



Slovenská investičná a realitná spoločnosť,
akciová spoločnosť

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

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

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

**DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K VÝROČNEJ
SPRÁVE K ČASTI SPRÁVA K INFORMÁCIÁM, KTORÉ SA
ÚVÁDZAJÚ VO VÝROČNEJ SPRÁVE**

ZA ROK, KTORÝ SA SKONČIL 31. DECEMBRA 2024

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

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

Overili sme konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť** a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“) k 31. decembru 2024, uvedenú v prílohe konsolidovanej výročnej správy spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**, ku ktorej sme dňa 28.11.2025 vydali správu nezávislého audítora, ktorá je súčasťou konsolidovanej účtovnej závierky. Tento dodatok sme vypracovali v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“).

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

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť** zostavenej za rok 2024 sú v súlade s jej konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o skupine a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

V Žiline 17.12.2025

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



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414

Obsah

1.	VZNIK A HLAVNÁ ČINNOSŤ	3
2.	INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY	3
3.	INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	4
4.	ZAMESTNANECKÁ POLITIKA.....	4
5.	FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KLÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY	5
5.1	Hospodársky výsledok	5
5.2	Finančná situácia:.....	5
6.	PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY.....	7
7.	UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KORE NASTALI PO SKONČENÍ ROKA 2024 A OSTATNÉ INFORMÁCIE.....	7
8.	SPRÁVA AUDÍTORA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA.....	7

1. VZNIK A HLAVNÁ ČINNOSŤ

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

Jediným akcionárom je Ing. George Trabelssie

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

- **Autobusová doprava** – Skupina má rozhodujúce postavenie pri zabezpečovaní prímestskej dopravy v Žilinskom a Trenčianskom kraji a mestskej dopravy v mestách Čadca, Kysucké Nové Mesto a Nové mesto nad Váhom. Vozový park v roku 2024 tvorilo 513 autobusov a priemerná veková štruktúra autobusov bola 8,3 rokov. Priemerný vek autobusov je výrazne vyšší v Trenčianskom kraji v dôsledku zmrazenia všetkých investícií Trenčianskym samosprávnym krajom. Dosiadnutá priemerná mzda zamestnancov zaraďuje Skupinu na popredné miesto v odmeňovaní zamestnancov vo svojej kategórii. Niektoré činnosti skupiny sa riadia podmienkami licencií, ktoré jej boli udelené na základe zákona o cestnej doprave ("dopravná licencia").
- **Prenájom nehnuteľností**- Skupina vybuďovala a prevádzkuje Obchodné centrum MIRAGE SHOPPING CENTER v centre Žiliny. Obchodné centrum má štyri nadzemné a štyri podzemné podlažia, veľkokapacitný parkovací dom, reštauračné prevádzky, štyri kinosály s približne 500 sedadlami.
V roku 2016 získala skupina do svojho portfólia Obchodný dom Žilina s.r.o., v roku 2017 Obchodný dom Nitra s.r.o., v roku 2020 spoločnosť Manhattan Development SK, ktorá prevádzkuje obchodné centrum Dubeň v Žiline a v roku 2022 cez spoločný podnik spoločnosť Palm Corp s.r.o., ktorá vlastní obchodné centrum OPTIMA v Košiciach. V roku 2023 nadobudla skupina 50% obchodný podiel v spoločnosti Obchodný dom Bratislava, s.r.o., ktorú plne kontroluje cez akcionára materskej spoločnosti.
Skupina začala rozširovať činnosť v oblasti investícií do nehnuteľností s cieľom prevádzkovať nadobudnuté obchodné centrá a rozširovať naďalej činnosť v tejto oblasti.
- **Prevádzka autobusových staníc** – Najvýznamnejšie autobusové stanice, ktoré Skupina vlastní a zabezpečuje ich prevádzku sú autobusové stanice v Trenčíne a v Žiline
- **Hotelová činnosť** - Od roku 2016 Skupina rozšírila svoju činnosť o hotel Diplomat v Rajeckých Tepliciach a od roku 2017 o hotel Slovakia v Žiline.

2. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY

Rok 2024 by mohol byť charakterizovaný ako rok postupnej miernej stabilizácie. Inflácia začiatkom roka ešte doznievala, na postupne sa výrazne spomalila. Základná úroková sadzba EURIBOR postupne klesala a ku koncu roka kulminovala k 3%.

Výsledok Skupiny za rok 2024 po zdanení pripadajúci na akcionára materskej spoločnosti predstavuje zisk vo výške 3.992 tis. EUR

V oblasti autobusovej dopravy skupina dosiahla plánované hospodárske ukazovatele a výsledky napriek zložitej a premenlivej situácii v oblasti nákladov a výnosov v priebehu roka, v danej oblasti je stabilným a spoľahlivým obchodným partnerom a dobrým zamestnávateľom. Na trhu prímestskej dopravy v SR trvalo zaujíma postavenie inovatívneho lídra v mobilite a prístupe k zákazníkovi.

Skupine sa darilo v stabilizácii nájomcov v obchodných centrách, najväčšou výzvou bola prevádzka Obchodného domu Bratislava, pri ktorej sa podarilo postupným získaním nájomcov a splatením časti úveru v roku 2025 z predaja majetku skupiny a spriaznenej spoločnosti oživiť činnosť obchodného centra.

3. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

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

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

Z ekologického hľadiska ich možno rozdeliť nasledovne:

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

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

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

4. ZAMESTNANECKÁ POLITIKA

Celkovo Skupina k 31.12.2024 zamestnávala 1 009 zamestnancov, priemerný prepočítaný stav v roku 2024 bol 1 004 zamestnancov. K 31.12.2023 Skupina zamestnávala 991 zamestnancov a priemerný prepočítaný stav v roku 2023 bol 1 032.

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

5. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY

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

Skupina zmenila vykazovanie investícií do nehnuteľností z modelu obstarávacej ceny (cost model) na model reálnej hodnoty (fair value model) podľa IAS 40 Investičný nehnuteľný majetok.

Porovnávacie údaje za rok 2023 boli upravené tak, akoby model reálnej hodnoty používaný už v danom roku.

5.1 Hospodársky výsledok

v tis. €	2024	2023	zmena
prevádzkové výnosy	88 847	85 353	3 494
Prevádzkové náklady	75 381	82 485	(7 104)
prevádzkový zisk	13 466	2 868	10 598
podiel na zisku spoločných podnikov	943	1 502	(559)
finančné výnosy	884	1 077	(193)
finančné náklady	6 768	4 488	2 280
zisk/(strata) z finančnej činnosti	(4 941)	(1 909)	(3 032)
daň z príjmu	4 270	1 394	2 876
zisk/(strata)po zdanení	4 255	(435)	4 690
ostatný komplexný výsledok	(755)	(875)	120
komplexný zisk/(strata) celkom	3 500	(1 310)	4 810

5.2 Finančná situácia:

MAJETOK

v tis. €	2024	2023	zmena
dlhodobý majetok	226 306	235 787	(9 481)
krátkodobý majetok	40 070	31 017	9 053
MAJETOK SPOLU	266 376	266 804	(428)

Štruktúra dlhodobého majetku

v tis. €	2024	2023	zmena
Pozemky, budovy a zariadenia	56 622	60 339	(3 717)
Investície do nehnuteľností	140 929	149 228	(8 299)
Goodwill	0	0	-
Dlhodobý nehmotný majetok	152	166	(14)
Pôžičky	18 425	15 955	2 470
Investícia do spoločného podniku	8 288	7 247	1 041
Pohľadávky z termínovaných operácií	274	1 067	(793)
Odložená daňová pohľadávka	1 405	1 552	(147)
Ostatný dlhodobý majetok	211	233	(22)
Dlhodobý majetok spolu	226 306	235 787	(9 481)

ZAVAZKY

v tis. €	2024	2023	zmena
dlhodobé záväzky	97 807	110 658	(12 851)
krátkodobé záväzky	96 917	87 760	9 157
Záväzku spolu	194 724	198 418	(3 694)

v tis. €	2024		2023		zmena
	dlhodobé	krátkodobé	dlhodobé	krátkodobé	
bankové uvery	29 033	67 798	36 554	59 909	368
záväzky zo splátkového predaja	36 115	5 178	41 292	8 121	(8 120)
záväzky z prijatých pôžičiek	6 164	2 372	4 431	2 466	1 639
rezervy	2 439	444	2 017	616	250
Záväzky zo zabezpečovacích derivátov	196		0		196
obchodné a ostatné záväzky	4 135	19 965	8 542	15 326	232
Odložený daňový záväzok	19 725		17 822		1 903
Splatné záväzky z dane z príjmu		1 160		1 322	(162)
záväzky spolu	97 807	96 917	110 658	87 760	(3 694)

6. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY

Rok 2025 bude rokom stabilizácie výkonov, v oblasti autobusovej dopravy flexibilnom prispôbení sa dopytu cestujúcej verejnosti, rozbehom Integrovanej dopravy a udržania vysokej bezpečnosti prepravy cestujúcich. Záujmom Skupiny je udržiavanie stávajúcich nehnuteľností a starostlivosť o ich nájomcov, zvyšovať atraktivitu a návštevnosť prevádzkovaných obchodných centier – OC DUBEŇ, OC MIRAGE investíciami , Obchodný dom Nitra a Obchodné centrum OPTIMA Košice a v neposlednom rade stabilizovať prevádzku Obchodného domu Bratislava.

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

7. UDALOSTI OSOBITNÉHO VÝZNAMU, KORÉ NASTALI PO SKONČENÍ ROKA 2024 A OSTATNÉ INFORMÁCIE

Skupina počas účtovného obdobia roku 2024 a 2023 nemala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, ani vlastné obchodné podiely. Skupina nemá organizačnú zložku v zahraničí, Skupina pôsobí iba na území Slovenskej republiky.

Po súvahovom dni nenastali okrem udalostí uvedených v poznámke 31. ku konsolidovanej účtovnej závierke iné udalosti osobitného významu.

8. SPRÁVA AUDÍTORA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



Slovenská investičná a realitná spoločnosť,
akciová spoločnosť

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

ZA ROK, KTORÝ SA SKONČIL 31. DECEMBRA 2024

A SPRÁVA AUDÍTORA

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

SPRÁVA Z AUDITU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a jej dcérskych spoločností** (ďalej len „skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii zostavený k 31. decembru 2024, konsolidovaný výkaz komplexného výsledku, konsolidovaný výkaz zmien vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok končiaci k uvedenému dátumu, ako aj prehľad významných účtovných pravidiel a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka, poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie skupiny k 31. decembru 2024, a konsolidované výsledky jej hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardami finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zdôraznenie skutočnosti

Upozorňujeme na bod 2.2 v poznámkach ku konsolidovanej účtovnej závierke, kde sa opisuje zmena v oceňovaní investícií do nehnuteľností z modelu obstarávacej ceny na model reálnej hodnoty a dopad zmeny metódy na porovnávacie obdobie. V súvislosti s touto skutočnosťou náš názor nie je modifikovaný.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

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

Pri zostavovaní konsolidovanej účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie schopnosti skupiny nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle skupinu zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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

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

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

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve č.431/2002 Z.z, v znení neskorších predpisov (Ďalej "zákon o účtovníctve"). Náš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2024 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,

- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej zvierky.

V Žiline 28.11.2025.

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



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414

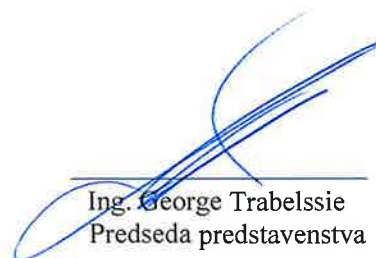
Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

ZA ROK, KTORÝ SA SKONČIL 31. DECEMBRA 2024

V ŽILINE 21.11.2025



Ing. George Trabelssie
Predseda predstavenstva

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Obsah

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2024	1
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII K 31.DECEMBRU 2024	2
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2024	3
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2024	4
1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE	5
2. SÚHRN HLAVNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV	7
3. FINANČNÉ NÁSTROJE	17
4. RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA	19
5. PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY	21
6. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	23
7. FINANČNÉ VÝNOSY	24
8. FINANČNÉ NÁKLADY	25
9. DAŇ Z PRÍJMU	25
10. POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA	27
11. INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ	30
12. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK A GOODWILL	31
13. INVESTÍCIE DO SPOLOČNÝCH PODNIKOV	33
14. PÔŽIČKY	34
15. OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK	35
16. DLHODOBÝ MAJETOK DRŽANÝ NA PREDAJ	35
17. ZÁSoby	36
18. POHLADÁVKY Z KRÁTKODOBÝCH PÔŽIČIEK	36
19. POHLADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHLADÁVKY	37
20. PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY	38
21. VLASTNÉ IMANIE PRIPADAJÚCE NA AKCIONÁROV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	38
22. ÚVERY A PÔŽIČKY	40
23. REZERVY	43
24. ZÁVÄZKY / POHLADÁVKY Z TERMÍNOVANÝCH OPERÁCIÍ	45
25. OBCHODNÉ A OSTATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	46
26. OBCHODNÉ A OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	47
27. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY	47
28. OSTATNÉ FINANČNÉ POVINNOSTI, KTORÉ SA NEVYKAZUJÚ V ÚČTOVNÝCH VÝKAZOCH	48
29. ZISK NA AKCIU	48
30. SPRIAZNENÉ OSOBY	49
31. UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI	50

