

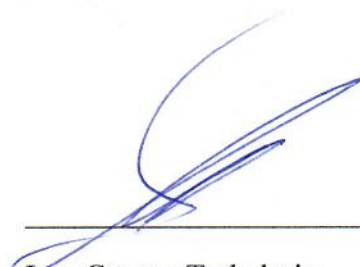
Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

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 2017

Žilina 15. októbra 2018



Ing. George Trabelssie
Predseda predstavenstva

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 2017, 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 2017, 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 auditorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že auditorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

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

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

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských 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 auditorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachováame 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.

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"). Naš 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 konsolidovanej účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, posúdime, či výročná správa spoločnosti 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 2017 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávne vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

V Žiline 29.10.2018

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

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2017

<i>v tis. EUR</i>	Poznámka	2 017	2 016
Prevádzkové výnosy	(4)	35 232	34 116
Prevádzkové príspevky	(4)	28 878	25 179
Prevádzkové výnosy spolu		64 110	59 295
Spotrebovaný materiál	(5)	(12 607)	(11 617)
Služby	(6)	(13 381)	(13 132)
Osobné náklady	(7)	(23 228)	(20 730)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(8, 15,16)	(10 036)	(9 037)
Ostatné prevádzkové náklady	(9)	(395)	(358)
Ostatné zisky/(straty)	(10)	(113)	(884)
Zisk z výhodných akvizícií	(1.2)	-	493
Prevádzkové náklady spolu		(59 760)	(55 265)
Prevádzkový zisk /(strata)		4 350	4 030
Finančné výnosy	(11)	356	374
Finančné náklady	(12)	(2 072)	(2 408)
Finančné výnosy /(náklady) netto		(1 716)	(2 034)
Zisk pred zdanením		2 634	1 996
Daň z príjmu	(13)	(821)	(583)
Zisk/(strata) za obdobie		1 813	1 413
Ostatný komplexný výsledok			
Aktuárske zisky/straty z dlhodobých zamestnaneckých pôžitkov	(26)	-26	-1
Súvisiaca odložená daň	(28)	5	0
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie		-21	-1
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom		1 792	1 412
Zisk /(strata) pripadajúca na:			
Akciónárov materskej spoločnosti:		1 269	958
Nekontrolné podiely		544	455
Komplexný výsledok pripadajúci na :			
Akciónárov materskej spoločnosti:		1 257	964
Nekontrolné podiely		535	448
Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti	(14)	6	4

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ K 31.DECEMBRU 2017

v tis. EUR	Poznámka	2 017	2 016
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Dlhodobý hmotný majetok	(15)	101 919	90 754
Goodwill	(16, 1.2)	783	439
Dlhodobý nehmotný majetok	(16)	55	56
Pôžičky	(19)	6 640	5 865
Odložená daňová pohľadávka	(28)	828	1 155
Ostatný dlhodobý majetok	(17)	742	853
Dlhodobý majetok spolu		110 967	99 122
Krátkodobý majetok			
Zásoby	(18)	2 935	907
Pôžičky	(19)	7 236	10 174
Obchodné a ostatné pohľadávky	(20)	8 243	8 367
Splatné pohľadávky na dani z príjmu		244	129
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	(21)	5 685	8 890
Krátkodobý majetok spolu		24 343	28 467
Majetok spolu		135 310	127 589
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti			
Základné imanie	(22)	365	365
Emisné ážio	(22)	2 084	2 084
Nerozdelené zisky	(22)	14 172	12 915
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti		16 621	15 364
Nekontrolné podiely	(1.3)	14 036	13 757
Vlastné imanie spolu		30 657	29 121
Dlhodobé záväzky			
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti	(23)	13 411	34 035
Záväzky z prijatých pôžičiek	(24)	3 880	9 834
Záväzky zo splátkového predaja	(25)	19 387	15 437
Dlhodobé rezervy	(26)	963	723
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	(27)	7 873	8 227
Odložený daňový záväzok	(28)	4 305	4 049
		49 819	72 305
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z bankových úverov	(23)	30 012	5 063
Záväzky z prijatých pôžičiek	(24)	3 117	847
Záväzky zo splátkového predaja	(25)	6 041	8 134
Krátkodobé rezervy	(26)	538	400
Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky	(29)	14 724	11 634
Splatné záväzky z dane z príjmu		402	85
		54 834	26 163
Záväzky spolu		104 653	98 468
Vlastné imanie a záväzky spolu		135 310	127 589

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2017

v tis. EUR

	Základné imanie	Emisné ážio	Nerozdelený zisk	Vlastné imanie prípádajúce na akcionárov materskej spoločnosti	Nekontrolné podieľy	Vlastné imanie spolu
K 1. januáru 2016	365	2 084	14 828	17 277	16 155	33 432
Zisk/(strata) za obdobie			958	958	455	1 413
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie			(1)	(1)	-	(1)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			957	18 234	455	1 412
Zmeny podielu držaného vlastními nekontrolných podielov (23)			(2 870)	(2 870)	(2 607)	(5 477)
Dividendy pripadajúce vlastníkom nekontrolných podielov					(246)	(246)
K 31. decembru 2016	365	-	15 785	15 364	13 757	29 121
Zisk/(strata) za obdobie			1 269	1 269	544	1 813
Ostatný komplexný výsledok za obdobie			(12)	(12)	(9)	(21)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			1 257	1 257	535	1 792
Obstaranie nekontrolných podielov (1.3)				-		-
Dividendy pripadajúce vlastníkom nekontrolných podielov					(256)	(256)
Zostatok k 31. decembru 2017	365	-	17 042	16 621	14 036	30 657

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2017

v tis. EUR

		2017	2016
Peňažné toky z prevádzkových činností			
Zisk/(strata) pred zdanením		2 634	1 996
Úpravy zisku na peňažné toky :			
Úrokové náklady z úverov a pôžičiek		1 889	2 142
Výnosové úroky		(356)	(374)
(Zisk)/strata z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		(181)	(88)
Zostatková hodnota dlhodobého majetku pri vyradení likvidáciou v dôsledku škody		-	82
Odpisy		10 038	9 037
Zníženie hodnoty (zrušenie straty zo zníženia)dlhodobého majetku		(3)	61
Odpis pohľadávok a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty pohľadávok		1 256	437
Zvýšenie/(zníženie) rezerv vo výsledovke		351	148
Ostatné nepeňažné položky - zisk z výhodnej kúpy		-	(493)
Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu		15 628	12 948
(Zvýšenie)/zníženie zásob		(2 027)	159
(Zvýšenie)/zníženie obchodných a ostatných pohľadávok		(1 020)	2 674
Zvýšenie/(zníženie) obchodných a ostatných záväzkov		2 386	(4 278)
Peňažné prostriedky z prevádzkových činností		14 967	11 503
(Daň z príjmu zaplatená)		(853)	(1 547)
(Úroky zaplatené)		(1 929)	(2 139)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností		12 185	7 817
Peňažné toky z investičných činností			
(Čistý peňažný tok z akvizícií dcérskych spoločností)	(1.2)	(5 334)	(3 523)
(Nadobudnutie nehmotného majetku)	(16)	(29)	(24)
Obstaranie pozemkov, budov a zariadení	(15)	(14 902)	(10 995)
Zmena stavu záväzkov zo splátkového predaja autobusov		1 856	760
(Nákup dlhodobého hmotného majetku)		(13 046)	(10 235)
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		295	553
(Výdavky na poskytnuté pôžičky)		(2 194)	(4 120)
Príjmy zo splácania poskytnutých pôžičiek		3 991	2 234
Úroky prijaté		765	100
Čisté peňažné prostriedky použité v investičných činnostiach		(15 552)	(15 015)
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmy z prijatých pôžičiek		3 972	3 750
(Splátky pôžičiek)		(7 661)	(2 580)
Príjmy z prijatých úverov od bánk		10 271	8 909
(Splátky bankových úverov)		(5 900)	(2 629)
(Splátky záväzkov z finančného leasingu)		(263)	(495)
(Dividendy vyplatené)		(257)	(246)
Čisté peňažné prostriedky použité vo finančných činnostiach		162	6 709
Čisté zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		(3 205)	(489)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		8 890	9 379
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		5 685	8 890

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

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. 3)

Hlavným predmetom činnosti Skupiny je vnútroštátna verejná autobusová doprava, prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzka autobusových staníc, nákupného centra, prevádzka verejných parkovacích plôch a 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
Katarína Trabelssie
Milada Trabelssie

Zverejnenie konsolidovanej účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie:

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 spolu so správou audítora o overení konsolidovanej účtovnej závierky k 31. decembru 2016 bola uložená do zbierky listín obchodného registra 29. novembra 2017.

