

**DYNAMIK HOLDING, a.s.**

**Konsolidovaná účtovná zvierka  
k 31. decembru 2024**

**zostavená podľa  
Medzinárodných štandardov pre finančné  
výkazníctvo platných v Európskej Únii**

## Obsah konsolidovanej účtovnej zvierky

Správa nezávislého audítora .....

### ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Konsolidovaný výkaz finančnej pozície .....	1
Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a iného súhrnného zisku alebo strát .....	2
Konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania .....	3
Konsolidovaný výkaz peňažných tokov .....	4

### Poznámky ku konsolidovanej účtovnej zavierke

1	Všeobecné informácie .....	5
2	Súhrn zásadných účtovných postupov .....	6
2.1	Základné zásady pre zostavenie účtovnej zvierky .....	6
2.2	Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií .....	7
2.3	Konsolidačné zásady .....	9
2.4	Nehmotný majetok .....	10
2.5	Dlhodobý hmotný majetok .....	11
2.6	Zmluvy o prenájme .....	11
2.7	Investície do nehnuteľností .....	13
2.8	Pokles hodnoty nefinančných aktív .....	13
2.9	Zásoby .....	14
2.10	Finančné aktíva .....	15
2.11	Finančné záväzky .....	16
2.12	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty .....	17
2.13	Základné imanie .....	17
2.14	Výplata dividend .....	17
2.15	Dane .....	17
2.16	Zamestnanecké požitky .....	18
2.17	Rezervy na ostatné záväzky a náklady .....	19
2.18	Štátne dotácie .....	19
2.19	Ostatné nefinančné záväzky .....	19
2.20	Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi .....	19
3	Zásadné účtovné odhady a predpoklady .....	21
4	Nehmotný majetok .....	23
5	Dlhodobý hmotný majetok .....	23
6	Aktíva s právom na používanie .....	25
7	Investície do nehnuteľností .....	26
8	Investície v spoločných podnikoch .....	27
9	Finančné investície .....	31
10	Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky .....	32
11	Zmluvné aktíva a zmluvné záväzky .....	32
12	Ostatné nefinančné aktíva .....	33
13	Zásoby .....	33
14	Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty .....	34
15	Skupina majetku a skupina záväzkov určených na predaj .....	34
16	Základné imanie .....	35
17	Úvery a pôžičky .....	35
18	Daň z príjmu .....	36
19	Rezervy .....	37
20	Záväzky zo zmlúv so zákazníkmi a iné záväzky .....	38
21	Ostatné nefinančné záväzky .....	38
22	Výnosy .....	39
23	Spotreba materiálu, subdodávky a externé služby .....	39
24	Ostatné prevádzkové náklady .....	40
25	Náklady na odmeňovanie zamestnancov .....	40
26	Finančné výnosy a náklady .....	40
27	Zverejnenie reálnych hodnôt .....	41
28	Odsúhlasenie záväzkov vykázaných v peňažných tokoch z finančnej činnosti .....	42
29	Podmienené aktíva a podmienené záväzky .....	42
30	Investičné záväzky .....	43
31	Transakcie so spriaznenými stranami .....	43
32	Riadenie finančného rizika .....	45
33	Riadenie kapitálu .....	55
34	Odhad reálnej hodnoty .....	56
35	Udalosti po súvahovom dni .....	58

Poznámky na stranách 5 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej zvierky.



## Správa nezávislého audítora

Akcionárom, dozornej rade a predstavenstvu spoločnosti DYNAMIK HOLDING, a.s.:

### Náš názor

Podľa nášho názoru vyjadruje konsolidovaná účtovná závierka objektívne vo všetkých významných súvislostiach konsolidovanú finančnú situáciu spoločnosti DYNAMIK HOLDING, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“) a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“) k 31. decembru 2024, konsolidovaný výsledok hospodárenia Skupiny a konsolidované peňažné toky za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil, v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii.

### Čo sme auditovali

Konsolidovaná účtovná závierka Skupiny obsahuje tieto súčasti:

- konsolidovaný výkaz finančnej pozície k 31. decembru 2024,
- konsolidovaný výkaz ziskov a strát a iného súhrnného zisku alebo strát za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil,
- konsolidovaný výkaz zmien vlastného imania za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil,
- konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok, ktorý sa k uvedenému dátumu skončil,
- poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke, ktoré obsahujú významné informácie o účtovných zásadách a účtovných metódach a ďalšie vysvetľujúce informácie.

### Východisko pre náš názor

Audit sme vykonali v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť vyplývajúca z týchto štandardov je ďalej opísaná v časti našej správy Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky.

Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, sú dostatočným a vhodným východiskom pre náš názor.

### Nezávislosť

Od Skupiny sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov, ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov (ďalej len „Etický kódex IESBA“), ako aj 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 týkajúcich sa etiky, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky, ktoré na nás kladú tieto legislatívne požiadavky a Etický kódex IESBA.

### Správa k ostatným informáciám uvedeným v konsolidovanej výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za konsolidovanú výročnú správu vypracovanú v súlade so Zákonom o účtovníctve. Konsolidovaná výročná správa pozostáva z (a) konsolidovanej účtovnej závierky a (b) ostatných informácií.



**EP Consulting & Partner s. r. o.**  
**Sídlo:**  
Riečna 614/16, 900 41 Rovinka  
**Korešpondenčná adresa:**  
Dulovo nám. 11, 821 09 Bratislava

**IČO: 48142816**  
**DIČ: 2120062736**  
**IČ DPH: SK2120062736**  
Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, pod vložkou č. 103819/B, oddiel: Sro



Náš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na ostatné informácie.

V súvislosti s auditom konsolidovanej účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými v konsolidovanej výročnej správe a na základe toho posúdiť, či sú vo významnom nesúlade s konsolidovanou účtovnou závierkou alebo poznatkami, ktoré sme počas auditu získali, alebo či existuje iná indikácia, že sú významne nesprávne.

Pokiaľ ide o konsolidovanú výročnú správu, posúdili sme, či obsahuje zverejnenia, ktoré vyžaduje Zákon o účtovníctve.

Na základe prác vykonaných počas auditu sme dospeli k názoru, že:

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe za rok ukončený 31. decembra 2024 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok, a že
- konsolidovaná výročná správa bola vypracovaná v súlade so Zákonom o účtovníctve.

Navyše na základe našich poznatkov o Skupine a situácii v nej, ktoré sme počas auditu získali, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a objektívnu prezentáciu tejto konsolidovanej účtovnej závierky v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii, a za internú kontrolu, ktorú štatutárny orgán považuje za potrebnú pre 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 posúdenie toho, či je Skupina schopná nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za zverejnenie prípadných okolností súvisiacich s pokračovaním Skupiny v činnosti, ako aj za zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky za použitia predpokladu pokračovania v činnosti v dohľadnej dobe, okrem situácie, keď štatutárny orgán má v úmysle Skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo tak bude musieť urobiť, pretože realisticky inú možnosť nemá.

### Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Naším cieľom je získať primerané uistenie o tom, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá bude obsahovať náš názor. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, aj keď 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 úhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe konsolidovanej účtovnej závierky.

Počas celého priebehu auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus ako súčasť nášho auditu podľa Medzinárodných audítorských štandardov. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká výskytu významných nesprávností v konsolidovanej účtovnej závierke, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy, ktoré reagujú na tieto riziká, a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na to, aby tvorili východisko pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti, ktorá je výsledkom



podvodu, je vyššie než v prípade nesprávnosti spôsobenej chybou, pretože podvod môže znamenať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné opomenutie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídienie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy, ktoré sú za daných okolností vhodné, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a s nimi súvisiacich zverejnených informácií zo strany štatutárneho orgánu.
- Vyhodnocujeme, či štatutárny orgán v účtovníctve vhodne používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov aj to, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že takáto významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, sme povinní modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania 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 iného i plánovaný rozsah a časový harmonogram auditu, ako aj významné zistenia z auditu, vrátane významných nedostatkov v interných kontrolách, ktoré počas auditu identifikujeme.

EP Consulting & Partner s.r.o.  
Licencia SKAU č. 402

V Bratislave, 8. augusta 2025



Ing. Eva Petrydesová  
Licencia SKAU č. 934

	Pozn.	k 31-12- 2024	k 31-12- 2023
<b>AKTÍVA</b>			
<b>Stále aktíva</b>			
Nehmotný majetok	4	84	115
Dlhodobý hmotný majetok	5	545	1 064
Aktíva s právom na používanie	6	229	353
Investície do nehnuteľností	7	-	6 418
Investície v spoločných podnikoch	8	-	6 104
Pôžičky a zmenky spriazneným osobám	31	986	964
Finančné investície	9	14 793	7 873
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	10	1 978	779
<b>Stále aktíva spolu</b>		<b>18 615</b>	<b>23 670</b>
<b>Obežný majetok</b>			
Zásoby	13	522	3 625
Pôžičky a zmenky spriazneným osobám	31	4 381	5 939
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	10	10 243	9 923
Zmluvné aktíva (zákazková výroba)	11	619	1 308
Ostatné nefinančné aktíva	12	337	768
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14	4 363	13 933
Skupina majetku určeného na predaj	15	17 259	-
<b>Obežný majetok spolu</b>		<b>37 724</b>	<b>35 496</b>
<b>Aktíva spolu</b>		<b>56 339</b>	<b>59 166</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE</b>			
<b>Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti</b>			
Základné imanie - nominálna hodnota	16	332	332
Zákonný rezervný fond		66	66
Rezerva z prepočtu cudzej meny		20	-
Nerozdelený zisk		39 444	36 930
<b>Kapitál a fondy vlastníkov podielov v materskej Spoločnosti spolu</b>		<b>39 862</b>	<b>37 328</b>
<b>ZÁVÄZKY</b>			
<b>Dlhodobé záväzky</b>			
Úvery a pôžičky	17	543	790
Odložený daňový záväzok	18	108	314
Dlhodobé rezervy	19	310	494
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	20	3 373	3 890
Ostatné nefinančné záväzky	21	124	479
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>		<b>4 458</b>	<b>5 967</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>			
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	20	8 510	12 545
Zmluvné záväzky (zákazková výroba)	11	1 173	-
Úvery a pôžičky	17	321	167
Splatná daň z príjmov		291	1 024
Krátkodobé rezervy	19	387	748
Ostatné nefinančné záväzky	21	612	1 387
Skupina záväzkov určených na predaj	15	725	-
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>		<b>12 019</b>	<b>15 871</b>
<b>Záväzky spolu</b>		<b>16 477</b>	<b>21 838</b>
<b>Pasíva spolu</b>		<b>56 339</b>	<b>59 166</b>

	Pozn.	Rok končiaci 31-12-2024	Rok končiaci 31-12-2023
Výnosy	22	44 224	69 139
Spotreba materiálu, subdodávky a externé služby	23	-30 320	-48 011
Náklady na predaný tovar		-2 441	-2 355
Náklady na odmeňovanie zamestnancov	25	-5 535	-5 641
Odpisy a amortizácia	4,5,6,7	-711	-509
Čisté straty zo zníženia hodnoty pohľadávok a zmluvných aktív		31	55
Ostatné prevádzkové náklady	24	-790	-946
Podiel na strate spoločných podnikov	8	-580	-495
Zníženie hodnoty spoločných podnikov	8	-327	-
Zisk z predaja spoločných podnikov		-	78
Zníženie hodnoty majetku určeného na predaj		-943	
<b>Prevádzkový zisk</b>		<b>2 608</b>	<b>11 315</b>
Úrokové výnosy – netto	26	534	381
Finančné výnosy	26	1 432	441
Finančné náklady	26	-576	-353
<b>Zisk pred zdanením</b>		<b>3 998</b>	<b>11 784</b>
Daň z príjmov	18	-1 484	-2 680
<b>Zisk za účtovné obdobie po zdanení pripadajúci na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti</b>		<b>2 514</b>	<b>9 104</b>
<b>Iný súhrnný zisk</b>			
<i>Položky, ktoré môžu byť následne preradené do výkazu ziskov a strát</i>			
Iný súhrnný zisk		20	-
<b>Iný súhrnný zisk spolu</b>		<b>20</b>	<b>-</b>
<b>Celkový súhrnný zisk pripadajúci na vlastníkov podielov v materskej spoločnosti</b>		<b>2 534</b>	<b>9 104</b>

	Základné imanie	Zákonný rezervný fond	Rezerva z prepočtu cudzej meny	Nerozdelený zisk	Spolu
<b>Stav k 1-1-2023</b>	<b>332</b>	<b>66</b>	<b>-</b>	<b>27 826</b>	<b>28 224</b>
Zisk za rok 2023	-	-	-	9 104	9 104
<i>Celkový súhrnný zisk za rok 2023</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>9 104</i>	<i>9 104</i>
<b>Stav k 31-12-2023</b>	<b>332</b>	<b>66</b>	<b>-</b>	<b>36 930</b>	<b>37 328</b>
Zisk za rok 2024	-	-	-	2 514	2 514
Iný súhrnný zisk	-	-	20	-	20
<i>Celkový súhrnný zisk za rok 2024</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>20</i>	<i>2 514</i>	<i>2 534</i>
<b>Stav k 31-12-2024</b>	<b>332</b>	<b>66</b>	<b>20</b>	<b>39 444</b>	<b>39 862</b>

Výkaz peňažných tokov	Pozn	Rok končiaci 31-12-2024	Rok končiaci 31-12-2023
<b>Zisk za bežné obdobie pred zdanením</b>		<b>3 998</b>	<b>11 784</b>
<b>Upravený o:</b>			
Amortizácia a odpisy	4,5,6,7	711	509
Podiel na strate spoločných podnikov	8	580	495
Opravná položka na zníženie hodnoty spoločných podnikov		327	-
Zisk (-)/strata (+) z precenenia finančných investícií na reálnu hodnotu	26	-1 411	-434
Strata z predaja finančných investícií		-	12
Tantiémy		554	373
Zmena stavu opravnej položky k zásobám	24	71	81
Opravná položka na zníženie hodnoty pohľadávok (ECL)		-31	-55
Opravná položka na zníženie hodnoty majetku určeného na predaj	15	943	-
Rozpustenie diskontu dlhodobých záväzkov a rezerv	26	535	353
Zmena stavu rezerv	19	-451	-1 040
Úrokové výnosy – netto	26	-534	-381
Ostatné		-32	2
<b>Medzisúčet</b>		<b>5 260</b>	<b>11 699</b>
<b>Zmeny pracovného kapitálu:</b>			
Zásoby		1 496	227
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky		-2 581	-4 017
Zmluvné aktíva		562	368
Ostatné nefinančné aktíva		-	-294
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky		-4 911	8 823
Ostatné nefinančné záväzky		-1 033	-109
<b>Peňažné prostriedky z prevádzky</b>		<b>-1 207</b>	<b>16 697</b>
Prijaté úroky - netto		342	146
Splatná daň z príjmov		-2 064	-1 339
Výplata tantiém		-554	-373
Prevod peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov do majetku určeného na predaj	15	-495	-
<b>Čisté peňažné toky z prevádzkovej činnosti</b>		<b>-3 978</b>	<b>15 131</b>
<b>Peňažné toky z investičnej činnosti</b>			
Výdavky na nákup dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	4,5	-115	-113
Výdavky na obstaranie investícií do nehnuteľností	7	-1 055	-4 538
Výdavky na obstaranie finančných investícií		-6 569	-572
Príjmy z predaja a redemácie finančných investícií		1 026	4 100
Poskytnuté pôžičky spriazneným stranám	31	-475	-3 590
Splátky pôžičiek poskytnutých spriazneným stranám	31	1 825	-
<b>Čisté peňažné toky z investičnej činnosti</b>		<b>-5 363</b>	<b>-4 713</b>
<b>Peňažné toky z finančnej činnosti</b>			
Príjmy z bankových úverov	28	-	670
Splátky bankových úverov	28	-36	-
Splátky lízingov	6,28	-193	-121
<b>Čisté peňažné toky z finančnej činnosti</b>		<b>-229</b>	<b>549</b>
<b>Čistý prírastok / (-) úbytok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov</b>		<b>-9 570</b>	<b>10 967</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku roka</b>	14	<b>13 933</b>	<b>2 966</b>
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci roka</b>	14	<b>4 363</b>	<b>13 933</b>

Poznámky na stranách 5 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

## 1 Všeobecné informácie

Táto konsolidovaná účtovná zvierka bola pripravená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii (ďalej „IFRS“) za rok končiaci 31. decembra 2024 pre DYNAMIK HOLDING, a.s. (ďalej ako „Spoločnosť“) a jej dcérske spoločnosti (spolu ďalej ako „Skupina“ alebo „DYNAMIK“).

Spoločnosť bola založená spoločenskou zmluvou zo dňa 19. decembra 1995. Zmena právnej formy spoločnosti zo spoločnosti s ručením obmedzeným na akciovú spoločnosť bola uskutočnená zakladateľskou listinou zo dňa 25. februára 2005. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel vložka Sa, vložka 10247/N).

Spoločnosť bola založená a má sídlo v Slovenskej republike.

Štruktúra priamych akcionárov Spoločnosti k 31. decembru 2024 (ako aj k 31. decembru 2023) bola nasledovná:

Akcionár	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %
	absolútne	v %	
Ing. Vladimír Viktor, st.	172	51,7	51,7
fyzické osoby	160	48,3	48,3
	<b>332</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Spoločnosť je najvyššou konsolidujúcou účtovnou jednotkou Skupiny. Konečným užívateľom výhod Spoločnosti je Ing. Vladimír Viktor, st.

V roku 2024 mala Skupina v priemere 125 zamestnancov (2023: 139), z toho 11 riadiacich pracovníkov (2023: 11).

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach.

### Členovia Predstavenstva a Dozornej rady Spoločnosti

Zloženie predstavenstva a dozornej rady Spoločnosti k 31. decembru 2024 (aj k 31. decembru 2023) bolo nasledovné:

#### Predstavenstvo:

Predseda predstavenstva	Ing. Vladimír Viktor
Člen predstavenstva	Ing. Vladimír Viktor ml.
Člen predstavenstva	Dušan Viktor

#### Dozorná rada:

Člen dozornej rady	Eva Viktorová
Člen dozornej rady	Ing. Imrich Bohumel
Člen dozornej rady	Ing. Martin Viktor

### Hlavný predmet činnosti

Skupina pozostáva zo štyroch divízií, ktoré spoločne dokážu obsiahnuť komplexnosť činností potrebných na stavebnom trhu. Prostredníctvom svojich dcérskych spoločností tak DYNAMIK zabezpečuje stavebnú výrobu, dopravu a predaj stavebných materiálov, výrobu, predaj a transport betónu, ako aj investičnú a realitnú činnosť Skupiny. Aktuálne pôsobí na území Slovenskej a Českej republiky a vlastní aj nehnuteľnosti určené na developerské aktivity v Srbsku.

**1 Všeobecné informácie (pokračovanie)****Sídlo a miesto podnikania Spoločnosti**

Štúrova 22  
949 01 Nitra  
Slovenská republika  
IČO: 34 134 557  
DIČ: 2020410535

Konsolidačný celok predstavujú nasledovné dcérske spoločnosti

Názov dcérskej spoločnosti	Krajina registrácie a miesto obchodnej činnosti	Majetkový podiel v % 31-12-2023	Majetkový podiel v % 31-12-2022	Činnosti
DYNAMIK CONSTRUCTION, s.r.o.	Slovensko	100%	100%	Stavebníctvo Výroba a predaj stavebného materiálu
DYNAMIK TRADING, s.r.o.	Slovensko	100%	100%	
DYNAMIK TRANS, s.r.o.	Slovensko	100%	100%	Logistika
DYNAMIK REAL, s.r.o.	Slovensko	100%	100%	Stavebníctvo
DYNAMIK REAL 2, s.r.o.	Slovensko	100%	100%	Stavebníctvo
DYNAMIK REAL 3, s.r.o. (registrovaná od 21.08.2024)	Slovensko	100%	-	Stavebníctvo
DYNAMIK REAL ESTATE, s.r.o. (do 13.12.2023 ako DYNAMIK R&D, s.r.o.)	Slovensko	100%	100%	Výskum a vývoj, Real Estate Development
VBC NITRA, s.r.o.	Slovensko	100%	100%	Prenájom nehnuteľností
BESICO NITRA, s.r.o. (registrovaná od 1.4.2023)	Slovensko	100%	100%	Stavebníctvo a prenájom nehnuteľností
BESICO NITRA 2, s.r.o. (registrovaná od 21.08.2024)	Slovensko	100%	-	Stavebníctvo a prenájom nehnuteľností
DYNAMIK CONSTRUCTION CZ s.r.o.	ČR	100%	100%	Stavebníctvo
DYNAMIK CONSTRUCTION d.o.o. Beograd (registrovaná od 31.03.2023)	Srbsko	100%	100%	Stavebníctvo

Všetky podiely v dcérskych spoločnostiach sú predmetom konsolidácie. Podiely na hlasovacích právach dcérskych spoločností držaných materskou spoločnosťou sú zhodné s podielom na základnom imaní týchto spoločností.

**2 Súhrn zásadných účtovných postupov**

Nižšie sú uvedené zásadné účtovné postupy, ktoré boli použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej zavierky. Boli aplikované konzistentne vo všetkých prezentovaných účtovných obdobiach.

**2.1 Základné zásady pre zostavenie účtovnej zavierky**

Slovenský zákon o účtovníctve (zákon NR SR č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov) vyžaduje, aby niektoré spoločnosti zostavili konsolidovanú účtovnú zvierku za obdobie končiacie sa 31. decembra 2024 podľa IFRS platných v Európskej únii („EÚ“), (ďalej ako „IFRS/EÚ“).

## 2.1 Základné zásady pre zostavenie účtovnej závierky (pokračovanie)

Táto konsolidovaná účtovná závierka Skupiny bola zostavená v súlade s IFRS/EÚ za obdobie končiacie sa 31. decembra 2024 na základe princípu historických cien. Výnimku tvoria finančné aktíva a záväzky, ktoré sú prvotne ocenené v reálnej hodnote a následne metódou umorovaných nákladov s použitím efektívnej úrokovej miery, finančné investície oceňované v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia a derivátové nástroje.

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na základe princípu časového rozlíšenia, podľa ktorého sa transakcie a ďalšie skutočnosti vykazujú v čase ich vzniku a v konsolidovanej účtovnej závierke sa vykazujú v období, s ktorým súvisia, za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti Skupiny.

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS/EÚ vyžaduje uplatňovanie určitých zásadných účtovných odhadov. Vyžaduje tiež, aby vedenie uplatňovalo svoj úsudok v procese aplikácie účtovných pravidiel Skupiny. Oblasť, ktoré sú náročnejšie na posúdenie alebo sú zložitejšie, prípadne oblasti, v ktorých predpoklady a odhady významným spôsobom ovplyvňujú túto konsolidovanú účtovnú závierku, sú uvedené v Pozn. 3.

Niektoré údaje za predošlé účtovné obdobie boli pozmenené pre ich lepšiu porovnateľnosť s údajmi uvedenými v bežnom účtovnom období. Zmena v prezentácii porovnateľných údajov nemala dopad na celkovú výšku aktív, vlastného imania ani výsledku hospodárenia v predchádzajúcom období.

