403	43	33 470
Úbytky	(18)	(8)		(26)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2023	138 957	5 873	303	145 133
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2022	(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)
Odpisy	(2 883)	(75)		(2 958)
Zníženie hodnoty				
Úbytky	18	5		23
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2023	(32 105)	(5 213)	-	(37 318)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2022	76 185	372	258	76 815
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2022	76 157	265	404	76 826
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2023	106 852	660	303	107 815

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

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 2023

Na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 100.786 tis. EUR bolo zriadené záložné právo v prospech financujúcich bank (pozn. 21.1.2 a 21.1.7), (v roku 2022: 70.008 tis. EUR). V roku 2023 Skupina pristúpila k ručeniu za úver spoločnosti SIRS – Investment s.r.o. nehnuteľným majetkom v účtovnej hodnote 1.886 tis. EUR (pozn. 26.2)

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 2024. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými o duplicitu je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v tis. EUR	2 023	2 022
Získané ocenenie	149 548	117 918
mínus: pohľadávky z motivačných bonusov na prenájom	(381)	(482)
mínus : Goodwill	(9 252)	(2 416)
Reálna hodnota	139 915	115 020
Zostatková hodnota	107 815	76 826
Rozdiel	32 100	38 194

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:

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

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 2023

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, 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 zúčtuje 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 zatrieďuje 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	Ocenené práva	Nedokončené investície	Spolu
Obstarávacia cena k 1. 1. 2022	2 534	313	51	152	3 050
Prírastky					-
Presuny					0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky		(45)			(45)
Obstarávacia cena k 31.12. 2022	2 534	268	51	152	3 005
Prírastky					-
Presuny					-
Podnikové kombinácie (pozn 2.2.1)	9 021				9 021
Úbytky		(10)			(10)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2023	11 555	258	51	152	12 016
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2022	(118)	(287)	(39)	-	(444)
Odpisy a ZC vyradeného majetku		(16)		-	(16)
Zníženie hodnoty				0	0
Zúčtovanie zníženia hodnoty					0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky		45		-	45
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2022	(118)	(258)	(39)	-	(415)
Odpisy		(8)		-	(8)
Zníženie hodnoty	(2 185)			-	(2 185)
Zúčtovanie zníženia hodnoty					-
Podnikové kombinácie *					-
Úbytky		10		-	10
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2023	(2 303)	(256)	(39)	-	(2 598)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2022	2 416	26	12	152	2 606
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12. 2022	2 416	10	12	152	2 590
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2023	9 252	2	12	152	9 418

Goodwill

Raz ročne Skupina vykonáva test na zníženie hodnoty goodwillu nadobudnutého v rámci podnikovej kombinácie podľa štandardu IAS 36

Peňažotvorná jednotka, ku ktorej sa alokoval goodwill, sa testuje na zníženie hodnoty raz ročne a vždy, keď existuje náznak, že by hodnota jednotky mohla byť znížená, porovnaním účtovnej hodnoty tejto jednotky, vrátane

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 2023

goodwillu, so spätne ziskateľnou sumou jednotky. Ak spätne ziskateľná suma jednotky presahuje jej účtovnú hodnotu, hodnota jednotky a goodwillu alokovaného k tejto jednotke sa nepovažuje za zníženie.

Goodwill nadobudnutý v roku 2023 podnikovými kombináciami spoločnosti MESTRE s.r.o., STAR Fashion s.r.o. a DiPiero s.r.o. (pozn. 2.2.1) bol identifikovaný ako znehodnotený a strata zo zníženia hodnoty vo výške 2.185 tis. EUR bola zaúčtovaná vo výkaze zisku a strát.

Skupina alokuje goodwill vykázaný z akvizície dcérskej spoločnosti MIRAGE SHOPPING CENTER a.s. (70 tis. EUR), Obchodný dom Žilina , s.r.o. (369 tis. EUR), Manhattan Developpment Sk s.r.o. (1.632 tis. EUR) a Obchodný dom Bratislava, s.r.o. (6.836 tis. EUR) na CGU, ktoré predstavujú obchodnú činnosť týchto dcérskych spoločností.