1.1. Informácie o skupine

Štruktúra skupiny k 31. decembru 2017

Názov	% vlastníctva	% hlasovacích práv	Hlavná činnosť
1. Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	59,36	59,36	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
2. Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	58,46	58,46	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
3. SIRS – Development, a.s.	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzkovanie autobusových staníc, hotelové služby

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

4. MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.	100	100	Prevádzka obchodného centra
5. Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	49	51	Prenájom parkovacích plôch
6. Obchodný dom Žilina s.r.o.	100	100	Prenájom nehmuteľnosti
7. Organizátor RIDS, a.s.	100	100	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
8. Letisko Žilina, a.s.	83,14	83,14	Prenájom nehmuteľností a nebytových priestorov
9. SMS, s.r.o.	63	63	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
10. SIRS – Finance, s.r.o.	59,36	59,36	Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
11. SIRS – Project, a.s.	100	100	Prenájom nehmuteľností a nebytových priestorov
12. SIRS – Consulting, s.r.o.	58,46	58,46	Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
13. Lotos Plus, s.r.o.	100	100	Reklamná činnosť, regionálne digitálne vysielanie
14. Obchodný dom Žilina s.r.o.	100	100	Prenájom nehmuteľnosti a nebytových priestorov
15. Obchodný dom Nitra s.r.o.	100	-	Prenájom nehmuteľnosti a nebytových priestorov
16. SIRS Akvizície, a.s.	58,91	100	Reklamná činnosť, regionálne digitálne vysielanie

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

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

1.2. Podnikové kombinácie

Rok 2017

(i) Na základe zmluvy o kúpe obchodného podielu získala Skupina k 9.5.2017 100% podiel v spoločnosti Obchodný dom Nitra, s.r.o. Hodnota transakcie predstavovala :

Uhradenú predbežnú kúpnu cenu	6 400 tis. EUR
Nesporný doplatok kupnej ceny	80 tis. EUR
Doplatok na základe dohody o urovnani zo dňa 8.6.2018 (pozn. 30.3)	<u>390 tis. EUR</u>
Hodnota transakcie	6 870 tis. EUR

v tis. EUR

Reálna hodnota

Dlhodobý hmotný majetok	6 371
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	1 066
Ostatné obežné aktíva	44
Odložený daňový záväzok	(780)
Závazky	(175)
Reálna hodnota čistého identifikovateľného majetku celkom	6 526
Godwill	344
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	6 870

čistý peňažný tok pri akvizícii Obchodného domu Nitra, s.r.o.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

zaplatené	6 400
Závazok z doplatku	470
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(1 066)
SPOLU	5 804

Rok 2016

(ii) Skupina sa stala v decembri 2016 právnym nástupcom v dôsledku zlúčenia so spoločnosťou SADEYA, a.s., so sídlom 1. Mája 14/460, 013 13 Rajecké Teplice, IČO: 44 934 971, spoločnosť zapísaná v OR OS Žilina, oddiel Sa, vložka č. 10698/L. Skupina sa zaviazla jedinému akcionárovi spoločnosti SADEYA, a.s. vyplatiť vyrovnací podiel. Dôvodom realizácie zlúčenia zúčastnených spoločností bol záujem Skupiny o rozšírenie podnikania v oblasti hotelových služieb. Hodnota transakcie predstavovala a 5 800 tis. EUR a pozostávala z nasledovných položiek:

v tis. EUR	Reálna hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	6 469
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	40
Ostatné obežné aktíva	367
Závazky	(583)
Reálna hodnota čistého identifikovateľného majetku celkom	6 293
negatívny goodwill - výhodná kupa účtované priamo v komplexnom výsledku	(493)
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	5 800
čistý peňažný tok pri akvizícii SADEYA, a.s.	
záväzok za vyplatenie vyrovnacieho podielu	5 800
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(40)
SPOLU	5 760

(iii) Na základe zmluvy o kúpe obchodného podielu 28.1.2016 Skupina získala 100% podiel v spoločnosti Obchodný dom Žilina, s.r.o. Hodnota transakcie predstavovala 3 851 tis. EUR

v tis. EUR	Reálna hodnota
Dlhodobý hmotný majetok	3 673
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	288
Ostatné obežné aktíva	100
Závazky	(579)
Reálna hodnota čistého identifikovateľného majetku celkom	3 481
Goodwill	369
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	3 851
čistý peňažný tok pri akvizícii OD Žilina, s.r.o.	
zaplatené	3 851
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(288)
SPOLU	3 563

(iii) Upísaním akcií v roku 2016 Skupina založila akciovú spoločnosť SIRS Akvizície, a.s.

1.3. Nekontrólne podiely

V roku 2017 sa zvýšil nekontrolný podiel v spoločnosti SIRS Akvizície, a.s. predajom akcii na dcérske spoločnosti, v ktorých vlastníci materskej spoločnosti nevlastní 100% podiel.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

Podiel na majetkovej účasti pripadajúci na nekontrolné podiely:

v %	2017	2016
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.	16,86	16,86
SMS, s.r.o.	37,00	37,00
SIRS – Finance, s.r.o.	40,64	40,64
SIRS – Consulting, s.r.o.	41,54	41,54
SIRS Akvizície, a.s.	41,09	0,00

V roku 2016 skupina získala obstaraním nekontrolných podielov do svojho vlastníctva 100% akcií MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.

Kontrola nad spoločnosťou MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s. bola vykazovaná od roku 2011 z dôvodu kontroly hlasovacích práv jej materskej spoločnosti, ktorá bola ovládaná jediným akcionárom konsolidujúcej účtovnej jednotky

Položky nekontrolných podielov k 31. decembru 2017 a 2016 a pohyby v roku 2017 a 2016 boli nasledovné:

	SAD Žilina	SAD Trenčín, a.s.	MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.	Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	Letisko Žilina, a.s.	SMS, s.r.o.	SIRS – Finance, s.r.o.	SIRS – Consulting, s.r.o.	SIRS Akvizície, a.s.	SPOLU
1. január 2016	5 298	4 927	2 606	3 342	235	13	-145	-122	0	16 154
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	359	198		24	(4)		(99)	(23)		455
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely										0
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov			(2 606)							(2 606)
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(71)	(175)								(246)
31. december 2016	5 586	4 950	0	3 366	231	13	(244)	(145)	0	13 757
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	268	382		75	(4)	0	(111)	(58)	(8)	544
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely		(9)								(9)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov										0
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	-78	-178								-256
31. december 2017	5 776	5 145	0	3 441	227	13	(355)	(203)	(8)	14 036

2. SÚHRN HLAVNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV

Základné účtovné zásady a metódy použité pri zostavení tejto konsolidovanej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých prezentovaných účtovných období.

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“).

Zostavenie účtovnej závierky v súlade s IFRS v rozsahu prijatom EÚ vyžaduje použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov. Tieto majú vplyv na sumy vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa pravdepodobne budú odlišovať od týchto odhadov. Zásadné odhady a súvisiace predpoklady sú priebežne prehodnocované. Ak sa prehodnotenie účtovných odhadov vzťahuje len k jednému účtovnému obdobiu, vykáže sa v tomto období, ak prehodnotenie ovplyvní súčasne aj budúce účtovné obdobia, vykáže sa v období, kedy došlo k prehodnoteniu a aj v budúcich obdobiach.

2.1.1. Uplatnenie nových a revidovaných účtovných štandardov a interpretácií

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 2017

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

- Dodatky k IAS 7 „Výkazy peňažných tokov“ - Iniciatíva zlepšení v oblasti zverejňovaných informácií - prijaté EÚ dňa 6. novembra 2017 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2017 alebo neskôr),
- Dodatky k IAS 12 „Dane z príjmov“ - Vykázanie odložených daňových pohľadávok z nerealizovaných strát - prijaté EÚ dňa 6. novembra 2017 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2017 alebo neskôr).

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

2.1.2. Nové štandardy a interpretácie, ktoré ešte nenadobudli účinnosť

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

- **IFRS 9 „Finančné nástroje“** - prijaté EÚ dňa 22. novembra 2016 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr),
- **IFRS 9 „Finančné nástroje“**, ktorý rada IASB vydala dňa 24. júla 2014, nahrádza IAS 39 „Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie“. IFRS 9 obsahuje požiadavky na vykazovanie a oceňovanie, na zníženie hodnoty, odúčtovanie a požiadavky na všeobecné účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch.

Klasifikácia a oceňovanie - IFRS 9 zavádza nový prístup ku klasifikácii finančných aktív, ktorý vychádza z charakteristík peňažných tokov a z obchodného modelu, v ktorom je aktívum držané. Tento jednotný prístup vychádzajúci zo zásad nahrádza existujúce požiadavky založené na pravidlách podľa IAS 39. Výsledkom nového modelu je tiež jednotný model pre zníženie hodnoty, ktorý sa uplatňuje na všetky finančné nástroje.

Zníženie hodnoty - IFRS 9 zavádza nový model zníženia hodnoty na základe očakávanej straty, ktorý bude vyžadovať včasnejšie vykazovanie očakávaných strát z úverov. Podľa nového štandardu budú musieť účtovné jednotky účtovať o očakávaných stratách z úverov od momentu prvého vykázania finančných nástrojov a včasnejšie vykazovať očakávané straty počas celej životnosti finančného nástroja.

Účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch - IFRS 9 zavádza významne upravený model účtovania o zabezpečovacích nástrojoch a kvalitnejšie zverejnenia informácií o aktivitách riadenia rizík. Nový model predstavuje významné prepracovanie účtovania o zabezpečovacích nástrojoch, ktoré zosúlaďuje spôsob účtovania s aktivitami riadenia rizík.

Vlastné úverové riziko - IFRS 9 odstraňuje volatilitu vo výkaze ziskov a strát, ktorá bola spôsobená zmenami úverového rizika záväzkov, ktoré sa oceňujú v reálnej hodnote. Táto zmena v účtovaní znamená, že zisky vyplývajúce zo zhoršenia vlastného úverového rizika účtovnej jednotky z takýchto záväzkov sa už nevykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Skupina zatiaľ neukončila práce na vypracovaní metodológie pre zistenie znehodnotenia, ktorá sa bude aplikovať podľa IFRS 9. Skupina neočakáva, že IFRS 9 bude mať významný vplyv na jej účtovnú závierku

- **IFRS 15 „Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi“** a dodatky k IFRS 15 „Dátum účinnosti IFRS 15“, prijaté EÚ dňa 22. septembra 2016 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr).

IFRS 15 Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi (Účinný pre účtovné obdobia, ktoré začínajú 1. januára 2018 alebo neskôr. Skoršia aplikácia je dovolená.). Nový štandard prináša rámec, ktorý nahrádza existujúci návod v IFRS o vykazovaní výnosov. Spoločnosti musia prijať 5-krokový model na to, aby určili, kedy sa má vykázat výnos a v akej výške. Nový model špecifikuje, že výnosy sa majú vykázat vtedy, keď spoločnosť prevedie kontrolu nad tovarom a službami na zákazníka a vo výške, o ktorej spoločnosť očakáva, že bude mať na ňu nárok. Podľa toho, či sa určité kritériá splnia, výnos sa vykáže:

- v priebehu času, spôsobom, ktorý zobrazuje výkon spoločnosti, alebo
- v okamihu, kedy sa kontrola nad tovarom a službami prevedie na zákazníka.

IFRS 15 tiež ustanovuje zásady, ktoré má spoločnosť aplikovať pri uvádzaní kvalitatívnych a kvantitatívnych zverejnení, ktoré poskytujú užitočné informácie používateľom účtovnej závierky o povahe, výške, čase a neistote výnosov a peňažných tokov, ktoré vznikajú zo zmluvy so zákazníkom.

Skupina analyzovala dopad aplikácie IFRS 15 Výnosy na účtovnú závierku. Skupina vyhodnotila, že neočakáva významný dopad na výsledky skupiny z implementácie nového štandardu IFRS 15.

- **IFRS 16 „Lízingy“** - prijaté EÚ dňa 31. októbra 2017 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr),

V januári 2016 IASB zverejnila nový štandard pre vykazovanie lízingov - IFRS 16 Lízingy, ktorý nahrádza IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 a SIC-27. V prípade nájomcov, nový štandard stanovuje jednotný účtovný model a požaduje vykázanie aktív a záväzkov pre všetky nájmy. Výnimkou sú nájmy uzatvorené na dobu do 1 roka a nájmy s nízkou hodnotou podkladového aktíva. Tým sa odstraňuje doterajší rozdiel medzi operatívnym a finančným prenájomom u nájomcov. Prenajímatelia budú naďalej klasifikovať nájmy ako finančné alebo operatívne, podobne ako podľa IAS 17.

Skupina zatiaľ neukončila práce na vyhodnotení dopadu na výsledky skupiny z implementácie nového štandardu IFRS 16 Lízingy. Skupina nebude uplatňovať skoršiu aplikáciu štandardu

- **Dodatky k IFRS 4 „Poistné zmluvy“** - Uplatňovanie IFRS 9 „Finančné nástroje“ a IFRS 4 „Poistné zmluvy“ - prijaté EÚ dňa 3. novembra 2017 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr, alebo keď sa IFRS 9 „Finančné nástroje“ uplatňuje po prvýkrát),
- Dodatky k rôznym štandardom „Projekt zvyšovania kvality IFRS (cyklus 2014 - 2016)“ vyplývajúce z ročného projektu zvyšovania kvality IFRS (IFRS 1, IFRS 12 a IAS 28), ktorých cieľom je predovšetkým odstrániť nezrovnalosti a vysvetliť znenie (dodatky k IFRS 12 sa budú vzťahovať na účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2017 alebo neskôr, a dodatky k IFRS 1 a IAS 28 sa budú vzťahovať na účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr),
- Dodatky k IFRS 15 „Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi“ - Vysvetlenie k IFRS 15 „Výnosy zo zmlúv so zákazníkmi“ - prijaté EÚ dňa 31. októbra 2017 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr).

2.1.3 Nové štandardy a dodatky k existujúcim štandardom vydané radou IASB, ktoré ešte neboli schválené EÚ

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

- **IFRS 14 „Účty časového rozlíšenia pri regulácii“** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2016 alebo neskôr) - Európska komisia sa rozhodla, že nezačne proces schvaľovania tohto predbežného štandardu a počká na jeho konečné znenie,
- **IFRS 17 „Poistné zmluvy“** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2021 alebo neskôr),
- **Dodatky k IFRS 2 „Platby na základe podielov“** - Klasifikácia a oceňovanie transakcií s platbami na základe podielov (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr),
- **Dodatky k IFRS 9 „Finančné nástroje“** - Predčasné splatenie s negatívnou kompenzáciou (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr),
- **Dodatky k IFRS 10 „Konsolidovaná účtovná závierka“** a IAS 28 „Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov“ - Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom a ďalšie dodatky (dátum účinnosti bol odložený na neurčito, kým nebude ukončený projekt skúmania metódy vlastného imania),
- **Dodatky k IAS 28 „Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov“** - Dlhodobá účasť v pridružených spoločnostiach a spoločných podnikoch (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr),
- **Dodatky k IAS 40 „Investície do nehnuteľností“** - Prevody investícií do nehnuteľností (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr),
- **Dodatky k rôznym štandardom z dôvodu „Projektu zvyšovania kvality IFRS (cyklus 2015 - 2017)“** vyplývajúce z ročného projektu zvyšovania kvality IFRS (IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), ktorých cieľom je predovšetkým odstrániť nezrovnalosti a vysvetliť znenie (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr),
- **IFRIC 22 „Transakcie v cudzích menách a vopred uhradené protiplnenie“** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2018 alebo neskôr),
- **IFRIC 23 „Neistota pri posudzovaní dane z príjmov“** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2019 alebo neskôr).

2.2 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. 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.

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.

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.

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.

Nekontrolné podiely

Nekontrolné podiely predstavujú zisk/stratu a čisté aktíva, ktoré Skupina nevlastní a vykazujú sa samostatne v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii za účtovné obdobie vo vlastnom imaní. Akýkoľvek rozdiel o ktorý sa upraví výška nekontrolných podielov a hodnotou obstaranej investície sa zaúčtuje priamo do vlastného imania.

2.3 Prvé použitie IFRS

Za účelom zabezpečenia súladu s legislatívou Európskej únie Skupina použila IFRS po prvý krát k 31.12.2007. Dátum prechodu je 1. január 2006 a porovnávacie údaje za rok 2006 sa tiež upravili, aby boli v súlade s IFRS. Pri prvej aplikácii sa postupovalo podľa **IFRS 1 – prvé použitie Medzinárodných štandardov pre finančné vykazovanie**. Boli použité štandardy, ktoré sú účinné k 1.1.2006 a nepoužili sa žiadne štandardy, u ktorých sa odporúča skoršia aplikácia

2.4. 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 významne ovplyvniť finančnú situáciu a výsledok hospodárenia.

Odhady a základné predpoklady sú neustále prehodnocované. Ak korekcia ovplyvňuje iba bežné obdobie, úpravy účtovných odhadov sú zaúčtované v aktuálnom období. Ak korekcia ovplyvňuje bežné aj budúce obdobia, úprava odhadov je zaúčtovaná v období korekcie a v budúcich obdobiach.

Informácie o významných oblastiach neistoty odhadov a kritických úsudkov pri používaní účtovných postupov, ktoré majú najvýznamnejší vplyv na sumu vykázanú v účtovnej závierke, sú popísané nižšie:

Odhadovaná doba životnosti majetku

Skupina každoročne preveruje životnosti odpisovaného majetku. Skupina stanovila zvyškovú hodnotu odpisovaného majetku na 0 EUR.

Pokles hodnoty majetku

Skupina hodnotí, či existujú indikátory poklesu hodnoty každý rok ku dňu účtovnej závierky. U nehmotných aktív s nedefinovateľnou životnosťou vrátane Goodwillu sa raz ročne vykonáva test na zníženie hodnoty. Ak sa počíta hodnota v používaní, manažment musí odhadnúť očakávané budúce peňažné toky z majetku alebo cash generujúcich jednotiek a vybrať vhodnú diskontnú sadzbu na výpočet súčasnej hodnoty týchto peňažných tokov.