Predstavenstvo Spoločnosti môže akcionárom navrhnúť zmenu konsolidovanej účtovnej závierky aj po jej schválení na valnom zhromaždení akcionárov. Avšak podľa § 16, odsekov 9 až 11 Zákona o účtovníctve, po zostavení a schválení konsolidovanej účtovnej závierky nemožno otvárať uzavreté účtovné knihy. Potenciálne chyby bežného obdobia zistené v danom období sa opravujú pred schválením konsolidovanej účtovnej závierky na zverejnenie. Významné chyby z predchádzajúceho obdobia odhalené až v nasledujúcom období sa opravujú v porovnateľných informáciách uvedených v konsolidovanej účtovnej závierke za nasledujúce obdobie. Zákon o účtovníctve povoľuje účtovnej jednotke ich opraviť v účtovnom období, keď tieto skutočnosti zistila.

Konsolidovaná účtovná závierka je zostavená v tisícoch eur („EUR“), pokiaľ nie je uvedené inak.

Skupina aplikuje všetky Medzinárodné účtovné štandardy a interpretácie vydané Výborom pre medzinárodné štandardy pre finančné výkazníctvo (International Accounting Standards Board - ďalej len „IASB“) platnými v EÚ, ktoré boli v platnosti k 31. decembru 2024.

## 2.2 Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií

- a) Vydané štandardy, interpretácie a novely štandardov, ktoré Skupina aplikovala po prvýkrát v roku 2024:

**Novela IFRS 16 Lízingy: Lízingový záväzok pri predaji a spätnom lízingu (vydaná 22. septembra 2022 a účinná pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr).** Novela sa týka transakcií predaja a spätného lízingu v prípade, ak predaj majetku spĺňa podmienky pre vykázanie predaja v súlade s IFRS 15. Novela vyžaduje, aby predávajúci-nájomca následne ocenil záväzky vyplývajúce z tejto transakcie takým spôsobom, že nevykáže žiaden zisk alebo stratu, súvisiacu s právom na užívanie majetku, ktoré si ponechal. To znamená, že akýkoľvek zisk bude časovo rozlíšený aj v prípade záväzku účtovnej jednotky platiť variabilné platby, ktoré nezávisia od indexu alebo sadzby.

**Novela k IAS 7 Výkaz o peňažných tokoch a IFRS 7 Finančné nástroje: Zverejňovanie: Dohody o financovaní dodávateľov (vydané 25. mája 2023)** V reakcii na obavy používateľov účtovných závierok z neadekvátneho alebo zavádzajúceho zverejnenia finančných dohôd IASB vydala v máji 2023 dodatky k IAS 7 a IFRS 7, aby vyžadovala zverejnenie dohôd o financovaní dodávateľov účtovnej jednotky (SFA). Tieto dodatky vyžadujú zverejnenie účtovných jednotiek o financovaní dodávateľov, ktoré by používateľom účtovnej závierky umožnili posúdiť účinky týchto dohôd na záväzky a peňažné toky účtovnej jednotky a na vystavenie účtovnej jednotky riziku likvidity. Účelom dodatočných požiadaviek na zverejnenie je zvýšiť transparentnosť dohôd o financovaní dodávateľov. Dodatky neovplyvňujú zásady vykazovania alebo oceňovania, ale iba požiadavky na zverejnenie. Nové požiadavky na zverejnenie budú účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr.

## 2.2 Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

**Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé – novely IAS 1 (pôvodná novela vydaná 23. januára 2020 a následne novelizovaná 15. júla 2020 a 31. októbra 2022, finálne účinné pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2024 alebo neskôr).** Tieto novely upresňujú, že záväzky sú klasifikované buď ako krátkodobé alebo dlhodobé, v závislosti od práv, ktoré existujú na konci účtovného obdobia. Záväzky sú dlhodobé, ak má účtovná jednotka na konci účtovného obdobia podstatné právo odložiť ich vyrovnanie najmenej o dvanásť mesiacov. Novely už nevyžadujú, aby bolo toto právo bezpodmienečné. Novela z októbra 2022 stanovila, že podmienky úverovej zmluvy, ktoré je potrebné splniť po konci účtovného obdobia, neovplyvňujú klasifikáciu dlhu ako krátkodobý alebo dlhodobý ku koncu účtovného obdobia. Očakávaná vedenia účtovnej jednotky, či právo na odklad vyrovnania bude následne uplatnený, nemajú vplyv na klasifikáciu záväzkov. Záväzok sa klasifikuje ako krátkodobý, ak dôjde k porušeniu podmienok pred alebo ku koncu účtovného obdobia, a to aj v prípade, že veriteľ po konci účtovného obdobia upustí od požiadavky na plnenie danej podmienky. Naopak, záväzok sa klasifikuje ako dlhodobý, ak dôjde k porušeniu podmienok úverovej zmluvy až po konci účtovného obdobia. Novely okrem toho objasňujú požiadavky na klasifikáciu dlhu, ktorý môže účtovná jednotka vyrovnať jeho konverziou na nástroje vlastného imania. Vyrovnanie je definované ako splnenie záväzku platbou v peniazoch, iným zdrojom predstavujúcim ekonomické úžitky alebo nástrojom vlastného imania účtovnej jednotky. Výnimkou sú záväzky s možnosťou konverzie na nástroje vlastného imania, ak je v prípade zloženého finančného nástroja táto možnosť konverzie klasifikovaná ako samostatný komponent, ktorý predstavuje vlastné imanie.

Uplatnenie týchto štandardov a dodatkov k existujúcim štandardom a nových interpretácií nevedlo k významným zmenám v účtovnej závierke spoločnosti.

- b) Štandardy a dodatky k existujúcim štandardom a interpretácie vydané radou IASB a schválené EÚ, ktoré zatiaľ nenadobudli účinnosť

K dátumu schválenia tejto účtovnej závierky boli vydané nasledujúce nové štandardy a dodatky k existujúcim štandardom a interpretácie vydané radou IASB a schválené EÚ, ktoré zatiaľ nenadobudli účinnosť:

**Novela k IAS 21 Nedostatok vymeniteľnosti (vydané 15. augusta 2023). V auguste 2023 vydala IASB dodatky k IAS 21 s cieľom pomôcť účtovným jednotkám posúdiť zameniteľnosť medzi dvoma menami a určiť spotový výmenný kurz v prípade, že zameniteľnosť chýba.** Účtovná jednotka je ovplyvnená dodatkami, ak uskutoční transakciu alebo operáciu v cudzej mene, ktorá nie je zameniteľná za inú menu k dátumu ocenenia na špecifikovaný účel. Dodatky k IAS 21 neposkytujú podrobné požiadavky na odhadnutie spotového výmenného kurzu. Namiesto toho stanovujú rámec, podľa ktorého môže účtovná jednotka určiť spotový výmenný kurz k dátumu ocenenia. Pri uplatňovaní nových požiadaviek nie je dovolené preformulovať porovnávacie informácie. Požaduje sa previesť dotknuté sumy odhadovanými spotovými výmennými kurzami k dátum prvej aplikácie s úpravou nerozdeleného zisku alebo rezervy na kumulatívne rozdiely z prepočtu. Skupina posudzuje dopad týchto zmien na svoju účtovnú závierku.

Spoločnosť sa rozhodla, že nebude tieto nové štandardy a dodatky k existujúcim štandardom a nové interpretácie uplatňovať pred dátumom ich účinnosti. Spoločnosť očakáva, že prijatie týchto nových štandardov, dodatkov k existujúcim štandardom a nových interpretácií nebude mať významný vplyv na účtovnú závierku v období prvého uplatnenia.

- c) Nové štandardy a dodatky k existujúcim štandardom vydané radou IASB, ktoré EÚ zatiaľ neschválila

V súčasnosti sa štandardy IFRS tak, ako ich schválila EÚ, významne neodlišujú od predpisov schválených Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) okrem nasledujúcich nových štandardov, dodatkov k existujúcim štandardom a nových interpretácií, ktoré neboli schválené na použitie v EÚ k dátumu zostavenia účtovnej závierky (uvedené dátumy účinnosti sa vzťahujú na IFRS v plnom znení):

- **Zmeny a doplnenia štandardov IFRS 9 a IFRS 7: Zverejnenia** - Dodatky týkajúce sa zmien a doplnení klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov a zverejnení k zmluvám závislým od elektriny prírodného pôvodu (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr).
- **Ročné zlepšenia IFRS účtovných štandardov: Zväzok 11** – Zväzok týkajúci sa neurgentných ale potrebných objasnení a zmien štandardov IFRS (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2026 alebo neskôr).

## 2.2 Aplikovanie nových a novelizovaných štandardov a interpretácií (pokračovanie)

- **IFRS 18 Prezentácia a zverejňovanie v účtovnej závierke** – Dodatok týkajúci sa zmien v zverejňovaní príjmov, výdavkov a výkonnostných ukazovateľov definovaných manažmentom (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr).
- **IFRS 19 Dcérske spoločnosti bez verejnej zodpovednosti: Zverejnenia** – Dodatok týkajúci sa zmien v povinnom zverejňovaní informácií týkajúcich sa dcérskych spoločností bez verejnej zodpovednosti (účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2027 alebo neskôr).
- **Zmeny a doplnenia IFRS 10 Konsolidovaná účtovná závierka a IAS 28 Investície do pridružených a spoločných podnikov** – Dodatok týkajúci sa zmien v oblasti predaja alebo vkladu aktív medzi investorom a jeho pridruženým alebo spoločným podnikom (v decembri 2015 IASB odložila dátum účinnosti týchto dodatkov na neurčito, kým nebude známy výsledok jej výskumného projektu týkajúceho sa metódy účtovania vlastného imania).

Uvedené dátumy účinnosti boli stanovené v normách uverejnených Radou pre medzinárodné účtovné štandardy. Skutočné dátumy prijatia týchto noriem v Európskej únii sa môžu líšiť od dátumov stanovených v normách a budú oznámené, hneď ako budú schválené na uplatňovanie v Európskej únii.

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

## 2.3 Konsolidačné zásady

### a) Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú tie účtovné jednotky, vrátane štruktúrovaných subjektov, ktoré Skupina ovláda, pretože (i) má právomoc riadiť tie ich relevantné činnosti, ktoré významným spôsobom ovplyvňujú ich výnosy, (ii) má nárok, či práva, podieľať sa na variabilných výnosoch zo svojej účasti v týchto účtovných jednotkách, a (iii) má schopnosť využiť svoj vplyv v uvedených účtovných jednotkách na to, aby ovplyvnila výšku výnosov investora. Pri posudzovaní toho, či Skupina ovláda inú účtovnú jednotku, sa berie do úvahy existencia a vplyv materiálnych práv, vrátane materiálnych potenciálnych hlasovacích práv. Aby bolo právo materiálne, musí mať jeho držiteľ praktickú schopnosť uplatňovať ho vtedy, keď vznikne potreba prijať rozhodnutia o smerovaní relevantných činností ovládanej účtovnej jednotky. Skupina môže ovládať účtovnú jednotku dokonca aj vtedy, keď v nej nevláda väčšinu hlasovacích práv. V takom prípade posudzuje Skupina výšku svojich hlasovacích práv porovnaním s veľkosťou a rozptýlením podielov ostatných držiteľov hlasovacích práv, aby zistila, či má de facto kontrolu nad daným subjektom. Ochranné práva iných investorov, napr. také, ktoré sa týkajú zásadných zmien činnosti danej účtovnej jednotky alebo ktoré sa uplatňujú iba za výnimočných okolností, nebránia Skupine, aby v tejto účtovnej jednotke uplatňovala kontrolný vplyv. Dcérske podniky sú konsolidované odo dňa, kedy je kontrolný vplyv prevedený na Skupinu (dátum akvizície) a sú vyňaté z konsolidácie odo dňa, od ktorého prestane Skupina účtovnú jednotku ovládať.

Skupina používa pri účtovaní obstaraní dcérskych spoločností akvizičnú metódu. Nadobudnutý identifikovateľný majetok a záväzky a podmienené záväzky prevzaté v rámci podnikovej kombinácie sa prvotne oceňujú ich reálnou hodnotou k dátumu akvizície, bez ohľadu na výšku podielu ostatných akcionárov dcérskej spoločnosti. Obstarávacie náklady vzťahujúce sa k akvizícii sa účtujú do nákladov. Akékoľvek podmienené plnenia, ktoré majú byť uhradené Skupinou, sa k dátumu akvizície ocenia v reálnej hodnote. Skupina v čase akvizície oceňuje výšku podielu ostatných podielnikov bez kontrolného vplyvu v dcérskej spoločnosti buď jeho reálnou hodnotou alebo ako podiel na reálnej hodnote majetku, záväzkoch a podmienených záväzkoch. Rozhodnutie o metóde ocenenia je uskutočnené samostatne pre každú podnikovú kombináciu.

Goodwill sa stanoví odpočítaním netto hodnoty majetku, záväzkov a podmienených záväzkov od súčtu kúpnej ceny za nadobúdaný podiel na dcérskej spoločnosti, výšky podielu ostatných podielnikov bez kontrolného vplyvu a reálnej hodnoty predchádzajúcej investície v spoločnosti pred nadobudnutím kontroly. Negatívny rozdiel sa vykazuje priamo v hospodárskom výsledku.

Vnútroskupinové transakcie, zostatky, výnosy a náklady z transakcií medzi spoločnosťami v Skupine sa eliminujú pri konsolidácii. Medzivýsledok vyplývajúci z vnútroskupinových transakcií, ktorý je súčasťou ocenenia aktív, sa pri konsolidácii eliminuje. Účtovné zásady a metódy dcérskych spoločností boli v prípade potreby pozmenené tak, aby sa zabezpečila konzistentnosť s účtovnými zásadami a metódami aplikovanými Skupinou.

**b) Finančné investície v spoločných podnikoch**

Spoločne kontrolované podniky („spoločné podniky“) sú tie, v ktorých sa Skupina podieľa na kontrole činnosti spoločne so svojimi partnermi v podnikaní. Investície do spoločných podnikov sa účtujú metódou vlastného imania a sú prvotne vykázané v obstarávacej cene. Účtovná hodnota spoločných podnikov zahŕňa prípadný goodwill (znížený o akumulované straty zo zníženia hodnoty), ktorý bol identifikovaný pri akvizícii. Dividendy prijaté od spoločných podnikov znižujú účtovnú hodnotu investície.

Ďalšie zmeny hodnoty investície vygenerované po akvizícii sú vykázané nasledovne:

- i) podiel Skupiny na ziskoch či stratách spoločných podnikov je vykázaný v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku alebo strát,
- ii) podiel Skupiny na zmenách ostatných súhrnných ziskov je vykázaný samostatne v ostatných súhrnných ziskoch a stratách,
- iii) všetky ostatné zmeny podielu Skupiny na účtovnej hodnote spoločných podnikov sú vykázané v konsolidovanom výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku alebo strát ako podiel na zisku/strate spoločných podnikov.

Ak sa podiel Skupiny na stratách spoločného podniku rovná alebo prevyšuje jej podiel na vlastnom imaní v danej spoločnosti, vrátane všetkých ostatných nezabezpečených pohľadávok, Skupina nevykazuje ďalšie straty, pokiaľ jej v mene spoločného podniku nevznikli iné záväzky alebo v ich mene nerealizovala platby.

Nerealizované zisky z transakcií medzi Skupinou a jej spoločnými podnikmi sú eliminované v miere zodpovedajúcej majetkovej účasti Skupiny v týchto subjektoch. Nerealizované straty sa tiež eliminujú, s výnimkou prípadov, keď transakcia poskytuje dôkaz o znížení hodnoty prevádzaného aktíva.

**c) Prepočet cudzích mien***(i) Funkčná mena a mena prezentácie účtovnej závierky*

Položky zahrnuté do konsolidovanej účtovnej závierky Skupiny sú ocenené v mene primárneho ekonomického prostredia, v ktorom každá konsolidovaná účtovná jednotka pôsobí („funkčná mena“). Konsolidovaná účtovná závierka za obdobie končiacie sa 31. decembra 2024 (aj všetky vykazované komparatívne účtovné obdobia) je prezentovaná v eurách (EUR), ktoré sú funkčnou menou a menou vykazovania materskej spoločnosti.

*(ii) Transakcie a súvahové zostatky*

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na funkčnú menu výmenným kurzom platným v deň transakcie. Kurzové zisky a straty z vyrovnania týchto transakcií a z prepočtu monetárneho majetku a záväzkov v cudzej mene výmenným kurzom ku koncu roka sa účtujú s vplyvom na hospodársky výsledok.

*(iii) Spoločnosti v Skupine*

Konsolidovaný výkaz ziskov a strát a iného súhrnného zisku alebo strát a konsolidovaný výkaz o finančnej situácii všetkých spoločností v Skupine (z ktorých žiadna nemá funkčnú menu hyperinflačnej ekonomiky), ktorých funkčná mena nie je identická s menou, v ktorej je prezentovaná táto účtovná závierka, sú prepočítané nasledovne:

- a) aktíva a pasíva sú prepočítané kurzom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka;
- b) výnosy a náklady sú prepočítané priemerným výmenným kurzom za dané obdobie (ak však tento priemer nie je dostatočnou aproximáciou kumulatívneho efektu kurzov platných v deň jednotlivých transakcií, vtedy sú prepočítané kurzami ku dňu jednotlivých transakcií); a
- c) všetky vyplývajúce kurzové rozdiely sú vykázané ako lný súhrnný zisk/strata.

Vplyv zmeny kurzov cudzích mien na reálnu hodnotu nemonetárnych finančných aktív a pasív je vykázaný ako časť zisku alebo straty z precenenia na reálnu hodnotu. Vplyv zmeny kurzov na reálnu hodnotu nemonetárnych finančných aktív a pasív klasifikovaných ako finančné nástroje oceneňované v reálnej hodnote je vykázaný cez hospodársky výsledok.

**2.4 Nehmotný majetok***(i) Softvér a oceniteľné práva*

Nehmotný majetok Skupiny má konečnú životnosť a obsahuje najmä softvér a licencie.

## 2.4 Nehmotný majetok (pokračovanie)

Obstarávané softvérové licencie sa aktivujú v hodnote nákladov vynaložených na ich obstaranie a uvedenie do používania. Softvér a licencie sú oceňované obstarávacou cenou zníženou o oprávky.

Nehmotný majetok je amortizovaný rovnomerne počas predpokladanej doby životnosti:

	Doba životnosti v rokoch
Softvér	4
Oceniteľné práva	4

Ak dôjde k poklesu hodnoty, účtovná hodnota softvéru a oceniteľné práva sa znížia na úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady na predaj podľa toho, ktorá je vyššia.

## 2.5 Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný majetok sa vykazuje v historickej cene zníženej o oprávky a prípadne o zníženie hodnoty majetku. Historické ceny zahŕňajú náklady, ktoré sa dajú priamo priradiť obstaraniu danej položky majetku.

Výdavky vynaložené na obstaranie po zaradení majetku do užívania sú kapitalizované len v prípade, ak je pravdepodobné, že Skupine budú v súvislosti s danou položkou majetku plynúť dodatočné budúce ekonomické úžitky a tieto výdavky možno spoľahlivo oceniť. Ostatné náklady na opravy a údržbu sa účtujú ako náklad v účtovnom období, v ktorom boli príslušné práce vykonané. Náklady, vynaložené za účelom nahradenia väčšej časti alebo komponentov dlhodobého hmotného majetku sú aktivované a nahradená časť je vyradená.

Pozemky a obstarávaný dlhodobý hmotný majetok sa neodpisujú. Odpisy ostatného dlhodobého hmotného majetku sa počítajú lineárne z rozdielu medzi jeho obstarávacou cenou a konečnou reziduálnou hodnotou počas doby predpokladanej ekonomickej životnosti.

Predpokladaná doba životnosti jednotlivých skupín majetku je nasledovná:

	Doba životnosti v rokoch
Budovy, haly a stavby	20 – 40
Stroje a zariadenia	4 – 12
Motorové vozidlá a ostatný hmotný majetok	4 – 6

Konečná reziduálna hodnota majetku predstavuje predpokladanú sumu, ktorú by Skupina v súčasnosti získala pri predaji majetku, očistenú o náklady na predaj majetku za predpokladu a podmienok, že by bol tento majetok na konci svojej životnosti. Konečná reziduálna hodnota majetku je nula, ak Skupina očakáva využívanie majetku do konca jeho predpokladanej životnosti. K súvahovému dňu sa reziduálna hodnota a predpokladaná doba životnosti dlhodobého majetku prehodnocuje a ak je to potrebné, upravuje.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vedenie prehodnocuje, či nastali skutočnosti spôsobujúce zníženie hodnoty dlhodobého hmotného majetku. Ak taká skutočnosť existuje, vedenie odhadne realizovateľnú hodnotu majetku, ktorá sa určí ako reálna hodnota znížená o náklady na predaj alebo úžitková hodnota majetku, podľa toho, ktorá je vyššia. Účtovná hodnota sa zníži na realizovateľnú hodnotu a zníženie hodnoty sa vykazuje ako náklad. Zníženie hodnoty majetku vykázané v minulých obdobiach sa rozpustí, ak dôjde k zmene odhadu použitého pri určení úžitkovej hodnoty alebo reálnej hodnoty majetku zníženej o náklady na predaj.

Zisky alebo straty plynúce z vyradenia alebo likvidácie položky majetku sa určia ako rozdiel medzi výnosom a účtovnou hodnotou majetku a sú zahrnuté do konsolidovaného výkazu ziskov a strát a iného súhrnného zisku alebo strát.

## 2.6 Zmluvy o prenájme

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 postupuje právo

## 2.6 Zmluvy o prenájme (pokračovanie)

užívať aktívum (podkladové aktívum) počas určitého časového obdobia výmenou za protihodnotu. To je splnené, ak zákazník počas obdobia užívania disponuje obidvoma týmito právami:

- i) Právom nadobudnúť v podstate všetky hospodárske úžitky z užívania identifikovaného aktíva,
- ii) Právom riadiť užívanie identifikovaného aktíva.

Ak má zákazník právo riadiť užívanie identifikovaného aktíva len počas určitej časti obdobia trvania zmluvy, zmluva obsahuje lízing za tú časť obdobia trvania zmluvy.

### **Skupina ako nájomca**

Skupina vykazuje prenájmy v rámci aktív s právom užívania s prislúchajúcimi záväzkami z prenájmu pri prvotnom vykázaní prenájmu, a teda v čase, keď Skupina ako nájomca môže prenajaté aktíva voľne užívať. Aktíva s právom užívania sú vykázané zvlášť vo výkaze o finančnej situácii.

Skupina si prenajíma najmä motorové vozidlá a ubytovacie priestory. Nájomné zmluvy sú typicky uzavreté ako fixné, na dobu určitú (13 mesiacov až 4 roky s výpovednou lehotou zo strany nájomcu 1-3 mesiace), v niektorých prípadoch s možnosťou predĺženia doby nájmu. Zmluvy môžu obsahovať lízingovú aj nelízingovú zložku. Skupina alokuje zmluvne dohodnutú cenu medzi lízingové a nelízingové zložky na základe pomeru ich samostatne stanoviteľnej ceny. Doba prenájmu je dohadovaná na individuálnej báze a obsahuje širokú škálu rôznych zmluvných podmienok. Zmluvy o prenájme neobsahujú žiadne ďalšie zmluvné povinnosti s výnimkou zábezpeky prenajímaných aktív poskytnutých prenajímateľom. Prenajímané aktíva nemôžu byť použité ako zábezpeka pre účely úverových zmlúv. Skupina neposkytuje žiadne záruky zvyškovej hodnoty podkladového aktíva.