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	
		2023	2022
Optima HoldCo s.r.o.	prenájom nehnuteľností	50%	50%
Palm Corp s.r.o.	prenájom a prevádzka obchodného centra OPTIMA	50%	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>	2023	2022
Stav na začiatku roka	3 599	2
investícia do spoločného podniku		
Navýšenie ostatných kapitálových fondov	129	4 250
Podiel Skupiny na výsledku hospodárenia spoločných podnikov	(542)	(653)
Stav na konci roka	3 186	3 599

Súhrnné informácie o spoločných podnikoch sú analyzované nižšie:

<i>v tis. EUR</i>	2023	2022
Výnosy	15 826	8 008
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	(1 084)	(1 307)
Podiel Skupiny na výsledku hospodárenia spoločného podniku	(542)	(653)
Podiel Skupiny na iných súhrnných ziskoch		

<i>v tis. EUR</i>	2023	2022
MAJETOK		
Goodwill z akvizície PalmCorp s.r.o.	3 194	3 316
Budovy, stavby, stroje a zariadenia	109 557	114 432

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 2023

Peniaze a peňažné ekvivalenty	2 702	990
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	1 764	2 325
ZÁVÄZKY		
Bankové úvery	(70 234)	(72 641)
Pôžičky	(24 706)	(24 706)
Závazky z obchodného styku a časové rozlíšenie	(1 445)	(2 418)
Dlhodobé záväzky	(1 322)	(1 478)
odložená daň	(13 138)	(12 623)
Celkový čistý majetok	6 372	7 197
Podiel Skupiny na čistom majetku 50%	3 186	3 599
Goodwill	-	-
Účtovná hodnota	3 186	3 599

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 nevyhnutiteľné.

v tis. EUR	2023		2022	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - dlhodobé	18 056	151	22 478	1 152
Pôžičky tretím stranám			2 125	36
	18 056	151	24 603	1 188
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		18 207		25 791
zníženie hodnoty		(2 252)		(1 297)
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		15 955		24 494

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 2024 a skôr, sú vykázané v pozn.17. pohľadávky z krátkodobých pôžičiek.

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2023	2022
Stav na začiatku obdobia	1 297	853
Zníženie hodnoty	1 512	444
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(557)	
Presun z pôžičiek so splatnosťou do jedného roka		
Presun k pôžičkám so splatnosťou do jedného roka		
Stav ku koncu obdobia	2 252	1 297

15. Ostatný dlhodobý majetok

v tis. EUR:	2023	2022
Investičný príspevok k prenájmu (a)	230	352
Pohľadávka z postúpenia (b)	0	5 870
Poskytnuté dlhodobé finančné zábezpeky	0	3
Náklady budúcich období	3	2
Ostatný dlhodobý majetok spolu	233	6 227

(a) Pohľadávky z investičných príspevkov k prenájmu (motivačných bonusov) vo výške 230 tis. EUR (31. december 2022: 352 tis. EUR) predstavujú výdavky na príspevky – 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 (pozn.18) 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. Pohľadávka bola v roku 2023 započítaná na kúpnu cenu obchodného podielu.

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 najspolahlivejších 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.

v tis. EUR:	Obstarávacia cena 2023	Účtovná hodnota 2023	Obstarávacia cena 2022	Účtovná hodnota 2022
Materiál	563	563	575	575
Tovar na sklade	56	56	126	126
Zásoby spolu	619	619	701	701

Skupina nemala dôvod k 31. decembru 2023 a ani k 31. decembru 2022 vytvoriť opravnú položku k zásobám. Medzi materiál patria najmä zásoby nafty.

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.

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 2023

v tis. EUR	2023		2022	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé zabezpečené	5 700	1 368	5 700	1 140
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé nezabezpečené	35	644	35	724
Pôžičky tretím stranám	50	9	500	6
	5 785	2 021	6 235	1 870
obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		7 806		8 105
zníženie hodnoty		(353)		(133)
obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		7 453		7 972

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

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2023	2022
Stav na začiatku obdobia	133	161
Zníženie hodnoty	304	1
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(84)	(29)
použitie z titulu odpisu pohľadávok z pôžičiek		
Stav ku koncu obdobia	353	133

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. Znehodnotené dlžné čiastky 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.