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2024

<i>v tis. EUR:</i>	Poznámka	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Prevádzkové výnosy	(5.1)	23 636	25 224
Prevádzkové príspevky	(5.2)	47 862	46 512
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	(5.3)	17 349	13 617
Prevádzkové výnosy spolu		88 847	85 353
Spotrebovaný materiál	(6.1)	(12 687)	(13 341)
Služby	(6.2)	(16 040)	(16 388)
Osobné náklady	(6.3)	(31 175)	(28 119)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(6.4, 10, 12)	(5 831)	(16 710)
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(6.5)	(8 370)	(6 815)
Ostatné prevádzkové náklady	(6.6)	(426)	(383)
Zmena reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností		(1 196)	(2 127)
Ostatné zisky/(straty)	(6.7)	344	1 398
Prevádzkové náklady spolu		(75 381)	(82 485)
Zisk zo straty kontroly			
Prevádzkový zisk /(strata)		13 466	2 868
Finančné výnosy	(7)	884	1 077
Výnos z výhodných akvizícií	(7.1)	-	-
Zisk/strata na spoločných podnikoch	(13)	943	1 502
Finančné náklady	(8)	(6 768)	(4 488)
Finančné výnosy /(náklady) netto		(4 941)	(1 909)
Zisk pred zdanením		8 525	959
Daň z príjmu	(9.1)	(4 270)	(1 394)
Zisk/(strata) za obdobie		4 255	(435)
Ostatný komplexný výsledok			
Poistno-matematické zisky/(straty) z dlhodobých zamestnaneckých pôžitkov	(23.1)	(43)	(33)
Súvisiaca odložená daň	(23.1, 9.2)	9	7
Zisky/(straty) zo zabezpečenia peňažných tokov	(24)	(907)	(1 074)
Súvisiaca odložená daň	(9.2.i)	186	225
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie		(755)	(875)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom		3 500	(1 310)
Zisk /(strata) pripadajúca na:			
Akcionárov materskej spoločnosti:		3 992	(1 620)
Nekontrolné podiely		263	1 185
Komplexný výsledok pripadajúci na :		3 251	(2 484)
Akcionárov materskej spoločnosti:		249	1 174
Nekontrolné podiely			
Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti	(29)	18	(7)

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ K 31.DECEMBRU 2024

v tis. EUR:

MAJETOK

Dlhodobý majetok

	Poznámka	2024 netto	2023 netto
Pozemky, budovy a zariadenia	(10)	56 622	60 339
Investície do nehnuteľností	(11)	140 929	149 228
Dlhodobý nehmotný majetok	(12)	152	166
Pôžičky	(14)	18 425	15 955
Investície do spoločných podnikov	(13)	8 288	7 247
Odložená daňová pohľadávka	(9)	1 405	1 552
pohľadávky z termínovaných operácií	(24)	274	1 067
Ostatný dlhodobý majetok	(15)	211	233
Dlhodobý majetok spolu		226 306	235 787

Krátkodobý majetok

Investície určené na predaj	(16)	8 000	
Zásoby	(17)	591	619
Pôžičky	(18)	7 644	7 453
Pohľadávky z termínovaných operácií	(24)	153	71
Obchodné a ostatné pohľadávky	(19)	11 302	12 939
Splatné pohľadávky na dani z príjmu		344	54
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	(20)	12 036	9 881
Krátkodobý majetok spolu		40 070	31 017

Majetok spolu

266 376 **266 804**

VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY

Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti

Základné imanie		365	365
Emisné ážio	(21)	921	921
Čistá zmena zabezpečovacích derivátov znížená o daň	(21)	178	899
Nerozdelené zisky	(21)	49 072	50 712
Výsledok hospodárenia za obdobie		3 992	(1 620)

Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti

Nekontrolné podiely	(2.4.2)	17 124	17 109
Vlastné imanie spolu		71 652	68 386

Dlhodobé záväzky

Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti	(22.1)	29 033	36 554
Záväzky z prijatých pôžičiek	(22.2)	6 164	4 431
Záväzky zo splátkového úveru na kúpu autobusov	(22.3)	36 115	41 292
Dlhodobé rezervy	(23)	2 439	2 017
Záväzky z termínovaných operácií	(24)	196	-
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	(25)	4 135	8 542
Odložený daňový záväzok	(9)	19 725	17 822
Dlhodobé záväzky spolu		97 807	110 658

Krátkodobé záväzky

Záväzky z bankových úverov	(22.1)	25 936	25 257
Záväzky z bankových úverov preklasifikované a maturujúce	(22.1)	41 862	34 652
Záväzky z prijatých pôžičiek	(22.2)	2 372	2 466
Záväzky zo splátkového úveru na kúpu autobusov	(22.3)	5 178	8 121
Krátkodobé rezervy	(23)	444	616
Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky	(26)	19 965	15 326
Splatné záväzky z dane z príjmu		1 160	1 322
Krátkodobé záväzky		96 917	87 760

Záväzky spolu

194 724 **198 418**

Vlastné imanie a záväzky spolu

266 376 **266 804**

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2024

v tis. EUR:	Základné imanie	Emisné ážio a kapitálové fondy	Oceňovacie rozdiely zo zabezpečenia peňažných tokov	Nerozdelený zisk	Vlastne imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Vlastné imanie spolu
K 1. januáru 2023	365	921	1 748	19 067	22 101	16 140	38 241
Zmena metódy				31 660	31 660		31 660
Zisk/(strata) za obdobie				(1 620)	(1 620)	1 185	(435)
Poistno matematické zisky/(straty) k rezervám z programu zamestnaneckých pôžitkov				(19)	(19)	(14)	(33)
Súvisiaca odložená daň				4	4	3	7
Precenenie zabezpečovacích derivátov			(1 074)		(1 074)		(1 074)
Súvisiaca odložená daň			225		225		225
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			(849)	(1 635)	(2 484)	1 174	(1 310)
Zmena podielu držaného vlastníkami nekontrolných podielov						33	33
Dividendy					-	(238)	(238)
K 31. decembru 2023	365	921	899	49 092	51 277	17 109	68 386
Zisk/(strata) za obdobie				3 992	3 992	263	4 255
Poistno matematické zisky/(straty) k rezervám z programu zamestnaneckých pôžitkov (23.1)				(25)	(25)	(18)	(43)
Súvisiaca odložená daň				5	5	4	9
Precenenie zabezpečovacích derivátov (24)			(907)		(907)		(907)
Súvisiaca odložená daň (9.2)			186		186		186
Komplexný výsledok za účtovné obdobie	-	-	(721)	3 972	3 251	249	3500
Nekontrolné podiely pri akvizícii						(234)	(234)
Dividendy							
Zostatok k 31. decembru 2024	365	921	178	53 064	54 528	17 124	71 652

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2024

v tis. EUR:	2024	2023
Peňažné toky z prevádzkových činností		
Zisk/(strata) pred zdanením	8 525	958
Úpravy zisku na peňažné toky :		
Úrokové náklady z úverov a pôžičiek	5 348	3 191
(Zisk)/strata z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	(616)	(1 646)
Podiely na (zisku)/strate spoločných podnikov	(943)	(1 502)
Odpisy (5.4)	5 938	16 703
Zníženie hodnoty (zrušenie straty zo zníženia)dlhodobého majetku	(108)	7
Odpis pohľadávok a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty pohľadávok	1 405	2 095
Odpis zásob a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty zásob	0	45
Zvýšenie/(zníženie) rezerv vo výsledovke	176	(771)
(Zisk)/strata zo zmeny reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností	1 196	2 127
Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu	20 921	21 207
(Zvýšenie)/zníženie zásob	28	70
(Zvýšenie)/zníženie obchodných a ostatných pohľadávok	1 285	1 309
Zvýšenie/(zníženie) obchodných a ostatných záväzkov	335	(1 945)
Peňažné prostriedky z prevádzkových činností	22 569	20 641
(Daň z príjmu zaplatená)	(2 476)	(1 555)
(Úroky zaplatené)	(6 023)	(4 027)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností	14 070	15 059
Peňažné toky z investičných činností		
Čistý peňažný tok z akvizícií (2.4.1.)	-	20
Výdavky na nákup dlhodobého hmotného majetku (10)	(1 850)	(859)
Výdavky na investície do spoločných podnikov	(98)	(125)
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	815	3 881
(Poskytnutie) pôžičiek a ich vrátenie	(3 352)	(2 680)
Úroky prijaté	544	240
Čisté peňažné prostriedky použité v investičných činnostiach	(3 941)	477
Peňažné toky z finančných činností		
Príjmy/ (splátky) pôžičiek netto (22.2)	1 461	(57)
Príjmy / (splátky) bankových úverov netto (22.1)	(2 472)	(8 414)
Splátky úveru na nákup autobusov na splátky (22.3)	(8 121)	(4 076)
Splátky záväzkov z lízingu (25.2)	(1 448)	(185)
Dividendy vyplatené	(234)	(238)
Čisté peňažné prostriedky použité vo finančných činnostiach	(10 814)	(12 970)
Čisté zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	(685)	2 566
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	9 881	7 315
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	9 196	9 881
	2024	2023
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty vo výkaze o finančnej situácii	12 036	9 881
kontokorentný úver	(2 840)	-
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty vo výkaze peňažných tokov	9 196	9 881

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

1. Všeobecné informácie

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

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

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

Hlavným predmetom činnosti Skupiny je vnútroštátna verejná autobusová doprava, prevádzka autobusových nástupíšť, prenájom nehnuteľností, prevádzka obchodných centier, ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach.

Niektoré činnosti skupiny sa riadia podmienkami licencií, ktoré jej boli udelené na základe zákona o cestnej doprave ("dopravná licencia").

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

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

Neobmedzené ručenie

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

Údaje o členoch štatutárnych, dozorných a iných orgánov vykazujúcej jednotky

Predstavenstvo

Ing. George Trabelssie - predseda predstavenstva

Dozorná rada

John Trabelssie
Lenka Pavlusiková
Milada Trabelssie

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

1.1. Štruktúra skupiny

Štruktúra skupiny:

Dcérske spoločnosti:

Názov	2024		2023		Hlavná činnosť
	% vlastníctva	% hlasovacích práv	% vlastníctva	% hlasovacích práv	
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	59,36	59,36	59,36	59,36	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	58,46	58,46	58,46	58,46	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
SIRS – Development, a.s.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzkovanie autobusových staníc, hotelové služby
MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	49	100	49	51	Prevádzkovanie parkovacích plôch
Organizátor RIDS, a.s.	100	100	100	100	Prenájom, zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku objektov, zariadení a budov
Letisko Žilina, a.s.	99,48	99,48	99,48	99,48	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
SMS, s.r.o.	63	63	63	63	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
SIRS – Project, a.s.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
Obchodný dom Žilina s.r.o.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Obchodný dom Nitra s.r.o.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Manhattan Development SK, s.r.o.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Obchodný dom Bratislava s.r.o.	50	100	50	100	Prevádzka obchodného centra
SIRS Akvizície, a.s.	58,91	58,91	58,91	58,91	Realitná činnosť, prenájom nehnuteľností, prevádzka hotela
Raj Production, s.r.o.	100	100	100	100	Regionálne digitálne vysielanie televíznej programovej služby
Dubeň HoldCo, s.r.o.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností
SIRS Portfolio fund, a.s.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností
Urpín, s.r.o.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností
DiPIERO s.r.o.	100	100	100	100	Pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne

Skupina má kontrolu nad spoločnosťou Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o. cez majoritu hlasovacích práv, v roku 2024 nadobudla obchodný podiel od Mesta Žilina spriaznená spoločnosť.

Spoločný podnik

Názov	2024		2023		Hlavná činnosť
	% vlastníctva	% hlasovacích práv	% vlastníctva	% hlasovacích práv	
Optima HoldCo, s.r.o..	50	50	50	50	Prenájom nehnuteľností
Palm Corp s.r.o..	50	50	50	50	Prevádzka obchodného centra

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

2. Súhrn hlavných účtovných postupov

2.1. Základné zásady pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

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

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

Za rok končiaci sa 31. decembra 2024 Skupina vykázala zisk vo výške 4 255 tis. EUR. Vo výkaze o finančnej situácii k 31.12.2024 krátkodobé záväzky prevyšujú obežný majetok o 56 847 tis. EUR, čo je spôsobené nasledovným:

- súčasťou záväzkov z bankových úverov splatných do 1 roka je maturujúci úver vo výške 19 956 tis. EUR, ktorý bol v roku 2025 refinancovaný s konečnou splatnosťou 30.9.2030. Splatná časť z uvedenej výšky úveru v roku 2025 je 336 tis. EUR
- súčasťou krátkodobých záväzkov je reklasifikovaný dlhodobý bankový úver vo výške 21 906 tis. EUR na krátkodobý z dôvodu neplnenia bankových kovenantov. Skupina nepredpokladá uplatnenie predčasného splatenia zo strany financujúcej banky, nakoľko všetky finančné záväzky vyplývajúce z bankového úveru sú vypradavané včas a v plnej výške. V roku 2025 došlo k mimoriadnej splátke 2 000 tis. EUR a so súhlasom financujúcej banky prebieha rekonštrukcia obchodného centra. Vedenie Skupiny predpokladá, že rekonštrukcia prispeje k stabilizácii portfólia nájomcov.
- koncom roka 2023 Skupina obstarala 50% obchodný podiel spoločnosti Obchodný dom Bratislava, s.r.o., nad ktorou má Skupina 100% kontrolu. Záväzok z úveru vo výške 17 248 tis. EUR bol splatný do marca 2024. V roku 2025 došlo k zníženiu úveru o 6.000 tis. EUR získaných z odpredaja nevyužívaného majetku skupiny a majetku spriaznenej spoločnosti. Zároveň bola podpísaná nová úverová zmluva, na základe ktorej sú splátky splatné v roku 2025 v sume 658 tis. EUR, zvyšná časť v sume 10 590 tis. EUR má konečnú splatnosť 31.12.2027.
- krátkodobé záväzky zo splátkového úveru na kúpu autobusov vo výške 5 178 tis. EUR sú kryté príspevkami na základe zmlúv o výkonoch vo verejnom záujme na zabezpečenie autobusovej dopravy.