K počiatocnému dňu sa záväzky z prenájmov a aktíva oceňujú v súčasnej hodnote lízingových splátok. Záväzky z prenájmu zahŕňajú čistú súčasnú hodnotu nasledovných lízingových platieb:

- Fixné platby (vrátane v podstate fixných platieb) počas nevypovedateľného obdobia, ponížené o budúce lízingové stimuly,,
- Lízingové splátky, ktoré Skupina vykoná počas stanovenej doby lízingu.

Skupina nemá žiadne významné variabilné lízingové platby, poskytnuté záruky zvyškovej hodnoty, opcie s možnosťou kúpy, alebo zmluvné pokuty za predčasné ukončenie lízingových zmlúv.

Úrokovú mieru lízingu nie je možné určiť. Pre diskontovanie lízingových splátok sa, použila prírastková úroková sadzba pôžičky nájomcu, čo je sadzba, ktorú by nájomca musel zaplatiť pri požičaní si prostriedkov na získanie aktíva podobnej hodnoty ako je dané aktívum s právom užívania v podobnom ekonomickom prostredí s podobnými podmienkami a zabezpečením.

Každá lízingová splátka sa rozdeľuje na splátku istiny a na finančné náklady. Finančné náklady sa účtujú do výsledku hospodárenia počas doby trvania lízingu tak, aby bola dosiahnutá konštantná úroková miera v každom období, teda metódou efektívnej úrokovej miery. Účtovná hodnota záväzku sa následne preceňuje, aby odrážala akékoľvek opätovné posúdenie či modifikáciu lízingu alebo úpravu v podstate fixných platieb..

Aktíva s právom užívania sa prvotne oceňujú v obstarávacej cene, ktorá zahŕňa sumu prvotného ocenenia lízingového záväzku. Skupina neviduje žiadne významné lízingové platby pred alebo na začiatku lízingu, priame náklady súvisiace s uzavretím zmluvy alebo povinnosti uviesť prenajímané aktíva do pôvodného stavu.

Aktíva s právom užívania sa odpisujú rovnomerne počas doby životnosti aktíva alebo doby trvania lízingu, podľa toho, ktorá je kratšia. Účtovná hodnota aktíva s právom používania sa upravuje aj o akumulované zníženie hodnoty a o následné precenenie lízingového záväzku.

V prípade lízingových zmlúv uzavretých na pevne stanovené obdobie, doba trvania lízingu je určená týmto obdobím. Ak Skupina usúdila, že je dostatočne isté, že využije opcie na predĺženie nájmu vyplývajúce z nájomných zmlúv, doba trvania nájmu sa predlžuje.

Platby súvisiace s krátkodobým prenájomom zariadení a prenájmy aktív s nízkou hodnotou (aktíva s individuálnou hodnotou 5 tis. EUR a menej v čase, keď sú nové) sa vykazujú rovnomerne do nákladov v rámci výkazu ziskov a strát a iného súhrnného zisku. Krátkodobé nájmy sú nájmy s dobou trvania nájmu 12

## 2.6 Zmluvy o prenájme (pokračovanie)

mesiacov alebo menej. Skupina neeviduje žiadne ďalšie nezrušiteľné lízingové zmluvy, ktoré by k súvahovému dňu ešte neboli platné.

### **Skupina ako prenajímateľ**

Skupina klasifikuje každý prenájom buď ako operatívny lízing alebo finančný lízing. Finančný lízing je lízing, pri ktorom sa prevádzajú v podstate všetky riziká a odmeny plynúce z vlastníctva podkladového aktíva. Lízing sa klasifikuje ako operatívny lízing, ak sa ním neprevádzajú v podstate všetky riziká a odmeny plynúce z vlastníctva podkladového aktíva.

Klasifikácia prebieha pri vzniku lízingu a je prehodnotená len v prípade, ak dôjde k modifikácii lízingovej zmluvy. Zmeny odhadu (napr. čo sa týka životnosti alebo zostatkovej hodnoty podkladového aktíva) alebo zmeny v okolnostiach (napr. nedodržanie záväzkov nájomcom) však nespôsobujú pre účtovné účely zmenu klasifikácie lízingu.

## 2.7 Investície do nehnuteľností

Investície do nehnuteľností predstavujú najmä pozemky, komerčné nehnuteľnosti (kancelárske priestory a industriálne haly) a sú držané za účelom dlhodobého prenájmu, dlhodobého zvýšenia hodnoty nehnuteľnosti alebo oboje a nie sú využívané Skupinou. Investície do nehnuteľností zahŕňajú investície do nehnuteľností v užívaní alebo k dispozícii na užívanie a obstarávané investície do nehnuteľností, v závislosti od stupňa dokončenia nehnuteľností vo výstavbe a tiež v závislosti od fázy prenajatia priestorov nájomcom.

Investície do nehnuteľností sa prvotne vykazujú v cene obstarania. Transakčné náklady sú zahrnuté v prvotnom ocenení. Skupina sa pre následné oceňovanie rozhodla používať model oceňovania v historických cenách. Investície do nehnuteľností sa preto vykazujú v cene obstarania zníženej o oprávky a opravné položky zo zníženia hodnoty.

Odpisy investícií do nehnuteľností sa počítajú použitím rovnomernej metódy odpisovania počas ich odhadovanej doby ekonomickej životnosti. Odhadovaná doba životnosti investícií do nehnuteľností je konzistentná s dobou životnosti dlhodobého hmotného majetku Skupiny.

Skupina v súlade s požiadavkou IAS 40 vykazuje informáciu o reálnej hodnote investícií do nehnuteľností. Pre účely tohto vykazovania sa za reálnu hodnotu považuje cena, ktorá by sa získala za predaj aktíva alebo bola zaplatená za prevod záväzku pri riadnej transakcii medzi účastníkmi trhu k dátumu ocenenia. Reálna hodnota je stanovená podľa cien transakcií na aktívnych trhoch, upravená, ak je to potrebné, o rozdiely vyplývajúce z povahy, lokácie alebo stavu konkrétneho aktíva. Ak tieto informácie nie sú k dispozícii, Skupina využíva alternatívne oceňovanie metódy ako sú ceny nedávnych transakcií na menej aktívnych trhoch alebo metódu projekcie diskontovaných peňažných tokov. Znalecké posudky sú k súvahovému dátumu pripravované nezávislým znalcom, ktorý vlastní uznávanú a relevantnú profesionálnu kvalifikáciu a ktorý má skúsenosti s oceňovaním podobných nehnuteľností.

Keď investície do nehnuteľností prejdú zmenou v účele používania, pri ktorej sa začne developerská aktivita s cieľom predaja danej nehnuteľnosti, je aktívum preradené do zásob.

## 2.8 Pokles hodnoty nefinančných aktív

Spoločnosť posudzuje nefinančné aktíva (odpisovaný majetok, investície v spoločných podnikoch, investície do nehnuteľností) pre účely možného zníženia hodnoty vždy, keď okolnosti naznačujú, že jeho účtovná hodnota nemusí byť realizovateľná.

Aktíva, ktoré nemajú určitú dobu použiteľnosti, alebo nedokončený nehmotný majetok sa neodpisujú, ale sa každoročne testujú pre účely možného zníženia hodnoty.

Investície v spoločných podnikoch sa testujú na zníženie hodnoty vždy, keď existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty. Spoločnosť berie do úvahy nasledujúce základné indikátory zníženia hodnoty:

- účtovná hodnota investície v konsolidovanej účtovnej závierke prevyšuje podiel Skupiny na účtovnej hodnote netto aktív spoločného podniku v jeho účtovnej závierke alebo
- dividendy prevyšujú celkový komplexný výsledok spoločného podniku v období, kedy boli priznané.

## 2.8 Pokles hodnoty nefinančných aktív (pokračovanie)

Pri investíciách do nehnuteľností, z ktorých každá je samostatnou jednotkou generujúcou peňažné toky, na konci účtovného obdobia vedenie Skupiny posudzuje, či existujú indikátory, pre ktoré by mala byť hodnota investícií znížená. Indikátormi znehodnotenia investícií do nehnuteľností môže byť napr. nárast úrokových sadzieb v ekonomike ovplyvňujúce požadovanú výnosovú mieru investormi, ktorá negatívne vplyva na možnú realizačnú cenu nehnuteľností, ale aj zvýšenie pomeru neprenajatých priestorov k celkovej výmere prenajímateľnej plochy alebo zhoršenie platobnej neschopnosti existujúcich nájomcov s negatívnym vplyvom na platenie nájomov a tiež prevádzkových nákladov.

Ak existujú indikátory znehodnotenia, vedenie určí realizovateľnú hodnotu ako vyššiu z reálnej hodnoty aktív zníženej o náklady spojené s predajom (trhový prístup) a úžitkovej hodnoty (príjmový prístup). Účtovná hodnota je znížená na úroveň realizovateľnej hodnoty a opravná položka je vytvorená cez hospodársky výsledok. Ak nastane zmena predpokladov určujúcich realizovateľnú hodnotu v nasledujúcich obdobiach, opravná položka k investíciám do nehnuteľností sa prehodnotí a je upravená, príp. odúčtovaná úplne.

Popri testovaní zníženia hodnoty jednotiek generujúcich peňažné toky testuje Spoločnosť aj jednotlivé aktíva, ak sa ich účel zmení z aktív držaných a používaných na aktíva držané na predaj alebo vyradenie. V tomto prípade sa spätné získateľná hodnota určuje ako reálna hodnota znížená o náklady na predaj.

Strata zo zníženia hodnoty nefinančných aktív predstavuje rozdiel, o ktorý účtovná hodnota aktíva alebo účtovná hodnota jednotky generujúcej peňažné toky prevyšuje ich spätné získateľnú hodnotu. Straty zo zníženia hodnoty ako aj zrušenie zníženia hodnoty každého druhu nefinančného aktíva sa vykazuje vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku na samostatnom riadku.

## 2.9 Skupina majetku a skupina záväzkov určených na predaj

Dlhodobý majetok (a skupiny na vyradenie) klasifikované ako určené na predaj sa oceňujú na nižšiu z ich účtovnej hodnoty a reálnej hodnoty zníženej o náklady na predaj. Dlhodobý majetok a skupiny na vyradenie sa klasifikujú ako určené na predaj, ak sa ich účtovná hodnota bude získavať prostredníctvom predaja, a nie prostredníctvom ďalšieho používania. Táto podmienka sa považuje za splnenú iba vtedy, ak je predaj vysoko pravdepodobný a majetok (alebo skupina na vyradenie) je k dispozícii na okamžitý predaj v jeho súčasnom stave. Manažment musí byť zaviazaný k predaju, ktorý by mal byť očakávané uznaný ako dokončený predaj do jedného roka od dátumu klasifikácie.

Ak je Skupina zaviazaná k plánu predaja, ktorý zahŕňa stratu kontroly nad dcérskou spoločnosťou, všetky aktíva a záväzky tejto dcérskej spoločnosti sa klasifikujú ako určené na predaj, keď sú splnené vyššie uvedené kritériá, bez ohľadu na to, či si skupina po predaji ponechá nekontrolný podiel v bývalej dcérskej spoločnosti. Ak je skupina zaviazaná k plánu predaja, ktorý zahŕňa vyradenie investície do spoločného podniku alebo časti investície do spoločného podniku, investícia alebo časť investície, ktorá bude vyradená, sa klasifikuje ako určená na predaj, keď sú splnené vyššie uvedené kritériá. Skupina potom prestane uplatňovať metódu vlastného imania vo vzťahu k tej časti, ktorá je klasifikovaná ako určená na predaj. Akákoľvek ponechaná časť investície do spoločného podniku, ktorá nebola klasifikovaná ako určená na predaj, sa naďalej účtuje metódou vlastného imania.

## 2.10 Zásoby

Zásoby sa vykazujú buď v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou váženého aritmetického priemeru. Obstarávacia cena materiálu a tovaru zahŕňa nákupnú cenu a iné priame náklady. Obstarávacie ceny hotových výrobkov a nedokončenej výroby zahŕňajú náklady na suroviny, priame mzdové a iné priame náklady a príslušnú výrobnú réžiu (na základe normálneho využitia prevádzkovej kapacity). Nezahŕňajú úrokové náklady. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhad predajnej ceny za bežných obchodných podmienok, zníženej o náklady na dokončenie a predaj.

Ak je obstarávacia cena, resp. ak sú vlastné náklady zásob vyššie než ich čistá realizovateľná hodnota ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, vytvára sa opravná položka k zásobám vo výške rozdielu medzi ich ocenením v účtovníctve a ich čistou realizovateľnou hodnotou.

## 2.11 Finančné aktíva

**Finančné nástroje – prvotné vykazovanie.** Všetky finančné nástroje sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote upravenej o transakčné náklady. Reálna hodnota pri prvotnom vykázaní sa najlepšie preukazuje transakčnou cenou. O zisku alebo strate pri prvotnom vykázaní sa účtuje iba vtedy, ak existuje rozdiel medzi reálnou hodnotou a transakčnou cenou, ktorý možno doložiť inými bežnými trhovými transakciami toho istého nástroja alebo technikou oceňovania, ktorej vstupy zahŕňajú iba údaje z pozorovateľných trhov.

**Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – kategórie oceňovania.** Skupina vykazuje finančné aktíva len v nasledovných kategóriách: finančné aktíva oceňované v amortizovanej hodnote a finančné aktíva oceňované v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia. Klasifikácia a následné ocenenie finančných aktív závisí od: (i) obchodného modelu Skupiny na riadenie portfólia súvisiacich aktív a (ii) charakteru zmluvných peňažných tokov konkrétneho finančného aktíva

**Finančné aktíva – klasifikácia a následné oceňovanie – obchodný model.** Obchodný model odzrkadľuje, ako Skupina spravuje aktíva za účelom vytvárania peňažných tokov, t. j. či je cieľom Skupiny: (i) výlučne zinkasovať zmluvné peňažné toky z aktív (držba na účely zinkasovania zmluvných peňažných tokov), alebo (ii) zinkasovať zmluvné peňažné toky a peňažné toky vznikajúce z predaja aktív (držba na účely získavania zmluvných peňažných tokov a peňažných tokov z predaja), alebo ak nie je uplatniteľná ani jedna z položiek (i) a (ii), finančné aktíva sú klasifikované ako súčasť „iného“ obchodného modelu a ocenené v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát („FVTPL“).

Obchodný model je určený pre skupinu aktív (na úrovni portfólia) na základe všetkých relevantných dôkazov o činnostiach, ktoré Skupina vykonáva za účelom dosiahnuť cieľ stanovený pre portfólio dostupné v deň hodnotenia. Faktory, ktoré Skupina zvažuje pri určovaní obchodného modelu, zahŕňajú účel a zloženie portfólia a predchádzajúce skúsenosti s tým, ako boli peňažné toky za príslušné aktíva inkasované.

**Finančné aktíva – klasifikácia a následné ocenenie – charakteristiky peňažného toku.** Ak je cieľom obchodného modelu držať aktíva na zinkasovanie zmluvných peňažných tokov alebo držať finančné aktíva za účelom zinkasovania peňažných tokov a predaja, tak Skupina posudzuje, či peňažné toky predstavujú výlučne platby istiny a úrokov („SPPI“). Finančné aktíva s vnorenými derivátmi sa berú do úvahy ako celok pri určovaní, či sú ich peňažné toky v súlade s požiadavkou SPPI. Pri tomto posúdení Skupina posudzuje, či sú zmluvné peňažné toky v súlade so základnými úverovými dojednaniami, t. j. úroky zahŕňajú iba zohľadnenie úverového rizika, časovú hodnotu peňazí, ostatné základné úverové riziká a ziskovú maržu.

Amortizovaná hodnota je čiastka, ktorou bol finančný nástroj ocenený pri prvotnom zaúčtovaní po odpočítaní všetkých splátok istiny, navýšená o amortizovaný úrok a prípadne znížená o opravné položky na očakávané úverové straty („ECL – expected credit loss“). Úrokové výnosy sú vykázané použitím efektívnej úrokovej mierky v konsolidovanom výkaze ziskov a strát vo finančných výnosoch.

Kategória finančných aktív v amortizovanej hodnote zahŕňa najmä pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky, pôžičky spriazneným stranám, zmluvné aktíva a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Ide o aktíva držané výlučne za účelom inkasa zmluvných peňažných tokov, ktoré majú len charakter úroku a istiny (SPPI test). Vznikajú vtedy, keď Skupina poskytne peňažné prostriedky, tovar alebo služby priamo odberateľovi bez toho, aby sa plánovalo s finančným aktívom obchodovať. Cieľom Skupiny je výlučne vyzbierať zmluvné peňažné toky z aktív. Tieto aktíva sú zahrnuté do krátkodobých aktív, s výnimkou tých, pri ktorých je dohodnutá doba splatnosti viac ako 12 mesiacov od súvahového dňa. V takom prípade sú klasifikované ako dlhodobé aktíva.

Kategória finančných aktív oceňovaných v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia (FVTPL) zahŕňa dve kategórie: finančné aktíva držané za účelom obchodovania a finančné aktíva klasifikované od začiatku ako aktíva v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia. Finančné aktívum je zaradené v tejto kategórii, pokiaľ bolo obstarané za účelom predaja v krátkodobom horizonte alebo bolo takto označené hneď pri obstaraní vedením Spoločnosti. Finančné deriváty sú zaradené do kategórie položiek držaných za účelom obchodovania za predpokladu, že nie sú určené na zaistenie. Pri aktívach v kategórii finančných aktív na obchodovanie sa predpokladá, že budú realizované do 12-tich mesiacov od súvahového dňa. Pri aktívach klasifikovaných od začiatku ako aktíva v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia, čiže finančné investície, ide o aktíva, pri ktorých sa očakáva ich realizácia v období neskôr ako 12 mesiacov od súvahového dňa.

## 2.11 Finančné aktíva (pokračovanie)

**Finančné aktíva – reklasifikácia.** Finančné nástroje sa reklasifikujú iba vtedy, keď sa zmení obchodný model na riadenie portfólia ako celku. Táto reklasifikácia má prospektívny účinok a prebieha od začiatku prvého obdobia vykazovania, ktoré nasleduje po zmene obchodného modelu. Obchodný model Skupina aplikovala vo všetkých vykazovaných obdobiach konzistentne.

**Zníženie hodnoty finančných aktív – opravná položka z očakávaných úverových strát („ECL“).** K súvahovému dňu posudzuje Skupina zníženie hodnoty nasledujúcich finančných aktív na báze očakávaných budúcich úverových strát:

- dlhodobé pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a zmluvné aktíva
- krátkodobé pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi, zmluvné aktíva a ostatné finančné aktíva
- poskytnuté pôžičky a zmenky

Podľa IFRS majú byť na zníženie hodnoty testované aj peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, avšak Skupina považuje potenciálne zníženie hodnoty u týchto položiek za nevýznamné z dôvodu absolútnej úverovej kvality peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov uložených v renomovaných bankách.

Finančné aktívum je pri prvotnom vykázaní zaradené do úrovne 1 podľa definície IFRS 9, pre ktorú je vykazané zníženie hodnoty na úrovni očakávanej 12-mesačnej úverovej straty. V priebehu života finančného aktíva Skupina zisťuje, či nedošlo k významnému zvýšeniu úverového rizika („SICR“). Ak áno, takéto finančné aktívum je preradené do úrovne 2, pre ktorú je vykazané zníženie hodnoty na úrovni očakávanej celoživotnej straty. V prípade úverového zlyhania protistrany („default“) je takéto finančné aktívum preradené do úrovne 3.

V tejto úrovni sú výnosové úroky z finančného aktíva vykazované zo zostatkovej hodnoty aktíva po zohľadnení zníženia hodnoty s použitím pôvodnej efektívnej úrokovej miery. V prípade individuálne posudzovaných pohľadávok Skupina zvažuje nasledovné faktory, ktoré majú dopad na schopnosť dlžníka splatiť svoje pohľadávky:

- výhľad do budúcnosti
- znalosť zákazníka a jeho platobná morálka.

Na základe historických skúseností Skupina pre stanovenie úverového zlyhania (default) využíva nasledovné kritériá:

- ak informácie získané z externých zdrojov naznačujú, že dlžník pravdepodobne nebude platiť veriteľom v plnom rozsahu (vyhlásenie konkurzu, vstup do reštrukturalizácie)
- ak je finančné aktívum viac ako 90 dní po splatnosti za predpokladu, že Skupina nemá dostatočné podporné informácie, ktoré by preukázali, že oneskorenie splatnosti nie je vhodným kritériom pre stanovenie defaultu.

Pre krátkodobé pohľadávky z obchodných vzťahov a zmluvné aktíva používa Skupina zjednodušený prístup, pričom sa vykazuje očakávaná celoživotná úverová strata od momentu ich prvého vykázania.

**Finančné aktíva – odpis.** Skupina odpíše finančné aktíva, vcelku alebo ich časť, keď Skupina vyčerpala všetky praktické možnosti spätného získania prostriedkov z týchto aktív a neexistuje žiadne rozumné očakávanie získania týchto prostriedkov späť.

**Finančné aktíva – odúčtovanie.** Skupina prestane vykazovať finančné aktíva, keď i) boli aktíva splatené alebo právo k peňažným tokom z týchto aktív uplynulo alebo ii) Skupina presunula práva k peňažným tokom z finančným aktíva na inú osobu.

## 2.12 Finančné záväzky

**Finančné záväzky – klasifikácia.** Skupina klasifikuje svoje finančné záväzky ako finančné záväzky oceňované metódou amortizovaných nákladov.

Klasifikácia závisí od zmluvných záväzkov viažucich sa k finančnému nástroju a od úmyslov, s akými vedenie uzavrelo danú zmluvu. Vedenie určuje klasifikáciu svojich finančných záväzkov pri počiatočnom účtovaní.

**Finančné záväzky – prvotné vykazovanie.** Pri prvotnom vykázaní finančného záväzku ho Skupina oceňuje reálnou hodnotou upravenou o transakčné náklady, ktorú sú priamo spojené s nadobudnutím finančného záväzku.

## 2.12 Finančné záväzky (pokračovanie)

**Finančné záväzky – následné ocenenie.** V prípade finančných záväzkov klasifikovaných v kategórii amortizovaných nákladov ich Skupina oceňuje metódou amortizovaných nákladov s použitím metódy efektívnej úrokovej miery.

**Finančné záväzky – odúčtovanie.** Finančný záväzok (alebo jeho časť) je z výkazu o finančnej situácii odúčtovaný len v tom prípade, keď zanikne, t.j. keď sa záväzok uvedený v zmluve zruší alebo vyprší, z čoho vyplynie zisk alebo strata vo výkaze ziskov a strát.

Záväzky z obchodného styku a iné záväzky sú záväzky zaplatiť za tovar alebo služby dodané v rámci bežných obchodných aktivít od dodávateľov. Záväzky sú klasifikované ako krátkodobé záväzky v prípade, že ich pôvodná dohodnutá doba splatnosti je menej ako 12 mesiacov od súvahového dňa. V opačnom prípade sa vykazujú ako dlhodobé záväzky.

## 2.13 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peňažnú hotovosť, vklady v bankách k dispozícii na požiadanie a krátkodobé termínované úložky. V súvahe sú kontokorentné úvery vykázané v rámci úverov v krátkodobých záväzkoch. Peniaze a peňažné ekvivalenty sú vedené v amortizovanej hodnote použitím metódy efektívnej úrokovej sadzby.

## 2.14 Základné imanie

Kmeňové akcie sa klasifikujú ako vlastné imanie. Dodatočné náklady, ktoré sa priamo vzťahujú na emisiu nových akcií, sa po odpočítaní vplyvu dane z príjmov vykazujú vo vlastnom imaní ako pokles príjmov z emisie.

