



## **KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA**

**Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**

**ZA ROK 2023**

V Žiline, 27.12.2024

## Obsah

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | VZNIK A HLAVNÁ ČINNOSŤ .....   | 3 |
| 2.  | INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY .....  | 3 |
| 3.  | INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....                                    | 4 |
| 4.  | ZAMESTNANECKÁ POLITIKA .....   | 4 |
| 5.  | FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY .....                                 | 5 |
| 5.1 | Hospodársky výsledok .....   | 5 |
| 5.2 | Finančná situácia:.....  | 6 |
| 6.  | PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY .....  | 7 |
| 7.  | UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KORE NASTALI PO SKONČENÍ ROKA 2023 A OSTATNÉ INFORMÁCIE .....         | 7 |
| 8.  | SPRÁVA AUDÍTORA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE ..... | 7 |

## 1. VZNIK A HLAVNÁ ČINNOSŤ

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

**Jediným akcionárom** je Ing. George Trabelssie

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

- **Autobusová doprava** – Skupina má rozhodujúce postavenie pri zabezpečovaní prímestskej dopravy v Žilinskom a Trenčianskom kraji a mestskej dopravy v mestách Čadca, Kysucké Nové Mesto a Nové mesto nad Váhom. Vozový park v roku 2022 tvorilo 623 autobusov a priemerná veková štruktúra autobusov je 9 rokov. Dosiahnutá priemerná mzda zamestnancov zaraďuje Skupinu na popredné miesto v odmeňovaní zamestnancov vo svojej kategórii. Niektoré činnosti skupiny sa riadia podmienkami licencií, ktoré jej boli udelené na základe zákona o cestnej doprave ("dopravná licencia").
- **Prenájom nehnuteľností**- Skupina vybuďovala a prevádzkuje Obchodné centrum MIRAGE SHOPPING CENTER v centre Žiliny. Obchodné centrum má štyri nadzemné a štyri podzemné podlažia, veľkokapacitný parkovací dom, reštauračné prevádzky, štyri kinosály s približne 500 sedadlami.  
V roku 2016 získala skupina do svojho portfólia Obchodný dom Žilina s.r.o., v roku 2017 Obchodný dom Nitra s.r.o., v roku 2020 spoločnosť Manhattan Development SK, ktorá prevádzkuje obchodné centrum Dubeň v Žiline a v roku 2022 cez spoločný podnik spoločnosť Palm Corp s.r.o., ktorá vlastní obchodné centrum OPTIMA v Košiciach. V roku 2023 nadobudla skupina 50% obchodný podiel v spoločnosti Obchodný dom Bratislava, s.r.o., ktorú plne kontroluje cez akcionára materskej spoločnosti.  
Skupina začala rozširovať činnosť v oblasti investícií do nehnuteľností s cieľom prevádzkovať nadobudnuté obchodné centrá a rozširovať naďalej činnosť v tejto oblasti.
- **Prevádzka autobusových staníc** – Najvýznamnejšie autobusové stanice, ktoré Skupina vlastní a zabezpečuje ich prevádzku sú autobusové stanice v Trenčíne a v Žiline
- **Hotelová činnosť** - Od roku 2016 Skupina rozšírila svoju činnosť o hotel Diplomat v Rajeckých Tepliciach a od roku 2017 o hotel Slovakia v Žiline.

## 2. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY

Činnosť vybraných segmentov skupiny (obchodné centrá, prevádzka hotelov, parkovísk, autobusová doprava) bola v uplynulých rokoch ovplyvnená pandémiou COVID-19 a opatreniami prijatými slovenskou vládou na zmiernenie šírenia nákazy, ktoré mali nepochybne vážne negatívne dopady na trhové prostredie, v ktorom Skupina pôsobí. Postupný návrat do postpandemického normálu bol negatívne ovplyvnený vojnovým konfliktom Ruska na Ukrajine vo februári 2022. Dôsledky vojnového konfliktu sa prejavili vo výraznom náraste cien energie, ktoré následne predražili ceny širokého okruhu

tovarov a služieb. Dôsledkom rastúcej inflácie došlo koncom roka 2022 a najmä v roku 2023 výraznému nárastu kľúčových úrokových sadzieb.

Výsledok Skupiny za rok 2023 po zdanení pripadajúci na akcionára materskej spoločnosti predstavuje zisk vo výške 2.516 tis. EUR a za rok 2022 2.218 tis. EUR.

### **3. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

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

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

Z ekologického hľadiska ich možno rozdeliť nasledovne:

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

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

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

### **4. ZAMESTNANECKÁ POLITIKA**

Celkovo Skupina k 31.12.2023 zamestnávala 991 zamestnancov, priemerný prepočítaný stav v roku 2023 bol 1 032 zamestnancov. K 31.12.2022 Skupina zamestnávala 1 036 zamestnanov a priemerný prepočítaný stav v roku 2022 bol 1 087.

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

## 5. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KEÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY

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

### 5.1 Hospodársky výsledok

| v tis. €                             | 2023         | 2022         | zmena          |
|--------------------------------------|--------------|--------------|----------------|
| výnosy                               | 86 430       | 84 696       | 1 734          |
| podiel na strate spoločných podnikov | (542)        | (653)        | 111            |
| náklady                              | 80 967       | 79 514       | 1 453          |
| daň z príjmu                         | 1 220        | 1 582        | (362)          |
| <b>zisk po zdanení</b>               | <b>3 701</b> | <b>2 947</b> | <b>754</b>     |
| ostatný komplexný výsledok           | (875)        | 1 852        | (2 727)        |
| <b>komplexný zisk celkom</b>         | <b>2 826</b> | <b>4 799</b> | <b>(1 973)</b> |