v tis. EUR	2023	2022
Pohľadávky z obchodného styku	5 146	6 781
Opravná položka k pochybným pohľadávkam	(1 838)	(1 756)
Obchodné pohľadávky	3 308	5 025
<i>Ostatné finančné pohľadávky</i>		
Pohľadávky z dotácií (príspevkov) na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme	5 068	4 854
Pohľadávky z prevádzkových dotácií	23	
Ostatné finančné pohľadávky	5 091	4 854
Finančné pohľadávky spolu	8 399	9 879
<i>Ostatné nefinančné pohľadávky</i>		
Pohľadávky z titulu DPH a ostatných daní	3 448	773
Poskytnuté finančné zábezpeky	75	75
Prevádzkové preddavky	101	
Investičné príspevky (stimuly)	151	130
Pohľadávky voči zamestnancom	77	
Iné pohľadávky	703	429
Náklady budúcich období	132	400
Opravná položka k pochybným iným pohľadávkam	(147)	(5)
Ostatné nefinančné pohľadávky	4 540	1 802
Obežné obchodné a ostatné pohľadávky	12 939	11 681

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 2023

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>	2023	2022
Stav na začiatku obdobia	1 756	1 552
Tvorba	1 112	308
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(486)	(50)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(544)	(54)
Stav ku koncu obdobia	1 838	1 756

Vývoj opravnej položky k pochybným ostatným obežným pohľadávkam:

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2022
Stav na začiatku obdobia	5	77
Tvorba	146	
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(2)	(72)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(2)	
Stav ku koncu obdobia	147	5

Zabezpečené pohľadávky z výnosov z investícií do nehnuteľností prijatými zábezpekami a bankovými zárukami :

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2022
<i>Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené</i>		
Bankovými zárukami a vkladmi nájomcov	340	375
Spolu	340	375

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 peňazí 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.

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2022
	v mene EUR	
Peniaze v banke	9 795	7 219
Pokladničná hotovosť	85	89
Ceniny	1	7
Spolu	9 881	7 315

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 2023

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 SIRS 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.

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	2023	2022
Stav na začiatku obdobia		-
Aktuárske zisky/(straty)	(32)	(49)
Daň z príjmov vzťahujúca sa k aktuárskym ziskom/(stratám)	6	10
Podiel nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	14	20
Daň z príjmov súvisiaca s podielom nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	(3)	(4)
Reklasifikácia do nerozdelených ziskov minulých rokov	15	23
Stav ku koncu 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 2023

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

v tis. EUR:	2023	2022
Stav na začiatku obdobia	1 748	(143)
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov (pozn. 23)	(1 074)	2 393
Súvisiaca odložená daň z príjmov	225	(502)
Stav ku koncu obdobia	899	1 748

Nerozdelený zisk:

v tis. EUR:	2023	2022
Zostatok na začiatku obdobia	19 067	16 872
Zisk/(strata) za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti	2 516	2 218
Aktuárske zisky a (straty) pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti – reklasifikácia do nerozdelených ziskov	(15)	(23)
Dividendy	-	-
Nerozdelený zisk spolu ku koncu obdobia	21 568	19 067

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	2023	2022	forma zabezpečenia
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,4%	2024	692	968	pozn. 21.1.1
Tatra banka a.s.	EUR	2,15%,2,95%	2028	24 821	26 582	pozn.21.1.2
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+3,25%	2026	2 437	3 000	pozn. 21.1.3
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+1,95%	2023	0	333	
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+2%	2023	0	275	
Tatra banka a.s.	EUR	8,425%	2024	17 525		pozn. 21.1.5
UniCredit a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,35%	2024	6 101	6 554	pozn.21.1.6
SLSP a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,35%	2024	6 101	6 928	pozn.21.1.6
UniCredit a.s.		3M EURIBOR+2,5%	2026	8 478	8 835	pozn. 21.1.7
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,05%	2025	21 733	23 873	pozn. 21.1.8
SLSP a.s.		3,00%	2029	2 100	2 450	pozn. 21.1.9
ČSOB a.s.	EUR	1M EURIBOR + 2,8%	2029	6 022	7 101	pozn. 21.1.10
odložený úrok			2024	0	41	
Dlhodobé úvery				96 010	86 940	
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov				(59 456)	(44 773)	
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti				36 554	42 167	