Čiastka, o ktorú reálna hodnota prijatej úhrady prevyšuje nominálnu hodnotu nových emitovaných akcií je vykázaná ako emisné ážio.

V prípade obstarania vlastných kmeňových akcií Skupinou (vlastné akcie) sa úhrada, vrátane akýchkoľvek priamo súvisiacich nákladov (po odpočítaní vplyvu dane z príjmov), odpočíta od vlastného imania Spoločnosti až do doby stiahnutia týchto akcií z obehu alebo ich opätovného upísania. Pri ich následnom upísaní alebo predaji je akákoľvek prijatá úhrada (po odpočítaní priamo súvisiacich transakčných nákladov a príslušného vplyvu dane z príjmov) zaúčtovaná ako zvýšenie vlastného imania.

## 2.15 Výplata dividend

Dividendy sa vykazujú ako záväzok a sú odpočítané z vlastného imania, pokiaľ sú schválené pred alebo k dátumu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. Dividendy sa uvádzajú v poznámkach, ak sú navrhnuté pred dátumom, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka, ale schválené po dátume, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka avšak pred dátumom vydania účtovnej závierky. Dividendy sú prvotne ocenené v reálnej hodnote záväzku a následne v amortizovaných nákladoch.

## 2.16 Dane

### (i) Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov je pre účely konsolidovanej účtovnej závierky vypočítaná v súlade s platnou legislatívou krajín, v ktorých sídli Spoločnosť a jej dcérska spoločnosť, resp. ak sa za platnú môže považovať ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Celková daň z príjmu zahŕňa bežnú daň z príjmov a odloženú daň.

Daň z príjmov je suma, ktorá sa očakáva, že bude zaplatená alebo vrátená od daňového úradu vzhľadom na daňové zisky alebo straty za bežné a predchádzajúce obdobia. Ostatné dane, iné ako daň z príjmu a DPH, sú vykázané v prevádzkových nákladoch.

## 2.16 Dane (pokračovanie)

### ii) Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov sa v konsolidovanej účtovnej závierke účtuje súvahovou záväzkovou metódou, z umorovaných daňových strát a z dočasných rozdielov medzi daňovou hodnotou majetku a záväzkov a ich účtovnou hodnotou v konsolidovanej účtovnej závierke. O odloženej dani sa neúčtuje, ak sa týka prvotného účtovania o majetku alebo záväzku v súvislosti s transakciou, ktorá nie je obstaraním iného podniku, ak v čase transakcie nie je ovplyvnený účtovný ani daňový zisk alebo strata. Odložená daň sa vypočíta použitím sadzby a platných daňových zákonov, resp. zákonov ktoré sa považujú za platné k súvahovému dňu, a u ktorých sa očakáva, že budú platiť v čase realizácie dočasných rozdielov alebo umorenia daňovej straty. Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že bude v budúcnosti generovaný zdaniteľný zisk, voči ktorému sa budú môcť dočasné rozdiely zrealizovať.

Odložená daň z príjmov sa účtuje pri dočasných rozdieloch vyplývajúcich z investícií do dcérskych, pridružených spoločností a spoločných podnikov s výnimkou prípadov, keď je načasovanie realizácie dočasných rozdielov kontrolované Skupinou a je pravdepodobné, že dočasné rozdiely nebudú realizované v dohľadnej budúcnosti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa vzájomne započítavajú v prípade, že Skupina má zo zákona vymáhateľné právo započítať krátkodobé daňové pohľadávky voči krátkodobým daňovým záväzkom a za predpokladu, že odloženú daň z príjmov vyberá rovnaký správca dane.

## 2.17 Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do štátnych dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a nemocenské, bonusy a ostatné nepeňažné požitky sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

### *Dôchodkové fondy*

Skupina prispieva do fondov s vopred stanovenými príspevkami.

Fond s vopred stanovenými príspevkami je dôchodkový fond, do ktorého Skupina prispieva pevne stanovenými príspevkami. Skupina nemá žiadnu zmluvnú alebo mimozmluvnú povinnosť prispieť do fondu ďalšími príspevkami, ak výška jeho aktív nie je dostačujúca na vyplatenie všetkých plnení zamestnancov, na ktoré majú nárok za bežné a minulé obdobia.

#### (a) Odchodné

Odchodné Skupina vypláca vo výške minimálnej požiadavky Zákonníka práce na príspevok pri odchode do starobného dôchodku, t.j. vo výške jednej priemernej mesačnej mzdy. Spoločnosť z dôvodu nevýznamnosti výslednej rezervy o záväzku na odchodné v konsolidovanej účtovnej závierke neúčtovala.

#### (b) Dôchodkové fondy s vopred stanovenými príspevkami

Skupina prispieva do štátnych fondov dôchodkového pripoistenia na zákonnej báze.

Skupina platí počas roka odvody na povinné zdravotné, nemocenské, dôchodkové, úrazové poistenie a tiež príspevok do garančného fondu a na poistenie v nezamestnanosti v zákonom stanovenej výške na základe hrubých miezd a iných príjmov, ktoré sú predmetom zdanenia.

#### (c) Odstupné

Odstupné sa vypláca vždy, keď je so zamestnancom ukončený pracovný pomer pred jeho odchodom do dôchodku alebo ak sa zamestnanec rozhodne využiť možnosť dobrovoľne ukončiť pracovný pomer z dôvodu nadbytočnosti výmenou za tento peňažný príspevok.

Skupina vykazuje odstupné vtedy, keď sa preukázateľne zaviazala ukončiť pracovný pomer so svojimi zamestnancami v súlade s podrobným oficiálnym plánom znižovania ich stavu bez možnosti odvolania. Odstupné splatné viac než 12 mesiacov po súvahovom dni je diskontované na súčasnú hodnotu.

## 2.18 Rezervy na ostatné záväzky a náklady

Rezervy na ostatné záväzky a náklady sa tvoria, ak má Skupina súčasné zmluvné alebo mimozmluvné záväzky v dôsledku minulých udalostí, je pravdepodobné, že k vyrovnaní týchto záväzkov bude potrebné vynaloženie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť sumu záväzkov. V prípade viacerých podobných záväzkov sa pravdepodobnosť, že bude potrebné vynaložiť prostriedky na vyrovnanie záväzku, stanoví na základe skupiny záväzkov ako celku. Rezerva sa tvorí aj v prípade, ak pravdepodobnosť vynaloženia prostriedkov na vyrovnanie jednotlivého záväzku zahrnutého v danej skupine záväzkov, je nízka.

Ak Skupina očakáva, že náklady, na ktoré je rezerva tvorená, jej budú refundované, je táto refundácia zaúčtovaná ako samostatné aktívum za predpokladu, že je fakticky istá.

Rezervy sa oceňujú v súčasnej hodnote nákladov, ktoré sa predpokladajú na vyrovnanie záväzku použitím sadzby pred zdanením, ktorá odráža trhové odhady hodnoty peňazí v danom čase a riziká, ktoré sú pre záväzok špecifické. Zvýšenie rezervy v dôsledku uplynutia času sa vykáže ako nákladový úrok.

## 2.19 Štátne dotácie

Štátne dotácie sú zaúčtované len vtedy, ak existuje primeraná istota, že Skupina splní podmienky ich pridelenia a dotácie budú prijaté. Jedná sa najmä o štátnu dotáciu poskytnutú na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (betonárky) a iné prevádzkové dotácie poskytnuté na podporu zamestnanosti v období korona pandémie. Dotácia na obstaranie dlhodobého hmotného majetku je časovo rozlíšená a systematicky zúčtovaná do výnosov počas doby životnosti odpisovaného majetku, čím sú kompenzované náklady na odpisy dlhodobého majetku obstaraného z týchto dotácií. Výnos vyplývajúci zo štátnej dotácie je vykázaný v položke

## 2.20 Ostatné nefinančné záväzky

Ostatné nefinančné záväzky sú vykázané vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

## 2.21 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi

Skupina realizuje stavebné zákazky, developerské projekty, poskytuje služby v oblasti stavebníctva, dopravy, predáva tovar a hotové výrobky (najmä stavebný materiál) a poskytuje tiež služby prenájmu administratívnej budovy a hotových developerských projektov.

### i) *Predaj výrobkov a tovaru*

Výnosy z predaja výrobkov (výroba neskladovateľných dodávok betónu) a tovaru sa vykazujú v momente prenosu kontroly a vlastníctva výrobku, tovaru, obvykle po dodávke. Ak sa Skupina zaviazala dopraviť výrobky a tovar na určité miesto, výnosy sa vykazujú v momente doručenia výrobku a tovaru do cieľového miesta. Úhrada transakčnej ceny je obvykle splatná do 30-40 dní od predaja. Zmluvy neobsahujú významnú variabilnú protihodnotu.

Výnosy sa vykazujú v reálnej hodnote prijatých úhrad alebo pohľadávok po odpočítaní dane z pridanej hodnoty, diskontov a zliav.

Skupina zákazníkom poskytuje štandardnú záruku kvality tovaru a výrobkov pre stavebný priemysel, zvyčajne 5 rokov. Na základe dlhodoberej skúsenosti z tohto titulu Skupina neočakáva žiadne významné odúčtovanie vykázaných výnosov.

### ii) *Predaj služieb*

Výnosy z predaja služieb predstavujú najmä výnosy z predaja služieb podporných činností pre stavebnú výrobu, sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté a zrealizované.

Výnosy z prenájmu sa vykazujú rovnomerne počas doby prenájmu.

## 2.21 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (pokračovanie)

### iii) *Developerské projekty*

Skupina realizuje developerské projekty najmä v oblasti nájomných bytov. Skupina účtuje o výnosoch z developerských projektov jednorazovo, t.j. v momente, kedy zákazník získava kontrolu nad aktívom (dochádza k prechodu vlastníctva na kupujúceho). Tieto aktíva obvykle nemajú pre Skupinu alternatívne využitie, avšak právne vymáhateľný nárok za poskytnuté plnenie vzniká až prevodom vlastníckeho práva k majetku (viď tiež Pozn. 3 Významné účtovné odhady a predpoklady). Výnos je vykázaný vo výške zmluvne odsúhlasenej transakčnej ceny. Transakčná cena je obvykle fakturovaná v niekoľkých míľnikoch. Tieto čiastkové faktúry uhradené kupujúcim sú vo výkaze finančnej pozície vykazované ako zmluvný záväzok až do momentu prechodu vlastníctva na zákazníka a vykázania výnosu.

Doplatky nemajú odloženú splatnosť a zmluvy neobsahujú významný prvok financovania.

### iv) *Stavebné zmluvy*

Skupina realizuje stavebné zákazky trvajúce niekoľko mesiacov až niekoľko rokov pre súkromných investorov a samosprávu. O týchto výnosoch sa účtuje priebežne vzhľadom k tomu, že investor kontroluje aktívum v priebehu výstavby.

Pre každú zákazku Skupina odhaduje celkové náklady potrebné k splneniu príslušného záväzku a tiež výnosy zo zmluvy.

Skupina meria stupeň dokončenia stavebnej zákazky a plnenia svojich záväzkov zo zmlúv so zákazníkmi na základe metódy vstupov, t.j. porovnaním skutočnej vynaložených nákladov v pomere k celkovým očakávaným nákladom nevyhnutným k splneniu záväzku. Náklady, ktoré neprispievajú k zvýšeniu stupňa dokončenia zákazky a splneniu záväzku zo zmluvy so zákazníkmi, sú z kalkulácie vylúčené. Transakčná cena je stanovená na základe zmluvne stanovených čiastok. V prípade existencie variabilnej protihodnoty v zmluve (napr. pokuty za omeškanie, navýšenie ceny z titulu zmien v priebehu výstavby) Skupina odhaduje najpravdepodobnejšiu čiastku, na ktorú bude mať nárok. Variabilná hodnota alebo jej časť je vykázaná len v prípadoch, kedy je vysoko pravdepodobné, že v budúcnosti nedôjde k významnému stornu čiastky vykázanej kumulatívnych výnosov.

V prípade existencie významného prvku financovania v zmluve (najmä z dôvodu odloženia zmluvnej doby splatnosti pohľadávok alebo ich časti počas doby poskytnutia záruky) Skupina upravuje vykazované výnosy tak, aby zodpovedali cene, ktorú by investor zaplatil, keby úhrada prebiehala ihneď pri prevode aktíva.

Ako praktické zjednodušenie Skupina neupravuje zmluvy, kde sa pri uzatvorení zmluvy očakáva úhrada do jedného roka. Úrokový výnos sa vykazuje časovo rozlíšený metódou efektívnej úrokovej miery.

### v) *Iné výnosy*

Výnosové úroky z poskytnutých pôžičiek, zmeniek a finančných investícií sa vykazujú vypočítané metódou efektívnej úrokovej sadzby.

Výnosy z dividend sa zaúčtujú v čase vzniku práva Skupiny na prijatie platby.

### 3 Zásadné účtovné odhady a predpoklady

Skupina uskutočňuje odhady a používa predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované hodnoty aktív a záväzkov počas nasledujúceho účtovného obdobia. Odhady a predpoklady sa pravidelne prehodnocujú a tvoria sa na základe skúseností vedenia a iných faktorov, vrátane očakávaných budúcich udalostí. Vedenie tiež robí určité rozhodnutia v procese aplikovania účtovných zásad. Zásadné rozhodnutia, ktoré majú významný vplyv na hodnoty vykázané vo finančných výkazoch a odhady, kde je riziko významnej úpravy účtovnej hodnoty majetku a záväzkov počas nasledujúceho účtovného obdobia, sú uvedené nižšie:

#### (i) Zmluvy so zákazníkmi

##### Odhadované náklady na dokončenie stavebných zmlúv

Pre stavebné zákazky Skupina používa k účtovaniu výnosov „metódu vstupov“ (pomer skutočne vynaložených kumulovaných nákladov k celkovým odhadovaným nákladom zákazky). Skupina odhaduje náklady na dokončenie zákaziek tak, aby zohľadnila v každej fáze zákazky jej celkový výsledok očakávaný podľa informácií, ktoré boli Skupine známe do momentu zostavenia účtovnej závierky. Nutným predpokladom tvorby týchto odhadov je efektívne kontrolné prostredie Skupiny, kontinuálne monitorovanie zákaziek a vyhodnocovanie presnosti odhadov. Odhady a predpoklady sú vedením Skupiny priebežne vyhodnocované. Odhady sú založené na historických skúsenostiach a iných faktoroch vrátane očakávania budúcich udalostí.

V prípadoch, keď sa otvorí rokovanie s investorom pri projektoch, pri ktorých hrozí strata alebo došlo k významným zmenám ich technických a ekonomických parametrov oproti pôvodnému plánu zákazky, odhaduje Skupina náklady na dokončenie vo výške zohľadňujúcej plnenia zmluvných záväzkov voči investorovi. Výnosy sú vykazované len vo výške, v ktorej podľa najlepších odhadov vedenia nehrozí riziko ich významného odúčtovania v budúcnosti.

Tieto odhady majú dopad na nasledovné riadky konsolidovaného výkazu finančnej pozície: zmluvné aktíva a rezervy a konsolidovaného výkazu ziskov a strát: výnosy.

	Pozn.	31-12-2024	31-12-2023
Výnosy	22	44 016	69 139
Zmluvné aktíva	11	619	1 308
Zmluvné záväzky	11	1 173	-
Rezervy	19	697	1 242

##### Vykazovanie výnosov – developerské projekty

Podľa požiadaviek IFS 15 Skupina vyказuje výnosy vtedy, keď splní záväzky na plnenia zo zmlúv so zákazníkmi dodaním dohodnutého tovaru alebo služby. Tovar sa považuje za dodaný v momente, keď zákazník získa kontrolu nad daným aktívom. Skupina pre developerské projekty posúdila požiadavky IFRS 15.35 c) pre priebežné vykazovanie výnosov: „činnosť Skupiny vytvára aktívum, ktoré pre Skupinu nemá alternatívne využitie a Skupina má právne vymáhateľný nárok na platbu za poskytnuté plnenia“. Pri posúdení, či má Skupina právne vymáhateľný nárok na platbu za poskytnuté plnenia v prípade rozostavaných developerských projektov v ktorejkoľvek fáze rozostavanosti boli získané právne interpretácie zmlúv so zákazníkmi. K týmto prípadom zatiaľ neexistujú v Slovenskej republike právne precedensy. Skupina však došla k záveru, že právna vymáhateľnosť týchto platieb nie je jednoznačná. Z tohto dôvodu Skupina preto vyказuje výnosy z developerských projektov jednorazovo, v momente prechodu vlastníctva na zákazníka.

##### Záručné opravy

Skupina porovnáva pri každej zákazke dobu poskytovanej záruky s bežnou praxou na trhu. Porovnávanie vykonáva na základe historických skúseností a so zohľadnením historických dát o výške nákladov na záručné opravy, časového rozloženia záručných opráv v rámci záručnej doby a tiež informácií o vývoji stavebného trhu v oblasti poskytovaných záruk. Všetky tieto informácie vedenie využíva na posúdenie, či sa jedná o oddeliteľné plnenie v rámci danej zákaznickej zmluvy. Skupina tiež na základe týchto údajov odhaduje výšku rezervy na záručné opravy s použitím fixného koeficientu (podľa jednotlivých typov stavieb) budúcich očakávaných nákladov k celkovým očakávaným tržbám zákazky. Skutočný budúci výsledok zákazky ako aj budúce náklady na záručné opravy sa napriek tomu môžu od týchto odhadov líšiť.

### 3 Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

#### Rezerva na stratové zákazky

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasné zmluvné alebo mimozmluvné záväzky v dôsledku minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že k vyrovnaní týchto záväzkov bude potrebné vynaloženie prostriedkov a zároveň je možné spoľahlivo odhadnúť sumu záväzkov. Suma vykázaná ako rezerva na stratové zákazky je najlepším odhadom vynaložených prostriedkov, ktoré budú nevyhnutné na vyrovnanie súčasného záväzku vykázaného k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, po zohľadnení rizík a neistôt spojených s daným záväzkom. Ak sa rezerva určuje pomocou odhadov peňažných tokov potrebných k vyrovnaní súčasného záväzku, účtovná hodnota rezervy sa rovná súčasnej hodnote týchto peňažných tokov (pokiaľ je efekt časovej hodnoty peňazí významný). Viď Pozn. 19.

#### (ii) Skupina aktív a skupina záväzkov určených na predaj – stanovenie reálnej hodnoty

Skupina vykonala analýzu, či boli splnené kritéria IFRS 5 a dátum ich splnenia v súvislosti s plánovanou reorganizáciou Skupiny (Pozn. 15). Na základe tejto analýzy vedenie Skupiny dospelo k záveru, že kritériá boli splnené 29.11.2024. K tomuto dátumu Skupina pozastavila odpisovanie dlhodobého hmotného majetku, ktorý je súčasťou skupiny majetku určeného na predaj. Všetky súčasti skupiny aktív a skupiny záväzkov určených na predaj sú ocenené v súlade s účtovnými postupmi popísanými v tejto konsolidovanej účtovnej závierke, s výnimkou:

- investície v spoločnom podniku BESCO North 1 d.o.o.,
  - skupiny aktív určených na predaj v dcérskej spoločnosti DYNAMIK REAL 2, s.r.o.
  - skupiny aktív určených na predaj v dcérskej spoločnosti BESICO NITRA 2, s.r.o.
- ktoré sú ocenené v súlade s Pozn. 2.9 v reálnej hodnote zníženej o náklady na predaj a teda sa k nim tvorila opravná položka (viac popísané v Pozn. 8 a Pozn. 15).

Pre účely posúdenia ocenenia skupiny aktív a skupiny záväzkov určených na predaj sa ich reálna hodnota stanovila na základe znaleckého posudku.

V súvislosti s určením reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností a spoločných podnikov je správa od znalca založená na:

- informáciách poskytnutých vedením, ako sú platné nájomné sadzby, podmienky v platných nájomných zmluvách, prevádzkové náklady, investičné náklady, investičné rozpočty a pod. Tieto informácie sú vygenerované z finančných a reportovacích systémov, ktoré sú súčasťou kontrolného prostredia Skupiny.
- predpokladoch a oceňovacích modeloch použitých znalcom - tieto predpoklady sú väčšinou naviazané na vývoj trhu, ako sú miery kapitalizácie a diskontné sadzby. Sú založené na profesionálnom úsudku a znalostiach trhu. Všeobecne platí, že pre aktíva generujúce príjem sa používa metóda diskontovaných cash flow a "direct capitalisation method", pre obstarávané investície do nehnuteľností metóda reziduálnej hodnoty.

Informácie poskytnuté znalcovi ako aj predpoklady a použité metódy ocenenia sú zrevidované ekonomickým riaditeľom Skupiny, ktorý vyhodnocuje aj medziročné zmeny v reálnej hodnote.

#### *Analýza senzitivity pri zmene významných vstupov skupiny aktív určených na predaj (investícií do nehnuteľností)*

Pokles v odhadovanom ročnom nájomnom by mal vplyv na pokles reálnej ceny. Nárast diskontných sadzieb a miery kapitalizácie (používanej pri určení terminálnej hodnoty diskontovaných peňažných tokov a pri "direct capitalisation" metóde) by mal vplyv na pokles reálnej hodnoty. Prepojenie medzi jednotlivými vstupmi je čiastočne ovplyvnené vývojom sadzieb na trhu.

Základné predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností a ich možná zmena by viedli k nasledovným zmenám zverejnených reálnych hodnôt:

- nájomné sadzby na m<sup>2</sup> za každý majetok boli odhadnuté kvalifikovaným odhadom na základe skutočných zazmluvnených nájomov a dominujúcich trhových sadzieb. Ak by došlo k rastu/poklesu nájomných sadzieb o 10%, hodnota investícií do nehnuteľností by sa zvýšila/znížila o 1 396 tis. Eur (k 31. decembru 2023: 1 435 tis. EUR).

### 3 Zásadné účtovné odhady a predpoklady (pokračovanie)

- použitá miera kapitalizácie je odhadnutá vo výške 6,6% pre priemyselný park a 6,6%/7,1% pre kancelárie (2023: 6,75% pre priemyselný park a 7,75%/8,75% pre kancelárie). Ak by sa miera kapitalizácie zvýšila/znížila o 25 bázičných bodov, zverejnená reálna hodnota investícií do nehnuteľností v používaní by sa znížila/zvýšila o 477 tis. EUR (k 31. decembru 2023: o 227 tisíc EUR pre obstarávané investície do nehnuteľností a o 250 tisíc EUR pre majetok v používaní alebo k dispozícii na užívanie).

#### (iii) Odhad poklesu hodnoty investícií v spoločných podnikoch a iných aktívach určených na predaj

V súlade s účtovnými postupmi uvedenými v Pozn. 2.8 a z dôvodu existencie indikátora poklesu hodnoty Skupina investíciu v spoločnom podniku BESICO North 1 d.o.o. testovala v roku 2024 na pokles hodnoty a účtovala zníženie jej hodnoty vo výške 327 tis. EUR. Skupina tiež testovala a účtovala zníženie hodnoty ku skupine aktív určených na predaj v dcérskych spoločnostiach DYNAMIK REAL 2, s.r.o. a BESICO NITRA 2, s.r.o. v celkovej výške 943 tis. EUR.

Skupina použila vo výpočtoch informácie, ktoré zohľadňujú rôzne odhady kľúčových predpokladov. Bližší popis použitých predpokladov a analýza senzitivity sú uvedené v Pozn. 8 (pre spoločné podniky) a v Pozn. 34 (pre ostatné aktíva určené na predaj).