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

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

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

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

Túto konsolidovanú účtovnú závierku schválilo a jej vydanie povolilo predstavenstvo Spoločnosti dňa 21.11.2025.

2.2. Zmeny vo vykazovaní

V roku 2024 Skupina používala účtovné metódy a zásady konzistentne okrem zmeny účtovnej politiky pre vykazovanie investícií do nehnuteľností z modelu obstarávacej ceny (cost model) na model reálnej hodnoty (fair value model) podľa IAS 40 Investičný nehnuteľný majetok. Vedenie Spoločnosti rozhodlo o tejto zmene pretože je presvedčené, že model reálnej hodnoty poskytuje spoľahlivejšie a relevantnejšie informácie o finančnej pozícii a výkonnosti Spoločnosti.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Obchodné centrá boli precenené na hodnoty uvedené vo Valuation Reports od medzinárodných nezávislých znaleckých spoločností vyhotovených v súlade s IVS International Valuation Standards. Investičné nehnuteľnosti iné ako obchodné centrá, pri ktorých existuje aktívny trh, boli precenené na reálnu hodnotu. Majetok, pri ktorom nebolo možné spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, ostal ocenený použitím modelu podľa IAS 16.

Aplikácia podľa IAS 8 vyžaduje, aby sa dobrovoľné zmeny účtovnej metódy aplikovali retrospektívne. Z retrospektívnej aplikácie vyplýva, že Skupina upravila porovnávací údaje za rok 2023 tak, akoby model reálnej hodnoty používala už v danom roku.

Vedenie Skupiny pri zmene metódy vykonalo test na znehodnotenie goodwillov, ktoré boli alokované na jednotku generujúcu peňažné toky (CGU) na obchodné centrá. Pri použití ocenenia na reálnu hodnotu porovnávalo účtovnú hodnotu tejto jednotky vrátane goodwillu so spätne získateľnou sumou. Po výraznom zvýšení účtovnej hodnoty CGU pri použití reálnej hodnoty posúdilo Vedenie goodwillu vzniknuté pri akvizíciách obchodných centier za znehodnotené.

Rozdiel zistený medzi účtovnou hodnotou majetku podľa pôvodnej metódy (model obstarávacej ceny) a reálnou hodnotou upravenou o motivačné bonusy, ďalej upravený o súvisiacu odloženú daň a výsledkom testu na znehodnotenie goodwillov k začiatku najskoršieho vykazovaného obdobia (t. j. k 1. 1. 2023) sa zaúčtoval priamo do vlastného imania, konkrétne na účet nerozdelených ziskov minulých rokov. V porovnávacom období sa po zmene neúčtovali odpisy daného majetku, namiesto toho sa vykázal zisk alebo strata zo zmeny reálnej hodnoty za rok 2023. V roku 2023 sa rovnako ako k 1.1.2023 vykonal pri zmene metódy test na znehodnotenie goodwillu vykázaného v roku 2023 pri akvizícii Obchodného domu Bratislava s.r.o. Goodwill vo výške 6 836 tis. EUR bol v roku 2023 odpísaný ako znehodnotený.

Nasledujúce tabuľky vysvetľujú vplyv zmeny metódy ocenenia na reálnu hodnotu podľa IAS 40 vrátane testu goodwillu na znehodnotenie:

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ k 1.januáru 2023

<i>v tis. EUR:</i>	Pôvodne vykázané k 31.12.2022	Úprava	Vykázané k 1.1.2023
	netto		netto
MAJETOK			
Pozemky, budovy a zariadenia	52 870		52 870
Investície do nehnuteľností	76 826	40 582	117 408
Goodwill	2 416	(2 416)	0
Dlhodobý nehmotný majetok	174		174
Pôžičky	24 494		24 494
Investície do spoločných podnikov	3 599	2 016	5 615
Odložená daňová pohľadávka	996		996
pohľadávky z termínovaných operácií	2 148		2 148
Ostatný dlhodobý majetok	6 227		6 227
Dlhodobý majetok spolu	169 750	40 182	209 932
Krátkodobý majetok spolu	27 769		27 769
Majetok spolu	197 519	40 182	237 701
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Základné imanie	365		365
Emisné ážio	921		921
Čistá zmena zabezpečovacích derivátov znížená o daň	1 748		1 748
Nerozdelené zisky	16 849	31 660	48 509
Výsledok hospodárenia za obdobie	2 218		2 218
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	22 101	31 660	53 761
Nekontrolné podiely	16 140		16 140
Vlastné imanie spolu	38 241	31 660	69 901

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

<i>v tis. EUR:</i>	Pôvodne vykázané k 31.12.2022	Úprava	Vykázané k 1.1.2023
Dlhodobé záväzky			
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti	42 167		42 167
Záväzky z prijatých pôžičiek	3 717		3 717
Záväzky zo splátkového úveru na kúpu autobusov	29 162		29 162
Dlhodobé rezervy	1 362		1 362
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	8 886		8 886
Odložený daňový záväzok	6 705	8 522	15 227
Dlhodobé záväzky spolu	91 999	8 522	100 521
Krátkodobé záväzky	67 279		67 279
Záväzky spolu	159 278	8 522	167 800
Vlastné imanie a záväzky spolu	197 519	40 182	237 701

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ k 31.decembru 2023

<i>v tis. EUR:</i>	Pôvodne vykázané k 31.12.2023	Úprava	Vykázané k 31.12.2023
	netto		netto
MAJETOK			
Pozemky, budovy a zariadenia	60 339		60 339
Investície do nehnuteľností	107 815	41 413	149 228
Goodwill	9 252	(9 252)	0
Dlhodobý nehmotný majetok	166		166
Pôžičky	15 955		15 955
Investície do spoločných podnikov	3 186	4 061	7 247
Odložená daňová pohľadávka	1 561	(9)	1 552
pohľadávky z termínovaných operácií	1 067		1 067
Ostatný dlhodobý majetok	233		233
Dlhodobý majetok spolu	199 574	36 213	235 787
Krátkodobý majetok spolu	31 017		31 017
Majetok spolu	230 591	36 213	266 804
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Základné imanie	365		365
Emisné ážio	921		921
Čistá zmena zabezpečovacích derivátov znížená o daň	899		899
Nerozdelené zisky	19 052	31 660	50 712
Výsledok hospodárenia za obdobie	2 516	(4 136)	(1 620)
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	23 753	27 524	51 277
Nekontrolné podiely	17 109		17 109
Vlastné imanie spolu	40 862	27 524	68 386
Dlhodobé záväzky			
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti	36 554		36 554
Záväzky z prijatých pôžičiek	4 431		4 431
Záväzky zo splátkového úveru na kúpu autobusov	41 292		41 292
Dlhodobé rezervy	2 017		2 017
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	8 542		8 542
Odložený daňový záväzok	9 133	8 689	17 822

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Dlhodobé záväzky spolu	101 969	8 689	110 658
Krátkodobé záväzky	87 760		87 760
Záväzky spolu	189 729	8 689	198 418
Vlastné imanie a záväzky spolu	230 591	36 213	266 804

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2023

<i>v tis. EUR:</i>	Pôvodne vykázané za rok 2023	Úprava	Vykázané za rok 2023
Prevádzkové výnosy spolu	85 353		85 353
Spotrebovaný materiál	(13 341)		(13 341)
Služby	(16 388)		(16 388)
Osobné náklady	(28 119)		(28 119)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(12 831)	(3 879)	(16 710)
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(6 815)		(6 815)
Ostatné prevádzkové náklady	(383)		(383)
Zmena reálnej hodnoty investícií do nehnuteľností		(2 127)	(2 127)
Ostatné zisky/(straty)	1 398		1 398
Prevádzkové náklady spolu	(76 479)	(6 006)	(82 485)
Zisk zo straty kontroly			
Prevádzkový zisk /(strata)	8 874	(6 006)	2 868
Finančné výnosy	1 077		1 077
Zisk/strata na spoločných podnikoch (pozn.13)	(542)	2 044	1 502
Finančné náklady	(4 488)		(4 488)
Finančné výnosy /(náklady) netto	(3 953)	2 044	(1 909)
Zisk pred zdanením	4 921	(3 962)	959
Daň z príjmu	(1 220)	(174)	(1 394)
Zisk/(strata) za obdobie	3 701	(4 136)	(435)
Ostatný komplexný výsledok			
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie	(875)		(875)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom	2 826	(4 136)	(1 310)
Zisk /(strata) pripadajúca na:			
Akcionárov materskej spoločnosti:	2 516	(4 136)	(1 620)
Nekontrolné podiely	1 185		1 185
Komplexný výsledok pripadajúci na :			
Akcionárov materskej spoločnosti:	1 652	(4 136)	(2 484)
Nekontrolné podiely	1 174		1 174
Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti	11		(7)

Ku konsolidovanej účtovnej závierke Skupiny zostavenej k 31. decembru 2023 vydal audítor 17.12.2024 Správu nezávislého audítora, v ktorej uviedol podmienený názor z dôvodu nevykázania straty zo zníženia hodnoty

goodwillu pri akvizícii spoločnosti Obchodný dom Bratislava, s.r.o. Tento bol v porovnávacom období pri zmene metódy ocenenia investícií do nehnuteľností plne odpísaný ako znehodnotený.

Vysvetlenie rozdielu v položke odpisov v porovnávacom období:

	úprava
zrušenie odpisov investícií do nehnuteľností	2 957
zníženie hodnoty goodwillu	(6 836)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(3 879)

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

Skupina prijala všetky nové a revidované štandardy a interpretácie, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (International Accounting Standards Board - IASB) a Výbor pre interpretáciu medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC) pri IASB, ktoré boli schválené na použitie v Európskej únii (ďalej len „EÚ“), a ktoré sa vzťahujú na jej činnosti a sú platné pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2024.

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

- **Dodatky k IFRS 16 „Lízingy“: Závazok z lízingu pri predaji a spätnom lízingu** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr).
- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ – Klasifikácia záväzkov ako krátkodobých a dlhodobých** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr).
- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ – Dlhodobé záväzky s kovenantami** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr).
- **Dodatky k IAS 7 Výkaz o peňažných tokoch a IFRS 7 Finančné Nástroje - Zverejnenia: Dohody o financovaní dodávateľov** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2024 alebo neskôr).

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

K dátumu schválenia tejto účtovnej závierky Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) vydala a EÚ prijala tieto dodatky k existujúcim štandardom, ktoré zatiaľ nenadobudli účinnosť:

- **Dodatky k IAS 21 - Vplyv zmien kurzov cudzích mien** – Nedostatočná zameniteľnosť cudzích mien (schválené radou IASB a účinné pre účtovné obdobia začínajúce po 1. januári 2025).

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

2.3.1. Nové štandardy a dodatky k existujúcim štandardom, ktoré sú vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ktoré sú účinné po prvom januári 2025

V súčasnosti sa IFRS tak, ako boli prijaté EÚ, významne neodlišujú od predpisov prijatých IASB okrem nasledujúcich nových štandardov a dodatkov k existujúcim štandardom, ktoré neboli schválené na použitie v EÚ k dátumu zverejnenia tejto účtovnej závierky:

- **Dodatky k IFRS 9 – Finančné nástroje a IFRS 7 – Finančné nástroje - zverejňovanie** – Úprava klasifikácie a oceňovania finančných nástrojov (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2026 alebo neskôr)
- **Dodatky k IFRS 9 – Finančné nástroje a IFRS 7 – Finančné nástroje - zverejňovanie** – Zmluvy o dodávke elektrickej energie závislej od obnoviteľných zdrojov (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2026 alebo neskôr)
- **IFRS 18 – Prezentácia a zverejňovanie informácií v účtovnej závierke** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2027 alebo neskôr)
- **Dodatky k IAS 21 - Vplyv zmien IFRS 19 – Dcérske podniky bez verejnej zodpovednosti: zverejňovanie** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2027 alebo neskôr)
- **Ročné zdokonalenie účtovných štandardov: 11. diel** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa od 1. januára 2026)
- **Dodatky k IFRS 10 – Konsolidovaná účtovná závierka a IAS 28 – Investície do pridružených a spoločných podnikov:** Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom (účinnosť odložená na neurčito)

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

2.4. Princípy konsolidácie

Dcérske spoločnosti

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

Kontrolu dosiahne, keď materská spoločnosť :

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

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

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

Zmeny vlastníckeho podielu materskej spoločnosti v dcérskej spoločnosti, ktoré nemajú za následok stratu ovládania dcérskej spoločnosti materskou spoločnosťou, sa účtujú ako transakcie s vlastným imaním. Účtovná hodnota podielov materskej spoločnosti a menšinových podielov je upravená tak, aby odrážala zmeny v ich

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

relatívnych podieloch v dcérskych spoločnostiach. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou, o ktorú sa upravujú menšinové podiely a reálnou hodnotou zaplateného alebo prijatého protiplnenia sa vykazuje priamo vo vlastnom imaní a pripisuje sa vlastníkom spoločnosti.