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 2023

Banka /veriteľ	mena	úroková sadzba	konečná splatnosť	2023	2022	forma zabezpečenia
ČSOB a.s.	kontokorentný	1M EURIBOR+1,38%	2024	0	0	Pozn. 21.1.4
Tatra banka a.s.	kontokorentný	3M EURIBOR +2%	2024	0	0	Pozn. 21.1.10
Krátkodobá časť dlhodobých úverov			2019	59 456	44 773	
odložený úrok a nevyúčtovaný úrok				453	246	
debetný zostatok účtu					0	
krátkodobé záväzky z bankových úverov				59 909	45 019	

Z dôvodu neplnenia kovenantov bankového úveru vyplynula povinnosť v súlade s IFRS pravidlami preklasifikovať dlhodobý úver v hodnote 23.065 tis. EUR na krátkodobý a vykazovať ho ako záväzok splatný do 12 mesiacov. Do dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky financujúca banka neuplatnila možnosť predčasného splatenia úveru.

Skupina v roku 2023 splatila úvery v objeme 8.414 tis. EUR, nečerpala nový úver, v rámci podnikovej kombinácie v závere roka 2023 nadobudla úver vo výške 17.525 tis. EUR.

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 31.12.2023 a 2022 významne odlišná od ich účtovnej hodnoty

Zabezpečenie bankových úverov

21.1.1. Zostatok istiny bankového úveru vo výške 692 tis. EUR (k 31.12.2022: 988 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2024 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti pristupujúcich 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 pristupujúcich dlžníkov. Splatnosť úveru bola dodatkom zo dňa 29.3.2023 predĺžená do 31.12.2024

21.1.2 Splátkový úver vo výške 24 821 tis. EUR (k 31.12.2022 26 582 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.

21.1.3 Splátkový úver v hodnote 2 437 tis. EUR (k 31.12.2022 3 000 tis. EUR), ktorého splatnosť bola dodatkom podpísaným 29.3.2023 predĺžená do 30.11 2026 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti (poznámka 10) , záložným právom na pohľadávky (pozn. 18) a dohodou o ručení tretej osoby.

21.1.4 Kontokorentný úver je zabezpečený záložným právom na pohľadávky. Výška dohodnutého úverového rámca je 5 500 tis. EUR, k 31.12.2023 kontokorentný úver nebol čerpaný.

21.1.5 Bankový úver získaný pri akvizícii v závere rok 2023 v dlžnej sume 17.525 tis. EUR je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný majetok Skupiny, záložným právom na všetky existujúce a budúce pohľadávky voči odberateľom dlžnej dcérskej spoločnosti a ručiteľským vyhlásením pristupujúceho dlžníka. Pre dlhodobé neplnenie podmienok úveru, v marci 2024, banka uplatnila default a úver je vo workout-e.

21.1.6 Bankové úvery so zostatkom dlhu k 31.12.2023, každý po 6.101 EUR, v roku 2024 maturovali. Úvery boli v roku 2024 refinancované, konečná splatnosť podľa nových podmienok je 30.6.2029. Splatná časť každého z úverov v roku 2024 bola 307 tis. EUR. Úvery 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 8.478 tis. EUR je zabezpečený nehnuteľnosťami skupiny (poznámka 11), pohľadávkami z nájmu (pozn. 18), záložným právom na účty v banke a blankozmenkou spoločnosti

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 2023

21.1.8 Bankový úver získaný pri akvizícii v roku 2020 v dlžnej sume k 31.12.2023 21.733 tis. EUR (k 31.12.2022 23.873 tis. EUR) je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný majetok skupiny (pozn.11) záložným právom na pohľadávky existujúce aj budúce.

21.1.9 V roku 2022 získala Skupina úver na kúpu lietadla vo výške 2.800 tis. EUR, k súvahovému dňu 2.100 tis. EUR (k 31.12.2022 2.450 tis. EUR), ktorý je ručený záložným právom k nehnuteľnému majetku Skupiny (pozn.10).

21.1.10 Účelový úver poskytnutý v roku 2022 vo výške 8 000 tis. EUR, ktorého zostatok k 31.12.2023 je 6.022 tis. EUR (k 31.12.2022 7.101 tis. EUR) s konečnou splatnosťou 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 (pozn.10) je zriadené k zmluve o kontokorentnom úvere, ktorý k 31.12.2023 ani 2022 nebol čerpaný. Výška dohodnutého úverového rámca je 4 000 tis. EUR.