Opravné položky k nedobytným pohľadávkam

Špecifická opravná položka je kalkulovaná k pohľadávkam vykazujúcim znaky zníženia ich hodnoty. Opravná položka je kalkulovaná vo výške 100% hodnoty jednotlivých pohľadávok voči spoločnostiam v konkurze a v reštrukturalizácii. K ostatným pohľadávkam sa opravná položka tvorí podľa vekovej štruktúry po splatnosti s prihliadnutím na ich rizikovosť.

Opravná položka je zrušená alebo rozpustená iba vtedy, ak je pohľadávka odpísaná alebo inkasovaná, resp. ak pominú dôvody pre jej tvorbu.

Rezervy

Sumy vykázané ako rezervy vychádzajú z úsudku vedenia a predstavujú najlepší odhad výdavkov potrebných na vyrovnanie záväzku s neistým načasovaním alebo v nejistej výške záväzku.

2.5 Zahraničná mena

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.

2.6. 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 a nerozdeľovala podnikateľskú činnosť do segmentov.

2.7. 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.

2.8 Vykazovanie výnosov

Výnosy sa oceňujú v reálnej hodnote pohľadávok alebo získanej protihodnote za predaj tovaru a služieb bez dane z pridanej hodnoty, po odpočítaní obchodných zliav a skont a po vylúčení predajov v rámci Skupiny.

Skupina účtuje o výnosoch, keď je možné spoľahlivo určiť ich výšku, keď je pravdepodobné, že v ich dôsledku budú plynúť pre Skupinu ekonomické úžitky a boli splnené špecifické kritériá, ktoré sú popísané nižšie.

Výnosy sa vykazujú takto:

Tržby za poskytované služby

Poskytovanie služieb se vykazuje 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.

Prevádzkové príspevky od objednávateľov výkonov vo verejnom záujme

Príspevky na hospodársku činnosť sa účtujú ako výnosy z prevádzkovej činnosti, a to v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním ekonomicky oprávnených nákladov vyčíslených v súlade s dohodnutou metodikou, 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.

Úrokový výnos

Úrokové výnosy sú vykázané v Konsolidovanej účtovnej závierke časovo rozlišené.

Výnos z dividend

Výnos z dividend sa vykazuje vtedy, keď vznikne právo na prijatie platby. Výnosy z dividend a podiely na zisku v rámci Skupiny sa konsolidujú.

2.9. Zisk na akciu

Základný ukazovateľ zisk na akciu sa počíta vydelením zisku (straty) váženým priemerom počtu bežných akcií za obdobie.

2.10. Dlhodobý hmotný majetok

Všetok dlhodobý hmotný majetok je vykázaný v obstarávacích cenách znížených o odpisy a kumulované straty zo zníženia hodnoty (opravné položky).

Obstarávacia cena zahŕňa všetky výdavky priamo vynaložené na obstaranie majetku. Nákladové úroky, pokiaľ spĺňajú kritéria IAS 23, sú aktivované ako súčasť obstarávacej ceny, inak sú účtované do nákladov príslušného obdobia.

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

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje 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	12 – 30 rokov
Hotely	40 rokov
Stroje, zariadenia, dopravné prostriedky okrem autobusov	4 – 6 rokov
Autobusy	10 rokov

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa predpokladaná doba životnosti dlhodobého majetku prehodnocuje, a ak je to potrebné, upravuje.

2.11. Dlhodobý nehmotný majetok

Dlhodobý nehmotný majetok sa vykazuje v obstarávacích nákladoch mínus oprávky a straty z poklesu hodnoty.

Životnosť dlhodobého nehmotného majetku sa hodnotí, či je definovateľná alebo nedefinovateľná. Majetok, ktorý má nedefinovateľnú životnosť, sa neodpisuje, ale hodnotí sa ročne na pokles hodnoty a či je stále jeho životnosť nedefinovateľná. Majetok s definovateľnou životnosťou sa odpisuje. Odhadnuté životnosti podľa hlavných skupín neobežného nehmotného majetku sú:

Software	4 roky
----------	--------

2.12. Goodwill

Goodwill sa neodpisuje, ale hodnotí sa najmenej v intervale 12 mesiacov na pokles hodnoty bez ohľadu na to, či existujú indikácie poklesu. Strata z poklesu hodnoty sa zaúčtuje ihneď do výkazu ziskov a strát a zníženie hodnoty goodwillu je nezvratné.

2.13. Zníženie hodnoty nefinančného majetku

Pozemky, nedokončené investície a majetok, ktorý sa odpisuje je testovaný na pokles hodnoty vtedy, keď udalosti alebo zmena podmienok naznačujú, že účtovná hodnota môže byť nižšia ako realizovateľná hodnota. Strata zo zníženia hodnoty sa vykazuje v Konsolidovanom výkaze o výsledku a ostatnom komplexnom výsledku v sume, o ktorú účtovná hodnota majetku alebo jednotiek generujúcich peňažné prostriedky (CGU) preyšuje jeho realizovateľnú hodnotu. Realizovateľná hodnota je vyššia čiastka medzi úžitkovou hodnotou a reálnou hodnotou zníženou o náklady na prípadný predaj. Pre účely stanovenia poklesu hodnoty sa majetok zaradí do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné prostriedky).

U nefinančného majetku, iného ako goodwill, u ktorého došlo k zníženiu hodnoty, sa pravidelne, k dátumu zostavenia účtovnej závierky posudzuje, či nie je možné pokles hodnoty zrušiť, t.j. rozpustiť príslušné straty zo zníženia hodnoty (opravné položky).

2.14. Finančný majetok

Finančný majetok v rozsahu pôsobnosti IAS 39 je klasifikovaný ako finančný majetok ocenený v reálnej hodnote so zmenami vykazanými do zisku alebo straty, úvery a pohľadávky, investície držané do splatnosti alebo finančný majetok určený na predaj.

Skupina klasifikuje finančný majetok v momente jeho prvotného vykázania v závislosti od jeho podstaty a účelu. Finančný majetok zahŕňa peniaze a krátkodobé vklady, pohľadávky z obchodného styku, pôžičky a ostatné pohľadávky a derivátové finančné nástroje.

Kúpa a predaj finančného majetku sa účtovne zachytí v deň dojednaní nákupu, teda v deň, kedy sa Skupina zaviazala daný majetok kúpiť alebo predat.

Skupina vlastní nasledovný finančný majetok:

Pôžičky a pohľadávky

Pôžičky a pohľadávky predstavujú nederivátový finančný majetok s pevnými alebo stanoviteľnými termínmi splátok, ktorý nie je kótovaný na aktívnom trhu. Vznikajú vtedy, keď Skupina poskytne peňažné prostriedky, tovar alebo služby priamo dlžníkovi bez toho, aby mala v úmysle s pohľadávkou obchodovať. Pôžičky a pohľadávky sú zahrnuté do krátkodobého majetku s výnimkou, keď ich splatnosť presahuje obdobie 12 mesiacov od dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. V tomto prípade sú klasifikované ako dlhodobý majetok. Vo výkaze o finančnej situácii sú pohľadávky klasifikované ako „Pôžičky“ a „Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky“.

Tento majetok je prvotne vykázaný v reálnej hodnote vrátane všetkých prislúchajúcich vedľajších nákladov. Následne je ocenený vo výške amortizovaných nákladov, použitím efektívnej úrokovej miery, upravený o straty zo zníženia hodnoty (opravné položky).

2.15. Finančné záväzky

Finančné záväzky sú prvotne vykázané v deň transakcie, v ktorej je Skupina zmluvnou stranou. Keď sa o finančnom záväzku účtuje prvýkrát, Skupina ho ocení v jeho reálnej hodnote očistenej o transakčné náklady priamo priraditeľné ku vzniku daného finančného záväzku. Po počiatočnom zaúčtovaní, Skupina oceňuje všetky finančné záväzky v hodnote amortizovaných nákladov zistených metódou efektívnej úrokovej miery.

Finančný záväzok (alebo jeho časť) je odúčtovaný z konsolidovaného Výkazu o finančnej situácii len v tom prípade, keď zanikne, t.j. keď záväzok uvedený v zmluve sa zaplatí, zruší, alebo skončí jeho platnosť.

Skupina má nasledovné nederivátové finančné záväzky: úvery a pôžičky, splátkové úvery a záväzky z obchodného styku (obchodné) a ostatné záväzky.

2.16. Leasing

IAS 17 definuje leasing ako zmluvu, pri ktorej prenajímateľ poskytuje nájomcovi výmenou za platbu alebo sériu platieb právo využívať majetok počas dohodnutého obdobia.

Prenájom majetku, pri ktorom prenajímateľ nesie významnú časť rizík a výhod spojených s vlastníctvom, sa klasifikuje ako *operatívny leasing*. Splátky realizované v rámci operatívneho leasingu (po odpočítaní zliav od prenajímateľa) sú vykazované rovnomerne v Konsolidovanom výkaze komplexného výsledku počas doby trvania leasingu.