### 4 Nehmotný majetok

	Softvér a oceniteľné práva	Obstarávanie nehmotného majetku	Spolu
<b>K 01-01-2023</b>			
Obstarávacia cena	122	69	191
Oprávk	-104	-	-104
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>18</b>	<b>69</b>	<b>87</b>
<b>Rok končiaci 31-12-2023</b>			
Prírastky	-	47	47
Prevody	116	-116	-
Amortizácia	-19	-	-19
<b>Zostatková hodnota na konci obdobia</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>115</b>
<b>K 31-12-2023</b>			
Obstarávacia cena	238	-	238
Oprávk	-123	-	-123
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>115</b>	<b>-</b>	<b>115</b>
<b>Rok končiaci 31-12-2024</b>			
Prírastky	-	3	3
Prevody	3	-3	-
Amortizácia	-34	-	-34
<b>Zostatková hodnota na konci obdobia</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>84</b>
<b>K 31-12-2024</b>			
Obstarávacia cena	240	-	240
Oprávk	156	-	156
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>84</b>	<b>-</b>	<b>84</b>

K 31. decembru 2024 (ani k 31. decembru 2023) Skupina nemala obmedzené právo nakladať s dlhodobým nehmotným majetkom a nepoužívala ho na ručenie za svoje záväzky.

## 5 Dlhodobý hmotný majetok

	Pozemky	Budovy	Stroje a zariadenia	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Spolu
<b>k 01-01-2023</b>					
Obstarávacia cena	21	667	3 044	6	3 738
Oprávky	-	-346	-2 226	-	-2 572
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>21</b>	<b>321</b>	<b>818</b>	<b>6</b>	<b>1 166</b>
<b>Rok končiaci 31-12-2023</b>					
Prírastky	-	-	-	62	62
Odpisy	-	-20	-214	-	-234
Prevod z investícií do nehnuteľností do dlhodobého majetku (Pozn. 7)	5	65	-	-	70
Prevod z obstarávaného dlhodobého majetku	-	1	61	-62	-
<b>Zostatková hodnota na konci obdobia</b>	<b>26</b>	<b>367</b>	<b>665</b>	<b>6</b>	<b>1 064</b>
<b>k 31-12-2023</b>					
Obstarávacia cena	26	817	2 975	6	3 824
Oprávky	-	-450	-2 310	-	-2 760
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>26</b>	<b>367</b>	<b>665</b>	<b>6</b>	<b>1 064</b>
<b>Rok končiaci 31-12-2024</b>					
Prírastky	-	-	-	112	112
Odpisy	-	-15	-159	-	-174
Prevod do majetku určeného na predaj (Pozn. 15)	-26	-352	-110	-3	-491
Prevod z obstarávaného dlhodobého majetku	-	-	109	-109	-
Prevod z aktív s právom na používanie (Pozn. 6)	-	-	34	-	34
<b>Zostatková hodnota na konci obdobia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>539</b>	<b>6</b>	<b>545</b>
<b>k 31-12-2024</b>					
Obstarávacia cena	-	-	3 913	6	3 919
Oprávky	-	-	-3 374	-	-3 374
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>539</b>	<b>6</b>	<b>545</b>

## 6 Aktíva s právom na používanie

Táto poznámka poskytuje informácie o prenájmoch, ak je Skupina nájomcom.

	Budovy	Stroje a zariadenia	Spolu
<b>K 01-01-2023</b>			
Obstarávacia cena	29	1 335	1 364
Oprávky	-7	-1 130	-1 137
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>22</b>	<b>205</b>	<b>227</b>
<b>Rok končiaci 31-12-2023</b>			
Prírastky	34	237	271
Odpisy	-21	-124	-145
<b>Zostatková hodnota na konci obdobia</b>	<b>35</b>	<b>318</b>	<b>353</b>
<b>K 31-12-2023</b>			
Obstarávacia cena	63	1 501	1 564
Oprávky	-28	-1 183	-1 211
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>35</b>	<b>318</b>	<b>353</b>
<b>Rok končiaci 31-12-2024</b>			
Prírastky	-	136	136
Odpisy	-33	-193	-226
Prevod aktív na dlhodobý hmotný majetok (Pozn. 5)	-	-34	-34
<b>Zostatková hodnota na konci obdobia</b>	<b>2</b>	<b>227</b>	<b>229</b>
<b>K 31-12-2024</b>			
Obstarávacia cena	29	411	440
Oprávky	-27	-184	-211
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>2</b>	<b>227</b>	<b>229</b>

Ďalšie sumy vykázané vo výkaze ziskov a strát a iného súhrnného zisku:

	2024	2023
Úrokové náklady	2	1
Výdavky na krátkodobý prenájom (zahrnuté v servisných nákladoch)	466	513
Náklady na nájomné aktív s nízkou hodnotou, ktoré nie sú uvedené vyššie ako krátkodobé nájom (zahrnuté v nákladoch na služby)	-	-

Celkové peňažné výdavky z prenájmov za rok 2024 predstavovali 193 tis. EUR (za rok 2023: 121 tis. EUR).

Ako vyplýva z povahy zmlúv, na základe ktorých Skupina obstaráva aktíva s právom na užívanie, Skupina má ku všetkým týmto aktívam obmedzené právo s nimi nakladať, nakoľko ide o operatívny lízing, príp. finančný lízing, pri ktorom sú ako forma zabezpečenia záväzkov z finančného lízingu podpísané zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k financovaným vozidlám.

## 7 Investície do nehnuteľností

Táto poznámka poskytuje informácie o investíciách do nehnuteľností.

	Investície do nehnuteľností v užívaní alebo k dispozícii na užívanie	Obstarávané investície do nehnuteľností a poskytnuté preddavky	Spolu
<b>K 01-01-2023</b>			
Obstarávacia cena	4 470	-	4 470
Oprávky	-2 413	-	-2 413
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>2 057</b>	<b>-</b>	<b>2 057</b>
<b>Rok končiaci 31-12-2023</b>			
Prírastky	3	4 535	4 538
Prevod do dlhodobého hmotného majetku (Pozn. 5)	-70	-	-70
Odpisy	-107	-	-107
<b>Zostatková hodnota na konci obdobia</b>	<b>1 883</b>	<b>4 535</b>	<b>6 418</b>
<b>K 31-12-2023</b>			
Obstarávacia cena	4 318	4 535	8 853
Oprávky	-2 435	-	-2 435
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>1 883</b>	<b>4 535</b>	<b>6 418</b>
<b>Rok končiaci 31-12-2024</b>			
Prírastky	-	1 055	1 055
Odpisy	-272	-	-272
Zníženie hodnoty	-	-179	-179
Prevod do majetku určeného na predaj (Pozn. 15)	-6 896	-126	-7 022
Prevod z obstarávaných investícií	5 285	-5 285	-
<b>Zostatková hodnota na konci obdobia</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>K 31-12-2024</b>			
Obstarávacia cena	-	-	-
Oprávky	-	-	-
<b>Zostatková hodnota</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Jedná sa o prenajímanú administratívnu budovu VBC v centre Nitry aj s parkovacou plochou a dokončenú a následne zaradenú logistickú halu a administratívnu budovu aj s pozemkom v Nitre určenú na dlhodobý prenájom.

**8 Investície v spoločných podnikoch**

Ako je ďalej popísané v poznámke 15 Skupina majetku a skupina záväzkov určených na predaj, investície v spoločných podnikoch boli vykázané z dôvodu reorganizácie Skupiny v roku 2025 v rámci skupiny majetku určeného na predaj.

	2024	2023
<b>Spoločné podniky na začiatku roka</b>	<b>6 104</b>	<b>3 918</b>
<i>Podiel na zisku/(-) strate spoločných podnikov</i>		
BESICO HOLDING, s.r.o.	-132	-119
BESICO MARTIN, s.r.o.	-160	-90
BESICO BB, s.r.o.	-26	-16
BESICO MATEJKOVA s.r.o.	-1	-1
BESICO REAL ESTATE d.o.o. Beograd	-93	-153
BESICO REAL ESTATE, s.r.o.	-74	7
BESICO KE, s.r.o.	-47	-30
BESICO North 1 d.o.o. Beograd	-17	-26
BESICO South 1 d.o.o. Beograd	-30	-67
<b>Podiely na strate spoločných podnikov spolu</b>	<b>-580</b>	<b>-495</b>
Vklady do fondov spoločných podnikov	460	2 681
Zníženie hodnoty BESICO North 1 d.o.o. Beograd (opravná položka)	-327	-
Prevod do majetku určeného na predaj (Pozn. 15)	-5 657	-
<b>Spoločné podniky na konci roka</b>	<b>-</b>	<b>6 104</b>
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Podiely na zisku (+) / strate (-) po zdanení – tuzemsko	-440	-249
Podiel na zisku (+) / strate (-) po zdanení - zahraničie	-140	-246
<b>Podiel na zisku (+)/ strate (-) v spoločných podnikoch celkom</b>	<b>-580</b>	<b>-495</b>

Účtovná hodnota jednotlivých spoločných podnikov pred prevodom do majetku určeného na predaj bola nasledovná:

	31-12-2024	31-12-2023
BESICO HOLDING, s.r.o.	1 492	1 624
BESICO MARTIN, s.r.o.	773	783
BESICO BB, s.r.o.	179	54
BESICO MATEJKOVA s.r.o.	483	484
BESICO REAL ESTATE d.o.o. Beograd	9	20
BESICO REAL ESTATE, s.r.o.	8	8
BESICO KE, s.r.o.	123	119
BESICO North 1 d.o.o. Beograd	2 554	2 955
BESICO South 1 d.o.o. Beograd	36	57
<b>Pridružené spoločnosti na konci roka</b>	<b>5 657</b>	<b>6 104</b>

Detailný zoznam spoločných podnikov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov	Krajina registrácie	Dátum registrácie	Majetkový podiel v % 31-12-2024	Majetkový podiel v % 31-12-2023
BESICO HOLDING, s.r.o.	Slovensko	10/2020	50%	50%
BESICO MARTIN, s.r.o.*	Slovensko	9/2018	50%	50%
BESICO BB, s.r.o.*	Slovensko	2/2021	50%	50%
BESICO MATEJKOVA s.r.o.*	Slovensko	6/2017	45%	45%
BESICO REAL ESTATE, s.r.o.*	Slovensko	3/2022	50%	50%
BESICO KE, s.r.o.*	Slovensko	3/2022	50%	50%
BESICO REAL ESTATE d.o.o. Beograd*	Srbsko	11/2021	50%	50%
BESICO North 1 d.o.o. Beograd*	Srbsko	2/2022	50%	50%
BESICO South 1 d.o.o. Beograd*	Srbsko	1/2023	50%	50%

\*tieto spoločné podniky sú dcérskymi spoločnosťami spoločnosti BESICO HOLDING, s.r.o.

**8 Investície v spoločných podnikoch (pokračovanie)**

Základný kapitál spoločných podnikov je tvorený z podielov, ktoré sú držané Skupinou a spoločným partnerom. Žiadny zo spoločných podnikov nie je spoločnosťou obchodovanou na verejnej burze cenných papierov. Nasledovné spoločné podniky boli vedením Skupiny identifikované ako významné.

**Názov**

BESICO HOLDING, s.r.o.

BESICO MARTIN, s.r.o.

BESICO BB, s.r.o.

BESICO MATEJKOVA s.r.o.

BESICO KE, s.r.o.

BESICO North 1 d.o.o. Beograd

Spoločnosť BESICO HOLDING, s.r.o. je subholdingová spoločnosť, ktorá k 31. decembru 2024 vlastní podiely v ostatných spoločných podnikoch (jej dcérskych spoločnostiach). Ostatné významné spoločné podniky vlastnia investície v nehnuteľnostiach, ktoré sú určené na budúcu výstavbu a prevádzku logistických parkov, prípadne výstavbu a predaj (BESICO MATEJKOVA s.r.o.). Nevýznamné spoločné podniky sú zatiaľ neaktívne a boli založené za účelom rozbehu budúcich projektov.

Nižšie uvádzame najskôr súhrnný výkaz finančnej pozície, súhrnný výkaz ziskov a strát a iné súhrnné účtovné informácie významných spoločných podnikov (podľa ich štatutárnych účtovných závierok), vrátane ich čistej hodnoty aktív.

Následne uvádzame pohyby v čistej hodnote aktív významných spoločných podnikov a podiel Skupiny na čistej hodnote aktív v porovnaní s účtovnou hodnotou investície v týchto spoločných podnikoch.

## 8 Investície v spoločných podnikoch (pokračovanie)

(v tis. EUR)	BESICO HOLDING, s.r.o.		BESICO MARTIN, s.r.o.		BESICO BB, s.r.o.		BESICO MATEJKOVA s.r.o.		BESICO KE, s.r.o.		BESICO North 1 d.o.o. Beograd	
	K 31. decembru		K 31. decembru		K 31. decembru		K 31. decembru		K 31. decembru		K 31. decembru	
Súhrnný výkaz finančnej pozície	2 024	2 023	2 024	2 023	2 024	2 023	2 024	2 023	2 024	2 023	2 024	2 023
<b>Krátkodobé aktíva</b>												
Peniaze a peňažné ekvivalenty	47	201	108	497	10	12	15	12	34	112	10	207
Ostatné krátkodobé aktíva	11 112	14 168	66	170	9	5	1 072	1 065	8	14	33	5
<b>Krátkodobé aktíva spolu</b>	<b>11 159</b>	<b>14 369</b>	<b>174</b>	<b>667</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>1 087</b>	<b>1 077</b>	<b>42</b>	<b>125</b>	<b>43</b>	<b>212</b>
<b>Dlhodobé aktíva spolu</b>	<b>11 778</b>	<b>10 894</b>	<b>18 042</b>	<b>18 967</b>	<b>3 735</b>	<b>1 430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 562</b>	<b>2 284</b>	<b>5 724</b>	<b>5 706</b>
<b>Krátkodobé záväzky</b>												
Krátkodobé finančné záväzky (vynímajúc záväzky z obchodného styku)	17 656	-	573	430	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostatné krátkodobé záväzky (vrátane záväzkov z obchodného styku)	4	163	149	223	1 515	2	1	1	50	32	5	6
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>17 660</b>	<b>163</b>	<b>722</b>	<b>653</b>	<b>1 515</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>50</b>	<b>32</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Dlhodobé záväzky</b>												
Dlhodobé finančné záväzky (vynímajúc záväzky z obchodného styku)	2 293	21 851	15 524	16 939	1 881	1 335	13	-	2 308	2 138	-	-
Ostatné dlhodobé záväzky (vrátane záväzkov z obchodného styku)	-	-	424	477	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>2 293</b>	<b>21 851</b>	<b>15 948</b>	<b>17 416</b>	<b>1 881</b>	<b>1 335</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>2 308</b>	<b>2 138</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Čistá hodnota aktív</b>	<b>2 984</b>	<b>3 248</b>	<b>1 546</b>	<b>1 566</b>	<b>358</b>	<b>109</b>	<b>1 073</b>	<b>1 075</b>	<b>246</b>	<b>239</b>	<b>5 762</b>	<b>5 912</b>



**8 Investície v spoločných podnikoch (pokračovanie)****Testovanie zníženia hodnoty v spoločnom podniku BESICO North 1 d.o.o. Beograd**

Ako je ďalej popísané v poznámke 15 Skupina majetku a skupina záväzkov určených na predaj, vedenie Skupiny sa v rámci reorganizácie rozhodlo presunúť divíziu BESICO (všetky spoločné podniky) zo Skupiny DYNAMIK HOLDING, a.s. do novovzniknutej ultimátnej materskej spoločnosti DYNAMIK GROUP, a.s. so sídlom v Prahe. Všetky spoločné podniky boli ocenené znalcom a podľa znalcom určenej hodnoty bola stanovená ich predajná cena pre účely prevodu obchodných podielov v týchto spoločných podnikoch do spoločnosti DYNAMIK GROUP, a.s.

V súlade s účtovnými postupmi uvedenými v Pozn. 2.9 a z dôvodu existencie indikátora poklesu hodnoty Skupina investíciu v spoločnom podniku BESICO North 1 d.o.o. Beograd testovala k 31. decembru 2024 na pokles hodnoty. Hlavným indikátorom znehodnotenia bola skutočnosť, že znalec určil reálnu hodnotu tejto investície vo výške 2 554 tis. EUR, čo je o 327 tis. EUR menej ako bola posledne známa účtovná hodnota investície v konsolidovanej účtovnej závierke. V hodnote tohto rozdielu bola v konsolidovanej účtovnej závierke zaúčtovaná opravná položka na zníženie hodnoty investície v spoločnom podniku BESICO North 1 d.o.o. Beograd. Pri stanovení reálnej hodnoty v spoločnom podniku BESICO North 1 d.o.o. k 31. decembru 2024 boli použité nasledovné kľúčové predpoklady:

Lokalita	Pozemky cena v EUR/m <sup>2</sup>
Srbsko – Stara Pazova	39

**Analýza senzitivity**

Ak by sa použité predpoklady ceny pozemkov znížili o 10%, znížila by sa reálna hodnota investície v spoločnom podniku BESICO North 1 d.o.o. Beograd o 255 tis. EUR.

**9 Finančné investície**

	31-12-2024	31-12-2023
Investície do dlhových cenných papierov povinne oceňované v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	3 294	276
Investície do dlhových cenných papierov oceňované v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát od určenia pri prvotnom vykázaní	-	-
<b>Finančné investície do dlhových nástrojov celkom</b>	<b>3 294</b>	<b>276</b>
Investície do korporátnych akcií povinne oceňované v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	1 722	519
Investície do podielových fondov v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát	9 777	7 078
<b>Finančné investície do nástrojov vlastného imania celkom</b>	<b>11 499</b>	<b>7 597</b>
<b>Finančné investície celkom</b>	<b>14 793</b>	<b>7 873</b>

**a) Investície do dlhových finančných nástrojov oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát**

Všetky finančné investície do dlhových finančných nástrojov sú oceňované v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát, ktorá zároveň reflektuje úverové riziko týkajúce sa zníženia hodnoty. Všetky finančné investície boli zaradené do biznis modelu portfólia finančných aktív držaných na predaj a predstavujú dlhodobé finančné aktíva. Maximálna výška úverového rizika je limitovaná účtovnou hodnotou týchto aktív. Finančné investície nie sú zabezpečené žiadnou formou zabezpečenia.

**b) Investície do nástrojov vlastného imania oceňovaných v reálnej hodnote cez výkaz ziskov a strát**

Investície do nástrojov vlastného imania predstavujú investície, ktoré neboli pri prvotnom vykázaní zaradené do kategórie investícií oceňovaných v reálnej hodnote cez iný súhrnný výsledok. Predstavujú dlhodobé finančné aktíva a ich reálna hodnota zároveň reflektuje úverové riziko týkajúce sa zníženia hodnoty. Maximálna výška úverového rizika je limitovaná účtovnou hodnotou týchto aktív. Finančné investície nie sú zabezpečené žiadnou formou zabezpečenia.

## 10 Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky

	31-12-2024	31-12-2023
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi - zádržné	1 291	940
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi – stavebná a developerská činnosť	7 752	7 431
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi – obchodné činnosti	1 124	976
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi - ostatné	144	68
Znížené o opravnú položku	-68	-97
<b>Krátkodobé pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi</b>	<b>10 243</b>	<b>9 318</b>
Pohľadávka z poskytnutej bankovej úločky	-	605
Znížené o opravnú položku	-	-
<b>Krátkodobé iné pohľadávky</b>	<b>-</b>	<b>605</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky celkom</b>	<b>10 243</b>	<b>9 923</b>
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi - zádržné	1 978	779
Znížené o opravnú položku	-	-
<b>Dlhodobé pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi</b>	<b>1 978</b>	<b>779</b>
Dlhodobé iné pohľadávky	-	-
Znížené o opravnú položku	-	-
<b>Dlhodobé iné pohľadávky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dlhodobé pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky celkom</b>	<b>1 978</b>	<b>779</b>

Účtovná hodnota pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 nie je významne odlišná od ich reálnej hodnoty. Maximálna výška kreditného rizika je limitovaná účtovnou hodnotou pohľadávok. Koncentrácia úverového rizika v súvislosti s pohľadávkami z obchodného styku je zanalyzovaná v Pozn. 32.b).

Hodnoty dlhodobých pohľadávok sú založené na peňažných tokoch diskontovaných s použitím sadzby vo výške 1,41% (k 31.12.2023: 3,41%), ktoré sa odvíjajú od sadzieb disponibilných pôžičiek pre Skupinu a posúdenia rizika protistrany. Dlhodobé pohľadávky sú splatné najneskôr do roku 2029.

Pohľadávky so spriaznenými stranami sú uvedené v Pozn. 31.

## 11 Zmluvné aktíva a zmluvné záväzky

Skupina vykazuje nasledujúce zmluvné aktíva a záväzky zo zmlúv so zákazníkmi:

<b>Aktíva</b>	31-12-2024	31-12-2023
Zmluvné aktíva – stavebná činnosť	619	8
Zmluvné aktíva – developerská činnosť	-	1 300
Opravné položky k zmluvným aktívam	-	-
<b>Zmluvné aktíva spolu</b>	<b>619</b>	<b>1 308</b>
<b>Záväzky</b>	31-12-2024	31-12-2023
Zmluvné záväzky – stavebná činnosť	1 173	-
Zmluvné záväzky – developerská činnosť	-	-
Zmluvné záväzky – ostatné činnosti	-	-
<b>Zmluvné aktíva spolu</b>	<b>1 173</b>	<b>-</b>

**11 Zmluvné aktíva a zmluvné záväzky (pokračovanie)****a) Významné zmeny v zmluvných aktívach a záväzkoch**

K poklesu zmluvných aktív došlo najmä z dôvodu prevodu developerských projektov (najmä nájomných bytov) v hodnote 1300 tis. EUR do majetku určeného na predaj (Pozn. 15). Nárast zmluvných záväzkov došlo z dôvodu väčšieho podielu rozpracovaných a vopred fakturovaných zákaziek ku koncu roka.

**b) Zmluvné záväzky, ktoré budú plnené v budúcich obdobiach**

V nasledujúcej tabuľke sú zverejnené celkové transakčné ceny alokované na záväzky, ktoré budú plnené v budúcich obdobiach a ktoré ku koncu príslušného obdobia ešte neboli splnené (resp. boli čiastočne splnené).

	31-12-2024	31-12-2023
Stavebná činnosť	11 280	18 600
Developerská činnosť	-	-

**12 Ostatné nefinančné aktíva**

Štruktúra ostatných nefinančných aktív bola nasledovná:

	31-12-2024	31-12-2023
DPH	203	314
Poskytnuté preddavky	62	305
Náklady budúcich období	55	69
Príjmy budúcich období	17	80
<b>Ostatné nefinančné aktíva – krátkodobé celkom</b>	<b>337</b>	<b>768</b>

**13 Zásoby**

Štruktúra zásob bola nasledovná:

	31-12-2024	31-12-2023
Materiál	45	67
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	-	1 467
Tovar	629	624
Opravná položka k tovaru	-152	-81
Hotová výroba – dokončené stavebné projekty	-	1 548
<b>Zásoby celkom</b>	<b>522</b>	<b>3 625</b>

Materiál predstavuje najmä zásoby nespotrebovaného materiálu určeného pre stavebné projekty Skupiny. Nedokončená výroba zahŕňa hlavne developerské projekty Skupiny vo výstavbe a pozemky určené na výstavbu a následný predaj. Tovar predstavuje tovar v predajni stavebnín v Nitre. Hotová výroba predstavuje najmä ukončené projekty nájomných bytov k dispozícii na predaj.