Štruktúra výnosov:

| v tis. €  | 2023          | 2022          | zmena        |
|---|---------------|---------------|--------------|
| tržby z autobusovej dopravy                             | 17 850        | 16 944        | 906          |
| výnosy z investícií do nehnuteľností                    | 13 617        | 13 191        | 426          |
| tržby z ostatného prenájmu                              | 2 756         | 2 368         | 388          |
| tržby z predaja nafty                                   | 291           | 389           | (98)         |
| tržby z predaja ostatného tovaru                        | 323           | 539           | (216)        |
| tržby z hotelových služieb                              | 2 503         | 1 790         | 713          |
| tržby za charterové lety                                | 401           | 787           | (386)        |
| ostatné prevádzkové výnosy                              | 1 100         | 1 780         | (680)        |
| prevádzkové dotácie na úhradu straty vo verejnom záujme | 46 512        | 44 765        | 1 747        |
| finančné výnosy   | 1 077         | 998           | 79           |
| Výnos z výhodných akvizícií                             | 0             | 1 145         | (1 145)      |
| <b>Výnosy spolu</b>                                     | <b>86 430</b> | <b>83 551</b> | <b>1 734</b> |

Štruktúra nákladov:

| v tis. €   | 2023          | 2022          | zmena        |
|--|---------------|---------------|--------------|
| náklady na predanú naftu   | 291           | 393           | (102)        |
| náklady na predaný tovar   | 193           | 506           | (313)        |
| spotreba materiálu   | 11 197        | 12 250        | (1 053)      |
| náklady na energie   | 1 705         | 1 249         | 456          |
| aktivácia vnútroorganizačných služieb                                | (45)          | (29)          | (16)         |
| služby   | 16 388        | 14 415        | 1 973        |
| priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností | 6 815         | 6 134         | 681          |
| osobné náklady   | 28 119        | 28 082        | 37           |
| odpisy   | 12 831        | 11 825        | 1 006        |
| ostatné prevádzkové náklady  | 383           | 371           | 12           |
| ostatné (zisky)/straty   | (1 398)       | 633           | (2 031)      |
| finančné náklady   | 4 488         | 3 685         | 803          |
| <b>Náklady spolu</b>   | <b>80 967</b> | <b>79 514</b> | <b>1 453</b> |

## 5.2 Finančná situácia:

### MAJETOK

| v tis. €             | 2023           | 2022           | zmena         |
|----------------------|----------------|----------------|---------------|
| dlhodobý majetok     | 199 874        | 169 750        | 30 124        |
| krátkodobý majetok   | 31 017         | 27 769         | 3 248         |
| <b>MAJETOK SPOLU</b> | <b>230 891</b> | <b>197 519</b> | <b>33 372</b> |

### Štruktúra dlhodobého majetku

| v tis. €                            | 2023           | 2022           | zmena         |
|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Pozemky, budovy a zariadenia        | 60 339         | 52 870         | 7 469         |
| Investície do nehnuteľností         | 107 815        | 76 826         | 30 989        |
| Goodwill                            | 9 252          | 2 416          | 6 836         |
| Dlhodobý nehmotný majetok           | 166            | 174            | (8)           |
| Pôžičky                             | 15 955         | 24 494         | (8 539)       |
| Investícia do spoločného podniku    | 3 186          | 3 599          | (413)         |
| Pohľadávky z termínovaných operácií | 1 561          | 2 148          | (587)         |
| Odložená daňová pohľadávka          | 1 067          | 996            | 71            |
| Ostatný dlhodobý majetok            | 233            | 6 227          | (5 994)       |
| <b>Dlhodobý majetok spolu</b>       | <b>199 574</b> | <b>169 750</b> | <b>29 824</b> |

### ZAVAZKY

| v tis. €             | 2023           | 2022           | zmena         |
|----------------------|----------------|----------------|---------------|
| dlhodobé záväzky     | 101 969        | 91 999         | 9 970         |
| krátkodobé záväzky   | 87 760         | 67 279         | 20 481        |
| <b>Záväzku spolu</b> | <b>189 729</b> | <b>159 278</b> | <b>30 451</b> |

| v tis. €                             | 2023           |               | 2022          |               | zmena         |
|--------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                      | dlhodobé       | krátkodobé    | dlhodobé      | krátkodobé    |               |
| bankové uvery                        | 36 554         | 59 909        | 42 167        | 45 019        | 9 277         |
| záväzky zo splátkového predaja       | 41 292         | 8 121         | 29 162        | 4 076         | 16 175        |
| záväzky z prijatých pôžičiek         | 4 431          | 2 466         | 3 717         | 1 937         | 1 243         |
| rezervy                              | 2 017          | 616           | 1 362         | 1 994         | (723)         |
| Záväzky zo zabezpečovacích derivátov | 0              |               | 0             |               | -             |
| obchodné a ostatné záväzky           | 8 542          | 15 326        | 8 886         | 13 431        | 1 551         |
| Odložený daňový záväzok              | 9 133          |               | 6 705         |               | 2 428         |
| Splatné záväzky z dane z príjmu      |                | 1322          |               | 822           | 500           |
| <b>záväzky spolu</b>                 | <b>101 969</b> | <b>87 760</b> | <b>91 999</b> | <b>67 279</b> | <b>30 451</b> |

## **6. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY**

Rok 2024 bude rokom stabilizácie výkonov, v oblasti autobusovej dopravy flexibilnom prispôbení sa dopytu cestujúcej verejnosti, rozbehom Integrovanej dopravy a udržania vysokej bezpečnosti prepravy cestujúcich. Záujmom Skupiny je udržiavanie stávajúcich nehnuteľností a starostlivosť o ich nájomcov, zvyšovať atraktivitu a návštevnosť prevádzkovaných obchodných centier – OC DUBEŇ, OC MIRAGE, Obchodný dom Nitra a Obchodné centrum OPTIMA Košice a v neposlednom rade stabilizovať prevádzku Obchodného domu Bratislava.

V oblasti autobusovej dopravy v Trenčianskom kraji je pred skupinou výzva, pripraviť sa s ponukou na verejnú súťaž, ktorú pripravuje Trenčiansky samosprávny kraj na výber dopravcu od 31.10.2025. Prípadný neúspech v súťaži z dlhodobého hľadiska predstavuje riziko straty významnej časti tržieb.