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

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

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

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

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

Zoznam konsolidovaných dcérskych spoločností v Skupine je uvedený v poznámke 1.1

Nekontrolné podiely

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

Spoločné podniky

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

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

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

Podiel skupiny na čistých aktívach spoločného podniku je vykázaný v riadku „Investície v spoločných podnikoch“ v priloženom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, a podiel na čistom zisku (strate) je vykázaný ako

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

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

2.4.1. Akvizície

- V roku 2024 nenastali žiadne zmeny v konsolidačnom poli.
V roku 2023:
- V decembri 2023 Skupina obstarala 50% podiel na spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o.. Obchodný dom Bratislava je pod 100% kontrolou akcionára materskej spoločnosti .

Hodnota transakcie pozostávala z nasledovných položiek:

v tis. EUR:	Reálna hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	33 470
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	13
Ostatné obežné aktíva	349
Úver	(17 525)
Závazky	(13 327)
Odložený daňový záväzok	(2 913)
Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom	67
50% podiel	34
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	6 870
Goodwill	6 836
Čistý peňažný tok pri akvizícii zaplatené	6 267
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(13)
SPOLU	6 254

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

Goodwill bol v porovnávacom období rok 2023 pri zmene metódy ocenenia investícií do nehnuteľností na reálnu hodnotu plne odpísaný ako znehodnotený.

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

Hodnota transakcie pozostávala z nasledovných položiek:

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

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

Hodnota transakcie pozostávala z nasledovných položiek

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

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

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

2.4.2. Nekontrolné podiely

Podiel na majetkovej účasti pripadajúci na nekontrolné podiely:

Nekontrolné podiely v %	2024	2023
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	40,64	40,64
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	41,54	41,54
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	51,00	51,00
Letisko Žilina, a.s.	0,52	0,52
SMS, s.r.o.	37,00	37,00
SIRS Akvizície, a.s.	41,09	41,09
Obchodný dom Bratislava s.r.o.	50,00	50,00

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Položky nekontrolných podielov k 31. decembru 2024 a 2023 a pohyby v roku 2024 a 2023 boli nasledovné:

	SAD Žilina	SAD Trenčín, a.s.	Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	Letisko Žilina, a.s.	SMS, s.r.o.	OD Bratislava s.r.o.	SIRS Akvizície, a.s.	SPOLU
1. január 2023	6 682	6 027	3 721	7	13	-	(310)	16 140
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	550	1 052	(264)				(153)	1 185
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	3	(14)						(11)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov								-
Akvízia						33		33
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(102)	(136)						(238)
31. december 2023	7 133	6 929	3 457	7	13	33	(463)	17 109
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	221	371	86			(386)	(29)	263
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	(4)	(10)						(14)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov								0
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(100)	(134)						(234)
31. december 2024	7 250	7 156	3 543	7	13	(353)	(492)	17 124

2.4.3 Spoločné podniky

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

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

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

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

2.6. Prepočet cudzích mien

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

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

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

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

2.7. Informácie o segmentoch

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

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

Skupina nemá povinnosť vykazovať prevádzkové segmenty.

2.8. Ukončené činnosti

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

3. Finančné nástroje

Účtovná politika

Klasifikácia a oceňovanie finančných nástrojov

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

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

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

Finančné aktíva ocenené v amortizovaných nákladoch

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

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

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku (FVtoOCI)
Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku predstavujú finančný majetok, ktorý je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je dosiahnutie tak získavaním

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

zmluvných peňažných tokov ako aj predajom finančných aktív; pričom zmluvné podmienky finančného aktíva v stanovených dňoch vytvárajú peňažné toky, ktorými sú výlučne platby istiny a úroku z nesplatennej istiny.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derivátové finančné nástroje

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

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

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

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

Zníženie hodnoty finančných aktív

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

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

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

Ak kreditné riziko finančného nástroja výrazne vzrástlo od počiatočného vykázania, opravná položka sa oceňuje vo výške rovnajúcej sa očakávanej strate počas celej životnosti. Ak je kreditné riziko finančného nástroja k dátumu zostavenia účtovnej závierky nízke (v takom prípade sa dá predpokladať, že úverové riziko finančného nástroja sa významne nezvýšilo od prvého zaučtovania) môžu sa pre ocenenie použiť očakávané 12-mesačných úverové straty. Keďže existuje domnienka, že kreditné riziko finančného aktíva sa od počiatočného uznania výrazne zvýšilo, ak sú

zmluvné platby viac ako 30 dní po termíne splatnosti; v takom prípade sa vyžaduje samostatné posúdenie pre každé takéto finančné aktívum, či sa kreditné riziko výrazne zvýšilo.

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

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

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

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

Významné účtovné odhady a posúdenia

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

4. Riadenie finančného rizika

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

S držanými finančnými nástrojmi súvisia nasledovné riziká

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

4.1. Trhové riziko

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

Menové riziko

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

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

Úrokové riziko

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

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

Dopady rizika úrokovej sadzby na hospodársky výsledok boli v sledovanom období významné pri úvere v spoločnom podniku, kde skupina pri úvere s pohyblivou úrokovou sadzbou nemá uzatvorený zabezpečovací derivát.

4.2. Úverové riziko

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

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

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

K 31. decembru 2024 a 2023 má Skupina významnú koncentráciu úverového rizika vo vzťahu so zmluvami o pôžičke (Poznámka č. 14, 18). Uvedené pôžičky s odloženou dobou splatnosti sú poskytnuté takmer výlučne spoločnostiam pod kontrolou akcionára. Vedenie vyhodnotilo úverové riziko vyplývajúce z pôžičiek ako nízke a Skupina nie je vystavená významnému riziku väčších strát ako vo výške vytvorených opravných položiek.

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

Analýza finančných pohľadávok:

<i>v tis. EUR:</i>	nominálna hodnota	opravná položka	účtovná hodnota
pôžičky dlhodobé v splatnosti (pozn.14)	21 524	3 099	18 425
pôžičky krátkodobé v splatnosti (pozn. 18)	8 181	537	7 644
pohľadávky z príspevkov na úhradu straty vo verejnom záujme v splatnosti (19)	6 894		6 894
pohľadávky z obchodného styku (pozn.19)	4 209	1 706	2 503
<i>z toho v splatnosti</i>	1 959	194	1 765
<i>po lehote splatnosti</i>			
<i>do 30 dní</i>	168	31	139
<i>od 31 do 180 dní</i>	154	31	72
<i>od 181 do 360 dní</i>	191	59	85
<i>nad 360 dní</i>	1 737	1391	259
Spolu	40 808	5 342	35 466

4.3. Riziko likvidity

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných platieb:

v tis. EUR:	do 1 roka	do 5 rokov	nad 5 rokov	SPOLU
Bankové úvery (pozn. 22.1)				
z toho istina	12 503	64 651	16 498	93 652
z toho úroky	2 775	7 788	589	11 152
Prijaté pôžičky mimo skupinu (pozn. 22.2)				
z toho istina	2 372	6 164		8 536
z toho úroky	259	567		826
Záväzky zo splátkového úveru na autobusy (pozn.22.3)				
z toho istina	5 178	21 856	14 259	41 293
z toho úroky	1 428	4 024	1 747	7 199
Záväzky z leasingu (pozn.25.1)				
z toho istina	81	289		370
z toho úroky	9	18		27
Obchodné záväzky a dlhodobé záväzky (pozn.25,26)	15 934	3 082	0	19 016
Spolu	40 539	108 439	33 093	182 071

5. Prevádzkové výnosy

Účtovná politika:

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

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

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

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

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

Výsledná pohľadávka sa vykazuje ako dlhodobý majetok alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. (Poznámka 14, 18)

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

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

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

5.1. Prevádzkové výnosy

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Tržby z autobusovej prepravy	17 737	17 850
Tržby z prenájmu	1 537	2 563
tržby z predaja nafty	335	291
Tržby z predaja ostatného tovaru	310	323
Tržby z hotelových služieb	2 779	2 503
Tržby za sprístupnenie autobusových staníc	223	193
tržby za charterové lety	70	401
Ostatné prevádzkové tržby	645	1 100
Prevádzkové výnosy spolu	23 636	25 224

5.2. Prevádzkové príspevky vo verejnej autobusovej doprave

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v prímestskej doprave	47 241	45 919
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v mestskej doprave	621	593
Prevádzkové dotácie na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme spolu	47 862	46 512

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

Skupina vykonáva vnútroštátnu verejnú pravidelnú autobusovú dopravu na základe udelených dopravných licencií. Platnosť dopravných licencií udelených Trenčianskym samosprávnym krajom končila v októbri 2023. Verejná súťaž na Nového dopravcu, nie je ukončená, skupina naďalej prevádzkuje prímestskú dopravu na základe Príkazu Trenčianskeho samosprávneho kraja do 30.10.2025. Zmluvy so Žilinským samosprávnym krajom o službách v prímestskej autobusovej doprave vo verejnom záujme v dopravnom regióne Kysuce, Horné Považie a Turiec boli uzatvorené v októbri 2022. Služby budú na základe nových zmlúv poskytované na obdobie 10 rokov. Skupina má ďalej uzatvorené zmluvy o výkonoch vo verejnom záujme na zabezpečenie mestskej autobusovej dopravy nasledovne:

Mesto Čadca – účinnosť do 31.12.2027 a Mesto Nove Mesto nad Váhom – účinnosť do 30.6.2031.

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

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
<i>Výnosy z prenájmu</i>		
Obchodné centrá	9 870	7 416
Kancelárie a ostatné	25	141
<i>Servisné a marketingové poplatky</i>		
Obchodné centrá	3 832	2 964
<i>Energie</i>		
Obchodné centrá	3 585	3 047
Kancelárie	37	49
Výnosy spolu	17 349	13 617

Zvýšenie výnosov z investícií do nehnuteľností je ovplyvnené zahrnutím obratu Obchodného domu Bratislava do konsolidácie a v nemalej miere aj vplyvom inflácie.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

6. Prevádzkové náklady

6.1. Materiálové náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Spotreba materiálu	10 730	11 197
Náklady na energie	1 499	1 705
Náklady na predanú naftu	331	291
Náklady na predaný tovar	166	193
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	(39)	(45)
Materiálové náklady spolu	12 687	13 341

6.2. Služby

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Náklady na opravu a údržbu	8 765	7 100
Cestovné	1 548	1 412
Nájomné za prevádzkované mestské parkovacie plochy	65	200
Platby za používanie pneumatík	544	481
Užívanie autobusových staníc	972	885
Ostatné nájomné	232	360
Strážna služba	354	360
Umývanie autobusov a upratovanie	385	380
Reklama	97	182
Telekomunikačné služby	281	301
Právne, poradenské a účtovné služby	652	1 680
Náklady na audit a ostatné konzultačné služby	65	63
Ostatné služby	2 081	2 984
Služby spolu	16 040	16 388

6.3. Osobné náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Mzdové náklady	21 367	19 565
Odmeny členom orgánov skupiny	446	467
Náklady na sociálne zabezpečenie	7 903	7 099
Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny (pozn. 22.1)	51	51
Ostatné sociálne náklady	1 408	937
Osobné náklady spolu	31 175	28 119

Náklady na sociálne zabezpečenie zahrňujú príspevky do štátom spravovaných dôchodkových fondov s definovanými príspevkami. Skupina odvádza poisťné do štátnych programov sociálneho a verejného zdravotného poistenia vo výške 36,2% zo zákonom stanoveného základu, ktorý tvoria zdaniteľné príjmy zamestnanca.

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

6.4. Odpisy

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Odpisy stavieb a zariadení	5 925	7 655
Zostatková hodnota majetku vyradeného likvidáciou		26
Odpisy nehmotného majetku	14	8
Strata zo zníženia hodnoty goodwillu (pozn.12)		9 021
Strata / (zúčtovanie straty) zo zníženia hodnoty dlhodobého hmotného majetku (pozn.10)	(108)	
Zúčtovanie zníženia hodnoty		
Odpisy spolu	5 831	16 710

6.5. Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

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

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Materiálové náklady	4 224	3 692
Opravy a údržby	749	595
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	2 842	2 091
Daň z nehnuteľností	427	252
poistenie	128	185
Spolu	8 370	6 815

6.6. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Daň z motorových vozidiel	78	81
Daň z nehnuteľností	253	201
Poplatky	95	101
Ostatné prevádzkové náklady spolu	426	383

6.7. Ostatné zisky/ (straty)

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Zisk/(strata) z predaja dlhodobého majetku a materiálu	616	1 646
(zníženie hodnoty)/zrušenie straty zo zníženia hodnoty pohľadávok (18)	(1 244)	(1 947)
(Odpis pohľadávok)	-	(9)
zisk z odpísaných pohľadávok	(205)	(141)
Poistne	(1 768)	(1 495)
Prijaté náhrady škôd poistných udalostí	1 369	1 036
Pokuty a penále netto	(128)	(129)
Ostatné prevádzkové dotácie	5	-
odpis záväzku	431	-
refakturácie energií	690	818
Ostatné prevádzkové zisky/(straty)	570	1 629
Prevádzkové kurzové zisky/(straty) netto	8	(10)
Ostatné zisky/(straty)	344	1 398

7. Finančné výnosy

Účtovná politika

Úroky sa vykazujú proporcionálne zohľadňujúc efektívny výnos z príslušného majetku.

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Úroky z vkladov v bankách	-	-
Úroky z poskytnutých pôžičiek	884	1 077
Ostatné finančné výnosy	0	-
Finančné výnosy spolu	884	1 077

7.1 Zisk z výhodnej kúpy

Pri podnikovej kombinácii, keď sú náklady na akvizíciu nižšie ako reálna hodnota čistého majetku obstarávanej spoločnosti, rozdiel sa prehodnotí a akákoľvek zostávajúca časť rozdielu po prehodnotení je zaúčtovaná priamo do konsolidovaných výnosov ako zisk z výhodnej kúpy. V roku 2024 a ani v porovnávacom období skupina neuskutočnila akvizíciu, výsledkom ktorej by bol zisk z výhodnej kúpy.