Dlhodobá časť zásob, pri ktorých sa očakáva realizácia v období neskôr ako 12 mesiacov od súvahového dňa, sú nasledovné:

	31-12-2024	31-12-2023
Nedokončená výroba – projekty vo výstavbe	-	1 467
Hotová výroba – dokončené stavebné projekty	-	371
<b>Dlhodobá časť zásob celkom</b>	<b>-</b>	<b>1 838</b>

Zásoby Skupiny nie sú k 31. decembru 2024 (ani k 31. decembru 2023) predmetom zabezpečenia záväzkov Skupiny.

#### 14 Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Štruktúra peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov bola nasledovná:

	31-12-2024	31-12-2023
Peniaze v hotovosti	26	27
Peniaze na bankových účtoch	793	3 001
Krátkodobé termínované úložky	3 544	10 905
<b>Peniaze a peňažné ekvivalenty celkom</b>	<b>4 363</b>	<b>13 933</b>

Analýza podľa úverovej kvality je vykázaná v Pozn. 32.b) a kurzové riziko v Pozn. 32.c) i).

	Hodnota k 31-12-2024	Hodnota k 31-12-2023
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, na ktoré je zriadené záložné právo	3 131	9 433
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	-	-

#### 15 Skupina majetku a skupina záväzkov určených na predaj

Dňa 29.11.2024 predstavenstvo Skupiny rozhodlo o jej reorganizácii (Poznámka 35),

Hlavné kategórie skupiny majetku určeného na predaj sú nasledovné:

	Poznámka	31-12-2024
Dlhodobý hmotný majetok	5	491
Investície do nehnuteľností	7	7 022
Investície v spoločných podnikoch	8	5 657
Zásoby		1 536
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky		1 091
Zmluvné aktíva (zákazková výroba)	11	536
Ostatné nefinančné aktíva		431
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty		495
<b>Skupina majetku určená na predaj celkom</b>		<b>17 259</b>

Hlavné kategórie skupiny záväzkov týkajúcich sa majetku určeného na predaj sú nasledovné:

	Poznámka	31-12-2024
Odložený daňový záväzok	18	212
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky (krátkodobé)		269
Splatná daň z príjmov		147
Ostatné nefinančné záväzky (krátkodobé)		97
<b>Skupina záväzkov určených na predaj celkom</b>		<b>725</b>

V súlade s účtovnými postupmi uvedenými v Pozn. 2.9 a ako je detailne popísané v Pozn. 3.ii), jednotlivé kategórie skupiny majetku a skupiny záväzkov určených na predaj sú ocenené v súlade s účtovnými postupmi popísanými v tejto konsolidovanej účtovnej zavierke, s výnimkou:

- investície v spoločnom podniku BESICO North 1 d.o.o.,
  - skupiny majetku určeného na predaj v dcérskej spoločnosti DYNAMIK REAL 2, s.r.o.,
  - skupiny majetku určeného na predaj v dcérskej spoločnosti BESICO NITRA 2, s.ro.,
- ktoré sa ocenili v súlade s Pozn. 2.9 v reálnej hodnote zníženej o náklady na predaj a teda sa k nim tvorila opravná položka (viac popísané v Pozn. 8 pre BESICO North 1 d.o.o. a nižšie pre ostatné aktíva).

Kladné a záporné zdaniteľné dočasné rozdiely k 31. decembru 2024 sú nasledovné:

	31-12-2024
Investície do nehnuteľností	-100
Zmluvné aktíva	312
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>212</b>

Poznámky na stranách 5 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej zavierky.

**15 Skupina majetku a skupina záväzkov určených na predaj (pokračovanie)**

Analýza splatnosti finančných záväzkov predstavujúcich nediskontované peňažné toky k 31. decembru 2024 je nasledovná:

	1-12 mesiacov	1-5 rokov	Spolu
<b>Závazky</b>			
Závazky z obchodného styku a ostatné finančné záväzky	99	170	269
<b>Celkové budúce platby vrátane budúcich platieb istiny a úrokov</b>	<b>99</b>	<b>170</b>	<b>269</b>

V súlade s účtovnými postupmi uvedenými v Pozn. 2.9 a z dôvodu existencie indikátora poklesu hodnoty Skupina skupinu majetku určeného na predaj na úrovni najmenších jednotiek generujúcich peňažné toky testovala k 31. decembru 2024 na pokles hodnoty. Hlavným indikátorom znehodnotenia bola skutočnosť, že znalec určil reálnu hodnotu určitých častí skupiny aktív určených na predaj týkajúcich sa niektorých dcérskych spoločností nižšie ako je ich účtovná hodnota v tejto konsolidovanej účtovnej závierke. V hodnote tohto rozdielu bola v konsolidovanej účtovnej závierke zaúčtovaná opravná položka na zníženie hodnoty nasledovne:

- 179 tis. EUR k investíciám do nehnuteľností
- 764 tis. EUR k zmluvným aktívam (zákazková výroba).

Pri stanovení reálnej hodnoty Skupina vychádzala zo znaleckého posudku. Základné predpoklady použité pri stanovení reálnej hodnoty sú zverejnené v poznámke 3.ii).

**16 Základné imanie**

Základné imanie vo všetkých obdobiach pozostávalo z 1 000 ks vydaných, schválených a splatených kmeňových akcií na meno v menovitej hodnote 332 EUR. Vlastníci všetkých kmeňových akcií majú právo hlasovať a dostávať dividendy pomerne v hodnote nimi vlastnených akcií k celkovej hodnote akcií Spoločnosti. Vid' Pozn. 1.

Spoločnosť nemá žiadne upísané základné imanie, ktoré by nebolo zapísané v Obchodnom registri.

**17 Úvery a pôžičky**

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Krátkodobé</b>		
Bankové úvery	217	36
Závazky z prenájmov	104	131
<b>Krátkodobé úvery a pôžičky celkom</b>	<b>321</b>	<b>167</b>
<b>Dlhodobé</b>		
Bankové úvery	416	634
Závazky z prenájmov	127	156
<b>Dlhodobé úvery a pôžičky celkom</b>	<b>543</b>	<b>790</b>
<b>Úvery a pôžičky celkom</b>	<b>864</b>	<b>957</b>

Bankový úver je do výšky jeho čerpania zabezpečený záložným právom banky k pohľadávke na bankové účty dcérskej spoločnosti DYNAMIK CONSTRUCTION, s.r.o. (vid' Pozn. 14), ktorá úver čerpala a vlastnou blanco zmenkou. Použitie vlastných zmeniek upravujú príslušné úverové zmluvy a je výlučne možné ich použiť len na zabezpečenie úverov. Závazky z prenájmov sú zabezpečené zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckych práv podmienenom splatením celkových záväzkov z prenájmov.

Dlhodobé bankové úvery a tiež zmluvy o úverových rámcoch na bankové záruky obsahujú zmluvné podmienky, ktoré od Skupiny požadujú dosiahnuť určité ukazovatele podľa údajov v štatutárnej individuálnej účtovnej závierke zostavenej v súlade so zákonom o účtovníctve platným v Slovenskej republike a nadväzujúcimi postupmi účtovania. Tieto ukazovatele boli k 31. decembru 2024 plnené.

## 17 Úvery a pôžičky (pokračovanie)

Splatnosť dlhodobých úverov je nasledovná (zahŕňajúc záväzky z nájmu):

	31-12-2024	31-12-2023
1 – 5 rokov	543	790
Nad 5 rokov	-	-
<b>Dlhodobé úvery a pôžičky celkom</b>	<b>543</b>	<b>790</b>

Účtovná hodnota a reálna hodnota úverov sa významne neodlišujú. Úroková sadzba dlhodobých bankových úverov sa blíži ich efektívnej úrokovej sadzbe. Úroková sadzba čerpaného bankového úveru k 31. decembru 2024 bola 1M EURIBOR + 1,3% p.a. Pri zmluvách o prenájme Skupina v roku 2024 aplikovala implicitné úrokové sadzby vo výške 0% (v roku 2023: 0%).

Skupina má k dispozícii nasledovné nečerpané úverové linky:

	31-12-2024	31-12-2023
S pohyblivou úrokovou sadzbou		
- k dispozícii do jedného roka	-	-
- k dispozícii viac ako jeden rok	7 000	2 000
S fixnou úrokovou sadzbou		
- k dispozícii do jedného roka	2 650	2 650
- k dispozícii viac ako jeden rok	-	-
<b>Nečerpané úverové linky celkom</b>	<b>9 650</b>	<b>4 650</b>

## 18 Daň z príjmu

	2024	2023
Splatná daň	1 478	2 007
Odložená daň	6	673
<b>Daň z príjmov</b>	<b>1 484</b>	<b>2 680</b>

	2024		2023	
Zisk pred zdanením	4 941		11 784	
Daň z príjmov vypočítaná sadzbou dane 21%	1 038	21%	2 475	21%
<i>Daňový efekt z:</i>				
Permanentné náklady	860	17%	234	2%
Permanentné výnosy	-54	-1%	-22	0%
Splatná daň minulých období	662	13%	-	-
Nevykázaná odložená daňová pohľadávka z minulých období	-1 000	-20%	-	-
Vplyv zmeny sadzby dane	-31	0%	-	-
Ostatné	9	0%	-7	0%
<b>Daň z príjmu celkom</b>	<b>1 484</b>	<b>30%</b>	<b>2 680</b>	<b>23%</b>

## Odložená daň z príjmu

Odložená daň k 31. decembru 2024 je vypočítaná s použitím daňovej sadzby platnej pre nasledujúce daňové obdobia, t.j. 24% (k 31. decembru 2023: 21%).

Analýza odloženej dane z príjmov:

	31-12-2024	31-12-2023
Pohľadávky	-20	-24
Dlhodobý hmotný majetok	70	144
Investície do nehnuteľností	55	-
Finančné investície	312	48
Zásoby	-36	-76
Záväzky a rezervy	-219	-1 073
Zmluvné aktíva	-54	1 295
<b>Odložený daňový záväzok</b>	<b>108</b>	<b>314</b>

## 18 Daň z príjmu (pokračovanie)

	2024	2023
Pohyb odloženého daňového záväzku / (-) pohľadávky bol nasledovný:		
<b>Počiatočný stav k 1. januáru</b>	<b>314</b>	<b>-359</b>
Účtované cez výkaz ziskov a strát	6	673
Prevod do majetku určeného na predaj (Pozn. 15)	-212	-
<b>Stav k 31. decembru</b>	<b>108</b>	<b>314</b>
z toho:		
Odložená daňová pohľadávka	-411	-102
Odložený daňový záväzok	519	416
	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
<i>Odložené daňové pohľadávky:</i>		
Odložená daňová pohľadávka s očakávanou realizáciou do 12 mesiacov	-255	-
Odložená daňová pohľadávka s očakávanou realizáciou za viac ako 12 mesiacov	-	-
<b>Odložená daňová pohľadávka celkom</b>	<b>-255</b>	<b>-</b>
<i>Odložené daňové záväzky:</i>		
Odložený daňový záväzok s očakávanou realizáciou do 12 mesiacov	-	218
Odložený daňový záväzok s očakávanou realizáciou za viac ako 12 mesiacov	363	96
<b>Odložený daňový záväzok celkom</b>	<b>363</b>	<b>314</b>

## 19 Rezervy

Vývoj dlhodobých rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Rezerva na		Rezervy Celkom
	záručné opravy	stratové zákazky	
<b>Stav k 1. januáru 2023</b>	<b>366</b>	-	<b>366</b>
Tvorba	131	-	131
Čerpanie	-53	-	-53
Zníženie diskontu	50	-	50
<b>Stav k 31. decembru 2023</b>	<b>494</b>	-	<b>494</b>
Tvorba	52	-	52
Čerpanie	-142	-	-142
Zníženie diskontu	-94	-	-94
<b>Stav k 31. decembru 2024</b>	<b>310</b>	-	<b>310</b>

Vývoj krátkodobých rezerv je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Rezerva na		Rezervy celkom
	záručné opravy	stratové zákazky	
<b>Stav k 1. januáru 2023</b>	-	<b>1 866</b>	<b>1 866</b>
Tvorba	-	-	-
Čerpanie	-	-1 118	-1 118
<b>Stav k 31. decembru 2023</b>	-	<b>748</b>	<b>748</b>
Tvorba	49	-	49
Čerpanie	-	-410	-410
<b>Stav k 31. decembru 2024</b>	<b>49</b>	<b>338</b>	<b>387</b>

V rámci stavebnej činnosti poskytuje Skupina záruku na opravy stavebných diel počas obdobia dojedanej záručnej doby v zmluvách o dielo. Pri tvorbe rezerv na záručné opravy Skupina vychádza z fixného koeficientu budúcich očakávaných nákladov k celkovým očakávaným tržbám projektu. Pri určovaní výšky koeficientu Skupina zohľadnila historické údaje o výške nákladov na záručné opravy a tiež vývoj stavebného trhu v oblasti poskytovaných záruk.

Poznámky na stranách 5 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej zavierky.

## 19 Rezervy (pokračovanie)

Rezerva na stratové zákazky je tvorená v prípade, ak sú celkové rozpočtované náklady na zákazku vyššie ako celkové rozpočtované výnosy. Skupina účtuje rezervu od počiatku zákazky v 100%-nej výške očakávanej straty.

## 20 Závazky zo zmlúv so zákazníkmi a iné závazky

	31-12-2024	31-12-2023
Závazky zo zmlúv so zákazníkmi - zádržné	3 180	3 152
Ostatné závazky zo zmlúv so zákazníkmi	4 678	5 147
Závazky voči zamestnancom	243	373
Nevyfakturované dodávky tovarov a služieb	370	3 799
Iné závazky	39	74
<b>Závazky zo zmlúv so zákazníkmi a iné závazky - krátkodobé</b>	<b>8 510</b>	<b>12 545</b>
Závazky zo zmlúv so zákazníkmi - zádržné	3 129	3 616
Dohad na bankové poplatky za bankové záruky	244	274
<b>Závazky zo zmlúv so zákazníkmi a iné závazky - dlhodobé</b>	<b>3 373</b>	<b>3 890</b>

Závazky voči spriazneným osobám sú uvedené v Pozn. 31.

Štruktúra krátkodobých záväzkov zo zmlúv so zákazníkmi a iných záväzkov podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcich tabuľkách:

	31-12-2024	31-12-2023
Závazky po lehote splatnosti	239	220
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	8 271	12 325
<b>Závazky zo zmlúv so zákazníkmi a iné závazky - krátkodobé</b>	<b>8 510</b>	<b>12 545</b>
	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Závazky s lehotou splatnosti 1-3 roky	812	1 495
Závazky s lehotou splatnosti 3-5 rokov	2 348	1 889
Závazky s lehotou splatnosti viac ako 5 rokov	213	506
<b>Závazky zo zmlúv so zákazníkmi - dlhodobé</b>	<b>3 373</b>	<b>3 890</b>

Závazky nie sú kryté záložným právom.

Reálna hodnota záväzkov zo zmluvných vzťahov so zákazníkmi a iných záväzkov nie je významne odlišná od ich účtovnej hodnoty.

## 21 Ostatné nefinančné závazky

Štruktúra ostatných nefinančných záväzkov je uvedená v nasledujúcej tabuľke:

	31-12-2024	31-12-2023
Rezerva na odmeňovanie zamestnancov	152	469
Závazky zo sociálneho zabezpečenia a daň zo závislej činnosti	189	259
Výnosy budúcich období – developerské projekty	-	329
Ostatné dohady	271	330
<b>Ostatné nefinančné závazky - krátkodobé</b>	<b>612</b>	<b>1 387</b>
	<b>31-12-2024</b>	<b>31-12-2023</b>
Výnosy budúcich období – developerské projekty	-	178
Výnosy budúcich období – dotácie k majetku	124	136
Prijaté zálohy	-	165
<b>Ostatné nefinančné závazky - dlhodobé</b>	<b>124</b>	<b>479</b>

## 22 Výnosy

Podľa činností	2024	2023
Výnosy zo stavebnej činnosti	35 011	61 583
Výnosy z developerskej činnosti	1 841	-
Výnosy z prenájmu investícií do nehnuteľností	1 052	718
Výnosy z predaja tovaru	2 747	3 084
Výnosy z predaja vlastných výrobkov	1 194	1 431
Výnosy z ostatných hlavných činností	1 790	1 547
<b>Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi celkom</b>	<b>43 635</b>	<b>68 363</b>
Ostatné výnosy	589	776
<b>Výnosy celkom</b>	<b>44 224</b>	<b>69 139</b>

Podľa vykazovania	2024	2023
Priebežne	38 000	62 577
Jednorázovo	5 427	5 786
<b>Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi celkom</b>	<b>43 427</b>	<b>68 363</b>

Podľa geografického členenia	2024	2023
Slovensko	43 165	65 211
Česká republika	262	3 152
<b>Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi celkom</b>	<b>43 427</b>	<b>68 363</b>

Výnosy z ostatných hlavných činností predstavujú najmä výnosy servisných spoločností a výnosy spoločností, ktoré zabezpečujú hlavné stavebné práce. Sú to najmä výnosy za zariadenie staveniska, administratívnu a technickú podporu, dopravné činnosti a nájom stavebných nástrojov.

Ďalšie informácie k zmlúvam so zákazníkmi sú uvedené v Pozn. 2.20.

## 23 Spotreba materiálu, subdodávky a externé služby

Spotreba materiálu, subdodávky a externé služby	2024	2023
Spotreba materiálu	2 441	3 787
Spotreba energie	284	317
Ostatné neskladovateľné dodávky	522	1 360
Subdodávky	23 670	41 360
Tvorba (+)/ rozpustenie (-) rezervy na stratové zákazky (Pozn. 19)	-410	-1 118
Prenájom	538	508
Náklady na opravy a udržiavanie	195	203
Prepravné služby	249	339
Tvorba (+)/ rozpustenie (-) rezervy na záručné opravy	-230	158
Poradenské služby	321	138
Strážna služba	198	237
Likvidácia a skladovanie stavebných odpadov	101	106
Mandátne zmluvy	113	107
Marketing a reklamné služby	92	106
Náklady na IT	92	115
Zmena stavu hotovej výroby (Pozn. 13)	1 538	-
Ostatné externé služby	606	288
<b>Spotreba materiálu, subdodávok a externých služieb celkom</b>	<b>30 320</b>	<b>48 011</b>

## 24 Ostatné prevádzkové náklady

Jednotlivé položky prevádzkových nákladov sú nasledovné:

	2024	2023
Neuplatnená DPH	6	5
Poistenie	69	109
Náklady na reprezentáciu	121	71
Náklady na bankové záruky	46	177
Opravné položky k zásobám	71	81
Ostatné prevádzkové náklady	477	503
<b>Ostatné prevádzkové náklady spolu</b>	<b>790</b>	<b>946</b>

## 25 Náklady na odmeňovanie zamestnancov

	2024	2023
Mzdové náklady	4 143	4 307
Zdravotné poistenie	379	344
Sociálne poistenie	873	868
Z toho:		
<i>Príspevky na dôchodkové zabezpečenie</i>	330	551
Ostatné sociálne náklady	140	122
<b>Náklady na odmeňovanie zamestnancov spolu</b>	<b>5 535</b>	<b>5 641</b>

## 26 Finančné výnosy a náklady

	2024	2023
Úrokové výnosy – úvery a pôžičky spriazneným stranám	273	255
Úrokové výnosy – bankové účty a termínované úložky	270	129
<b>Úrokové výnosy celkom</b>	<b>543</b>	<b>384</b>
Nákladové úroky - úvery	7	1
Nákladové úroky - ostatné	2	2
<b>Nákladové úroky celkom</b>	<b>9</b>	<b>3</b>
<b>Úrokové výnosy - netto</b>	<b>534</b>	<b>381</b>
Rozpustenie diskontu dlhodobých záväzkov a rezerv	535	353
Precenenie finančných investícií na reálnu hodnotu	41	-
<b>Ostatné finančné náklady celkom</b>	<b>576</b>	<b>353</b>
Precenenie finančných investícií na reálnu hodnotu	1 411	434
Ostatné finančné výnosy	21	7
<b>Finančné výnosy celkom</b>	<b>1 432</b>	<b>441</b>

**27 Zverejnenie reálnych hodnôt**

Ocenenia reálnou hodnotou sú analyzované podľa úrovne reálnych hodnôt a to nasledovne: (i) úroveň jeden predstavujú ocenenia (neupravenou) cenou kótovanou na aktívnych trhoch pre identické aktíva alebo záväzky, (ii) úroveň dva predstavujú oceňovacie techniky so všetkými podstatnými vstupnými premennými pre aktíva alebo záväzky, ktoré sú podložené trhovými údajmi buď priamo (t.j. ako ceny) alebo nepriamo (t.j. odvodené z cien) a (iii) úroveň 3 predstavujú ocenenia, ktoré nie sú založené na trhových údajov (t.j. ide o subjektívne vstupné premenné). V prípade že ocenenie reálnou hodnotou používa trhové vstupné premenné, ktoré si však vyžadujú významnú úpravu, toto ocenenie spadá do úrovne 3. Významnosť vstupnej premennej pri ocenení sa vyhodnocuje voči sume reálnej hodnoty ako celku.

**Aktíva a záväzky, ktoré neboli ocenené reálnou hodnotou, a pre ktoré sa reálna hodnota zverejňuje**

Reálna hodnota analyzovaná podľa hierarchie reálnych hodnôt a účtovná hodnota aktív a záväzkov, ktoré nie sú ocenené reálnou hodnotou, sú nasledovné:

	31. december 2024				31. december 2023			
	Reálna hodnota úrovne 1	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota	Reálna hodnota úrovne 1	Reálna hodnota úrovne 2	Reálna hodnota úrovne 3	Účtovná hodnota
Pohľadávky z obch. styku a iné pohľadávky (Pozn. 10)	-	12 221	-	12 221	-	10 702	-	10 702
Zmluvné aktíva (zákazková výroba) (Pozn. 11)	-	619	-	619	-	1 308	-	1 308
Pôžičky a zmenky spriazneným stranám (Pozn. 31)	-	-	5 367	5 367	-	-	6 903	6 903
Peniaze a peňažné ekvivalenty (Pozn. 14)	-	4 363	-	4 363	-	13 933	-	13 933
<b>Finančné aktíva celkom</b>	<b>-</b>	<b>17 203</b>	<b>5 367</b>	<b>22 570</b>	<b>-</b>	<b>25 943</b>	<b>6 903</b>	<b>32 846</b>
Úvery a pôžičky (Pozn. 17)	-	-	864	864	-	-	957	957
Záväzky z obch. styku a iné záväzky (Pozn. 20)	-	11 883	-	11 883	-	16 435	-	16 435
<b>Finančné záväzky celkom</b>	<b>-</b>	<b>11 883</b>	<b>864</b>	<b>12 747</b>	<b>-</b>	<b>16 435</b>	<b>957</b>	<b>17 392</b>

**28 Odsúhlasenie záväzkov vykázaných v peňažných tokoch z finančnej činnosti**

Tabuľka nižšie prezentuje analýzu záväzkov vykázaných vo výkaze peňažných tokov ako peňažné toky z finančnej činnosti a pohyby v týchto záväzkoch za všetky vykazované obdobia:

	Bankové úvery	Záväzky z prenájmu	Spolu
<b>Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 1. januáru 2023</b>	<b>-</b>	<b>137</b>	<b>137</b>
Nákladové úroky	1	2	3
Zaplatené úroky	-1	-2	-3
Čerpanie bankových úverov	670	-	670
Splátky záväzkov z prenájmu	-	-121	-121
Nepeňažné operácie	-	271	271
<b>Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2023</b>	<b>670</b>	<b>287</b>	<b>957</b>
Nákladové úroky	7	2	9
Zaplatené úroky	-7	-2	-9
Splátky bankových úverov	-36	-	-36
Splátky záväzkov z prenájmu	-	-193	-193
Nepeňažné operácie	-1	137	136
<b>Záväzky vykázané v peňažných tokoch z finančnej činnosti k 31. decembru 2024</b>	<b>633</b>	<b>231</b>	<b>864</b>

**29 Podmienené aktíva a podmienené záväzky****Podmienené aktíva**

	31-12-2024	31-12-2023
Bankové záruky vystavené v prospech Skupiny	1 459	1 195
<b>Podmienené aktíva celkom</b>	<b>1 459</b>	<b>1 195</b>

Tieto záruky boli vystavené v prospech Skupiny ako alternatíva za dlhodobé zádržné vyplatené subdodávateľom pred uplynutím záručnej doby.