21.2. Prijaté pôžičky

v tis. EUR	mena	konečná splatnosť	2023	2022
Pôžičky - spriaznené strany	EUR	2027	2 784	2 808
Pôžičky akcionár	EUR	2025,6	1 548	810
Pôžičky akcionár	EUR	2028	99	99
Pôžičky od tretích strán	EUR	2022	0	475
Dlhodobé pôžičky			4 431	4 192
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacoch				(475)
Dlhodobé pôžičky bez krátkodobej časti			4 431	3 717
pôžičky - spoločný podnik	EUR	2 023	0	448
pôžičky - spriaznené strany	EUR	2 024	652	98
pôžičky -akcionár	EUR	2 024	765	150
Pôžičky od tretích strán	EUR	2023, 2024	986	703
Pôžičky od tretích strán – dlžný úrok	EUR	2 019	63	63
Krátkodobá časť dlhodobých pôžičiek	EUR	2 022	0	475
Pôžičky splatné do 1 roka			2 466	1 937

Pôžičky sú úročené 0%-6%.

Pri podnikových kombináciách sa zvýšili záväzky z prijatých pôžičiek vo výške 1.217 tis. EUR. V roku 2023 Skupina prijala finančné pôžičky v objeme 2.547 tis. EUR, splátky pôžičiek realizovala v sume 2.604 tis. EUR. Nákladové úroky z prijatých pôžičiek v roku 2023 boli 234 tis. EUR, zaplatené úroky boli vo výške 150 tis. EUR.

21.3. Záväzky zo splátkového úveru na kúpu autobusov

v tis. EUR:	2023	2022
Záväzky zo splátkového úveru na kúpu autobusov	58 258	36 340
Mínus: budúce finančné náklady	(8 845)	(3 102)
Súčasná hodnota záväzkov zo splátkového (spotrebného) úveru	49 413	33 238
súčasná hodnota splatná do 12 mesiacov	8 121	4 076
súčasná hodnota splatná od 12 mesiacov	41 292	29 162
Z toho: suma splatná od 1 roka do 5 rokov	23 373	18 096
suma splatná nad 5 rokov	17 919	11 066

Pohyby v záväzku z úveru boli nasledovné:

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 2023

Súčasná hodnota záväzkov z kúpy autobusov na splátky

Stav k 1.1.2023	33 238
Splátky	(4 076)
Zvýšenie záväzkov zo splátkového (spotrebného)	20 251
Stav k 31.12.2023	49 413

Skupina v roku 2023 obstarala 84 ks nových autobusov formou kúpy na splátky.

Celkový odliv peňažných prostriedkov na splátky autobusov je prezentovaný ako samostatný riadok v konsolidovanom výkaze o peňažných tokoch.

Záväzky zo spotrebného splátkového úveru na autobusy sú voči UniCredit Leasing Slovakia, a.s. Bratislava, Tatra-Leasing, s.r.o. Bratislava, ČSOB leasing, a.s. Praha, Slovenská sporiteľňa a.s., VÚB a.s. a sú diskontované na súčasnú hodnotu úrokovou sadzbou 1,84%-5,73% p.a.

Záväzky sú zabezpečené záložným právom na financované autobusy v zostatkovej hodnote 35 081 tis. EUR (k 31.12.2022: 23 706 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.

Záväzky zo splátkového úveru na obstaranie autobusov sú kryté príspevkami na základe zmlúv o výkone vo verejnom záujme na zabezpečenie autobusovej dopravy.

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 zaúčtovaný ako úrokový náklad.

Rezerva na odchodné

Finančne nezaistený penzijný program so stanovenými požitkami

Skupina má programy so stanovenými požitkami, na základe ktorých všetkým zamestnancom spoločností prevádzkujúcich autobusovú dopravu 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 poisťno-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 odmiern pri pracovných a životných jubileách je počítaný použitím tzv. prírastkovej poisťno-matematickej metódy. Poisťno-matematické zisky a straty vyplývajúce z empirických úprav a zmien poisťno-matematických predpokladov sú zúčtované do ostatného komplexného výsledku. Poisťno-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. Náklady na penzijný program so stanovenými požitkami sú určené poisťno-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.