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

## **7. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKA 2023 A OSTATNÉ INFORMÁCIE**

Skupina počas účtovného obdobia roku 2023 a 2022 nemala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, ani vlastné obchodné podiely. Skupina nemá organizačnú zložku ani v tuzemsku ani v zahraničí, Skupina pôsobí iba na území Slovenskej republiky.

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

## **8. SPRÁVA AUDÍTORA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A DODATOK SPRÁVY AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE**



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 závierky

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

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

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

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 závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 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

|  |    |
|--|----|
| <b>KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023</b> .....    | 1  |
| <b>KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII K 31.DECEMBRU 2023</b> .....                   | 2  |
| <b>KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023</b> ..... | 3  |
| <b>KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023</b> .....         | 4  |
| <b>1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE</b> .....   | 5  |
| <b>2. SÚHRN HLAVNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV</b> .....  | 7  |
| <b>3. FINANČNÉ NÁSTROJE</b> .....  | 15 |
| <b>4. RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA</b> .....   | 17 |
| <b>5. PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY</b> .....   | 19 |
| <b>6. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY</b> .....  | 21 |
| <b>7. FINANČNÉ VÝNOSY</b> .....  | 23 |
| <b>8. FINANČNÉ NÁKLADY</b> .....   | 23 |
| <b>9. DAŇ Z PRÍJMU</b> .....   | 23 |
| <b>10. POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA</b> .....  | 25 |
| <b>11. INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ</b> .....   | 28 |
| <b>12. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK A GOODWILL</b> .....                                      | 29 |
| <b>13. INVESTÍCIE DO SPOLOČNÝCH PODNIKOV</b> .....   | 31 |
| <b>14. PÔŽIČKY</b> .....   | 32 |
| <b>15. OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK</b> .....  | 33 |
| <b>16. ZÁSoby</b> .....  | 33 |
| <b>17. POHĽADÁVKY Z KRÁTKODOBÝCH PÔŽIČIEK</b> .....  | 33 |
| <b>18. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY</b> .....                        | 34 |
| <b>19. PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY</b> .....                                 | 35 |
| <b>20. VLASTNÉ IMANIE PRIPADAJÚCE NA AKCIONÁROV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI</b> .....            | 36 |
| <b>21. ÚVERY A PÔŽIČKY</b> .....   | 37 |
| <b>22. REZERVY</b> .....   | 40 |
| <b>23. ZÁVÄZKY / POHĽADÁVKY Z TERMÍNOVANÝCH OPERÁCIÍ</b> .....                             | 43 |
| <b>24. OBCHODNÉ A STATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY</b> .....  | 43 |
| <b>25. OBCHODNÉ A OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY</b> .....                                     | 44 |
| <b>26. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY</b> .....  | 44 |
| <b>27. OSTATNÉ FINANČNÉ POVINNOSTI, KTORÉ SA NEVYKAZUJÚ V ÚČTOVNÝCH VÝKAZOCH</b> .....     | 45 |
| <b>28. ZISK NA AKCIU</b> .....   | 45 |
| <b>29. SPRIAZNENÉ OSOBY</b> .....  | 46 |
| <b>30. UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI</b> .....   | 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          |
| <b>Prevádzkové výnosy spolu</b>   |                 | <b>85 353</b>   | <b>82 553</b>   |
| 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)           |
| <b>Prevádzkové náklady spolu</b>  |                 | <b>(76 479)</b> | <b>(75 829)</b> |
| Zisk zo straty kontroly   |                 |                 |                 |
| <b>Prevádzkový zisk /(strata)</b>   |                 | <b>8 874</b>    | <b>6 724</b>    |
| 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  |                 | <b>(3 953)</b>  | <b>(2 195)</b>  |
| <b>Zisk pred zdanením</b>   |                 | <b>4 921</b>    | <b>4 529</b>    |
| Daň z príjmu  | (9.1)           | (1 220)         | (1 582)         |
| <b>Zisk/(strata) za obdobie</b>   |                 | <b>3 701</b>    | <b>2 947</b>    |
| <b>Ostatný komplexný výsledok</b>   |                 |                 |                 |
| 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)           |
| <b>Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie</b>  |                 | <b>(875)</b>    | <b>1 852</b>    |
| <b>Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom</b>   |                 | <b>2 826</b>    | <b>4 799</b>    |
| <b>Zisk /(strata) pripadajúca na:</b>   |                 |                 |                 |
| <b>Akcionárov materskej spoločnosti:</b>  |                 | <b>2 516</b>    | <b>2 218</b>    |
| Nekontrolné podiely   |                 | 1 185           | 729             |
| <b>Komplexný výsledok pripadajúci na :</b>  |                 |                 |                 |
| Akcionárov materskej spoločnosti:   |                 | <b>1 652</b>    | <b>4 086</b>    |
| Nekontrolné podiely   |                 | 1 174           | 713             |
| <b>Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti</b> | (28)            | <b>11</b>       | <b>10</b>       |

## 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<br>netto  | 2022<br>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          |
| <b>Dlhodobý majetok spolu</b>       |             | <b>199 574</b> | <b>169 750</b> |

##### 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         |
| <b>Krátkodobý majetok spolu</b>           |      | <b>31 017</b> | <b>27 769</b> |

##### 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         |
| <b>Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti</b> | (20) | <b>23 753</b> | <b>22 101</b> |

##### 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         |
| <b>Dlhodobé záväzky spolu</b>                  |        | <b>101 969</b> | <b>91 999</b> |

##### 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           |
| <b>Krátkodobé záväzky</b>                               |        | <b>87 760</b> | <b>67 279</b> |