Leasing sa klasifikuje ako *finančný leasing* vždy, keď sa podľa podmienok kontraktu transferujú všetky podstatné riziká a výhody vlastníctva na nájomcu. Majetok a záväzok získaný na základe finančného leasingu sa zaúčtuje v nižšej z reálnej hodnoty zo dňa obstarania a súčasnej hodnoty minimálnych leasingových splátok. Každá lízingová splátka je rozdelená na finančnú zložku a splátku istiny tak, aby sa dosiahla konštantná úroková miera uplatnená na neuhradenú časť záväzku z lízingu. Finančná zložka sa účtuje priamo do nákladov. Aktivovaný majetok, ktorý je predmetom leasingu, sa odpisuje rovnako ako majetok, ktorý skupina vlastní.

2.17. Zásoby

Zásoby sa vykazujú v nižšej z obstarávacej alebo čistej realizovateľnej hodnoty. Čistá realizovateľná hodnota je odhadnutá predajná cena v normálnom podnikaní mínus odhadnuté náklady dokončenia a predajné náklady. Obstarávacie náklady zásob vychádzajú z princípu first-in first-out a zahŕňajú výdaje na ich získanie a ich dovedenie na miesto a do súčasného stavu.

2.18. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

Pohľadávky z obchodného styku sa pri ich vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sú vykázané v účtovnej hodnote získanej metódou efektívnej úrokovej miery, zníženej o opravnú položku. Spôsob, akým Skupina vykazuje

výnosy je uvedený v Poznámke č. 2.8. Opravná položka sa vytvára vtedy, ak existuje objektívne riziko, že Skupina nebude schopná zinkasovať všetky splatné sumy podľa pôvodných podmienok splatnosti. Významné finančné problémy dlžníka, pravdepodobnosť, že na dlžníka bude vyhlásené konkurzné konanie alebo že podstúpi finančnú reorganizáciu, platobná neschopnosť alebo omeškanie platieb sa považujú za indikátory toho, že pohľadávka je znehodnotená. Výška opravnej položky predstavuje rozdiel medzi účtovnou hodnotou danej pohľadávky a súčasnou hodnotou predpokladaných budúcich peňažných tokov diskontovaných efektívnou úrokovou sadzbou. Účtovná hodnota pohľadávok sa znižuje pomocou účtu opravných položiek. Tvorba a rozpúšťanie opravných položiek sa v Konsolidovanom výkaze o výsledku a ostatnom komplexnom výsledku vykazuje v riadku Ostatné prevádzkové výnosy/náklady. Nevymožiteľné pohľadávky sa odpisujú.

Náklady, príjmy, výdavky a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Kritériom na účtovanie o časovom rozlíšení je skutočnosť, že je známy vecný obsah, suma a je určené obdobie, ktorého sa týkajú.

Skupina v nákladoch budúcich období vykazuje výdavky na príspevky – príspevky na FITOUT predajní poskytované nájomcom pri otvárani prevádzok a uzatváraní dlhodobých nájomných zmlúv. Kontribúcie sú rozpúšťané do prevádzkových nákladov počas doby trvania nájomných vzťahov vo väzbe na dosahované príjmy z nájomného a služieb poskytnutých v obchodnom centre. K dátumu zostavenia účtovnej závierky Spoločnosť posudzuje výšku a odôvodnenosť existencie časového rozlíšenia, pričom náklady týkajúce sa bezprostredne nasledujúceho obdobia vykazuje ako krátkodobé náklady budúcich období a zvyšnú časť ako dlhodobé náklady budúcich období.

2.19. Príspevky na úhradu straty a primeraného zisku od objednávateľov výkonov vo verejnom záujme.

Skupina účtuje o príspevkoch objednávateľov výkonov vo verejnom záujme v súlade s IAS 20. O nároku na príspevok Skupina účtuje, ak je dostatočne isté, že na základe splnených podmienok na poskytnutie príspevku budú tieto finančné prostriedky Skupine poskytnuté.

Prijaté príspevky sa účtujú ako záväzok Skupiny ku dňu prijatia. Príspevky na hospodársku činnosť sa účtujú ako Ostatné prevádzkové výnosy, a to v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním nákladov vynaložených na príslušný účel, na ktorý sa príspevky na hospodársku činnosť poskytnú.

2.20. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peňažnú hotovosť, vklady v bankách a vysokolikvidné investície s nevýznamným rizikom zmien v hodnote, ktoré majú pôvodnú splatnosť do troch mesiacov, alebo kratšiu, odo dňa obstarania. Bankové kontokorentné účty, ktoré sú splatné na požiadanie a ktoré sú súčasťou riadenia peňažných tokov, sú zahrnuté ako časť peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov vo výkaze peňažných tokov. Vo výkaze o finančnej situácii sú vykázané v rámci úverov v krátkodobých záväzkoch.

2.21. Splatná a odložená daň z príjmov

Daň z príjmu sa skladá zo splatnej dane a z odloženej dane. Splatná daň z príjmu sa počíta zo zisku vo výške podľa sadzieb platných pre daný rok po úpravách o pripočítateľné a odpočítateľné položky na daňový základ.

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. Odložená daň sa účtuje na účty výkazu ziskov a strát okrem prípadov, keď sa vzťahuje na položky, ktoré sa účtujú na účty vo vlastnom imaní. Odložené daňové pohľadávky sa vykážu, len ak je pravdepodobné, že v budúcnosti bude zdaniteľný zisk, oproti ktorému sa pohľadávka bude môcť uplatniť. Platná sadzba dane z príjmov v SR v roku 2017 bola 21% (2016: 22%).

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.

Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú pre všetky nevyužitú daňové straty a daňové odpočty v rozsahu, že je pravdepodobné, že bude dosiahnuteľný zdaniteľný zisk, voči ktorému bude možné straty zarátať. Pre stanovenie

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

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.

2.22. Úvery

Všetky úvery a pôžičky sa prvotne vykazujú v reálnej hodnote prijatého protiplnenia po odpočítaní nákladov spojených so získanou pôžičkou. Následne sa oceňujú v amortizovanej zostatkovej cene použitím metódy efektívnej úrokovej miery. Zisky a straty sa vykazujú v netto zisku/strate za obdobie 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.

2.23. Rezervy

Rezervy sa vykazujú, ak má Skupina súčasný zmluvný alebo mimozmluvný záväzok previesť ekonomické úžitky ako dôsledok minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že takýto prevod bude potrebný na vyrovnanie týchto záväzkov a zároveň je možné vykonať spoľahlivý odhad výšky týchto záväzkov. Na budúce prevádzkové straty sa nevytvárajú žiadne rezervy. Keď Skupina predpokladá, že rezerva bude v budúcnosti refundovaná, napríklad v rámci poisťnej zmluvy, budúci príjem je vykázaný ako jednotlivý majetok, ale len v prípade, že takáto náhrada je takmer istá.

Rezervy sa oceňujú súčasnou hodnotou výdavkov očakávaných na uhradenie záväzku pri použití sadzby pred zdanením, ktorá odráža aktuálny trhový odhad časovej hodnoty peňazí a rizík špecifických pre záväzok. Zvýšenie rezervy v dôsledku plynutia času sa vykazuje ako nákladový úrok.

2.24. Záväzky z obchodného styku a iné záväzky

Krátkodobé záväzky z obchodného styku sa oceňujú nominálnou hodnotou. Dlhodobé záväzky z obchodného styku a iné záväzky sa pri vzniku oceňujú reálnou hodnotou a následne sa precenia na amortizovanú hodnotu zistenú použitím efektívnej úrokovej miery.

2.25. Zamestnanecké požitky

Skupina má dôchodkový program s vopred stanoveným dôchodkovým požitkom ako aj s vopred stanovenými príspevkami.

Dôchodkové programy

Program s vopred stanovenými príspevkami je penzijný program, podľa ktorého Skupina platí pevne stanovené príspevky tretím osobám alebo vláde. Skupina nemá žiadnu zmluvnú alebo mimozmluvnú povinnosť vyplatiť ďalšie prostriedky, ak výška aktív dôchodkového programu nie je dostatočujúca na vyplatenie všetkých plnení zamestnancov, na ktoré majú nárok za bežné a minulé obdobia. Skupina odvádza príspevky 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.

V prípade programu s vopred stanoveným dôchodkovým požitkom je stanovená jednorazová výška plnenia, ktorú zamestnanec pri odchode do dôchodku dostane. Výška plnenia závisí od viacerých faktorov, akými sú napr. vek, počet odpracovaných rokov a mzda.

Nezaistený penzijný program s vopred stanoveným dôchodkovým plnením

Podľa Kolektívnej zmluvy je Skupina povinná zaplatiť svojim zamestnancom pri odchode do starobného alebo invalidného dôchodku v závislosti od odpracovaných rokov:

1. nasledovné násobky ich priemernej mesačnej mzdy:

nad 20 rokov 2 násobok

nad 36 rokov 3 násobok

V prípade, keď zamestnanec nepožiadá o odchod do starobného dôchodku najneskôr v momente nároku, stráca nárok na zvýšené odchodné a Skupina je povinná vyplatiť odchodné iba v zákonnej výške jednomesačnej mzdy.