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 2023

Penzijný program so stanovenými príspevkami

Skupina prispieva do štátneho a súkromného programu dôchodkového zabezpečenia so stanovenými príspevkami. Skupina odvádza poisťné do štátnych programov sociálneho a verejného zdravotného poistenia zo zákonom stanoveného základu, ktorý tvoria zdaniteľné príjmy zamestnanca od zamestnávateľa. Náklady na uvedené zákonné poisťné 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 poisťno-matematické zisky a straty. Záväzok z odmien pri pracovných a životných jubileách je počítaný použitím tzv. prírastkovej poisťno-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 poisťno-matematické zisky a straty vyplývajúce z empirických úprav a zmien poisťno-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 2022	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
Rezerva vytvorená počas obdobia	91	(8)	60		8	151
Úrokový náklad (pozn.8)	27	8				35
Rezerva použitá počas obdobia	(651)	(48)			(193)	(892)
Zrušenie rezervy					(17)	(17)
Stav k 31. decembru 2022	805	241	260	152	1 175	2 633
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
Krátkodobá časť k 31. decembru 2023	163	41	260	152	0	616
Dlhodobá časť k 31. decembru 2023	642	200	0	0	1 175	2 017

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, pokiaľ sú dohodnuté v kolektívnej zmluve.

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 2023

<i>v tis. EUR:</i>	rezerva na odchodné	rezerva na jubileá	Spolu
K 1. január 2022	1289	312	1601
Súčasnú náklady služby	78	30	108
Náklady na minulé služby			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
Súčasnú náklady služby	52	22	74
Náklady na minulé služby	7	1	8
Úrokový náklad	27	8	35
rezerva použitá počas obdobia	(651)	(48)	(699)
aktuárske (zisky)/straty	32	(31)	1
K 31. decembru 2023	805	241	1 046
Krátkodobá časť k 31. decembru 2022	227	38	265
Dlhodobá časť k 31. decembru 2022	1 111	251	1 362
Krátkodobá časť k 31. decembru 2023	163	41	204
Dlhodobá časť k 31. decembru 2023	642	200	842

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>	2023	2022
Náklady súčasnej služby	74	108
Náklady minulej služby	0	0
Zvýšenie rezervy o zvýšený povinný odvodov na zdravotné a sociálne zabezpečenie	8	0
aktuárske (zisky)/straty	(31)	(2)
Náklady na dlhodobé zamestnanecké požitky (pozn 6.3)	51	106

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 3,31-4,11 %, 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, v roku 2023 bola navýšená o 60 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 odstupné.

Rezerva na odstupné vyjadruje riziko budúceho zníženia ekonomických úžitkov z titulu povinnosti vyplatiť odstupné zamestnancom v prípade nezáiskania v zmluvy vo verejnom záujme na prímestskú dopravu po

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 2023

30.10.2025. Zmluva s Trenčianskym samosprávnym krajom bola platná do 30.10.2023, odvtedy Skupina poskytuje služby vo verejnom záujme do 30.10.2025 na základe rozhodnutia Trenčianskeho samosprávneho kraja.

23. Závazky / pohľadávky z termínovaných operácií

Zabezpečovanie 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.

				2023	2022
	reálna hodnota k 31.12.2023	reálna hodnota k 31.12.2022	reálna hodnota k 31.12.2021	Zmena v reálnej hodnote vykázaná v ostatnom komplexnom výsledku	Zmena v reálnej hodnote vykázaná v ostatnom komplexnom výsledku
finančné deriváty na zabezpečenie peňažných tokov					
Pohľadávky z pevných termínových operácií - dlhodobé	1 067	2 148	(181)	(1 081)	2 329
Pohľadávky z pevných termínových operácií - krátkodobé	71	64		7	64
	1 138	2 212	(181)	(1 074)	2 393

24. Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky

v tis. EUR:	2023	2022
Dlhodobé finančné záväzky:		
Záväzok voči akcionárovi z titulu postúpenia pohľadávky		1 442
Záväzky z lízingu	369	110
Záväzky z kúpy na splátky	64	133
Záväzok z vyrovnacieho podielu	5 800	5 800
Záväzky z upísaných vkladov	603	
Dlhodobé záväzky ostatné		
Ostatné finančné dlhodobé záväzky spolu	6 836	7 485
Dlhodobé nefinančné záväzky		
Nájomné prijaté dopredu	497	297
Prijaté zábezpeky	1 209	1 104
Ostatné nefinančné dlhodobé záväzky spolu	1 706	1 401
Ostatné dlhodobé záväzky spolu	8 542	8 886