##### 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 |
|--|-----------------|--------------------------------|---|------------------|--|---------------------|----------------------|
| <b>K 1. januáru 2022</b>   | <b>365</b>      | <b>1 623</b>                   | <b>(143)</b>  | <b>16 872</b>    | <b>18 717</b>  | <b>14 986</b>       | <b>33 703</b>        |
| 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)                |
| <b>Komplexný výsledok za účtovné obdobie</b>   |                 |                                | 1 891   | <b>2 195</b>     | <b>4 086</b>   | <b>713</b>          | <b>4 799</b>         |
| Zmena podielu držaného vlastními nekontrolnými podielov                                  |                 | (702)                          |   |                  | (702)  | 702                 |                      |
| Dividendy  |                 |                                |   |                  | -  | (261)               | (261)                |
| <b>K 31. decembru 2022</b>   | <b>365</b>      | <b>921</b>                     | <b>1 748</b>  | <b>19 067</b>    | <b>22 101</b>  | <b>16 140</b>       | <b>38 241</b>        |
| 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                  |
| <b>Komplexný výsledok za účtovné obdobie</b>   |                 |                                | (849)   | 2 501            | 1 652  | 1 174               | 2 826                |
| Nekontrolné podiely pri akvizícii  |                 |                                |   |                  |  | 33                  | 33                   |
| Dividendy  |                 |                                |   |                  |  | (238)               | (238)                |
| <b>Zostatok k 31. decembru 2023</b>  | <b>365</b>      | <b>921</b>                     | <b>899</b>  | <b>21 568</b>    | <b>23 753</b>  | <b>17 109</b>       | <b>40 862</b>        |

**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            |
|--|---------|-----------------|-----------------|
| <b>Peňažné toky z prevádzkových činností</b>                                 |         |                 |                 |
| 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)         |
| <b>Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu</b> |         | <b>21 209</b>   | <b>19 686</b>   |
| (Zvýšenie)/zníženie zásob  |         | 70              | 214             |
| (Zvýšenie)/zníženie obchodných a ostatných pohľadávok                        |         | 1 309           | 2 607           |
| Zvýšenie/(zníženie) obchodných a ostatných záväzkov                          |         | (1 945)         | 125             |
| <b>Peňažné prostriedky z prevádzkových činností</b>                          |         | <b>20 642</b>   | <b>22 632</b>   |
| (Daň z príjmu zaplatená)   |         | (1 555)         | (1 706)         |
| (Úroky zaplatené)  |         | (4 027)         | (3 490)         |
| <b>Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností</b>                    |         | <b>15 060</b>   | <b>17 436</b>   |
| <b>Peňažné toky z investičných činností</b>                                  |         |                 |                 |
| 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             |
| <b>Čisté peňažné prostriedky použité v investičných činnostiach</b>          |         | <b>476</b>      | <b>(11 857)</b> |
| <b>Peňažné toky z finančných činností</b>                                    |         |                 |                 |
| 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)           |
| <b>Čisté peňažné prostriedky použité vo finančných činnostiach</b>           |         | <b>(12 970)</b> | <b>(4 894)</b>  |
| <b>Čisté zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>        |         | <b>2 566</b>    | <b>685</b>      |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia</b>         |         | <b>7 315</b>    | <b>6 630</b>    |
| <b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia</b>            |         | <b>9 881</b>    | <b>7 315</b>    |

## 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)        |
| <b>Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom</b> | <b>67</b>      |
| <b>50% podiel</b>  | <b>34</b>      |
| Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel                    | 6 870          |
| <b>Goodwill</b>  | <b>6 836</b>   |

## 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)         |
| <b>SPOLU</b>                                    | <b>6 254</b> |

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              |
| <b>Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom</b> | <b>(891)</b>   |
| <b>Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel</b>             | <b>5</b>       |
| <b>Goodwill</b>  | <b>896</b>     |
| Čistý peňažný tok pri akvizícii                                |                |
| zaplatené  | 5              |
| mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii                | (7)            |
| <b>SPOLU</b>   | <b>(2)</b>     |

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              |
| <b>Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom</b> | <b>(1 287)</b> |
| <b>Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel</b>             | <b>2</b>       |
| <b>Goodwill</b>  | <b>1 289</b>   |
| Čistý peňažný tok pri akvizícii                                |                |
| zaplatené  | 2              |
| mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii                | 0              |
| <b>SPOLU</b>   | <b>2</b>       |

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

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<br>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         |
|---|--------------|-------------------|--|----------------------|-------------|----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| <b>1. január 2022</b>   | <b>6 330</b> | <b>5 926</b>      | <b>3 673</b>                           | <b>7</b>             | <b>13</b>   | <b>-</b>             | <b>(702)</b>              | <b>(261)</b>         | <b>14 986</b> |
| 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)         |
| <b>31. december 2022</b>                                      | <b>6 682</b> | <b>6 027</b>      | <b>3 721</b>                           | <b>7</b>             | <b>13</b>   | <b>-</b>             | <b>-</b>                  | <b>(310)</b>         | <b>16 140</b> |
| 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             |
| Akvízia   |              |                   |  |                      |             |                      | 33                        |                      | 33            |
| Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov       | (102)        | (136)             |  |                      |             |                      |                           |                      | (238)         |
| <b>31. december 2023</b>                                      | <b>7 133</b> | <b>6 929</b>      | <b>3 457</b>                           | <b>7</b>             | <b>13</b>   | <b>33</b>            | <b>-</b>                  | <b>(463)</b>         | <b>17 109</b> |

### 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, znížených o opravnú položku. Amortizovaná hodnota sa vypočíta berúc do úvahy diskont a prémie pri obstaraní, poplatky, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou efektívnej úrokovej miery a transakčné náklady. Zisky alebo straty sú vykázané v zisku/strate za účtovné obdobie v prípade, keď sú úvery a pohľadávky odúčtované alebo u nich dôjde k zníženiu hodnoty, ako aj počas procesu amortizácie.*

## 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 nezvyšilo 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<br>hodnota | opravná<br>položka | účtovná<br>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                |
| <b>Spolu</b>  | <b>36 227</b>        | <b>4 443</b>       | <b>31 784</b>      |

## 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              |
| <b>Spolu</b>   | <b>53 682</b> | <b>108 215</b> | <b>29 332</b> | <b>191 229</b> |