2. Zákonný nárok na odchodné sa zvyšuje o 16,6 EUR za každý odpracovaný rok nad 5 rokov. S účinnosťou od 1.1.2018 sa uvedené nahrádza zvýšením jednomesačného odchodného o 5% priemerného mesačného zárobku za každý celý odpracovaný rok v spoločnosti.

Rezerva vzťahujúca sa na odchodné vykázaná v konsolidovanom Výkaze o finančnej situácii je ocenená v súčasnej hodnote predpokladaných budúcich peňažných výdavkov diskontovaných sadzbou vo výške úrokového výnosu z cenných papierov zo štátnych dlhopisov SR s fixnou úrokovou mierou s dobou splatnosti 10 rokov. Zmeny a úpravy penzijných programov sú zúčtované ako náklady minulej služby do výnosov a nákladov v období kedy nastanú. Aktuárske zisky a straty vyplývajúce zo zmien poisťno-matematických predpokladov (rast platu, fluktuácia, úmrtnosť) sú zúčtované do ostatného komplexného výsledku. Aktuárske zisky a straty sa na ročnej báze presúvajú do nerozdeleného zisku.

Ostatné

Skupina vypláca odmeny pri pracovných a životných jubileách. Rezerva vzťahujúca sa k odmene pri pracovných a životných jubileách je ku koncu obdobia vykázaná v konsolidovanom Výkaze o finančnej situácii v súčasnej hodnote predpokladaných budúcich peňažných výdavkov diskontovaných sadzbou vo výške úrokového výnosu z cenných papierov zo štátnych dlhopisov SR s fixnou úrokovou mierou s dobou splatnosti 10 rokov. Náklady minulej služby zo zmien a úpravy programu odmien pri pracovných a životných jubileách a aktuárske zisky a straty vyplývajúce z úprav založených na skúsenostiach a zo zmien v poisťno-matematických predpokladoch sa zúčtujú v období, v ktorom nastanú, priamo do výnosov a nákladov.

2.26. Podmienené záväzky

Podmienené záväzky sa vo finančných výkazoch nevykazujú. Zverejňujú sa v poznámkach k účtovnej závierke, pokiaľ odliš zdrojov predstavujúcich ekonomické úžitky nie je pravdepodobný.

3. RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA

3.1. Faktory finančného rizika

Činnosti, ktoré Skupina vykonáva, ju vystavujú určitým finančným rizikám: trhovému riziku (vrátane úrokového rizika), úverovému riziku a riziku likvidity. 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.

3.2 Trhové riziko

3.2.1. Kurzové 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.

3.2.2. Cenové riziko

Vzhľadom na to, že Skupina neinvestuje do akcií resp. obdobných finančných nástrojov, nie je vystavená cenovému riziku.

3.2.3. Riziko úrokovej sadzby ovplyvňujúce reálnu hodnotu a peňažné toky

Riziko úrokovej sadzby ovplyvňuje najmä pohľadávky zo zmlúv o pôžičke (Poznámka č.18) a časť bankových úverov, ktoré sú úročené pohyblivými úrokovými sadzbami (Poznámka č. 23).

Bankové úvery sú úročené pohyblivými úrokovými sadzbami vo výške EURIBOR + marža.

Vedenie Skupiny nepoužíva zabezpečovacie nástroje na riadenie rizika uvedenej premenlivej úrokovej sadzby.

3.2.4. Úverové riziko

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

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

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

K 31. decembru 2017 a 2016 má Skupina významnú koncentráciu úverového rizika vo vzťahu so zmluvami o pôžičke (Poznámka č. 19). Uvedené pôžičky sú poskytnuté 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.

3.2.5. 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.

Skupina nemala žiadne deriváty v rokoch 2017 a 2016.

4. Prevádzkové výnosy

	2017	2016
<i>v tis. EUR:</i>		
Tržby z autobusovej prepravy	21 426	21 792
Tržby z prenájmu	5 966	5 623
Tržby z predaja tovaru	3 216	3 324
Tržby z hotelových služieb	1 580	
Ostatné prevádzkové tržby	3 044	3 377
Prevádzkové výnosy spolu	35 232	34 116
<i>v tis. EUR:</i>		
Prevádzkové príspevky- verejná autobusová preprava – príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme	28 878	25 179
Prevádzkové príspevky spolu	28 878	25 179

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

Skupina vykonáva vnútroštátnu verejnú pravidelnú autobusovú dopravu na základe udelených dopravných licencií. Platnosť licencií udelených Žilinským samosprávnym krajom končí v roku 2019, platnosť dopravných licencií udelených Trenčianskym samosprávnym krajom končí v roku 2023.

5. Spotrebovaný materiál a náklady na obstaranie predaného tovaru

v tis. EUR:

	2017	2016
Spotreba materiálu	9 114	8 352
Náklady na energie	1 238	968
Náklady na obstaranie predaného tovaru	2 268	2 297
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	(13)	
Materiálové náklady a náklady na predaný tovar spolu	12 607	11 617

6. Služby

v tis. EUR:

	2017	2016
Náklady na opravu a údržbu	6 409	6 523
Cestovné	906	914
Nájomné	1 451	1 513
Strážna služba	264	257
Umývania autobusov a upratovanie	585	575
Reklama	504	547
Telekomunikačné služby	282	278
Právne služby	244	70
Náklady na audit a ostatné konzultačné služby	75	65
Ostatné služby	2 661	2 390
Služby spolu	13 381	13 132

7. Osobné náklady

v tis. EUR:

	2017	2016
Mzdové náklady	15 801	14 257
Odmeny členom orgánov skupiny	298	301
Náklady na sociálne zabezpečenie	5 742	5 202
Ostatné sociálne náklady	1 387	970
Osobné náklady spolu	23 228	20 730

Náklady na sociálne zabezpečenie zahŕňujú príspevky do štátom spravovaných dôchodkových fondov s definovanými príspevkami. Skupina hradí príspevky do týchto fondov v zákonom stanovenej výške z hrubých miezd, obmedzených stropom mesačného platu stanoveného príslušnými zákonmi platnými v priebehu roka.

8. Odpisy

v tis. EUR:

	2017	2016
Odpisy nehmotného majetku	28	22
Odpisy hmotného majetku	10 011	9 018
Zníženie hodnoty		
Zúčtovanie zníženia hodnoty	(3)	(3)
Odpisy spolu	10 036	9 037

9. Ostatné prevádzkové náklady

v tis. EUR:

	2017	2016
Daň z motorových vozidiel	75	74
Daň z nehnuteľností	244	221
Poplatky	76	63
Ostatné prevádzkové náklady spolu	395	358

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 2017

10. Ostatné zisky/ (straty)

v tis. EUR:

	2017	2016
Zisk/(strata) z predaja dlhodobého majetku a materiálu	184	88
Zisk/(strata) z ostatných prevádzkových činností *	(284)	(971)
Prevádzkové kurzové zisky/(straty) netto	(13)	(1)
Ostatné zisky /(straty) spolu	(113)	(884)

*** Zisk/(strata) z ostatných prevádzkových činností**

v tis. EUR:

	2017	2016
Poistne	(1 525)	(1 497)
(Odpis pohľadávok) a (zníženie)/zrušenie straty zo zníženia hodnoty pohľadávok	(224)	(557)
(Zmarená investícia)	0	(67)
Prijaté náhrady škôd poistných udalostí	850	999
Ostatné prevádzkové zisky/(straty)	615	151
Zisk/(strata) z prevádzkových činností spolu	(284)	(971)

11. Finančné výnosy

v tis. EUR:

	2017	2016
Úroky z vkladov v bankách	3	4
Úroky z poskytnutých pôžičiek	353	370
Finančné výnosy spolu	356	374

12. Finančné náklady

v tis. EUR:

	2017	2016
Úroky zo splátkového predaja	814	1 019
Úroky z bankových úverov	936	918
Úroky z ostatných pôžičiek a zmenky	35	1
Úroky z leasingu	18	29
Rozpustený diskont k dlhodobým rezervám	39	29
Tvorba rezervy na úrok z omeškania (pozn 27.3)	47	131
Úrok z omeškania	2	
Tvorba opravnej položky k dlhodobému finančnému majetku	1	61
Ostatné finančné náklady	182	220
Finančné náklady spolu	2 072	2 408

13. Daň z príjmu

Daň z príjmov vykázaná vo výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia:

v tis. EUR:

	2017	2016
Splatná daň z príjmu za bežné obdobie	1 012	869
Úpravy splatnej dane z príjmov minulých období		(4)
Daň odložená (pozn. 28)	(191)	(282)
Daň z príjmov spolu	821	583

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 2017

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

v tis. EUR:	2017	2016
Zisk (strata) z činnosti pred zdanením z pokračujúcich činností	2 634	1 996
<i>Teoretická daň z príjmov vypočítaná platnou sadzbou dane 21%</i>	553	439
Daňovo neuznatelné náklady	172	312
Výnosy oslobodené od dane	(3)	(108)
Daň z príjmov týkajúca sa minulých období		(4)
Nevykázanie odloženej daňovej pohľadávky	103	60
V minulých obdobiach nevykázaná odložená daňová pohľadávka	(30)	(45)
Odpis daňovej pohľadávky zo zániku nároku na odpočet straty	26	44
Zmena daňovej sadzby		(115)
Daň zo zisku vykázaná vo výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia	821	583

Splatná daň Skupiny sa vypočítava zo zdaniteľného štatutárneho zisku jednotlivých spoločností tvoriacich Skupinu. Na zdaniteľný zisk Skupiny sa v roku 2017 uplatňovala sadzba dane 21%, v roku 2016 22%.