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

24.1. Záväzky z lízingu

Záväzky z lízingu sú podľa štandardu IFRS 16 oceňované v súčasnej hodnote budúcich lízingových splátok diskontovaných váženou priemernou úrokovou sadzbou pôžičky nájomcu. Vážená priemerná úroková sadzba, ktorá bola použitá na prepočet súčasnej hodnoty budúcich lízingových splátok je nasledujúca:

- k 31. decembru 2022: 2,2%
- k 31. decembru 2023: 3,31%

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 2023

Prenajímaný majetok uvedený v poznámke 10 – Majetok s právom na užívanie.

Lízingové záväzky a diskont

	2023		2022	
	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingových splátok	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingových splátok
<i>v tis. EUR:</i>				
Do 1 roka	117	104	252	244
Od 1 do 5 rokov	396	369	114	110
nad 5 rokov	0	0	0	0
Lízingové splátky spolu	513	473	366	354
diskont	(40)		(12)	
Súčasná hodnota lízingových splátok	473	473	354	354

Pohyby v lízingovom záväzku boli nasledovné:

<i>Súčasná hodnota lízingových splátok v tis. EUR</i>	2023	2022
Stav k 1.1.	354	481
Splátky	(185)	(177)
ukončenie lízingu	0	
Prírastky	304	50
Stav k 31.12.2023	473	354

Celkový odliv peňažných prostriedkov na líziny je prezentovaný ako samostatný riadok v konsolidovanom výkaze o peňažných tokoch.

25. Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2023	2022
<u>Krátkodobé finančné záväzky:</u>		
Obchodné záväzky	8 601	6 775
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - mzdy	2 644	2 420
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - nevyčerpané dovolenky a nároky na odmeny	1 341	1 362
Lízing	104	244
Záväzky z kúpy na splátky	69	81
Záväzky z vrátenia dotácií vo verejnom záujme		
<u>Krátkodobé nefinančné záväzky</u>		
Prijaté zábezpeky od nájomcov	498	346
Prijaté preddavky	1 308	1 324
DPH a ostatné dane	560	661
Časovo rozlíšené nájomné	163	170
Ostatné	38	48
Ostatné krátkodobé záväzky spolu	15 326	13 431

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

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 2023

Spoločnosť podala na Okresný súd Žilina žalobu vedenú pod sp. Zn. 42C/8/2022, ktorou žiada zriadiť vecné bremeno za jednorazovú odplatu stanovenú znaleckým 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 tis. EUR zodpovedajúcej znaleckými posudkami stanovenej hodnote vecného bremena. V súčasnosti je vydané prvostupňové rozhodnutie, ktorým súd zriadil vecné bremeno v potrebnom rozsahu pre MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. za odplatu vo výške 152 tis. EUR. Rozhodnutie nie je právoplatné, žalovaný Mesto Žilina podal odvolanie. V súčasnosti je konanie z dôvodu návrhu podaného oboma účastníkmi prerušené z titulu prebiehajúcich mimosúdnych rokovaní, ktorých predmetom má byť vyriešenie vzájomných sporných nárokov.

26.2. Skupina v roku 2023 pristúpila k ručeniu za úver personálne prepojenej spoločnosti a založila časť svojho nehnuteľného majetku v účtovnej hodnote 1.886 tis. EUR (pozn.11) za ručenie bankového úveru personálne prepojenej spoločnosti. Zostatok ručeného úveru k 31.12.2023 je 11.315 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 31.12.2023.

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

27.1 Proti Spoločnosti bol od roku 2018 vedený súdny spor o určenie vlastníckeho práva k pozemkom súvisiacich s projektom rekonštrukcie autobusovej stanice v Trenčíne. K 31. decembru 2023 boli súdne konania prerušené a prebiehali rokovania s Mestom Trenčín o mimosúdnej dohode. V marci 2024 bola podpísaná Zmluva o spolupráci medzi Spoločnosťou a Mestom Trenčín, ktorou došlo k urovnaniu sporných práv a povinností, k urovnaniu súdnych sporov a k úprave práv a povinností pri zhotovení projektu Rekonštrukcie autobusovej stanice.