8. Finančné náklady

v tis. EUR:	2024	2023
Úroky zo splátkového predaja (pozn.21.3)	1 649	701
Úroky z bankových úverov	4 820	4 205
Úroky z ostatných pôžičiek	318	234
Úroky z leasingu (pozn.23.1)	24	16
Rozpustený diskont k dlhodobým rezervám (pozn.22.1)	31	35
Náklady na hedžing úrokovej sadzby (úrokový swap)	(610)	(923)
Ostatné finančné náklady	536	220
Finančné náklady spolu	6 768	4 488

9. Daň z príjmu

Účtovná politika

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

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

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

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

Od 1. januára 2025 vstúpila v Slovenskej republike do platnosti nová sadzba dane z príjmov právnických osôb vo výške 24% pre právnické osoby, ktorých zdaniteľný príjem presiahne sumu 5.000 tis. EUR. Odložené daňové pohľadávky a záväzky boli prepočítané novou sadzbou 24% u dcérskych spoločností u ktorých obrat prevyšuje sumu 5.000 tis. EUR.

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

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Splatná daň z príjmov	2 024	2 037
odložená daň z príjmov	2 246	(643)
Daň z príjmov spolu	4 270	1 394

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

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
zisk/(strata) pred zdanením	8 525	959
daň vypočítaná použitím 21% sadzby dane	1 790	201
<i>Daňový efekt:</i>		
Nedaňové náklady (+)	676	2 516
Nezdaniteľné výnosy (-)	(198)	(1 406)
Vplyv zmeny sadzby dane	1 585	-
Nevykázanie odloženej daňovej pohľadávky (napr.. z daňových strát)(+)	417	69
Odpis daňovej pohľadávky z neumoriteľnej straty		14
Daň z príjmu	4 270	1 394
Efektívna daňová sadzba	50,09%	145,36%

Položky dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného vykazovania a ich daňovými základmi k 31. decembru 2024 a 2023 a daňový vplyv pohybov medzi nimi v roku 2024 a 2023 uvádza nasledovný prehľad:

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2 023
Hmotné dlhodobé aktíva	(21 945)	(19 397)
Deriváty	(53)	(239)
Pohľadávky	1 067	1 066
Rezervy a záväzky	880	511
Daňové straty a iné odpočty	2 677	2 370
Odložené daňové pohľadávky/ (záväzky)	(17 374)	(15 689)
Úprava o neistú realizáciu odloženej daňovej pohľadávky	(946)	(580)
Čistý odložený daňový (záväzok)	(18 320)	(16 269)
Odložené daňové pohľadávky vykázané vo výkaze o finančnej situácii	1 405	1 552
Odložené daňové (záväzky) vykázané vo výkaze o finančnej situácii	(19 725)	(17 821)

Skupina v roku 2024 umorila daňové straty a iné odpočty vo výške 1.188 tis. EUR. (v roku 2023 419 tis. EUR). Skupina vykázala k 31. decembru 2024 kumulatívne daňové straty vo výške 12.627 tis. EUR, ktoré môžu byť umorené voči budúcim zdaniteľným ziskom spoločností v rámci ktorých vznikli. Tieto straty a iné odpočty môžu byť umorené v období 2025-2029.

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

Skupina nevykázala k 31. decembru 2024 odložené daňové pohľadávky vo výške 946 tis. EUR u ktorých nie je dostatočne isté, že dosiahnuté budúce zisky budú postačujúce na ich uplatnenie.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

(i) Pohyby v odloženej dani v roku 2024 boli nasledovné

v tis. EUR:	Stav k 1.1.2024	Podnikové kombinácie	Zaučtované do (nákladov) / výnosov	Zaučtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2024
Hmotné dlhodobé aktíva	(19 581)		(2 559)		(22 140)
Zásoby	-				-
Deriváty	(239)			186	(53)
Pohľadávky	1 064		(3)		1 061
Rezervy a záväzky	404		421	9	834
Ostatné zdaniteľné rozdiely	-				-
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	2 083		(105)		1 978
Čistý odložený daňový (záväzok)	(16 269)	-	(2 246)	195	(18 320)

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

v tis. EUR:	Stav k 1.1.2023	zmena metódy	Podnikové kombinácie	Zaučtované do (nákladov) / výnosov	Zaučtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2023
Hmotné dlhodobé aktíva	(6 162)	(8 522)	(4 731)	(166)		(19 581)
Zásoby	-					-
Deriváty	(464)				225	(239)
Pohľadávky	479		54	531		1 064
Rezervy a záväzky	241		104	51	8	404
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(139)			139		-
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	336		1 659	87		2 083
Čistý odložený daňový (záväzok)	(5 709)	(8 522)	(2 914)	643	233	(16 264)

10. Pozemky, budovy a zariadenia

Účtovná politika

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

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

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

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

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

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

V tis. EUR:	Pozemky	Budovy a stavby	Stroje, zariadenie, motorové vozidlá a ostatné aktíva	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacia cena k 1. 1. 2023	11 763	25 583	101 517	552	139 415
Prírastky	253		18 641	84	18 978
Presuny					0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky	(56)	(524)	(4 832)		(5 412)
Obstarávacia cena k 31.12.2023	11 960	25 059	115 326	636	152 981
Prírastky		1 822	315	69	2 206
Presuny					-
Podnikové kombinácie					
Úbytky	(103)	(25)	(13 230)		(13 358)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2024	11 857	26 856	102 411	705	141 829
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2023		(13 597)	(72 949)	-	(86 546)
Odpisy		(1 321)	(6 334)		(7 655)
Zníženie hodnoty			-		
Úbytky		449	1 110		1 559
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2023		(14 469)	(78 173)	-	(92 642)
Odpisy		(1 256)	(4 669)		(5 925)
Zníženie hodnoty		7	100		107
Úbytky		24	13 229		13 253
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2024		(15 694)	(69 513)	-	(85 207)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2023	11 763	11 986	28 568	552	52 869
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2023	11 960	10 590	37 153	636	60 339
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2024	11 857	11 162	32 898	705	56 622

Zníženie hodnoty

Hodnota majetku je znížená, ak jeho účtovná hodnota prevyšuje jeho spätne ziskateľnú sumu. Skupina odhadla v minulých obdobiach zníženie hodnoty autobusov v prípade ich predaja pri ukončení činnosti v regióne Trenčianskeho kraja o 484 tis. EUR, v roku 2024 bola ponížená na 384 tis. EUR.

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

K 31.12.2024 bolo v prospech bánk, ktoré poskytli úvery (pozn.22.1) zriadené záložné právo na pozemky a budovy v účtovnej hodnote 14.006 tis. EUR (k 31.12.2023 17.056 tis. EUR) .

Zo strojov, prístrojov a zariadení je zriadené záložné právo na autobusy na zaistenie záväzkov z úveru na kúpu autobusov na splátky v zostatkovej hodnote 30.851 tis. EUR. (k 31.12.2023 35.081 tis. EUR). (pozn. 22.3)

Štátne dotácie:**Účtovná politika**

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

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Dlhodobý majetok s právom na užívanie

Účtovná politika

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

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

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

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

Skupina si prenájom kancelárske priestory, parkovacie plochy, pneumatiky k autobusom, automobily.

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

v tis. EUR:	Budovy a stavby	Stroje a zariadenia	Celkom
Obstarávacia cena k 1.1.2023	407	604	1 011
Prírastky	0	304	304
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kupnej opcie	0	-	-
Úbytky	0	(1)	(1)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2023	407	907	1 314
Prírastky	1 345	-	1 345
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	(152)	(152)
Úbytky	(205)	(13)	(218)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2024	1 547	742	2 289
Oprávky a zníženie hodnoty k 01.01.2023	(315)	(323)	(638)
Odpisy	(84)	(111)	(195)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	-	-
Úbytky	-	1	1
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2023	(399)	(433)	(832)
Odpisy	(154)	(107)	(261)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	152	152
Úbytky	205	13	218
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2024	(348)	(375)	(723)
Účtovná hodnota			
k 01.01.2023	92	281	373
k 31.12.2023	8	474	482
k 31.12.2024	1 199	367	1 566

Súvisiace záväzky z lízingu sú uvedené v poznámke 25.1 a 26.

11. Investície do nehnuteľností

Účtovná politika

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

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, rekreačné priestory). Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Skupina sa v roku 2024 pre oceňovanie investícií do nehnuteľností rozhodla prejsť z modelu oceňovania v historických cenách (Cost model) na model ocenenia reálnou hodnotou. Aplikácia podľa IAS 8 vyžaduje, aby sa dobrovoľné zmeny účtovnej metódy aplikovali retrospektívne, preto boli porovnávacie údaje za rok 2023 upravené tak, akoby model reálnej hodnoty bol používaný už v danom roku.

Dopad zmeny metódy na stav k 1.1.2023 a na porovnávacie údaje roku 2023 je uvedený v poznámke 2.2.

V tis. EUR:	Investície do nehnuteľností
účtovná hodnota k 31.12.2022	76 826
zmena metódy k 1.1.2023- model reálnej hodnoty	40 582
reálna hodnota k 1.1.2023	117 408
prírastky	477
Akvizície (pozn.2.3.1)	33 470
zmena reálnej hodnoty	(2 127)
reálna hodnota k 31.12.2023	149 228
Prírastky	979
Presun do Majetok určený na predaj (pozn..16)	(8 000)
Predaj	(82)
Zmena FV	(1 196)
Reálna hodnota k 31.12.2024	140 929

Odhad reálnej hodnoty

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

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

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

Reálna hodnota prevádzkovaných obchodných centier bola určená podľa Valuation Reports od medzinárodných nezávislých znaleckých spoločností vyhotovených v súlade s IVS International Valuation Standards, ktoré sú aktualizované každý rok.

Reálna hodnota obchodných centier, ktoré sú pred rekonštrukciou alebo v rekonštrukcii bola určená na úrovni hodnoty pri akvizícii. Investičné nehnuteľnosti iné ako obchodné centrá, pri ktorých existuje aktívny trh, boli precenené na reálnu hodnotu. Majetok, pri ktorom nebolo možné spoľahlivo určiť reálnu hodnotu, ostal ocenený použitím modelu podľa IAS 16.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva.

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

Na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 136 770 tis. EUR bolo zriadené záložné právo v prospech financujúcich bank (pozn. 22.1).

12. Dlhodobý nehmotný majetok a goodwill

Účtovná politika

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

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

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

Nehmotný majetok sa začne odpisovať v mesiaci, keď je k dispozícii na použitie. Nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so schváleným plánom odpisovania, rovnomernou metódou. Odpisy sa stanovujú podielom obstarávacej ceny odhadom doby životnosti daného nehmotného majetku. Ak dôjde k poklesu hodnoty nehmotného majetku, jeho účtovná hodnota sa zníži, aby zohľadňovala buď jeho úžitkovú hodnotu alebo reálnu hodnotu zníženú o náklady súvisiace s predajom, podľa toho, ktorá je vyššia. Náklady spojené s údržbou softvéru sa účtujú do nákladov v účtovnom období, v ktorom vznikli.

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

V tis. EUR:	Goodwill	Softvér	Oceniťelné práva	Nedokončené investície	Spolu
Obstarávacia cena k 1. 1. 2023	2 534	295	51	152	3 032
Prírastky	-	-	-	-	-
Podnikové kombinácie (pozn.2.3.1)	9 021	-	-	-	9 021
Úbytky	-	-	-	-	-
Obstarávacia cena k 1. 1. 2024	11 555	295	51	152	12 053
Prírastky	-	-	-	-	-
Podnikové kombinácie	-	-	-	-	-
Úbytky	(4 719)	(2)	-	-	(4 721)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2024	6 836	293	51	152	7 332
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2022	(118)	(285)	(39)	-	(442)
Zníženie hodnoty k 1.1.	(2 416)	-	-	-	(2 416)
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2023	(2 534)	(285)	(39)	-	(2 858)
Odpisy a ZC vyradeného majetku	-	(8)	-	-	(8)
Zníženie hodnoty	(9 021)	-	-	-	(9 021)
Úbytky	-	-	-	-	-
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2024	(11 555)	(293)	(39)	-	(14 745)
Odpisy	-	(2)	(12)	-	(14)
Zníženie hodnoty	-	-	-	-	-
Úbytky	4 719	2	-	-	4 721
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2024	(6 836)	(293)	(51)	-	(10 038)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2023	-	10	12	152	174
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2024	-	2	12	152	166
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2024	-	-	-	152	152

Goodwill

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

Peňazotvorná jednotka, ku ktorej sa alokoval goodwill, sa testuje na zníženie hodnoty raz ročne a vždy, keď existuje náznak, že by hodnota jednotky mohla byť znížená, porovnaním účtovnej hodnoty tejto jednotky, vrátane goodwillu, so spätne ziskateľnou sumou jednotky. Ak spätne ziskateľná suma jednotky presahuje jej účtovnú hodnotu, hodnota jednotky a goodwillu alokovaného k tejto jednotke sa nepovažuje za zníženú.