Vplyv pohybov v rámci dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného vykazovania a ich daňovými základmi na odloženú daň je uvedený v poznámke 28.

14. Zisk na akciu

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, ako materská spoločnosť Skupiny vydala 220 ks kmeňových listinných akcií, menovitá hodnota 1 ks akcie je 1 660,- €. Základný ukazovateľ zisk na akciu je vypočítaný nasledovne:

v tisícoch EUR:	2017	2016
Čistý zisk týkajúci sa akcionára materskej spoločnosti	1 269	958
Počet kusov vydaných akcií	220	220
Zisk na akciu	6	4

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

15. Dlhodobý hmotný majetok

<i>v tis. EUR</i>	Pozemky a budovy	Stroje, zariadenie, motorové vozidlá a ostatné aktíva	Nedokončené investície	Celkom
OBSTARÁVACIA CENA				
K 1. januáru 2016	71 475	88 121	1 477	161 073
Prírastky	1 391	9 124	481	10 996
Prírastky finančného leasingu				-
Presuny				-
Akvizícia *	9 239	163		9 402
Úbytky	(3)	(1 236)	(442)	(1 681)
K 1. januáru 2017	82 102	96 172	1 516	179 790
Prírastky	6 255	8 566	81	14 902
Prírastky finančného leasingu		10		10
Presuny	1 530	(1 126)	(404)	-
Akvizícia *	4 581	2 099		6 680
Úbytky	(40)	(5 190)	(49)	(5 279)
K 31. decembri 2017	94 428	100 531	1 144	196 103
OPRÁVKY A ZNÍŽENIE HODNOTY				
K 1. januáru 2016	(16 994)	(64 152)	(9)	(81 155)
Odpisy	(2 747)	(6 271)		(9 018)
Zníženie hodnoty	-			-
Zúčtovanie zníženia hodnoty	3			3
Podnikové kombinácie	(17)	(2)		(19)
Úbytky	1	1 152		1 153
K 1. januáru 2017	(19 754)	(69 273)	(9)	(89 036)
Odpisy	(3 381)	(6 629)		(10 010)
Zníženie hodnoty				
Zúčtovanie zníženia hodnoty	3			3
Podnikové kombinácie	(135)	(174)		(309)
Úbytky	21	5 147		5 168
K 31. decembri 2017	(23 246)	(70 929)	(9)	(94 184)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2016	54 481	23 969	1 468	79 918
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2017	62 348	26 899	1 507	90 754
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2017	71 182	29 602	1 135	101 919

*pozn. 1.2

Prenajatý majetok

Dlhodobý hmotný majetok prejanajatý formou finančného prenájmu:

<i>v tisícoch EUR</i>	Motorové vozidlá	Stroje a zariadenia	Celkom
31. decembra 2016			
Obstarávacia cena	1 056		1 056
Oprávky a zníženie hodnoty	(483)		(483)
ÚČTOVNÁ HODNOTA k 31.12.2016	573	0	573
31. decembra 2017			
Obstarávacia cena	1 066		1 066
Oprávky a zníženie hodnoty	(753)		(753)
ÚČTOVNÁ HODNOTA k 31.12.2017	313		313

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

Dlhodobý hmotný majetok prenájatý formou finančného prenájmu je vykázaný ako vlastný majetok

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

K nehnuteľnému majetku v zostatkovej hodnote k 31.12.2017 vo výške 26 339 tis. EUR (k 31.12.2016 24 714 tis. EUR), je zriadené záložné právo v prospech banky v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom (poznámka 23.2) na výstavbu nákupného centra. Zostatok zaručeného bankového úveru k 31.12.2017 je 25 230 tis. EUR (k 31.12.2016 27 370 tis. EUR)

Nehnuteľným majetkom v účtovnej hodnote k 31.12.2017 2 134 tis. EUR (k 31.12.2016 2 218 tis. EUR) skupina ručí za bankový úver poskytnutý na investičné účely, zostatok ktorého k 31.12.2017 je 6 450 tis. EUR (poznámka 23.1) a za investičný úver poskytnutý skupine v roku 2017, zostatok ktorého k 31.12.2017 3 500 tis. EUR

Skupina ručí nehnuteľným majetkom v zostatkovej hodnote 4 872 tis. EUR (v roku 2015 5.141 tis. EUR) za splátkový úver, ktorého zostatok k súvahovému dňu je 2.662 tis. EUR (poznámka 23.3)

K nehnuteľnému majetku v účtovnej hodnote k 31.12.2017 3 706 tis. EUR bolo zriadené záložné právo v prospech banky na zabezpečenie investičného úveru poskytnutého v roku 2017. Zostatok úveru k 31.12.2017 je 4 310 tis. EUR

V prospech financujúcich bánk sú založené pozemky, budovy a stavby celkom v účtovnej hodnote 37 051 tis. EUR (k 31.12.2016 32 010 tis. EUR.)

Zo strojov, prístrojov a zariadení je zriadené záložné právo na autobusy na zaistenie záväzkov zo splátkového predaja v zostatkovej hodnote k 31.12.2017 25 909 tis. EUR (k 31.12.2016 – 22 824 tis. EUR) (poznámka 25)

16. Dlhodobý nehmotný majetok a goodwill

v tis. EUR	Goodwill	Softvér	Oceniteľné práva	Nedokončené investície	Spolu
OBSTARÁVACIA CENA					
K 1. januáru 2016	175	286	19	12	492
Prírastky		23		2	25
Presuny					-
Podnikové kombinácie	369				369
Úbytky	(105)				(105)
K 31. decembru 2016	439	309	19	14	781
Prírastky		26		3	29
Presuny			12	(12)	-
Podnikové kombinácie	344				344
Úbytky		(94)			(94)
K 31. decembru 2017	783	241	31	3	1 058
OPRÁVKY A ZNÍŽENIE HODNOTY					
K 1. januáru 2016	(105)	(263)	(1)	-	(369)
Odpisy		(13)	(9)	-	(22)
Zníženie hodnoty				-	-
Zúčtovanie zníženia hodnoty					
Podnikové kombinácie					
Úbytky	105			-	105
K 31. decembru 2016	-	(276)	(10)	-	(286)
Odpisy		(19)	(9)		(28)
Zníženie hodnoty					
Zúčtovanie zníženia hodnoty					
Podnikové kombinácie					
Úbytky		94			94
K 31. decembru 2017	-	(201)	(19)	-	(220)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2016	70	23	18	12	123
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2016	439	33	9	14	495
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2017	783	40	12	3	838

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

Softvér sa odpisuje rovnomerne počas jeho ekonomickej životnosti.

Goodwill vo výške 70 tis. EUR vznikol pri akvizícii spoločnosti MIRAGE SHOPPING CENTRUM, a.s. Skupina vykonala test na zníženie hodnoty na základe výpočtu hodnoty dcérskej spoločnosti s použitím predpokladaného násobku EBIDTA 7. Test neodhalil žiadne zníženie hodnoty goodwillu.

Goodwill vo výške 369 tis. EUR vznikol pri akvizícii Obchodného domu Žilina a Goodwill vo výške 344 tis. EUR vznikol pri akvizícii Obchodného domu Nitra. Skupina vykonala test na zníženie hodnoty, test neodhalil žiadne zníženie hodnoty goodwillu.

Nehmotný majetok nie je predmetom záložného práva.

17. Ostatný dlhodobý majetok

v tis. EUR:

Náklady budúcich období:

Investičný príspevok dlhodobý

Zábezpeky

Ostatné náklady budúcich období

Ostatný dlhodobý majetok spolu

	2017	2016
	638	739
	99	108
	5	6
	742	853

18. Zásoby

Zásoby tvoria tieto položky:

v tis. EUR:

Materiál

Tovar na sklade

Dopravné lietadlo v obstaraní

Mínus: zníženie na realizovateľnú hodnotu (opravná položka)

Zásoby celkom netto

	2017	2016
	446	453
	470	454
	2 019	
	2 935	907

Zásobami môže spoločnosť voľne disponovať, nie sú predmetom záložného práva.

V roku 2017 Skupina obstarávala osobné dopravné lietadlo so zámerom jeho predaja a následného prenájmu a prevádzkovania cez oprávnenú osobu v medzinárodnej leteckej preprave. V roku 2018 po preclení sa prejavila na lietadle výrobná vada. Na lietadlo sa už nevzťahuje záruka a v súčasnosti prebiehajú rokovania s výrobcom. Vzhľadom na priebeh rokovaní manažment neočakáva významnú stratu vykazanej hodnoty v obstaraní a obstarávané lietadlo je vykázané v obežnom majetku.