27.2 Operatívny lízing

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

Výsledok hospodárenia k 31.12.2023 v súvislosti s IFRS 16

	2 022
Odpisy majetku s právom na používanie:	(195)
<i>budovy</i>	<i>(84)</i>
<i>zariadenia</i>	<i>(111)</i>
Úrokové náklady	(16)
Náklady na majetok s nízkou hodnotou a krátkodobý lízing	(360)
Služby spojené s užívaním pneumatík	(481)
Náklady na ostatný majetok vylúčený z IFRS 16	(200)

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

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 2023

kmeňových akcií vydaných počas účtovného obdobia

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

	2023	2022
Zisk/(strata) za účtovné obdobie pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti (tis. €)	2 516	2 218
Vážený priemerný počet akcií	220	220
Základný/zredukovaný zisk na akciu (€)	11,44	10,08

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

v tis. EUR:

	2023	2022
<u>Tržby -služby</u>		
akcionár	5	
Spoločný podnik	18	
Ostatné spriaznené spoločnosti	243	892
<u>Výnosové úroky</u>		
Spoločný podnik		9
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 059	960

Nákupy

v tis. EUR:

	2023	2022
<u>Nákup - služby</u>		
Minoritný spoločník	151	386
Ostatné spriaznené spoločnosti	999	441
<u>Nákladové úroky</u>		
Spoločný podnik	2	22
Ostatné spriaznené strany	102	49

K súvahovému dňu mala Skupina nasledovné zostatky so spriaznenými stranami

v tis. EUR:

	2023	2022
<u>Obchodné a ostatné pohľadávky netto</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 255	7 944
<u>Poskytnuté pôžičky netto</u>		
Spoločný podnik	9	9
Ostatné spriaznené spoločnosti	24 605	29 790
<u>Obchodné a ostatné záväzky</u>		
Akcionár	6 021	7 398
Minoritný spoločník	273	190
Ostatné spriaznené spoločnosti	2 284	109
<u>Prijaté pôžičky</u>		
Akcionár	2 412	1 059
Spoločný podnik		448

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 2023

Ostatné spriaznené spoločnosti 3 436 2 907

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>	2023	2022
Odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov skupiny	468	469

30. Udalosti po súvahovom dni

30.1 Dňa 19.6.2024 bolo dcérskej spoločnosti Organizátor RIDS, a.s. doručené Rozhodnutie Protimonopolného úradu SR, ktorým bola spoločnosti uložená pokuta vo výške 218 tis. EUR. Regulátor uložil pokutu za zneužitie dominantného postavenia formou uplatňovania neprimerane vysokých poplatkov za vstup na autobusové stanice vo vlastníctve spoločnosti. Doručené Rozhodnutie považuje manažment za nesprávne a nezákonné, preto dňa 4.7.2024 podala spoločnosť voči Rozhodnutiu rozklad o ktorom Rada Protimonopolného úradu doposiaľ nerozhodla, v dôsledku čoho nie je Rozhodnutie právoplatné. Z uvedeného dôvodu konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje žiadne úpravy.

30.2 Mestské zastupiteľstvo v Žiline v septembri 2024 schválilo uzatvorenie kúpnej zmluvy, na základe ktorej Správa športových zariadení mesta Žilina, s.r.o. nadobudla pozemok na Karpatskej ulici v Žiline, rozostavaný skelet viacúčelovej športovej haly z vlastníctva spoločnosti ŠPORT PARK s.r.o., zmluvy o prevode obchodného podielu mesta Žilina v obchodnej spoločnosti Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. a zmluvy o vysporiadaní nárokov postúpením, započítaním a urovnaním vzájomných pohľadávok. Týmto sa minoritným spoločníkom dcérskej spoločnosti Žilinská parkovacia spoločnosť stala spoločnosť ŠPORT PARK s.r.o. a boli vysporiadané všetky vzájomné záväzky a pohľadávky.

Po 31. decembri 2023 nenastali žiadne ďalšie udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú uvedené vo finančných výkazoch.