Skupina alokuje goodwill vykázaný z akvizície dcérskej spoločnosti MIRAGE SHOPPING CENTER a.s. (70 tis. EUR), Obchodný dom Žilina , s.r.o. (369 tis. EUR), Manhattan Developpment Sk s.r.o. (1.632 tis. EUR) a Obchodný dom Bratislava, s.r.o. (6.836 tis. EUR) na CGU, ktoré predstavujú obchodnú činnosť týchto dcérskych spoločností. Pri modele ocenenia investícií do nehnuteľností reálnou hodnotou, sa zvýšila hodnota CGU, ku ktorým bol alokovaný goodwill a preto bol goodwill vykázaný z akvizície dcérskej spoločnosti MIRAGE SHOPPING CENTER a.s. (70 tis. EUR), Obchodný dom Žilina , s.r.o. (369 tis. EUR), Manhattan Developpment Sk s.r.o. (1.632 tis. EUR) k 1.1.2023 vyhodnotený ako znehodnotený.

V roku 2023 sa rovnako ako k 1.1.2023 vykonal pri zmene metódy test na znehodnotenie goodwillu vykázaného v roku 2023 pri akvizícii Obchodného domu Bratislava s.r.o. Goodwill vo výške 6.836 tis. EUR bol v roku 2023 odpísaný ako znehodnotený priamo do výsledku hospodárenia.

Nedokončené investície

V položke nedokončené investície je vykázaná predpokladaná výška odplaty za vecné bremeno zodpovedajúca hodnote určenej znaleckým posudkom za sporné pozemky pod Obchodným centrom Mirage a súvisí s vykázanou rezervou na spor s Mestom Žilina. (pozn.27.1)

13. Investície do spoločných podnikov

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

Meno spoločného podniku	Hlavná činnosť	podiel Skupiny na vlastníctve a hlasovacích právach	
		2 024	2 023
Optima HoldCo s.r.o.	prenájom nehnuteľností	50%	50%
Palm Corp s.r.o.	prenájom a prevádzka obchodného centra OPTIMA	50%	50%

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

Podiel v spoločných podnikoch sa vykazuje metódou vlastného imania.

Spoločnosť PalmCorp s.r.o. vlastní obchodné centrum OPTIMA v Košiciach, ktoré je klasifikované k investíciám do nehnuteľností. Použitie modelu ocenenia reálnou hodnotou bol uplatnený retrospektívne Reálna hodnota obchodného centier bola určená podľa Valuation Reports od medzinárodných nezávislých znaleckých spoločností vyhotovených v súlade s IVS International Valuation Standards,

Vplyv zmeny ocenenia investícií do nehnuteľností metódy modelom reálnej hodnoty na podiel na čistom majetku spoločného podniku k 1.1.2023:

<i>v tis. EUR:</i>	2022	Vplyv zmeny metódy	k 1.1.2023
MAJETOK			
Goodwill z akvizície PalmCorp s.r.o.	3 316	(3 194)	122
Investície do nehnuteľností	114 432	9 148	123 580
Peniaze a peňažné ekvivalenty	990	-	990
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	2 325	-	2 325
		-	
ZÁVÄZKY			
úvery	(72 641)	-	(72 641)
pôžičky	(24 706)	-	(24 706)
Závazky z obchodného styku a časové rozlíšenie	(2 418)	-	(2 418)
Dlhodobé záväzky	(1 478)	-	(1 478)
odložená daň	(12 623)	(1 921)	(14 544)
		-	
Celkový čistý majetok	7 197	4 033	11 230
Podiel Skupiny na čistom majetku 50%	3 599	2 016	5 615

Súhrnné informácie o spoločných podnikoch sú analyzované nižšie:

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Stav na začiatku roka	7 246	3 599
Zmena metódy na model ocenenia reálnou hodnotou k 1.1.2023		2 016
Navýšenie ostatných kapitálových fondov	99	129
Podiel Skupiny na výsledku hospodárenia spoločných podnikov	943	1 502
Stav na konci roka	8 288	7 246

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

v tis. EUR:	2024	2023
Výnosy	16 498	15 826
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie	1 887	3 004
Podiel Skupiny na výsledku hospodárenia spoločného podniku	943	1 502

v tis. EUR:	2024	2023
MAJETOK		
Goodwill z akvizície PalmCorp s.r.o.		
Investície do nehnuteľností	126 480	123 880
Peniaze a peňažné ekvivalenty	5 230	2 702
Pohľadávky z obchodného styku a iné pohľadávky	1 471	1 764
ZÁVÄZKY		
úvery	(68 884)	(70 234)
Pôžičky	(24 706)	(24 706)
Záväzky z obchodného styku a časové rozlíšenie	(559)	(1 445)
Dlhodobé záväzky	(1 531)	(1 322)
Daňové záväzky	(199)	
odložená daň	(20 725)	(16 146)
Celkový čistý majetok	16 577	14 493
Podiel Skupiny na čistom majetku 50%	8 288	7 246
Účtovná hodnota investície do spoločných podnikov	8 288	7 246

14. Pôžičky

Účtovná politika

Pohľadávky z poskytnutých pôžičiek predstavujú nederivátový finančný majetok s pevnými alebo stanoviteľnými termínmi splátok, ktorý nie je kótovaný na aktívnom trhu. Vznikajú vtedy, keď Skupina poskytne peňažné prostriedky priamo dlžníkovi bez toho, aby mala v úmysle s pohľadávkou obchodovať. Pôžičky sú klasifikované ako dlhodobý majetok, keď ich splatnosť presahuje obdobie 12 mesiacov od dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. príslúchajúcich vedľajších nákladov. Následne sú ocenené vo výške amortizovaných nákladov, použitím efektívnej úrokovej miery. Opravná položka sa účtuje do zisku/straty za účtovné obdobie, ak existuje objektívny dôkaz (napr. pravdepodobnosť nesolventnosti alebo významné finančné ťažkosti dlžníka), že Skupina nebude schopná zinkasovať všetky dlžné čiastky v súlade s pôvodnými podmienkami zmluvy o pôžičke. Znehodnotenú dlžnú čiastku sú odpísané, ak sa považujú za nevymožiteľné.

v tis. EUR:	2024		2023	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - dlhodobé	21 299	225	18 056	151
Pôžičky tretím stranám				
	21 299	225	18 056	151
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		21 524		18 207
zníženie hodnoty		(3 099)		(2 252)
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		18 425		15 955

Pôžičky voči spriazneným stranám sa poskytujú ako nezabezpečené pôžičky za týchto podmienok: úrokové sadzby – 3,0% so splatnosťou do 5 rokov. Pôžičky spriazneným stranám splatné v roku 2025 a skôr, sú prezentované v pozn. 18. pohľadávky z krátkodobých pôžičiek.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2024	2023
Stav na začiatku obdobia	2 252	1297
Zníženie hodnoty	847	1512
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti		(557)
Presun z pôžičiek so splatnosťou do jedného roka		
Presun k pôžičkám so splatnosťou do jedného roka		
Stav ku koncu obdobia	3 099	2 252

15. Ostatný dlhodobý majetok

v tis. EUR:	2024	2023
Investičný príspevok k prenájmu (a)	130	230
Dlhodobé obchodné pohľadávky	79	
Poskytnuté dlhodobé finančné zábezpeky	-	
Náklady budúcich období	2	3
Ostatný dlhodobý majetok spolu	211	233

(a) Pohľadávky z investičných príspevkov k prenájmu (motivačných bonusov) vo výške 130 tis. EUR (31.december 2023: 320 tis. EUR) predstavujú výdavky na kontribúcie – príspevky na FITOUT predajní poskytované nájomcom pri otváraaní prevádzok a uzatváraní dlhodobých nájomných zmlúv a sú vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Kontribúcie sú rozpúšťané ako zníženie výnosov z prenájmu počas doby trvania nájomných vzťahov vo väzbe na dosahované príjmy z nájomného. K dátumu zostavenia účtovnej závierky Skupina posudzuje výšku a odôvodnenosť časového rozlíšenia motivačných bonusov, pričom časť týkajúcu sa bezprostredne nasledujúceho obdobia vykazuje ako krátkodobé pohľadávky (pozn.19) a zvyšnú časť ako dlhodobé pohľadávky.

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

16. Dlhodobý majetok držaný na predaj

Účtovná politika

Dlhodobý majetok je klasifikovaný do kategórie držaný na predaj vtedy, ak sa jeho účtovná hodnota spätne získa primárne prostredníctvom predaja nie jeho pokračujúcim užívaním. Zároveň sa majetok musí nachádzať v stave umožňujúcom okamžitý predaj a manažment sa zaviazal k plánu predaja a začal aktívny program na nájdenie kupujúceho. Okrem toho by sa malo očakávať, že do jedného roka od dátumu klasifikácie dôjde k predaju. Majetok, ktorý spĺňa kritériá na klasifikáciu ako držaný na predaj, sa oceňuje účtovnou hodnotou, alebo ak je nižšia, reálnou hodnotou zníženou o náklady na predaj. Po klasifikácii sa majetok držaný na predaj neodpisuje.

Do kategórie majetku držaný na predaj bol preklasifikovaný z investícií do nehnuteľnosti Dom techniky spolu s príslušnými pozemkami, pri ktorom sa v roku 2024 začal aktívny program na nájdenie kupujúceho aj so súhlasom financujúcej banky, v prospech ktorej bol majetok založený.

Činnosti súvisiace s majetkom držaným na predaj nepredstavovali významnú časť podnikania, preto neboli klasifikované ako ukončované činnosti.

Predpokladaná reálna hodnota znížená o náklady na predaj je vyššia ako účtovná hodnota majetku držaného na predaj

Majetok držaný na predaj	2024
Dom techniky a príslušné pozemky	8 000

17. Zásoby

Účtovná politika

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

v tis. EUR:	Obstarávacia cena 2024	Účtovná hodnota 2024	Obstarávacia cena 2023	Účtovná hodnota 2023
Materiál	541	541	562	562
Tovar na sklade	50	50	57	57
Zásoby spolu	591	591	619	619

Skupina nemala dôvod k 31. decembru 2024 a ani k 31. decembru 2023 vytvoriť opravnú položku k zásobám. Medzi materiál patria najmä zásoby nafty.

18. Pohľadávky z krátkodobých pôžičiek

Účtovná politika

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

v tis. EUR:	2024		2023	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé zabezpečené	5 700	1 596	5 700	1 368
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé nezabezpečené	139	684	35	644
Pôžičky tretím stranám	50	12	50	9
	5 889	2 292	5 785	2 021
obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		8 181		7 806
zníženie hodnoty		(537)		(353)
obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		7 644		7 453

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

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2024	2023
Stav na začiatku obdobia	353	133
Zníženie hodnoty	222	304
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(44)	(84)
použitie z titulu odpisu pohľadávok z pôžičiek		
Stav ku koncu obdobia	537	353

19. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

Účtovná politika

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

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

v tis. EUR:	2024	2023
Pohľadávky z obchodného styku	4 209	5 146
Opravná položka k pochybným pohľadávkam	(1 706)	(1 838)
Obchodné pohľadávky	2 503	3 308
<i>Ostatne finančné pohľadávky</i>		
Pohľadávky z dotácií (príspevkov) na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme	3 703	5 068
Pohľadávky z prevádzkových dotácií	3 191	23
Ostatné finančné pohľadávky	6 894	5 091
Finančné pohľadávky spolu	9 397	8 399
<i>Ostatne nefinančné pohľadávky</i>		
Pohľadávky z titulu DPH a ostatných daní	256	3 448
Poskytnuté finančné zábezpeky	75	75
Prevádzkové preddávky	148	101
Investičné príspevky (stimuly)	149	151
Pohľadávky voči zamestnancom	106	77
Iné pohľadávky	1 127	703
Náklady budúcich období	238	132
Opravná položka k pochybným iným pohľadávkam	(194)	(147)
Ostatné nefinančné pohľadávky	1 905	4 540
Obežné obchodné a ostatné pohľadávky	11 302	12 939

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

Vývoj opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

v tis. EUR:	2024	2023
Stav na začiatku obdobia	1 838	1 756
Tvorba	230	1 112
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(64)	(486)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(298)	(544)
Stav ku koncu obdobia	1 706	1 838

Vývoj opravnej položky k pochybným ostatným obežným pohľadávkam:

v tis. EUR:	2024	2023
Stav na začiatku obdobia	147	5
Tvorba	47	146
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti		(2)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok		(2)
Stav ku koncu obdobia	194	147

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

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

v tis. EUR:	2024	2023
<i>Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené</i>		
Bankovými zárukami a vkladmi nájomcov	284	340
Spolu	284	340

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

Pohľadávky na ktoré je zriadené záložné právo

Skupina ručí pohľadávkami súčasnými aj budúcimi z autobusovej dopravy, z prevádzky autobusových nástupišť, z prenájmu, ako aj pohľadávkami z poskytnutých pôžičiek (pozn. 14 a 18), pohľadávkami z dodávok tovaru alebo poskytovaním služieb akéhokoľvek druhu voči všetkým súčasným i budúcim dlžníkom do výšky záväzkov z bankových úverov (pozn.22.1) a zo splátkového úveru na kúpu autobusu (pozn. 22.3)

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

20. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Účtovná politika

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

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

v tis. EUR:	2024	2023
	v mene EUR	
Peniaze v banke	11 951	9 795
Pokladničná hotovosť	84	85
Ceniny	1	1
Spolu	12 036	9 881

Pohľadávkami z práva na výplatu peňažných prostriedkov z účtov vedených financujúcimi bankami Skupina ručí za bankové úvery. (pozn. 22.1) .

21. Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti

Účtovná politika

Dividendy

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

Ostatné komponenty vlastného imania účtované do ostatného komplexného výsledku :

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Základné imanie

Upísané základné imanie spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť pozostáva z 220 ks kmeňových listinných akcií na meno (31.12.2023: 220 ks) v nominálnej hodnote 1 660 EUR na 1 akciu. So všetkými vydanými akciami sú spojené rovnaké práva.