### 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         |
| <b>Prevádzkové výnosy spolu</b>            | <b>25 224</b> | <b>24 597</b> |

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         |
| <b>Prevádzkové dotácie na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme spolu</b> | <b>46 512</b> | <b>44 765</b> |

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            |
| <b>Výnosy spolu</b>                     | <b>13 617</b> | <b>13 191</b> |

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)          |
| <b>Materiálové náklady spolu</b>      | <b>13 341</b> | <b>14 369</b> |

### 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         |
| <b>Služby spolu</b>                                | <b>16 388</b> | <b>14 415</b> |

### 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         |
| <b>Osobné náklady spolu</b>                         | <b>28 119</b> | <b>28 082</b> |

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                                      |               |               |
| <b>Odpisy spolu</b>  | <b>12 831</b> | <b>11 825</b> |

### 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          |
| <b>Spolu</b>                                     | <b>6 815</b> | <b>6 134</b> |

### 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        |
| <b>Ostatné prevádzkové náklady spolu</b> | <b>383</b> | <b>371</b> |

### 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)         |
| <b>Ostatné zisky/(straty)</b>  | <b>1 398</b> | <b>(633)</b> |

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       | -            | -          |
| <b>Finančné výnosy spolu</b>  | <b>1 077</b> | <b>998</b> |

### 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          |
| <b>Finančné náklady spolu</b>  | <b>4 488</b> | <b>3 685</b> |

## 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)        |
| <b>Daň z príjmov spolu</b> | <b>1 220</b> | <b>1 582</b> |

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

| <i>v tis. EUR</i>  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| <b>zisk/(strata) pred zdanením</b>                                   | <b>4 921</b> | <b>4 529</b> |
| daň vypočítaná použitím 21% sadzby dane                              | <b>1 033</b> | 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           |
| <b>Daň z príjmu</b>  | <b>1 220</b> | <b>1 582</b> |
| 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)                                     | <b>(6 992)</b> | <b>(5 070)</b> |
| Úprava o neistú realizáciu odloženej daňovej pohľadávky                   | (580)          | (639)          |
| <b>Čistý odložený daňový (záväzok)</b>                                    | <b>(7 572)</b> | <b>(5 709)</b> |
| <b>Odložené daňové pohľadávky vykázané vo výkaze o finančnej situácii</b> | <b>1 561</b>   | <b>996</b>     |
| <b>Odložené daňové (záväzky) vykázané vo výkaze o finančnej situácii</b>  | <b>(9 133)</b> | <b>(6 705)</b> |

## 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

| <i>v tis. EUR:</i>                     | Stav k<br>1.1.2023 | Podnikové<br>kombinácie | Zaučtované<br>do<br>(nákladov) /<br>výnosov | Zaučtované<br>do ostatného<br>komplexného<br>výsledku | Stav k<br>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                |
|  | <b>(5 709)</b>     | <b>(2 912)</b>          | <b>817</b>                                  | <b>232</b>  | <b>(7 572)</b>       |

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

| <i>v tis. EUR:</i>                     | Stav k<br>1.1.2022 | Podnikové<br>kombinácie | Zaučtované<br>do<br>(nákladov) /<br>výnosov | Zaučtované<br>do ostatného<br>komplexného<br>výsledku | Stav k<br>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                  |
|  | <b>(5 005)</b>     | <b>(355)</b>            | <b>143</b>                                  | <b>(492)</b>  | <b>(5 709)</b>       |

## 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          |
|--|---------------|-----------------|---|------------------------|-----------------|
| <b>Obstarávacia cena k 1. 1. 2022</b>          | <b>11 130</b> | <b>25 574</b>   | <b>111 019</b>  | <b>481</b>             | <b>148 204</b>  |
| Prírastky                                      | 633           | 39              | 5 259   | 71                     | 6 002           |
| Presuny  |               | -               | -   | -                      | 0               |
| Podnikové kombinácie                           |               |                 |   |                        | 0               |
| Úbytky   |               | (30)            | (14 761)  | -                      | (14 791)        |
| <b>Obstarávacia cena k 31.12.2022</b>          | <b>11 763</b> | <b>25 583</b>   | <b>101 517</b>  | <b>552</b>             | <b>139 415</b>  |
| Prírastky                                      | 253           |                 | 18 641  | 84                     | 18 978          |
| Presuny  |               |                 |   |                        | -               |
| Podnikové kombinácie                           |               |                 |   |                        |                 |
| Úbytky   | (56)          | (524)           | (4 832)   |                        | (5 412)         |
| <b>Obstarávacia cena k 31. 12. 2023</b>        | <b>11 960</b> | <b>25 059</b>   | <b>115 326</b>  | <b>636</b>             | <b>152 981</b>  |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2022</b>  |               | <b>(12 241)</b> | <b>(80 511)</b>                                       | <b>-</b>               | <b>(92 752)</b> |
| Odpisy   |               | (1 368)         | (6 951)   |                        | (8 319)         |
| Zníženie hodnoty                               |               |                 | (225)   |                        | (225)           |
| Úbytky   |               | 12              | 14 738  |                        | 14 750          |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2022</b> |               | <b>(13 597)</b> | <b>(72 949)</b>                                       | <b>-</b>               | <b>(86 546)</b> |
| Odpisy   |               | (1 321)         | (6 334)   |                        | (7 655)         |
| Zníženie hodnoty                               |               |                 |   |                        |                 |
| Úbytky   |               | 449             | 1 110   |                        | 1 559           |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2023</b> |               | <b>(14 469)</b> | <b>(78 173)</b>                                       | <b>-</b>               | <b>(92 642)</b> |
| 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          |
| <b>Účtovná hodnota 31.12.2023</b>              | <b>11 960</b> | <b>10 590</b>   | <b>37 153</b>   | <b>636</b>             | <b>60 339</b>   |