**Podmienené záväzky**

	31-12-2024	31-12-2023
Bankové záruky vystavené za Skupinu	7 506	12 257
Súdne spory	112	112
<b>Podmienené záväzky celkom</b>	<b>7 618</b>	<b>12 369</b>

Skupina má v rámci celkového úverového rámca v hodnote 9 570 tis. EUR s UniCredit Bank Czech republic and Slovakia, a.s. možnosť čerpať kontokorentný úver do výšky 1 000 tis. EUR a zvyšok úverového rámca využíva na vystavenie bankových záruk v prospech odberateľov. Kontokorentný úverový rámec nebol k 31. decembru 2024 (ani k 31. decembru 2023) čerpaný. Skupina taktiež uzavrela zmluvu o vystavení bankových záruk s VÚB, a.s. s celkovým úverovým rámcom 9 000 tis. EUR. Hodnota celkových vystavených bankových záruk za Skupinu je vykázaná v tabuľke vyššie.

Skupina je účastníkom súdneho konania v pozícii žalovaného o zaplatenie čiastky 112 tis. EUR. Aktuálne súdne konanie nebolo k dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky ukončené. Výsledok súdneho sporu nie je možné odhadnúť, preto k 31. decembru 2024 (ani k 31. decembru 2023) nie je zaúčtovaná žiadna rezerva.

**29 Podmienené aktíva a podmienené záväzky (pokračovanie)***Daňová legislatíva*

Vzhľadom na to, že viaceré oblasti slovenského daňového práva (napr. legislatíva ohľadom transferového oceňovania) doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy príp. oficiálne interpretácie príslušných orgánov. Daň z príjmu Skupiny za roky 2018 až 2024 ešte nebola predmetom daňovej kontroly a teda ostáva možnosť dorubenia daňovej povinnosti. Vedenie Skupiny si nie je vedomé žiadnych okolností, v dôsledku ktorých by jej vznikol v budúcnosti významný náklad.

**30 Investičné záväzky**

K 31. decembru 2024 (ani k 31. decembru 2023) Skupina neevviduje žiadne zmluvne dohodnuté budúce investičné záväzky v súvislosti s obstaraním dlhodobého hmotného majetku, dlhodobého nehmotného majetku, investícií do nehnuteľností ani aktív s právom užívania.

K 31. decembru 2024 (ani k 31. decembru 2023) Skupina neevviduje ani žiadne zmluvné záväzky týkajúce sa budúcich opráv a údržby dlhodobého hmotného majetku, dlhodobého nehmotného majetku, investícií do nehnuteľností ani aktív s právom užívania.

**31 Transakcie so spriaznenými stranami**

Za spriaznené osoby sú považované spoločnosti, v ktorých má Skupina spoločnú kontrolu alebo môže uplatňovať významný vplyv pri finančnom a prevádzkovom rozhodovaní. Pod túto definíciu spadajú spoločné podniky, fyzické osoby vlastniace priamo alebo nepriamo podiel na hlasovacích právach, ktorý im dáva možnosť uplatňovať v Skupine a jej dcérskych spoločnostiach podstatný vplyv ako aj ich blízki rodinní príslušníci, kľúčoví pracovníci s rozhodovacou právomocou a ich blízki rodinní príslušníci, ako aj spoločnosti, v ktorých majú tieto osoby rozhodujúci alebo podstatný vplyv. Kľúčoví pracovníci s rozhodovacou právomocou sú osoby v rámci Skupiny a jej dcérskych spoločností, ktorí majú právomoc pridelovať zdroje alebo ovplyvňovať finančné a prevádzkové rozhodnutia Skupiny. Blízki rodinní príslušníci sú členovia rodiny, u ktorých nezávislý pozorovateľ dokáže vnímať úzke rodinné puto. Transakcie so spriaznenými stranami sú definované ako prevod zdrojov alebo povinností medzi spriaznenými stranami bez ohľadu na to, či je za to fakturovaná nejaká cena.

Spriaznené strany, s ktorými boli uskutočnené významné transakcie, boli nasledovné:

*Spoločné podniky*

BESICO HOLDING, s.r.o., BESICO MARTIN, s.r.o., BESICO BB, s.r.o., BESICO MATEJKOVA s.r.o., BESICO REAL ESTATE d.o.o. Beograd, BESICO REAL ESTATE, s.r.o., BESICO KE, s.r.o., BESICO North 1 d.o.o. Beograd, BESICO South 1 d.o.o. Beograd.

*Ostatné spriaznené strany*

ZVEROPARK, s.r.o.

Ing. Vladimír Víkor - Stavebná firma

Pohľadávky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými stranami k 31. decembru 2024 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločné podniky	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	1 526	-	1 526
Poskytnuté pôžičky - dlhodobé	986	-	986
Poskytnuté pôžičky a zmenky - krátkodobé	4 381	-	4 381
<b>Aktíva celkom</b>	<b>6 893</b>	-	<b>6 893</b>

Poskytnuté pôžičky predstavujú eurové prevádzkové úvery so splatnosťou od februára do decembra 2027 a eurové lehotové vista zmenky so splatnosťou v 30. deň od predloženia. Pôžičky a zmenky sú poskytnuté s úrokovou sadzbou v intervale do 4% p.a.

### 31 Transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)

Pohľadávky vyplývajúce z transakcií so spriaznenými stranami k 31. decembru 2023 sú uvedené v nasledovnej tabuľke:

	Spoločné podniky	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	76	-	76
Poskytnuté pôžičky - dlhodobé	964	-	964
Poskytnuté pôžičky a zmenky - krátkodobé	5 939	-	5 939
<b>Aktíva celkom</b>	<b>6 979</b>	<b>-</b>	<b>6 979</b>

Spoločnosť k 31. decembru 2024, ani 31. decembru 2023 neevidovala žiadne záväzky voči spriazneným stranám.

Poskytnuté pôžičky spriazneným stranám sú k 31. decembru 2024 a k 31. decembru 2023 znížené o opravné položky na očakávané úverové straty (Pozn. 32.b).

Výnosy a náklady z transakcií so spriaznenými stranami boli v roku 2024 nasledovné:

	Spoločné podniky	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Výnosy zo stavebnej činnosti	2 283	-	2 283
Úrokové výnosy z pôžičiek (Pozn. 26)	273	-	273
Ostatné výnosy	155	20	175
<b>Výnosy celkom</b>	<b>2 711</b>	<b>20</b>	<b>2 731</b>
Nákup služieb a ostatné	1	80	81
<b>Nákupy celkom</b>	<b>1</b>	<b>80</b>	<b>81</b>

Výnosy a náklady z transakcií so spriaznenými stranami boli v roku 2023 nasledovné:

	Spoločné podniky	Ostatné spriaznené strany	Spolu
Výnosy zo stavebnej činnosti	4 397	745	5 142
Úrokové výnosy z pôžičiek (Pozn. 26)	255	-	255
Ostatné výnosy	288	42	330
<b>Výnosy celkom</b>	<b>4 940</b>	<b>787</b>	<b>5 727</b>
Nákup investícií do nehnuteľností	-	876	876
Nákup služieb a ostatné	-	248	248
<b>Nákupy celkom</b>	<b>-</b>	<b>1 124</b>	<b>1 124</b>

Prehľad pôžičiek a zmeniek poskytnutých spriazneným stranám (pred opravnou položkou) v roku 2024 a 2023 je uvedený v nasledovných tabuľkách:

Pôžičky a zmenky poskytnuté spoločným podnikom	2024	2023
<b>Začiatkový stav</b>	<b>6 941</b>	<b>2 300</b>
Poskytnuté pôžičky – peňažné prostriedky	475	3 590
Poskytnuté pôžičky – zápočty	-	4 230
Prijaté splátky – peňažné prostriedky	-1 825	-
Prijaté splátky - zápočty	-456	-3 414
Výnosové úroky (predpis mínus splátky)	246	235
<b>Konečný zostatok</b>	<b>5 381</b>	<b>6 941</b>

**31 Transakcie so spriaznenými stranami (pokračovanie)**

Z toho:

	31-12-2024	31-12-2023
Krátkodobé pôžičky a zmenky	4 381	5 941
Dlhodobé pôžičky a zmenky	1 000	1 000
<b>Pôžičky a zmenky spolu (pred opravnými položkami)</b>	<b>5 381</b>	<b>6 941</b>

**32 Riadenie finančného rizika****Faktory finančného rizika**

Skupina pôsobí v stavebníctve a realizuje svoje aktivity najmä na území Slovenskej republiky a Českej republiky. V dôsledku svojich činností bola Skupina vystavená rozličným finančným rizikám vrátane úverových rizík, dopadov zmien výmenných kurzov a úrokových sadzieb. Podnikanie Skupiny preto prináša nutnosť kontrol v oblasti riadenia týchto rizík, predvídania budúceho vývoja a predchádzanie dopadov ich vývoja v neprospech Skupiny, príp. predchádzanie potenciálnym novým rizikám.

Predstavenstvo Skupiny je pravidelne informované o stave finančných rizík, pričom sa pravidelne diskutuje ako o likvidite Skupiny, tak aj o iných finančných rizikách. Hlavným cieľom Skupiny je tieto riziká minimalizovať. Hlavné finančné nástroje, ktoré Skupina využíva, zahŕňajú diverzifikované finančné investovanie do krátkodobých aj dlhodobých finančných nástrojov, bankové úvery, zmenky a viaceré zabezpečovacie nástroje, ako sú bankové záruky a poistenie pohľadávok.

Riadením rizika sa zaoberá najmä finančné oddelenie najvyššej materskej spoločnosti na základe postupov schválených predstavenstvom Skupiny.

*Odsúhlasenie druhov finančných nástrojov s kategóriami oceňovania*

Do kategórie „Finančné aktíva v amortizovanej hodnote“ Skupina zahŕňa nasledujúce finančné aktíva: peniaze na bežných účtoch a peňažnú hotovosť, termínované vklady, pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky (bez zaplatených záloh) vrátane zádržného, zmluvné aktíva zo zákazkovej výroby, poskytnuté pôžičky a zmenky.

Do kategórie „Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia“ Skupina zahŕňa finančné investície.

Do kategórie „Finančné záväzky ocenené v amortizovanej hodnote“ Skupina zahŕňa prijaté úvery a pôžičky, záväzky z obchodného styku a iné záväzky (bez prijatých záloh) vrátane zádržného.

Do kategórie „Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia“ Skupina zahŕňa záväzky z derivátových finančných nástrojov.

**32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)****Kategórie finančných nástrojov**

K 31-12-2024	Pozn.	Účtovná hodnota		Celkom
		Finančné aktíva v amortizovanej hodnote	Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia	
<b>Dlhodobé finančné aktíva</b>				
Finančné investície	9	-	14 793	14 793
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi	10	1 978	-	1 978
Pôžičky a zmenky voči spriazneným stranám	31	986	-	986
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>				
Pôžičky a zmenky voči spriazneným stranám	31	4 381	-	4 381
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky	10	10 243	-	10 243
Zmluvné aktíva (zákazková výroba)	11	619	-	619
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14	4 363	-	4 363
<b>Finančné aktíva celkom</b>		<b>22 570</b>	<b>14 793</b>	<b>37 363</b>
<b>Účtovná hodnota</b>				
<b>K 31-12-2024</b>				
		Finančné záväzky v amortizovanej hodnote	Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia	Celkom
<b>Dlhodobé finančné záväzky</b>				
Úvery a pôžičky	17	543	-	543
Záväzky zo zmlúv so zákazníkmi	20	3 373	-	3 373
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>				
Úvery a pôžičky	17	321	-	321
Záväzky zo zmlúv so zákazníkmi	20	8 510	-	8 510
Zmluvné záväzky (zákazková výroba)	11	1 173	-	1 173
<b>Finančné záväzky celkom</b>		<b>13 920</b>	<b>-</b>	<b>13 920</b>
<b>Účtovná hodnota</b>				
<b>K 31-12-2023</b>				
		Finančné aktíva v amortizovanej hodnote	Finančné aktíva v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia	Celkom
<b>Dlhodobé finančné aktíva</b>				
Finančné investície	9	-	7 873	7 873
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi	10	779	-	779
Pôžičky a zmenky voči spriazneným stranám	31	964	-	964
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>				
Pôžičky a zmenky voči spriazneným stranám	31	5 939	-	5 939
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky	10	9 923	-	9 923
Zmluvné aktíva (zákazková výroba)	11	1 308	-	1 308
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14	13 933	-	13 933
<b>Finančné aktíva celkom</b>		<b>32 846</b>	<b>7 873</b>	<b>40 719</b>

**32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Poznámky na stranách 5 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

	Účtovná hodnota		
	Finančné záväzky v amortizovanej hodnote	Finančné záväzky v reálnej hodnote cez výsledok hospodárenia	Celkom
<b>K 31-12-2023</b>			
<b>Dlhodobé finančné záväzky</b>			
Úvery a pôžičky	17	790	-
Záväzky zo zmlúv so zákazníkmi	20	3 890	-
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>			
Úvery a pôžičky	17	167	-
Záväzky zo zmlúv so zákazníkmi	20	12 545	-
<b>Finančné záväzky celkom</b>	<b>17 392</b>	<b>-</b>	<b>17 392</b>

**(a) Riziko likvidity**

Opatrné riadenie rizika likvidity znamená zachovávanie dostatočného množstva peňažných prostriedkov a dostupnosť financovania prostredníctvom primeraného množstva dohodnutých úverových línií a schopnosť uzatvárať trhové pozície. Vzhľadom na dynamickosť oblasti, v ktorej Skupina pôsobí, sa riadenie finančnej pozície Skupiny zameriava na zachovanie flexibility pri financovaní pomocou udržiavania dostupných úverových línií.

Riziko likvidity predstavuje pre Skupinu riziko spojené s prípadnými stratami v prípade dočasnej platobnej neschopnosti. V rámci riadenia tohto rizika Skupina zabezpečuje nepretržitý prístup k peňažným prostriedkom prostredníctvom udržiavania prebytku likvidity riadením úhrad a inkasa bežných obchodných záväzkov a pohľadávok, diverzifikovaním portfólia finančných investícií medzi krátkodobé termínované vklady a dlhodobé finančné investície do dlhových finančných nástrojov aj nástrojov vlastného imania a tiež monitorovaním očakávaných peňažných tokov cez priebežné predpovede rezervy likvidity, ktorú predstavuje nečerpaný zostatok úverovej linky (Pozn. 17) a peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 14).

Za účelom riadenia vývoja likvidity a riadenia ostatných súvisiacich rizík sa pravidelne na zasadnutiach predstavenstva Skupiny prejednávajú tieto skutočnosti. Tieto zasadnutia majú vopred stanovenú agendu, avšak za uplynulé obdobia zatiaľ neboli formalizované. Zápisnice zo zasadnutí Predstavenstva sa začali formalizovať a plnenia uznesení zo zasadnutí sa začali vyhodnocovať až v roku 2024.

**Analýza splatností zmluvných peňažných tokov**

Údaje uvedené v tabuľkách predstavujú zmluvné nediskontované peňažné toky.

	Menej ako 1 rok	Od 1 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Spolu
<b>K 31-12-2024</b>				
Úvery a pôžičky (istina vrátane budúcich úrokov) (Pozn. 17)	226	451	-	677
Záväzky z nájmu (Pozn. 17)	104	127	-	231
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky (okrem záväzkov nespádajúcich pod IFRS 7) (Pozn. 20)	8 510	3 160	213	11 883
<b>Spolu</b>	<b>8 840</b>	<b>3 738</b>	<b>213</b>	<b>12 791</b>
	Menej ako 1 rok	Od 1 do 5 rokov	Viac ako 5 rokov	Spolu
<b>K 31-12-2023</b>				
Úvery a pôžičky (istina vrátane budúcich úrokov) (Pozn. 17)	74	683	-	757
Záväzky z nájmu (Pozn. 17)	132	156	-	288
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky (okrem záväzkov nespádajúcich pod IFRS 7) (Pozn. 20)	12 545	3 382	508	16 435
<b>Spolu</b>	<b>12 751</b>	<b>4 221</b>	<b>508</b>	<b>17 480</b>

**32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Poznámky na stranách 5 až 59 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto konsolidovanej účtovnej zavierky.

Dodatočné informácie k splatnosti úverov a záväzkov z prenájmu sú uvedené v Pozn. 17 Úvery a pôžičky.

### (b) Úverové/kreditné riziko

Úverové riziko vzniká ako dôsledok obchodných aktivít Skupiny (z pohľadávok zo zmlúv so zákazníkmi) a tiež z činností spojených s transakciami na finančnom trhu. Pri kvantifikácii úverového rizika vychádza Skupina z niekoľkých základných kritérií, kde je významným meradlom úrovne rizika najmä riziko protistrany. K analýze protistrán Skupina využíva okrem podpory finančného a obchodného oddelenia tiež služby externých dodávateľov informácií. Prípadná platobná neschopnosť protistrany/obchodného partnera môže viesť k okamžitým stratám s nežiadúcim vplyvom na finančné výsledky Skupiny.

Z tohto dôvodu podlieha schvaľovanie obchodných aktivít s novými protistranami štandardizovaným postupom schvaľovania zodpovedným oddelením. Súčasťou riadenia úverového rizika je aktívna správa a riadenie pohľadávok, pričom sa k zníženiu rizika používajú štandardné nástroje finančného trhu, napr. platby vopred, poistenie a bankové záruky.

Finančné aktíva, ktoré vystavujú Skupinu možnému úverovému riziku, predstavujú peňažné prostriedky uložené v bankových inštitúciách, finančné investície do dlhových finančných nástrojov a nástrojov vlastného imania, zmenky a pôžičky a obchodné a iné pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi, vrátane zmluvných aktív (zo zákazkovej výroby). Peňažné prostriedky a termínované vklady Skupiny sú uložené v domácich a zahraničných renomovaných bankách.

Pre hodnotenie úverovej kvality Skupina využíva dlhodobý rating ratingovej agentúry Moody's so stupnicou od Aaa do C. Rating Aaa predstavuje najvyšší rating. Definícia tohto ratingového hodnotenia je k dispozícii na web stránke agentúry Moody's.

Tabuľka nižšie ilustruje kreditný rating peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov k súvahovému dňu:

	Kreditný rating	31-12-2024	31-12-2023
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty (Pozn. 14), z toho:			
banky s ratingom	A2	2 935	5 988
banky s ratingom	Baa1	259	4 308
banky s ratingom	Baa2	-	2 118
banky s ratingom	Aa2	1 143	1 493
Peniaze v hotovosti	-	26	26
<b>Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu (Pozn. 14)</b>		<b>4 363</b>	<b>13 933</b>

Finančné investície Skupiny predstavujú predovšetkým investície do podielových fondov, akcií, dlhopisov a zmeniek v renomovaných zahraničných a domácich finančných inštitúciách.

Tabuľka nižšie ilustruje kreditný rating finančných investícií k súvahovému dňu podľa inštitúcie, cez ktorú boli tieto finančné investície obstarané:

Kreditný rating inštitúcie	31-12-2024	31-12-2023
Baa3	1 053	-
Aa2	13 640	7 773
Bez ratingu	100	100
<b>Finančné investície spolu (Pozn.9)</b>	<b>14 793</b>	<b>7 873</b>

Zmenky a pôžičky predstavujú pohľadávky voči spriazneným stranám, kde úroveň úverového rizika Skupina považuje za minimálnu.

**32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Skupina hodnotí koncentráciu úverového rizika spojeného s pohľadávkami z obchodných vzťahov a inými pohľadávkami, ktoré sú znížené o vytvorené opravné položky na nedobytné pohľadávky, za vysokú, nakoľko 10 najväčších obchodných partnerov Skupiny tvorí približne 90% z celkových obchodných a iných pohľadávok Skupiny vo všetkých vykazovaných obdobiach.

Tabuľka nižšie ilustruje koncentráciu úverového rizika podľa veľkosti pohľadávok zo zmlúv so zákazníkmi a iných pohľadávok voči jednotlivým odberateľom k súvahovému dňu:

Poradie zákazníkov podľa veľkosti	31-12- 2024	%	31-12- 2023	%
1.-3.	6 949	57%	7 234	68%
4.-10.	3 965	32%	2 252	21%
ostatní	1 307	11%	1 216	11%
<b>Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky (Pozn. 10)</b>	<b>12 221</b>	<b>100%</b>	<b>10 702</b>	<b>100%</b>

Z hľadiska predmetu podnikania je Skupina vystavená prevažne týmto druhom úverového rizika:

- a) priame úverové riziko
- b) riziko úverových strát

Priame úverové riziko má najčastejšie podobu pohľadávok z bežných obchodných vzťahov a v rámci nich ide o poskytovanie pôžičiek, prijímanie zmeniek od spriaznených strán a oblasť zádržného vo vzťahu k obchodným partnerom. Každá spoločnosť Skupiny zodpovedá za riadenie a analýzu úverového rizika u všetkých svojich nových zákazníkov ešte predtým, ako sú im navrhnuté štandardné platobné podmienky. Úverová kvalita odberateľa je hodnotená individuálne, pričom Skupina berie do úvahy jeho externý rating, finančnú pozíciu, historické skúsenosti s odberateľom a iné faktory.

Pre účely stanovenia očakávaných úverových strát pomocou zjednodušeného prístupu, krátkodobé pohľadávky a zmluvné aktíva sú roztriedené podľa spoločných charakteristík z hľadiska úverového rizika a podľa vhodných splatností. Zmluvné aktíva predstavujú čiastky nevyfakturované odberateľom, ktoré majú podobné charakteristiky z hľadiska úverového rizika ako pohľadávky z obchodných vzťahov. Na základe toho Skupina vyhodnocuje mieru očakávaných úverových strát stanovenú pre pohľadávky z obchodných vzťahov ako vhodné zjednodušenie platné tiež pre zmluvné aktíva.

Miera očakávaných úverových strát je stanovená na základe 3-ročného priemeru zlyhania pohľadávok v jednotlivých vekových kategóriách pohľadávok, na základe skutočných historických zlyhaní. Pri stanovení miery očakávaných úverových strát bol analyzovaný dopad makroekonomických veličín na očakávané úverové straty v súvislosti s požiadavkou IFRS 9 na zohľadnenie prognóz budúcich ekonomických podmienok. Skúmané makro veličiny boli predovšetkým vývoj HDP a miera nezamestnanosti v Slovenskej republike. Pri tejto analýze bola zistená iba slabá až žiadna korelácia miery očakávaných úverových strát, preto sa Skupina rozhodla ich nezahŕňať do výpočtu očakávaných strát z dôvodu nevýznamnosti.