Emisné ážio:

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

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

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

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

Ostatné komponenty vlastného imania

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

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Stav na začiatku obdobia	-	-
Aktuárske zisky/(straty)	(43)	(32)
Daň z príjmov vzťahujúca sa k aktuárskym ziskom/(stratám)	9	6
Podiel nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	18	14
Daň z príjmov súvisiaca s podielom nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	(4)	(3)
Reklasifikácia do nerozdelených ziskov minulých rokov	20	15
Stav ku koncu obdobia	-	-

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

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Stav na začiatku obdobia	899	1 748
Zmena reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov (pozn. 24)	(907)	(1 074)
Súvisiaca odložená daň z príjmov	186	225
Stav ku koncu obdobia	178	899

Nerozdelený zisk:

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Zostatok na začiatku obdobia	49 092	19 067
Zmena metódy	-	31 661
Zisk/(strata) za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti	3 992	(1 621)
Aktuárske zisky a (straty) pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti – reklasifikácia do nerozdelených ziskov	(20)	(15)
Dividendy	-	-
Nerozdelený zisk spolu ku koncu obdobia	53 064	49 092

22. Úvery a pôžičky

Účtovná politika

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

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

22.1. Bankové úvery

Banka /veriteľ	mena	úroková sadzba	konečná splatnosť	2024	2023	forma zabezpečenia
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,4%	2024	0	692	
Tatra banka a.s.	EUR	2,15%,2,95%	2028	23 665	24 821	pozn.22.1.1
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+3,25%	2026	0	2 437	
Tatra banka a.s.	EUR	8,425%	2024	17 248	17 525	pozn. 22.1.2
Tatra banka a.s.	EUR	1M EURIBOR + 2,4%	2032	6 011		pozn. 22.1.3
UniCredit a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,85%	2029	5 794	6 101	pozn.22.1.4
SLSP a.s.	EUR	5,88%	2029	5 794	6 101	pozn.22.1.4
UniCredit a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,5%	2026	8 097	8 478	pozn. 22.1.5
Tatra banka a.s.	EUR	3M EURIBOR+2,05%	2025	20 263	21 733	pozn. 22.1.6
SLSP a.s.	EUR	3,00%	2029	1 838	2 100	pozn. 22.1.7
ČSOB a.s.	EUR	1M EURIBOR + 2,8%	2029	4 943	6 022	pozn. 22.1.8
Dlhodobé úvery				93 653	96 010	
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov				(64 620)	(59 456)	
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti				29 033	36 554	
ČSOB a.s.	kontokorentný	1M EURIBOR+1,38%	2025	2 840	0	
Tatra banka a.s.	kontokorentný	3M EURIBOR +2%	2025	0	0	
Krátkodobá časť dlhodobých úverov				2019	64 620	59 456
odložený úrok a nevyúčtovaný úrok					338	453
debetný zostatok účtu						0
krátkodobé záväzky z bankových úverov				67 798	59 909	
z toho: maturujúci úver				19 956	11 587	
re klasifikovaný úver				21 906	23 065	

K 31. decembru Skupina mala možnosť čerpať nasledovné druhy krátkodobých úverov:

Banka /veriteľ	TYP	MENA	2024	2023	forma zabezpečenia
ČSOB a.s.	kontokorentný	EUR	4 000	4 000	Pohľadávky, pozemky a budovy skupiny
Tatra banka a.s.	kontokorentný	EUR	5 500	5 500	pohľadávkami

Úverové linky sú čerpané podľa potrieb Skupiny na krytie prechodného nesúladu medzi potrebami finančných prostriedkov a disponibilnými zdrojmi. V roku 2024 Skupina čerpala časť kontokorentného úveru, ktorá bola vykázaná v krátkodobých úveroch.

Z dôvodu neplnenia kovenantov bankového úveru vyplynula povinnosť v súlade s IFRS pravidlami preklasifikovať dlhodobý úver v hodnote 21 906 tis. EUR na krátkodobý a vykazovať ho ako záväzok splatný do 12 mesiacov. Do dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky financujúca banka neuplatnila možnosť predčasného splatenia úveru.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Skupina v roku 2024 splatila úvery v objeme 8 797 tis. EUR, získala nový úver vo objeme 6 700 tis. EUR.

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

Reálna hodnota dlhodobých a krátkodobých úverov nebola k 31.12.2024 a 2023 významne odlišná od ich účtovnej hodnoty

Zabezpečenie bankových úverov

22.1.1 Splátkový úver vo výške 23 665 tis. EUR (k 31.12.2023 24 821 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2028 je zaručený nehnuteľnosťami Skupiny (pozn. 11), pohľadávkami (pozn. 19), blanco zmenkou, notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením. Úver je prezentovaný ako krátkodobý z dôvodu neplnenia bankových kovenantov.

22.1.2 Bankový úver získaný pri akvizícii v závere rok 2023 v dlžnej sume 17 248 tis. EUR je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný majetok Skupiny, záložným právom na všetky existujúce a budúce pohľadávky voči odberateľom dlžnej dcérskej spoločnosti a ručiteľským vyhlásením pristupujúceho dlžníka. Pre dlhodobé neplnenie podmienok úveru, v marci 2024, banka uplatnila default a úver je vo workout-e. V roku 2025 došlo k zníženiu úveru o 6.000 tis. EUR získaných z odpredaja nevyužívaného majetku skupiny a majetku spriaznenej spoločnosti. Zároveň bola podpísaná nová úverová zmluva, na základe ktorej sú splátky splatné v roku 2025 v sume 658 tis. EUR, zvyšná časť v sume 10.590 tis. EUR je splatná v roku 2026.

22.1.3 V roku 2024 skupiny získala splátkový úver vo výške 6 700 tis. EUR, zostatok dlhu k 31.12.2024 je 6 011 tis. EUR. Úver je zabezpečený záložným právom na pohľadávky, nehnuteľná majetok skupiny (pozn.10) a ručiteľským vyhlásením tretej osoby.

22.1.4 Bankové úvery so zostatkom dlhu k 31.12.2024, každý po 5 794 EUR, boli v roku 2024 refinancované, konečná splatnosť podľa nových podmienok je 30.6.2029. Úvery sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti skupiny (pozn. 10), pohľadávkami z obchodného styku (pozn.18) , notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením tretej osoby.

22.1.5 Investičný úver vo výške 9 170 tis. EUR poskytnutý v roku 2021 s konečnou splatnosťou v roku 2026 ktorého zostatok k súvahovému dňu je 8 097 tis. EUR je zabezpečený nehnuteľnosťami skupiny (poznámka 11), pohľadávkami z nájmu (pozn. 18), záložným právom na účty v banke a blankozmenkou spoločnosti

22.1.6 Bankový úver v dlžnej sume k 31.12.2024 20 263 tis. EUR (k 31.12.2023 21 733 tis. EUR) je splatný 30.6.2025 a je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný majetok skupiny (pozn.11). Úver bol v roku 2025 refinancovaný poskytnutím nového úveru s konečnou splatnosťou 30.9.2030 (pozn.31).

22.1.7 V roku 2022 získala Skupina úver na kúpu lietadla vo výške 2 800 tis. EUR, k súvahovému dňu 2.100 tis. EUR (k 31.12.2022 2.450 tis. EUR), ktorý je ručený záložným právom k nehnuteľnému majetku Skupiny (pozn.10).

22.1.8 Účelový úver poskytnutý v roku 2022 vo výške 8 000 tis. EUR, ktorého zostatok k 31.12.2024 je 4 943 tis. EUR (k 31.12.2023 6 022 tis. EUR) s konečnou splatnosťou 25.7.2029 je zabezpečený záložným právom k pohľadávkam (pozn.18), záložným právom na účty vedené bankou a ručiteľským vyhlásením.

22.2. Prijaté pôžičky

v tis. EUR:	mena	konečná splatnosť	2024	2023
Pôžičky - spriaznené strany	EUR	2027	4 538	2 784
Pôžičky akcionár	EUR	2027	926	1 548
Pôžičky akcionár	EUR	2028	99	99
Pôžičky od tretích strán	EUR	2026	600	0
Dlhodobé pôžičky			6 163	4 431
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov				
Dlhodobé pôžičky bez krátkodobej časti			6 163	4 431

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

v tis. EUR:	mena	konečná splatnosť	2024	2023
pôžičky - spriaznené strany	EUR	2 025	144	652
pôžičky -akcionár	EUR	2 025	345	765
Pôžičky od tretích strán	EUR	2 025	1 883	986
Pôžičky od tretích strán – dlhý úrok	EUR	2 019	0	63
Krátkodobá časť dlhodobých pôžičiek	EUR		0	0
Krátkodobé pôžičky			2 372	2 466

Pôžičky sú úročené 0%-6%.

Nákladové úroky z prijatých pôžičiek v roku 2024 boli 318 tis. EUR

22.3. Závazky zo splátkového úveru na kúpu autobusov

v tis. EUR:	2024	2023
Závazky zo splátkového predaja za autobusy spolu	48 492	58 258
Mínus: budúce finančné náklady	(7 199)	(8 845)
Súčasná hodnota záväzkov zo splátkového (spotrebného) úveru	41 293	49 413
súčasná hodnota splatná do 12 mesiacov	5 178	8 121
súčasná hodnota splatná od 12 mesiacov	36 115	41 292
Z toho: suma splatná od 1 roka do 5 rokov	21 856	23 373
suma splatná nad 5 rokov	14 259	17 918

Pohyby v záväzku z úveru boli nasledovné:

	Súčasná hodnota záväzkov z kúpy autobusov na splátky
Stav k 1.1.2024	49 413
Splátky	(8 120)
Zvýšenie záväzkov zo splátkového (spotrebného)	
Stav k 31.12.2024	41 293

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

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

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

Závazky sú zabezpečené záložným právom na financované autobusy v zostatkovej hodnote k 31.12.2024 30 851 tis. EUR (k 31.12.2023: 35 081 tis. EUR) a záväzky voči Tatra-Leasing, s.r.o. sú zabezpečené aj pohľadávkami voči Žilinskému samosprávnemu kraju zo zmluvy o výkone vo verejnom záujme súčasnými aj budúcimi.

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

23. Rezervy

Účtovná politika

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

Rezerva na odchodné

Finančne nezaistený penzijný program so stanovenými požitkami

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

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

Skupina nevykazuje žiadne aktíva z programov, pretože žiaden z programov nemá samostatne spravované fondy. Náklady na penzijný program so stanovenými požitkami sú určené poistno-matematickými výpočtami. Tieto výpočty obsahujú odhady diskontných sadzieb, budúceho rastu miezd, úmrtnosti alebo fluktuácie. Vzhľadom na dlhodobú povahu takýchto programov podliehajú takéto odhady veľkej miere neistoty.

Penzijný program so stanovenými príspevkami

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

Odmeny pri pracovných a životných jubileách

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

Výsledky niektorých súdnych sporov a správnych konaní

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

<i>v tis. EUR:</i>	odchodné	jubilejné	rezerva na odškodnenie a nemajetko v újmu	súdny spor	Rezervy na odstupné	Spolu
K 1. januáru 2023	1 338	289	200	152	1377	3 356
Rezerva vytvorená počas obdobia	91		60		8	159
Úrokový náklad (pozn.8)	27	8				35
Rezerva použitá počas obdobia	(651)	(48)			(193)	(892)
Zrušenie rezervy		(8)			(17)	(25)
Stav k 31. decembru 2023	805	241	260	152	1 175	2 633
Rezerva vytvorená počas obdobia	125		95		428	648
Úrokový náklad (pozn.8)	25	5				30
Rezerva použitá počas obdobia	(107)	(35)			(24)	(166)
Zrušenie rezervy		(2)	(260)			(262)
Stav k 31. decembru 2024	848	209	95	152	1 579	2 883
Krátkodobá časť k 31. decembru 2023	163	41	260	152	0	616
Dlhodobá časť k 31. decembru 2023	642	200	0	0	1 175	2 017
Krátkodobá časť k 31. decembru 2024	163	34	95	152	0	444
Dlhodobá časť k 31. decembru 2024	685	175	0	0	1 579	2 439

23.1. Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny

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

Okrem rezervy na odchodné skupina tvorí rezervu na výplatu odmien pri pracovných a životných jubileách, pokiaľ sú dohodnuté v kolektívnej zmluve.

<i>v tis. EUR:</i>	rezerva na odchodné	rezerva na jubilejné	Spolu
K 1. január 2023	1338	289	1627
Súčasný náklad služby	52	22	74
Náklady na minulé služby	7	1	8
Úrokový náklad	27	8	35
rezerva použitá počas obdobia	(651)	(48)	(699)
aktuárske (zisky)/straty	32	(31)	1
K 31. decembru 2023	805	241	1 046
Súčasný náklad služby	63	15	78
zisk/strata pri vyrovaní	19		19
Úrokový náklad	25	5	30
rezerva použitá počas obdobia	(107)	(35)	(142)
aktuárske (zisky)/straty	43	(17)	26
K 31. decembru 2024	848	209	1 057
Krátkodobá časť k 31. decembru 2023	163	41	204
Dlhodobá časť k 31. decembru 2023	642	200	842
Krátkodobá časť k 31. decembru 2024	163	34	197
Dlhodobá časť k 31. decembru 2024	685	175	860

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

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

v tis. EUR:	2024	2023
Náklady súčasnej služby	97	74
Náklady minulej služby	0	
Zvýšenie rezervy o zvýšený povinný odvodov na zdravotné a sociálne zabezpečenie aktuárske (zisky)/straty	(17)	8 (31)
Náklady na dlhodobé zamestnanecké požitky (pozn 6.3)	80	51

Hlavné použité poistno-matematické predpoklady:

Miera fluktuácie je v závislosti na demografii 10,6%-11,66%, miera rastu miezd 1-2% nad infláciu, použitá diskontná sadzba 2,71 %, p.a., index úmrtnosti je z údajov úmrtnostných tabuliek SR Výskumného demografického centra.