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

## 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<br>nehnuteľnosti | Zariadenia<br>nákupných centier | Nedokončené<br>investície a<br>preddavky | Celkom          |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--|-----------------|
| <b>Obstarávacia cena k 1. 1. 2022</b>          | <b>102 267</b>                 | <b>5 460</b>                    | <b>258</b>                               | <b>107 985</b>  |
| Prírastky                                      | 330                            |                                 | 146                                      | 476             |
| Presuny  |                                |                                 |  | -               |
| Podnikové kombinácie                           | 2 800                          |                                 |  | 2 800           |
| Úbytky   |                                | (52)                            |  | (52)            |
| <b>Obstarávacia cena k 31.12.2022</b>          | <b>105 397</b>                 | <b>5 408</b>                    | <b>404</b>                               | <b>111 209</b>  |
| Prírastky                                      | 408                            | 70                              |  | 480             |
| Presuny  | 146                            |                                 | (146)                                    | 0               |
| Podnikové kombinácie (pozn.2.2.1)              | 33 024                         | 403                             | 43                                       | 33 470          |
| Úbytky   | (18)                           | (8)                             |  | (26)            |
| <b>Obstarávacia cena k 31. 12. 2023</b>        | <b>138 957</b>                 | <b>5 873</b>                    | <b>303</b>                               | <b>145 133</b>  |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2022</b>  | <b>(26 082)</b>                | <b>(5 088)</b>                  | <b>-</b>                                 | <b>(31 170)</b> |
| Odpisy   | (3 158)                        | (107)                           |  | (3 265)         |
| Zníženie hodnoty                               |                                |                                 |  |                 |
| Úbytky   |                                | 52                              |  | 52              |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2022</b> | <b>(29 240)</b>                | <b>(5 143)</b>                  | <b>-</b>                                 | <b>(34 383)</b> |
| Odpisy   | (2 883)                        | (75)                            |  | (2 958)         |
| Zníženie hodnoty                               |                                |                                 |  |                 |
| Úbytky   | 18                             | 5                               |  | 23              |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2023</b> | <b>(32 105)</b>                | <b>(5 213)</b>                  | <b>-</b>                                 | <b>(37 318)</b> |
| <b>ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2022</b>           | <b>76 185</b>                  | <b>372</b>                      | <b>258</b>                               | <b>76 815</b>   |
| <b>ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2022</b>         | <b>76 157</b>                  | <b>265</b>                      | <b>404</b>                               | <b>76 826</b>   |
| <b>ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2023</b>         | <b>106 852</b>                 | <b>660</b>                      | <b>303</b>                               | <b>107 815</b>  |

#### 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          |
|---|----------------|----------------|
| <b>Získané ocenenie</b>                             | <b>149 548</b> | <b>117 918</b> |
| mínus: pohľadávky z motivačných bonusov na prenájom | (381)          | (482)          |
| mínus : Goodwill                                    | (9 252)        | (2 416)        |
| <b>Reálna hodnota</b>                               | <b>139 915</b> | <b>115 020</b> |
| Zostatková hodnota                                  | 107 815        | 76 826         |
| <b>Rozdiel</b>                                      | <b>32 100</b>  | <b>38 194</b>  |

## 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><br>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          |
|---|----------------|--------------|---------------|------------------------|----------------|
| <b>Obstarávacia cena k 1. 1. 2022</b>           | <b>2 534</b>   | <b>313</b>   | <b>51</b>     | <b>152</b>             | <b>3 050</b>   |
| Prírastky                                       |                |              |               |                        | -              |
| Presuny   |                |              |               |                        | 0              |
| Podnikové kombinácie                            |                |              |               |                        | 0              |
| Úbytky  |                | (45)         |               |                        | (45)           |
| <b>Obstarávacia cena k 31.12. 2022</b>          | <b>2 534</b>   | <b>268</b>   | <b>51</b>     | <b>152</b>             | <b>3 005</b>   |
| Prírastky                                       |                |              |               |                        | -              |
| Presuny   |                |              |               |                        | -              |
| Podnikové kombinácie (pozn 2.2.1)               | 9 021          |              |               |                        | 9 021          |
| Úbytky  |                | (10)         |               |                        | (10)           |
| <b>Obstarávacia cena k 31. 12. 2023</b>         | <b>11 555</b>  | <b>258</b>   | <b>51</b>     | <b>152</b>             | <b>12 016</b>  |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2022</b>   | <b>(118)</b>   | <b>(287)</b> | <b>(39)</b>   | -                      | <b>(444)</b>   |
| Odpisy a ZC vyradeného majetku                  |                | (16)         |               | -                      | (16)           |
| Zníženie hodnoty                                |                |              |               | 0                      | 0              |
| Zúčtovanie zníženia hodnoty                     |                |              |               |                        | 0              |
| Podnikové kombinácie                            |                |              |               |                        | 0              |
| Úbytky  |                | 45           |               | -                      | 45             |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2022</b> | <b>(118)</b>   | <b>(258)</b> | <b>(39)</b>   | -                      | <b>(415)</b>   |
| Odpisy  |                | (8)          |               | -                      | (8)            |
| Zníženie hodnoty                                | (2 185)        |              |               | -                      | (2 185)        |
| Zúčtovanie zníženia hodnoty                     |                |              |               |                        | -              |
| Podnikové kombinácie *                          |                |              |               |                        | -              |
| Úbytky  |                | 10           |               | -                      | 10             |
| <b>Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2023</b> | <b>(2 303)</b> | <b>(256)</b> | <b>(39)</b>   | -                      | <b>(2 598)</b> |
| 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          |
| <b>ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2023</b>          | <b>9 252</b>   | <b>2</b>     | <b>12</b>     | <b>152</b>             | <b>9 418</b>   |

### Goodwill

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

Peňazotvorná 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 zväžilo 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)        |
| <b>Stav na konci roka</b>                                   | <b>3 186</b> | <b>3 599</b> |

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    |
|--------------------------------------|---------|---------|
| <b>MAJETOK</b>                       |         |         |
| 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        |
| <b>ZÁVÄZKY</b>                                 |              |              |
| 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)     |
| <b>Celkový čistý majetok</b>                   | <b>6 372</b> | <b>7 197</b> |
| <b>Podiel Skupiny na čistom majetku 50%</b>    | <b>3 186</b> | <b>3 599</b> |
| Goodwill                                       | -            | -            |
| <b>Účtovná hodnota</b>                         | <b>3 186</b> | <b>3 599</b> |