**32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Prehľad zníženia hodnoty krátkodobých pohľadávok zo zmlúv so zákazníkmi a iných pohľadávok ako aj zmluvných aktív je nasledovný:

	Pozn.	Do splatnosti	1-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	viac ako 360 dní po splatnosti	Spolu
<b>K 31-12-2024</b>							
Miera očakávanej úverovej straty		0,02%	1,86%	12,79%	18,87%	44,46%	
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi, z toho:							
-stavebná a developerská činnosť	10	6 981	749	6	10	6	7 752
-zádržné	10	1 291	-	-	-	-	1 291
-obchodné činnosti	10	782	240	7	-	95	1 124
-ostatné	10	144	-	-	-	-	144
Zmluvné aktíva	11	619	-	-	-	-	619
Pôžičky spriazneným osobám - krátkodobé	31	4 381	-	-	-	-	4 381
<b>Opravná položka</b>		<b>-2</b>	<b>-18</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-45</b>	<b>-69</b>
	Pozn.	Do splatnosti	1-90 dní po splatnosti	91-180 dní po splatnosti	181-360 dní po splatnosti	viac ako 360 dní po splatnosti	Spolu
<b>K 31-12-2023</b>							
Miera očakávanej úverovej straty		0,02%	1,48%	20,75%	39,53%	58,56%	
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi, z toho:							
- stavebná činnosť	10	7 192	145	2	79	11	7 431
-zádržné	10	939	-	-	-	1	940
-obchodné a ostatné činnosti	10	610	300	75	5	54	1 044
Iné pohľadávky	10	605	-	-	-	-	605
Zmluvné aktíva	11	1 308	-	-	-	-	1 308
Pôžičky spriazneným osobám - krátkodobé	31	5 941	-	-	-	-	5 941
<b>Opravná položka</b>		<b>-4</b>	<b>-7</b>	<b>-16</b>	<b>-33</b>	<b>-39</b>	<b>-99</b>

**Dlhodobé pohľadávky**

Úverová kvalita dlhodobých pohľadávok je hodnotená na základe interného ratingu Skupiny deleného na tieto kategórie:

kategória A1 - developerské spoločnosti, u ktorých existuje externý rating na investičnom stupni a zároveň majú silnú platobnú schopnosť (najnižšie riziko)

kategória A2 - developerské spoločnosti, u ktorých neexistuje externý rating na investičnom stupni a zároveň majú silnú platobnú schopnosť

kategória A3 - spriaznené strany, u ktorých považujeme platobnú schopnosť za primeranú

kategória B - samospráva, ktorá je považovaná za protistranu s primeranou platobnou schopnosťou

kategória C - ostatné protistrany s určitou mierou rizika pri splácaní svojich záväzkov

kategória D - rizikové protistrany s identifikovaným rizikom zlyhania.

Finančné aktíva sú pri prvotnom vykázaní zaradené do úrovne 1 podľa definície IFRS 9, pre ktorú je vykazané zníženie hodnoty na úrovni očakávanej 12-mesačnej úverovej straty. V priebehu života finančného aktíva Skupina zisťuje, či nedošlo k významnému zvýšeniu úverového rizika ("SICR"). Pokiaľ áno, takéto finančné aktívum je preradené do úrovne 2, pre ktorú je vykazané zníženie hodnoty na úrovni očakávanej celoživotnej straty. V prípade úverového zlyhania protistrany ("default") je takéto finančné aktívum preradené do úrovne 3.

**32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

Prehľad zníženia hodnoty dlhodobých pohľadávok zo zmlúv so zákazníkmi, poskytnutých pôžičiek a zmeniek a tiež dlhodobých zmluvných aktív je nasledovný:

	Interný rating	Očakávaná úverová strata	Hodnota (brutto) – úroveň 1	Opravná položka	Hodnota (netto) – úroveň 1
<b>K 31-12-2024</b>					
Developerské spoločnosti bez externého ratingu (Pozn. 10)	A2	0%	1 978	-	1 978
Pohľadávky voči spriazneným stranám z pôžičiek a zmeniek (Pozn. 31)	A3	1,41%	1 000	-14	986
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			<b>2 978</b>	<b>-14</b>	<b>2 964</b>
	Interný rating	Očakávaná úverová strata	Hodnota (brutto) – úroveň 1	Opravná položka	Hodnota (netto) – úroveň 1
<b>K 31-12-2023</b>					
Developerské spoločnosti bez externého ratingu (Pozn. 10)	A2	0%	779	-	779
Pohľadávky voči spriazneným stranám z pôžičiek a zmeniek (Pozn. 31)	A3	3,61%	1 000	-36	964
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			<b>1 779</b>	<b>-36</b>	<b>1 743</b>

Skupina v rokoch 2024 aj 2023 evidovala len pohľadávky, pri ktorých nedošlo z dôvodu zmeny rizika k presunom medzi jednotlivými úrovňami.

**32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)****Geografická koncentrácia úverového rizika**

	Pozn.	Slovenská republika	Rakúsko	Lichtenštajnsko	USA	Írsko	Malta	Ostatné	Spolu
<b>K 31-12-2024</b>									
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14	3 191	1 143	-	-	-	-	29	4 363
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky - krátkodobé	10	10 243	-	-	-	-	-	-	10 243
Zmluvné aktíva (zákazková výroba)	11	619	-	-	-	-	-	-	619
Dlhodobé pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi – zádržné	10	1 978	-	-	-	-	-	-	1 978
Finančné investície	9	100	-	6 121	3 972	3 481	1 053	66	14 793
Pôžičky a zmenky spriazneným osobám	31	5 367	-	-	-	-	-	-	5 367
<b>Finančné aktíva celkom</b>		<b>21 498</b>	<b>1 143</b>	<b>6 121</b>	<b>3 972</b>	<b>3 481</b>	<b>1 053</b>	<b>95</b>	<b>37 363</b>

	Pozn.	Slovenská republika	Rakúsko	Lichtenštajnsko	Írsko	Ostatné	Spolu
<b>K 31-12-2023</b>							
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14	12 351	1 492	-	-	90	13 933
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky - krátkodobé	10	9 923	-	-	-	-	9 923
Zmluvné aktíva (zákazková výroba)	11	1 308	-	-	-	-	1 308
Dlhodobé pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi – zádržné	10	779	-	-	-	-	779
Finančné investície	9	100	-	6 062	1 016	695	7 873
Pôžičky a zmenky spriazneným stranám	31	6 903	-	-	-	-	6 903
<b>Finančné aktíva celkom</b>		<b>31 364</b>	<b>1 492</b>	<b>6 062</b>	<b>1 016</b>	<b>785</b>	<b>40 719</b>

### 32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

#### Zabezpečenie finančných aktív

Spoločnosť ako formu zabezpečenia finančných aktív využíva vo vybraných prípadoch poistenie pohľadávok a ručenie fyzických osôb na základe podpísaného vyhlásenia o ručení. V niektorých prípadoch Skupina voči odberateľovi eviduje aj záväzky, nakoľko je tento odberateľ zároveň subdodávateľom služieb pre Skupinu. Tieto pohľadávky a záväzky je možné jednostranne započítať. Žiadne iné formy zabezpečenia finančných aktív Skupina nemá. Tabuľka nižšie analyzuje zabezpečenie pohľadávok zo zmlúv so zákazníkmi a zmluvných aktív podľa typu zabezpečenia::

	Pozn.	Poistenie	Ručenie fyzických osôb	Možnosť zápočtu	Nezabezpečené	Celkom
<b>K 31-12-2024</b>						
<b>Dlhodobé finančné aktíva</b>						
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi -zádržné	10	-	-	-	1 978	<b>1 978</b>
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>						
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky	10	197	545	6	9 495	<b>10 243</b>
<b>Celkom</b>		<b>197</b>	<b>545</b>	<b>6</b>	<b>11 473</b>	<b>12 221</b>
	Pozn.	Poistenie	Ručenie fyzických osôb	Možnosť zápočtu	Nezabezpečené	Celkom
<b>K 31-12-2023</b>						
<b>Dlhodobé finančné aktíva</b>						
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi -zádržné	10	-	-	-	779	<b>779</b>
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>						
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky	10	80	365	88	9 390	<b>9 923</b>
<b>Celkom</b>		<b>80</b>	<b>365</b>	<b>88</b>	<b>10 169</b>	<b>10 702</b>

#### (c) Trhové riziká

Trhové riziko predstavuje štyri druhy rizík: kurzové, úrokové, cenové riziko a komoditné.

Za najvýznamnejší rizikový faktor je považovaný vývoj na finančných trhoch.

##### *i) Kurzové riziko*

Kurzové riziko predstavuje straty vyplývajúce zo zmien menových kurzov. V Skupine toto riziko súvisí najmä s finančnými investíciami a termínovanými vkladmi, z ktorých časť je denominovaná v USD. Bežné obchodné aktivity Skupina realizuje v cudzích menách len príležitostne a z hlavných obchodných aktivít je preto vystavená riziku zmeny menových kurzov len v nevýznamnej miere. Dcérske spoločnosti so sídlom v Srbsku zatiaľ nerealizovali významné obchodné aktivity, preto je vplyv zmeny kurzu RSD na Skupinu tiež nevýznamný.

Nakoľko Skupina disponuje aktívami a pasívami v inej ako funkčnej mene len v niekoľkých prípadoch, je vystavená nevýznamnej miere kurzového rizika.

Tabuľka nižšie analyzuje zostatky finančných aktív a finančných záväzkov podľa meny, v ktorej sú denominované:

**32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)**

K 31-12-2024	Pozn.	EUR	USD	Iné meny	Celkom
<b>Dlhodobé finančné aktíva</b>					
Finančné investície	9	9 231	5 562	-	14 793
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi	10	1 978	-	-	1 978
Pôžičky a zmenky voči spriazneným stranám	31	986	-	-	986
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>					
Pôžičky a zmenky voči spriazneným stranám	31	4 381	-	-	4 381
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky	10	10 243	-	-	10 243
Zmluvné aktíva (zákazková výroba)	11	619	-	-	619
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14	4 294	47	22	4 363
<b>Finančné aktíva celkom</b>		<b>31 732</b>	<b>5 609</b>	<b>22</b>	<b>37 363</b>
	Pozn.	EUR	USD	Iné meny	Celkom
<b>Dlhodobé finančné záväzky</b>					
Úvery a pôžičky	17	543	-	-	543
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	20	3 373	-	-	3 373
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>					
Úvery a pôžičky	17	321	-	-	321
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	20	8 510	-	-	8 510
Zmluvné záväzky (zákazková výroba)	11	1 173	-	-	1 173
<b>Finančné záväzky celkom</b>		<b>13 920</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 920</b>
	Pozn.	EUR	USD	Iné meny	Celkom
<b>K 31-12-2023</b>					
<b>Dlhodobé finančné aktíva</b>					
Finančné investície	9	7 019	854	-	7 873
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi	10	779	-	-	779
Pôžičky a zmenky voči spriazneným stranám	31	964	-	-	964
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>					
Pôžičky a zmenky voči spriazneným stranám	31	5 939	-	-	5 939
Pohľadávky zo zmlúv so zákazníkmi a iné pohľadávky	10	9 923	-	-	9 923
Zmluvné aktíva (zákazková výroba)	11	1 308	-	-	1 308
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	14	13 737	188	8	13 933
<b>Finančné aktíva celkom</b>		<b>39 669</b>	<b>1 042</b>	<b>8</b>	<b>40 719</b>
	Pozn.	EUR	USD	Iné meny	Celkom
<b>Dlhodobé finančné záväzky</b>					
Úvery a pôžičky	17	790	-	-	790
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	20	3 890	-	-	3 890
<b>Krátkodobé finančné aktíva</b>					
Úvery a pôžičky	17	167	-	-	167
Záväzky z obchodného styku a iné záväzky	20	12 545	-	-	12 545
<b>Finančné záväzky celkom</b>		<b>17 392</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 392</b>

### 32 Riadenie finančného rizika (pokračovanie)

#### *(ii) Riziko úrokovej sadzby ovplyvňujúce reálnu hodnotu a peňažné toky*

Skupina má významné úročené aktíva, ktorými sú najmä pôžičky poskytnuté spriazneným osobám a zmenky (Pozn. 31) a termínované vklady (Pozn. 14). Tieto aktíva sú úročené fixnými úrokovými sadzbami, preto Skupina v dôsledku týchto aktív nie je vystavená riziku zmeny trhových úrokových sadzieb.

Okrem finančných aktív má Skupina tiež bankové úvery, ktoré sú úročené variabilnými úrokovými sadzbami a ktoré sú teoreticky vystavené riziku zmeny trhových úrokových sadzieb. Úrokové náklady v rokoch 2024 a 2023, ako aj riziko vyplývajúce zo zmien trhových úrokových sadzieb, však boli pre Skupinu nevýznamné.

Všeobecne, pôžičky s pohyblivou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku variability peňažných tokov a pôžičky s pevnou úrokovou sadzbou vystavujú Skupinu riziku zmeny reálnej hodnoty.

Skupina a jej najvyššia materská spoločnosť pravidelne vykonáva analýzu citlivosti zmeny trhových úrokových sadzieb a potenciálny dopad na výsledok hospodárenia a iný súhrnný zisk. Pre všetky meny sa v analýze používa rovnaká zmena úrokovej sadzby. Scenáre sa uplatňujú iba pri finančných aktívach, nakoľko úrokové náklady Skupiny boli vo vykazovaných obdobiach nevýznamné.

Pri zmene trhových sadzieb o 100 bázických bodov by dopad na úrokové výnosy za rok 2024 bol 62 tis. EUR (v roku 2023: 79 tis. EUR).

#### *(iii) Cenové riziko*

Vzhľadom na kľúčové podnikateľské aktivity je Skupina vystavená trhovému riziku v oblasti zmeny cien stavebných materiálov, ktoré súvisí predovšetkým s cenovými fluktuáciami a dostupnosťou všetkých materiálových vstupov. Skupina v rámci svojej stratégie sleduje a vyhodnocuje vývoj cien hlavných stavebných materiálov a prijíma opatrenia s cieľom eliminovať dopady cenových výkyvov a dostupnosti na výsledky Skupiny (napr. otvorenie jednaní o cene projektov, aplikácia inflačných doložiek a iné). V prípadoch, v ktorých sa Skupine nepodarilo premietnuť nárast cien vstupov je dopad vykázaný v nákladoch Skupiny v období, v ktorom boli tieto materiálové vstupy spotrebované. V prípade stratových zákaziek Skupina tvorí rezervy od prvého dňa účtovania o zákazke.

#### *(iv) Komoditné riziko*

Skupina je do istej miery vystavená aj riziku zo zmeny cien komodít (napr. zlato), najmä v súvislosti s predajom kurzovo/menových put opcíí. Skupina v rokoch 2024 a 2023 (aj naďalej) realizovala nevýznamný objem týchto derivátových obchodov, preto je komoditné riziko pre Skupinu hodnotené ako nevýznamné.

### 33 Riadenie kapitálu

Cieľom Skupiny pri riadení kapitálu je zabezpečiť schopnosť Skupiny pokračovať vo svojich činnostiach, dostatočnú návratnosť kapitálu pre akcionárov a udržať optimálnu štruktúru kapitálu s cieľom udržať čo najnižšie náklady externého financovania.

Aby Skupina mohla udržať alebo upraviť štruktúru kapitálu, môže upraviť výšku vyplácaných dividend, vrátiť kapitál akcionárom, vydať nové akcie alebo predať majetok s cieľom znížiť dlh.

Vedenie Skupiny spravuje kapitál akcionárov vykázaný podľa IFRS k 31. decembru 2024 v hodnote 39 862 tis. EUR (k 31. decembru 2023: 37 328 tis. EUR).

Tak, ako iné podniky v sektore, aj Skupina monitoruje kapitál na základe dlhového pomeru. Tento pomer sa vypočíta ako pomer celkového dlhu k súčtu vlastného imania a záväzkov. Celkový dlh sa vypočíta ako suma bankových úverov a pôžičiek (vrátane krátkodobých a dlhodobých bankových úverov a pôžičiek tak, ako sú vykázané v súvahe). Celkový kapitál sa vypočíta ako vlastné imanie vykázané v súvahe plus celkový dlh. Skupina dosahuje k 31. decembru 2024 úroveň dlhového pomeru vo výške 2% (k 31. decembru 2023: 2%).

V roku 2024 bolo stratégiou Skupiny udržať upravený ukazovateľ dlhového pomeru na minimálnej úrovni.

### 34 Odhad reálnej hodnoty

#### i) Finančné nástroje obchodované na aktívnych trhoch

Reálna hodnota finančných nástrojov obchodovaných na aktívnych trhoch je stanovená na základe kótovaných trhových cien k dátumu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. Trh je považovaný za aktívny, pokiaľ sú kótované trhové ceny ľahko a pravidelne dostupné na burze, u dilerov, obchodníkov s cennými papiermi, oceňovacích služieb alebo regulačných orgánov a tieto ceny reprezentujú aktuálnu a pravidelne sa uskutočňujúcu trhovú transakciu za obvyklých podmienok. Kótovaná trhová cena používaná pre tieto finančné aktíva je cena ponúkaná k dátumu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka.

Tieto nástroje sú súčasťou úrovne 1. K 31. decembru 2024 a 31. decembru 2023 predstavovali takéto finančné nástroje finančné investície vykázané ako dlhodobé aktíva.

Skupina k 31. decembru 2024 ani 31. decembru 2023 nedržala finančné nástroje oceňované v reálnej hodnote zahrňované do úrovne 2 ani úrovne 3.

#### ii) Finančné nástroje neobchodované na aktívnych trhoch

##### *Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky a poskytnuté pôžičky a zmenky*

Reálna hodnota pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok, ako aj poskytnutých pôžičiek a zmeniek je určená ako súčasná hodnota budúcich peňažných tokov diskontovaná trhovou úrokovou mierou ku dňu ocenenia. Krátkodobé pohľadávky, ktoré nemajú stanovenú úrokovú mieru, sa oceňujú fakturovanou hodnotou, ak efekt diskontovania je nevýznamný. Reálna hodnota sa určuje pri prvotnom ocenení a pre účely zverejnenia ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. Účtovná hodnota a reálna hodnota pohľadávok z obchodného styku a iných pohľadávok, ako aj poskytnutých pôžičiek a zmeniek, sa významne neodlišujú.

##### *Nederivátové finančné záväzky*

Nederivátové finančné záväzky sa oceňujú reálnou hodnotou pri ich prvotnom vykázaní a pre účely zverejnenia ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje konsolidovaná účtovná závierka. Reálna hodnota sa určuje ako súčasná hodnota budúcich peňažných tokov z istiny a úrokov diskontovaná trhovou úrokovou mierou ku dňu ocenenia. Reálne hodnoty prijatých úverov a pôžičiek sa vypočítajú diskontovaním budúcich peňažných tokov použitím platných medzibankových sadzieb. Účtovná a reálna hodnota úverov a pôžičiek sa významne neodlišujú.

#### iii) *Reálna hodnota investícií do nehnuteľností a zmluvných aktív – súčasti skupiny aktív určených na predaj*

Zmluvné aktíva a investície do nehnuteľností sú oceňované v historických cenách, s výnimkou investícií do nehnuteľností v dcérskej spoločnosti BESICO NITRA 2, s.r.o. a zmluvných aktív v dcérskej spoločnosti DYNAMIK REAL 2, s.r.o.. Skupina nižšie uvádza zverejnenia k reálnej hodnote investícií do nehnuteľností a zmluvných aktív, ktoré sú zahrňované do úrovne 3. Prístup Skupiny k stanoveniu reálnych hodnôt je ďalej popísaný v Pozn. 3 Zásadné účtovné odhady a predpoklady.

**34 Odhad reálnej hodnoty (pokračovanie)**

Kvantitatívne údaje o zistiteľných vstupoch použitých pri stanovení reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností sú nasledovné:

**Investície do nehnuteľností v používaní alebo k dispozícii na užívanie**

Segment	Metóda ocenenia	Reálna hodnota k 31-12-2024	Reálna hodnota k 31-12-2023	Vstupy	K 31-12-2024	K 31-12-2023
Kancelárie	Hard-core layer metóda	7 261	7 029	Priemerné ročné nájomné v EUR/m <sup>2</sup>	5 (sklad), 9 (kancelária)	4,50 (sklad), 9,75 (kancelária)
				Miera kapitalizácie pre terminálnu hodnotu	6,6%; 7,1% (voľné priestory)	7,75%; 8,75% (voľné priestory)

**Obstarávané investície do nehnuteľností**

Segment	Metóda ocenenia	Reálna hodnota k 31-12-2024	Reálna hodnota k 31-12-2023	Vstupy	K 31-12-2024	K 31-12-2023
Priemysel	Metóda reziduálnej hodnoty	4 527	4 433	Kapitalizované čisté príjmy mínus náklady na dokončenie investície	4 527	4 433
				Miera kapitalizácie	6,6%; 7,1% (voľné priestory)	6,75%

Priemerné ročné nájomné zahŕňa očakávanú trhovú hodnotu nájmu, t.j. trhové nájomné na voľnom trhu za každý priestor investičného majetku (nie nevyhnutne sa musí rovnať súčasnému nájomnému), ktorý zahŕňa nájom za kancelárie a súvisiace nájom skladu.

**Zmluvné aktíva**

Segment	Metóda ocenenia	Reálna hodnota k 31-12-2024	Reálna hodnota k 31-12-2023	Vstupy	K 31-12-2024	K 31-12-2023
Zmluvné aktíva z projektu Tehelná	Účtovná hodnota	835	n/a	Účtovná hodnota	835	n/a

### 35 Udalosti po súvahovom dni

V prvom štvrtroku 2025 bola zrealizovaná reorganizácia Skupiny DYNAMIK. Bola založená nová ultimátna materská spoločnosť DYNAMIK GROUP, a.s. so sídlom v Prahe. Táto sa následne stala materskou spoločnosťou Spoločnosti DYNAMIK HOLDING, a.s., novovzniknutej sesterskej spoločnosti DYMIK HOLDING, a.s. a tiež spoločnosti BESICO HOLDING, a.s. so všetkými jej dcérskymi spoločnosťami (spoločné podniky Skupiny DYNAMIK HOLDING) (Pozn. 8). Do spoločnosti DYMIK HOLDING, a.s. bola prevedená realitná divízia Skupiny, do ktorej patria nasledovné dcérske spoločnosti Skupiny DYNAMIK HOLDING:

DYNAMIK REAL, s.r.o.  
DYNAMIK REAL 2, s.r.o.  
DYNAMIK REAL 3, s.r.o.  
VBC NITRA, s.r.o.  
BESICO NITRA, s.r.o.  
BESICO NITRA 2, s.r.o.

Okrem reorganizácie Skupiny DYNAMIK HOLDING, a.s., po 31. decembri 2024 do dňa zostavenia a zverejnenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky nenastali žiadne ďalšie významné posúvahové udalosti.

**DYNAMIK HOLDING, a.s.**

Konsolidovaná účtovná závierka spoločnosti za rok končiaci sa 31. decembra 2024 zostavená v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo platnými v Európskej únii bola dňa 25. júna 2025 schválená a autorizovaná na vydanie predstavenstvom Spoločnosti.



Ing. Vladimír Viktor  
Člen predstavenstva a generálny riaditeľ



Dušan Viktor  
Člen predstavenstva