23.2. Rezerva na odškodnenie a nemajetkovú ujmu

V roku 2022 došlo k dopravnej nehode autobusu, z ktorej v budúcnosti môžu pre Skupinu vzniknúť finančné záväzky z dôvodu odškodnenia cestujúcich. Skupina na uvedené riziko vytvorila rezervu vo výške 260 tis. EUR, v roku 2024 bola rozpustená z dôvodu zastavenia trestného stíhania. Na záväzky z nemajetkovej ujmy z titulu nehody bola vytvorená rezerva vo výške 95 tis. EUR

23.3. Rezerva na súdny spor

Skupina je v súdnom spore s Mestom Žilina v otázke riešenia odplaty za zastavené pozemky pod Obchodným centrom MIRAGE SHOPPING CENTRUM patriace Mestu Žilina. (pozn. 27) Skupina vytvorila v roku 2021 rezervu 152 tis. EUR na predpokladanú výšku odplaty za vecné bremeno vo výške zodpovedajúcej znaleckým posudkom stanovenej hodnote vecného bremena. Rezerva je zúčtovaná vo výkaze o finančnej situácii v položke obstarávaného nehmotného majetku.

23.4. Rezerva na odstupné.

Rezerva na odstupné vyjadruje riziko budúceho zníženia ekonomických úžitkov z titulu povinnosti vyplatiť odstupné zamestnancom v prípade nezáiskania v zmluvy vo verejnom záujme na prímestskú dopravu po 30.10.2025. Zmluva s Trenčianskym samosprávnym krajom bola platná do 30.10.2023, odvtedy Skupina poskytuje služby vo verejnom záujme do 30.10.2025 na základe rozhodnutia Trenčianskeho samosprávneho kraja, na základe rozhodnutia TSK z októbra 2025 má povinnosť poskytovať dopravné služby vo verejnom záujme v regionálnej autobusovej doprave do 30.10.2027.

24. Záväzky / pohľadávky z termínovaných operácií

Zabezpečovanie peňažných tokov

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

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

	reálna hodnota k 31.12.2024	reálna hodnota k 31.12.2023	reálna hodnota k 31.12.2022	2024	2023
				Zmena v reálnej hodnote vykázaná v ostatnom komplexnom výsledku	Zmena v reálnej hodnote vykázaná v ostatnom komplexnom výsledku
finančné deriváty na zabezpečenie peňažných tokov					
Pohľadávky z pevných termínových operácií - dlhodobé	274	1 067	2148	(793)	(1 081)
Pohľadávky pevných termínových operácií - krátkodobé (Závazky) z pevných termínových operácií - dlhodobé	153 (196)	71	64	82 (196)	7 -
	231	1 138	2 212	(907)	(1 074)

25. Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
Dlhodobé finančné záväzky:		
Závazok voči akcionárovi z titulu postúpenia pohľadávky		
Závazky z lízingu	289	369
Závazky z kúpy na splátky	159	64
Závazok z vyrovnacieho podielu	2 300	5 800
Závazky z upísaných vkladov	334	603
Dlhodobé záväzky ostatné		
Ostatné finančné dlhodobé záväzky spolu	3 082	7 485
Dlhodobé nefinančné záväzky		
Nájomné prijaté dopredu	253	497
Prijaté zábezpeky	800	1 209
Ostatné nefinančné dlhodobé záväzky spolu	1 053	1 706
Ostatné dlhodobé záväzky spolu	4 135	8 542

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

25.1. Záväzky z lízingu

Záväzky z lízingu sú podľa štandardu IFRS 16 oceňované v súčasnej hodnote budúcich lízingových splátok diskontovaných váženou priemernou úrokovou sadzbou pôžičky nájomcu. Vážená priemerná úroková sadzba, ktorá bola použitá na prepočet súčasnej hodnoty budúcich lízingových splátok 3,31%:

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

Lízingové záväzky a diskont:

<i>v tis. EUR:</i>	2024		2023	
	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingu splátok	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingu splátok
Do 1 roka	90	81	117	104
Od 1 do 5 rokov	297	289	396	369
nad 5 rokov	0	0	0	0
Lízingové splátky spolu	397	370	513	473
diskont	(27)		(40)	
Súčasná hodnota lízingových splátok	370	370	473	473

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

Pohyby v lízingovom záväzku boli nasledovné:

<i>Súčasná hodnota lízingových splátok v tis. EUR:</i>	2024	2023
Stav k 1.1.	473	354
Splátky	(1 448)	(185)
ukončenie lízingu	0	
Prírastky	1 345	304
Stav k 31.12.2024	370	473

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

26. Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2024	2023
<u>Krátkodobé finančné záväzky:</u>		
Obchodné záväzky	11 339	8 601
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - mzdy	3 187	2 644
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - nevyčerpané dovolenky a nároky na odmeny	1 235	1 341
Lízing	81	104
Záväzky z kúpy na splátky	93	69
Záväzky z vrátenia dotácií vo verejnom záujme		
<u>Krátkodobé nefinančné záväzky</u>		
Prijaté zábezpeky od nájomcov	458	498
Prijaté preddavky	1 434	1 308
DPH a ostatné dane	1 123	560
Časovo rozlíšené nájomné	231	163
Ostatné	784	38
Ostatné krátkodobé záväzky spolu	19 965	15 326

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

27. Podmienené záväzky

27.1. Spoločnosť sa od roku 2015 pokúšala o vysporiadanie vzájomných vzťahov s Mestom Žilina, ktorých súčasťou malo byť aj vyriešenie sporných pozemkov pod Obchodným centrom MIRAGE. Dňa 2. februára 2021 Spoločnosť podala na Okresný súd Žilina žalobu vedenú pod sp. Zn. 42C/8/2022, ktorou žiada zriadiť vecné bremeno za jednorazovú odplatu stanovenú znaleckých posudkom. Mesto Žilina podalo v júli 2021 žalobu 2C/49/2022, ktorou si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Spoločnosť žalovanú výšku bezdôvodného obohatenia neakceptuje a považuje ju za neprímeranú a nekorešpondujúcu s reálnym stavom nakoľko pozemky, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy v súčasnosti nezodpovedajú reálne zastavanému územiu. V účtovnej závierke zostavenej k 31. decembru 2021 Spoločnosť na základe právnej analýzy zaúčtovala rezervu v čiastke 152 tis. EUR zodpovedajúcej znaleckými posudkami stanovenej hodnote vecného bremena. V súčasnosti je vydané prvostupňové rozhodnutie, ktorým súd zriadil vecné bremená v potrebnom rozsahu pre MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. za odplatu vo výške 152 tis. EUR. Rozhodnutie nie je právoplatné, žalovaný Mesto Žilina podal odvolanie. V súčasnosti sa po prerušení konania opäť pokračuje v odvolacom konaní a očakáva sa rozhodnutie o odvolaní.

27.2. V júni 2024 bolo dcérskej spoločnosti Organizátor RIDS, a.s. doručené Rozhodnutie Protimonopolného úradu SR č. 2024/DOZ/POK/2/22, ktorým bola spoločnosti uložená pokuta vo výške 218 tis. EUR. Regulátor uložil pokutu za zneužitie dominantného postavenia formou uplatňovania neprímerane vysokých poplatkov za vstup na autobusové stanice Žilina, Bytča, Čadca a Vrútky vo vlastníctve spoločnosti. Doručené Rozhodnutie považoval manažment za nesprávne a nezákonné proti Rozhodnutiu PMU bol podaný 4.7.2024 Rozklad adresovaný Rade Protimonopolného úradu SR. Rada svojím rozhodnutím č. 2025/DOZ/POK/R/33 zo dňa 23.9.2025, ktoré bolo spoločnosti doručené dňa 1.10.2025 (ďalej len „Rozhodnutie Rady PMU“) Rozklad zamietla a Rozhodnutie PMU potvrdila (čím sa stalo Rozhodnutie PMU právoplatné a vykonateľné. Doručené Rozhodnutie považuje manažment za nesprávne a nezákonné. Z tohto dôvodu bude v najbližších dňoch podávať správnu žalobu

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

na nezákonnosť rozhodnutia protimonopolného úradu ako aj Rady protimonopolného úradu a bude žiadať povolenie odkladného účinku vykonateľnosti uloženej pokuty do rozhodnutia o správnej žalobe. Z uvedeného dôvodu konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje žiadne úpravy

27.3. Skupina v roku 2023 pristúpila k ručeniu za úver personálne prepojenej spoločnosti a založila časť svojho nehnuteľného majetku v účtovnej hodnote 8.000 tis. EUR (pozn.16) za ručenie bankového úveru personálne prepojenej spoločnosti. Zostatok ručeného úveru k 31.12.2024 je 7 478 tis. EUR.

27.4. Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až po tom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

Skupina okrem prípadných záväzkov z vyššie uvedeného nemá informácie o iných pasívach a iných aktívach, ktoré nie sú vykázané v konsolidovaných finančných výkazoch zostavených k 31.12.2024.

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

28.1. Proti Spoločnosti bol od roku 2018 vedený súdny spor o určenie vlastníckeho práva k pozemkom súvisiacich s projektom rekonštrukcie autobusovej stanice v Trenčíne. V marci 2024 bola podpísaná Zmluva o spolupráci medzi Spoločnosťou a Mestom Trenčín, ktorou došlo k urovneniu sporných práv a povinností, k urovneniu súdnych sporov a k úprave práv a povinností pri zhotovení projektu Rekonštrukcie autobusovej stanice.

28.2 Operatívny lízing

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

Výsledok hospodárenia k 31.12.2024 v súvislosti s IFRS 16

<i>v tis. EUR:</i>	2 024
Odpisy majetku s právom na používanie:	(204)
<i>budovy</i>	<i>(154)</i>
<i>zariadenia</i>	<i>(50)</i>
Úrokové náklady	(9)
Náklady na majetok s nízkou hodnotou a krátkodobý lízing	(232)
Služby spojené s užívaním pneumatík	(544)

29. Zisk na akciu

Účtovná politika

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

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

	2024	2023
Zisk/(strata) za účtovné obdobie pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti (tis. €)	3 992	(1 620)
Vážený priemerný počet akcií	220	220
Základný/zredukovaný zisk na akciu (€)	18	(7)

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2024

30. Spriaznené osoby

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

Skupina vykázala nasledovné transakcie so spriaznenými stranami :

Predaje

v tis. EUR:

	2024	2023
<u>Tržby -služby</u>		
akcionár	5	5
Spoločný podnik		18
Ostatné spriaznené spoločnosti	256	243
<u>Výnosové úroky</u>		
Spoločný podnik		
Ostatné spriaznené spoločnosti	813	1 059

Nákupy

v tis. EUR:

	2024	2023
<u>Nákupy - služby</u>		
Minoritný spoločník		151
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 359	999
<u>Nákladové úroky</u>		
Spoločný podnik		2
Ostatné spriaznené strany	117	102

K súvahovému dňu mala Skupina nasledovné zostatky so spriaznenými stranami

v tis. EUR:

	2024	2023
<u>Obchodné a ostatné pohľadávky netto</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 075	1 255
<u>Poskytnuté pôžičky netto</u>		
Spoločný podnik		9
Ostatné spriaznené spoločnosti	23 644	24 605
<u>Obchodné a ostatné záväzky</u>		
Akcionár	2 300	6 021
Minoritný spoločník		273
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 592	2 284
<u>Prijaté pôžičky</u>		
Akcionár	1 370	2 412
Ostatné spriaznené spoločnosti	4 863	3 436

Transakcie s kľúčovým manažmentom

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

<i>V tis. EUR:</i>	2 024	2 023
Odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov skupiny	447	468

31. Udalosti po súvahovom dni

V júni 2025 došlo k predaju dlhodobého nehnuteľného majetku skupiny vykázaného v položke krátkodobého majetku Investície určené na predaj. Predajná hodnota znížená o výdavky súvisiace s predajom prevyšovala jeho účtovnú hodnotu.

Dcérska spoločnosť SAD Trenčín a.s., poskytovala služby vo verejnom záujme pre prímestskú autobusovú dopravu na základe Rozhodnutia Trenčianskeho samosprávneho kraja (ďalej len „TSK“) platného do 30.10.2025. Rozhodnutím TSK z 21. 10.2025 má spoločnosť povinnosť poskytovať dopravné služby vo verejnom záujme v regionálnej autobusovej doprave do 30.10.2027.

Skupina júni 2025 podpísala s financujúcou bankou novú úverovú zmluvu vo výške 27 000 tis. EUR s konečnou splatnosťou 30.9.2030, ktorou bol refinancovaný úver splatný 30.6.2025. (pozn.22.1)

Skupina v októbri 2025 podpísala s financujúcou bankou novú úverovú zmluvu vo výške 10 768 tis. EUR, ktorou bol refinancovaný nesplatený zostatok úveru splatného v roku 2024. Konečná splatnosť nového úveru je 31.12.2027.

Po 31. decembri 2024 nenastali okrem vyššie uvedeného žiadne ďalšie udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú uvedené vo finančných výkazoch.