### 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         |
| <b>neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto</b> |        | <b>18 207</b> |        | <b>25 791</b> |
| zníženie hodnoty  |        | (2 252)       |        | (1 297)       |
| <b>neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto</b>  |        | <b>15 955</b> |        | <b>24 494</b> |

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         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Stav na začiatku obdobia</b>                  | <b>1 297</b> | <b>853</b>   |
| 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 |              |              |
| <b>Stav ku koncu obdobia</b>                     | <b>2 252</b> | <b>1 297</b> |

## 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            |
| <b>Ostatný dlhodobý majetok spolu</b>  | <b>233</b> | <b>6 227</b> |

(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<br>cena 2023 | Účtovná<br>hodnota<br>2023 | Obstarávacia<br>cena 2022 | Účtovná<br>hodnota<br>2022 |
|---------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Materiál            | 563                       | 563                        | 575                       | 575                        |
| Tovar na sklade     | 56                        | 56                         | 126                       | 126                        |
| <b>Zásoby spolu</b> | <b>619</b>                | <b>619</b>                 | <b>701</b>                | <b>701</b>                 |

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        |
| <b>obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto</b> |        | <b>7 806</b> |        | <b>8 105</b> |
| zníženie hodnoty  |        | (353)        |        | (133)        |
| <b>obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto</b>  |        | <b>7 453</b> |        | <b>7 972</b> |

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

Vývoj opravnej položky:

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

**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)       |
| <b>Obchodné pohľadávky</b>  | <b>3 308</b>  | <b>5 025</b>  |
| <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            |               |
| <b>Ostatné finančné pohľadávky</b>  | <b>5 091</b>  | <b>4 854</b>  |
| <b>Finančné pohľadávky spolu</b>  | <b>8 399</b>  | <b>9 879</b>  |
| <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)           |
| <b>Ostatné nefinančné pohľadávky</b>  | <b>4 540</b>  | <b>1 802</b>  |
| <b>Obežné obchodné a ostatné pohľadávky</b>                                     | <b>12 939</b> | <b>11 681</b> |

## 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:

| v tis. EUR:                              | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Stav na začiatku obdobia</b>          | <b>1 756</b> | <b>1 552</b> |
| Tvorba                                   | 1 112        | 308          |
| Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti | (486)        | (50)         |
| Použitie z titulu odpisu pohľadávok      | (544)        | (54)         |
| <b>Stav ku koncu obdobia</b>             | <b>1 838</b> | <b>1 756</b> |

Vývoj opravnej položky k pochybným ostatným obežným pohľadávkam:

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

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

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

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.

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

## 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 |
|---|------|------|
| <b>Stav na začiatku obdobia</b>   |      | -    |
| 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   |
| <b>Stav ku koncu obdobia</b>  |      |      |

## 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         |
|--|--------------|--------------|
| <b>Stav na začiatku obdobia</b>                            | <b>1 748</b> | <b>(143)</b> |
| Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov (pozn. 23) | (1 074)      | 2 393        |
| Súvisiaca odložená daň z príjmov                           | 225          | (502)        |
| <b>Stav ku koncu obdobia</b>                               | <b>899</b>   | <b>1 748</b> |

Nerozdelený zisk:

| v tis. EUR:   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| <b>Zostatok na začiatku obdobia</b>   | <b>19 067</b> | <b>16 872</b> |
| 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   | -             | -             |
| <b>Nerozdelený zisk spolu ku koncu obdobia</b>  | <b>21 568</b> | <b>19 067</b> |

## 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            |                    |
| <b>Dlhodobé úvery</b>                       |      |                   |                   | <b>96 010</b> | <b>86 940</b> |                    |
| časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov    |      |                   |                   | (59 456)      | (44 773)      |                    |
| <b>Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti</b> |      |                   |                   | <b>36 554</b> | <b>42 167</b> |                    |

## 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             |                    |
| <b>krátkodobé záväzky z bankových úverov</b> |               |                  |                   | <b>59 909</b> | <b>45 019</b> |                    |

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          |
| <b>Dlhodobé pôžičky</b>                       |      |                   | <b>4 431</b> | <b>4 192</b> |
| časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacoch     |      |                   |              | (475)        |
| <b>Dlhodobé pôžičky bez krátkodobej časti</b> |      |                   | <b>4 431</b> | <b>3 717</b> |
| 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          |
| <b>Pôžičky splatné do 1 roka</b>              |      |                   | <b>2 466</b> | <b>1 937</b> |

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)       |
| <b>Súčasná hodnota záväzkov zo splátkového (spotrebného) úveru</b> | <b>49 413</b> | <b>33 238</b> |
| 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        |
| <b>Stav k 31.12.2023</b>                       | <b>49 413</b> |

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, vyrovaním 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 vyrovanie 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        |
|--|--------------|------------|------------------------|------------|---------------------|--------------|
| <b>K 1. januáru 2022</b>                   | <b>1 289</b> | <b>312</b> | <b>0</b>               | <b>152</b> | <b>836</b>          | <b>2 589</b> |
| 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)        |
| <b>Stav k 31. decembru 2022</b>            | <b>1 338</b> | <b>289</b> | <b>200</b>             | <b>152</b> | <b>1 377</b>        | <b>3 356</b> |
| 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)         |
| <b>Stav k 31. decembru 2022</b>            | <b>805</b>   | <b>241</b> | <b>260</b>             | <b>152</b> | <b>1 175</b>        | <b>2 633</b> |
| 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        |
| <b>Krátkodobá časť k 31. decembru 2023</b> | <b>163</b>   | <b>41</b>  | 260                    | 152        | 0                   | <b>616</b>   |
| <b>Dlhodobá časť k 31. decembru 2023</b>   | <b>642</b>   | <b>200</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>   | <b>1 175</b>        | <b>2 017</b> |

## 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        |
|--|---------------------|--------------------|--------------|
| <b>K 1. január 2022</b>                    | <b>1289</b>         | <b>312</b>         | <b>1601</b>  |
| Súčasný 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           |
| <b>K 31. decembru 2022</b>                 | <b>1 338</b>        | <b>289</b>         | <b>1 627</b> |
| Súčasný 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            |
| <b>K 31. decembru 2023</b>                 | <b>805</b>          | <b>241</b>         | <b>1 046</b> |
| Krátkodobá časť k 31. decembru 2022        | 227                 | 38                 | 265          |
| Dlhodobá časť k 31. decembru 2022          | 1 111               | 251                | 1 362        |
| <b>Krátkodobá časť k 31. decembru 2023</b> | <b>163</b>          | <b>41</b>          | <b>204</b>   |
| <b>Dlhodobá časť k 31. decembru 2023</b>   | <b>642</b>          | <b>200</b>         | <b>842</b>   |

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)        |
| <b>Náklady na dlhodobé zamestnanecké požitky (pozn 6.3)</b>                     | <b>51</b> | <b>106</b> |

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<br>hodnota k<br>31.12.2023 | reálna<br>hodnota k<br>31.12.2022 | reálna<br>hodnota k<br>31.12.2021 | Zmena v reálnej<br>hodnote vykázaná<br>v ostatnom<br>komplexnom<br>výsledku | Zmena v reálnej<br>hodnote<br>vykázaná v<br>ostatnom<br>komplexnom<br>výsledku |
| <b>finančné deriváty na zabezpečenie peňažných tokov</b> |                                   |                                   |                                   |   |  |
| 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         |
|---|--------------|--------------|
| <b>Dlhodobé finančné záväzky:</b>                       |              |              |
| 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                                |              |              |
| <b>Ostatné finančné dlhodobé záväzky spolu</b>          | <b>6 836</b> | <b>7 485</b> |
| <b>Dlhodobé nefinančné záväzky</b>                      |              |              |
| Nájomné prijaté dopredu                                 | 497          | 297          |
| Prijaté zábezpeky                                       | 1 209        | 1 104        |
| <b>Ostatné nefinančné dlhodobé záväzky spolu</b>        | <b>1 706</b> | <b>1 401</b> |
| <b>Ostatné dlhodobé záväzky spolu</b>                   | <b>8 542</b> | <b>8 886</b> |

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                                   |
| <b>Lízingové splátky spolu</b>             | <b>513</b>        | <b>473</b>                          | <b>366</b>        | <b>354</b>                          |
| <b>diskont</b>                             | <b>(40)</b>       |                                     | <b>(12)</b>       |                                     |
| <b>Súčasná hodnota lízingových splátok</b> | <b>473</b>        | <b>473</b>                          | <b>354</b>        | <b>354</b>                          |

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         |
| <b>Stav k 31.12.2023</b>                              | <b>473</b> | <b>354</b> |

Celkový odliv peňažných prostriedkov na lízingy 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            |
| <b>Ostatné krátkodobé záväzky spolu</b>  | <b>15 326</b> | <b>13 431</b> |

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 bremena 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 obomi 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 prenájma 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

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

## 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          |
| <b>Základný/zredukovaný zisk na akciu (€)</b>   | <b>11,44</b> | <b>10,08</b> |

## 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 :

| <b>Predaje</b>                 |       |      |
|--------------------------------|-------|------|
| <i>v tis. EUR:</i>             | 2023  | 2022 |
| <b><u>Tržby -služby</u></b>    |       |      |
| akcionár                       | 5     |      |
| Spoločný podnik                | 18    |      |
| Ostatné spriaznené spoločnosti | 243   | 892  |
| <b><u>Výnosové úroky</u></b>   |       |      |
| Spoločný podnik                |       | 9    |
| Ostatné spriaznené spoločnosti | 1 059 | 960  |
| <b>Nákupy</b>                  |       |      |
| <i>v tis. EUR:</i>             | 2023  | 2022 |
| <b><u>Nákup - služby</u></b>   |       |      |
| Minoritný spoločník            | 151   | 386  |
| Ostatné spriaznené spoločnosti | 999   | 441  |
| <b><u>Nákladové úroky</u></b>  |       |      |
| Spoločný podnik                | 2     | 22   |
| Ostatné spriaznené strany      | 102   | 49   |

K súvahovému dňu mala Skupina nasledovné zostatky so spriaznenými stranami

| <i>v tis. EUR:</i>                                | 2023   | 2022   |
|---|--------|--------|
| <b><u>Obchodné a ostatné pohľadávky netto</u></b> |        |        |
| Ostatné spriaznené spoločnosti                    | 1 255  | 7 944  |
| <b><u>Poskytnuté pôžičky netto</u></b>            |        |        |
| Spoločný podnik                                   | 9      | 9      |
| Ostatné spriaznené spoločnosti                    | 24 605 | 29 790 |
| <b><u>Obchodné a ostatné záväzky</u></b>          |        |        |
| Akcionár  | 6 021  | 7 398  |
| Minoritný spoločník                               | 273    | 190    |
| Ostatné spriaznené spoločnosti                    | 2 284  | 109    |
| <b><u>Prijaté pôžičky</u></b>                     |        |        |
| 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.

## DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

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

Overili sme konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť** a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“) k 31. decembru 2023, uvedenú v prílohe konsolidovanej výročnej správy spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**, ku ktorej sme dňa 17.12.2024 vydali správu nezávislého audítora, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky. Tento dodatok sme vypracovali v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“).

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

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť** zostavenej za rok 2023 sú v súlade s jej konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe, okrem tých, ktoré sa týkajú konsolidovanej účtovnej závierky, a ktoré sme uviedli v našej správe nezávislého audítora, v časti Správa z auditu konsolidovanej účtovnej závierky.

V Žiline 27.12.2024

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



Ing. Alena Zborovská  
Licencia SKAU č. 414