Skupina vytvára opravné položky na stratu zo zníženia hodnoty zásob, keď je identifikovaný objektívny dôkaz o znížení ich hodnoty.

Pohyb opravnej položky k znehodnoteným zásobám tovaru:

v tis. EUR:

Stav na začiatku obdobia

Zníženie hodnoty

Zrušenie zníženia hodnoty -

Stav ku koncu obdobia

	2017	2016
	0	(54)
		54
	0	0

19. Pohľadávky zo zmlúv o pôžičke

v tis. EUR

	splatnosť	urok	2017		2016	
			Istina	dlžný úrok	istina	dlžný úrok
dlhodobé pôžičky						
nezapezpečené pôžičky	2020	1,50%	5 154	0	4 440	158
nezapezpečená pôžička	2018	1,50%	0	0	48	0
nezapezpečená pôžička	2018	1%	0	0	468	9
nezapezpečená pôžička	2018	1%	0	0	140	3
nezapezpečená pôžička	2018	4,00%	0	0	80	1
nezapezpečená pôžička	2018	1,50%	0	0	500	2
nezapezpečená pôžička	2020	1,50%	505	0	60	1
nezapezpečená pôžička	2020	1,50%	166	0	15	
nezapezpečená pôžička	2020	1,50%	39	0		
nezapezpečená pôžička	2020	1,50%	1 224	0		
nezapezpečená pôžička	2020		57	0		
dlhodobé pôžičky spolu			7 145	0	5 751	174
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto				7 145		5 925

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 2017

zníženie hodnoty	-505	0	-60	-1
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		6 640		5 864

v tis. EUR	splatnosť	urok	2017		2016	
			Istina	dlžný úrok	istina	dlžný úrok
krátkodobé pôžičky						
Zabezpečená pôžička	2018	4,00%	5 700	0	5 700	256
nezapezpečená pôžička	2018	1,00%	528	15		
nezapezpečená pôžička	2018	1,00%	140	4		
nezapezpečená pôžička	2018	1,50%	265	5		
nezapezpečená pôžička	2018	4,00%	80	2		
nezapezpečená pôžička	2018	1,50%	18	0		
nezapezpečená pôžička	2018	1,10%	279	0		
nezapezpečená pôžička	2018	1,50%	0	69		
nezapezpečené pôžičky	2017	1,50%	0	21	151	34
nezapezpečené pôžičky	2018	1,50%	0	29	1 255	10
nezapezpečená pôžička	2018	1,50%	0	5	39	5
nezapezpečená pôžička	2018	1,50%	0	69	445	62
nezapezpečená pôžička	2012	1,50%	0	0	15	2
nezapezpečená pôžička	2011	4,0%	0	0	50	0
nezapezpečená pôžička	2017	0,0%	0	0	60	0
nezapezpečená pôžička	na požiadanie	1,5%	50	2	50	1
nezapezpečená pôžička	2018	4,0%	20	5	20	4
nezapezpečená pôžička	2017	1,0%	0	0	2 500	0
nezapezpečené pôžičky	2013		0	0	0	89
krátkodobé pôžičky spolu			7 080	226	10 285	463
obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto				7 306		10 748
mínus - opravná položka k pochybným pohľadávkam			0	-70	-510	-64
obežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto				7 236		10 174

Poskytnuté pôžičky predstavujú nezaručené pôžičky s úrokovou sadzbou 1,5% a 4%. Pôžička vo výške 5.700 tis. Eur je zabezpečená exekučným titulom na majetok dlžníka.

Skupina vytvárala opravné položky na stratu zo zníženia hodnoty poskytnutých pôžičiek, keď je identifikovaný objektívny dôkaz o znížení hodnoty pôžičky.

Pohyb opravnej položky k znehodnoteným pôžičkám:

v tis. EUR:

Stav na začiatku obdobia	2 017	2016
Zníženie hodnoty	635	66
Zrušenie zníženia hodnoty z dôvodu úhrady	6	569
Zrušenie zníženia hodnoty z titulu odpisu pohľadávok z pôžičiek	(50)	
	(16)	
Stav ku koncu obdobia	575	635

20. Obchodné a ostatné pohľadávky

v tis. EUR:

	2017	2016
Pohľadávky z obchodného styku	4 756	6 153
Pohľadávky z príspevkov na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme	3 287	1 705
Pohľadávky z titulu DPH a ostatných daní	1 296	2 067
Ostatné pohľadávky	339	301
Náklady budúcich období - investičný príspevok	236	241
Náklady budúcich období ostatné	94	84
Obchodné a ostatné pohľadávky spolu	10 008	10 551
Zníženie hodnoty	(1 765)	(2 184)
Obchodné a ostatné pohľadávky netto	8 243	8 367

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

Vývoj opravnej položky k rizikovým obchodným a ostatným pohľadávkam:

v tis. EUR:

Stav na začiatku obdobia

Tvorba

Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti

Použitie z titulu odpisu pohľadávok

Stav ku koncu obdobia

	2017	2016
	2 184	2 247
	373	96
	(132)	(17)
	(660)	(142)
	1 765	2 184

Pohľadávky na ktoré je zriadené záložné právo

Pohľadávkami zo zmluvy o výkone vo verejnom záujme súčasnými aj budúcimi, ktorých výška k 31.12.2017 je 3.287 tis. EUR (v roku 2016 1.705 tis. EUR) Skupina ručí za záväzky zo splátkového predaja autobusov v prospech Tatra-Leasing s.r.o. (pozn. 25).

Na zabezpečenie úveru vo výške 6.450 tis. EUR bolo v prospech banky zriadené záložné právo k pohľadávkam do výšky 8.600 tis. EUR vrátane pohľadávok z poskytnutých pôžičiek (pozn. 23.1).

Na pohľadávky z nájmu obchodného centra súčasnými aj budúcimi je zriadené záložné právo na zabezpečenie úveru na výstavbu obchodného centra. Zostatok úveru k súvahovému dňu je 25.230 EUR.

Pohľadávkami súčasnými aj budúcimi z nájmu nehnuteľností a z prevádzky autobusových staníc skupina ručí za splátkový úver na kúpu parkovacieho domu, ktorého výška k 31.12.2017 je 2.662 tis. EUR. (pozn. 23.3)

Pohľadávkami z obchodného styku súčasnými aj budúcimi z prevádzky autobusovej dopravy Skupina ručí za investičné úvery, ktorých zostatok k súvahovému dňu je 4.310 tis. EUR a 3.500 tis. EUR a za poskytnutú bankovú záruku vo výške 650 tis. EUR .

21. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

v tis.EUR:

Bankové účty

Peniaze na ceste

Pokladnica a ceniny

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty spolu

	2017	2016
	5 590	7 972
		860
	59	58
	5 685	8 890

Pohľadávkami z práva na výplatu peňažných prostriedkov z účtov vedených financujúcimi bankami Skupina ručí za investičné úvery, ktorých zostok k súvahovému dňu je 6.450 tis. EUR, 4.310 tis.EUR a 3.500 tis. EUR. (pozn 23.1)

22. Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti**Základné imanie**

Upísané základné imanie spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť pozostáva z 220 ks kmeňových listinných akcií na meno (31.12.2016 220 ks) v nominálnej hodnote 1 660 EUR na 1 akciu. So všetkými vydanými akciami sú spojené rovnaké práva.

Emisné ážio:

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

Nerozdelený zisk:

v tisícoch EUR:

Zostatok k 1. Januáru

Zisk/(strata) za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti

Obstaranie nekontrolných podielov

Ostatný komplexný výsledok za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti

Nerozdelený zisk spolu

	2017	2016
	12 915	14 828
	1 269	958
		(2 870)
	(12)	(1)
	14 172	12 915

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 2017

23. Závazky z bankových úverov

v tis. EUR:

Banka /veriteľ	typ úveru	mena	úroková sadzba	konečná splatnosť	2015	2016	forma zabezpečenia
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	3M Euribor+2,4%	2022	6 450	7 679	pozn. 23.1
Tatra banka a.s.	investičný	EUR	3MEuribor+2,25%,1,8%	2018	25 230	27 370	pozn. 23.2
Tatra banka a.s.	investičný	EUR	3M Euribor+marža	2022	2 662	3 182	pozn. 23.3
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	3M Euribor +1,95%	2023	3 500		pozn. 23.4
ČSOB a.s.	Účelový	EUR	1M Euribor +1,6%	2022	4 310		pozn. 23.5
					42 152	38 231	
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov					28 741	4 196	
časť splatná po nasledujúcich 12 mesiacov					13 411	34 035	
Tatra banka a.s.úrok 12/2016 zrazený z účtu 2.1.2017						46	
UniCredit Bank a.s.	kontokorentný	EUR	1M Euribor+1,8%	2017		821	biankozmenka
ČSOB a.s.	kontokorentný	EUR	1M Euribor+1,38%	2018	1 271		pozn. 23.5
krátkodobé záväzky z bankových úverov					30 012	5 063	

23.1 Splátkový úver vo výške 6.450 EUR (k 31.12.2016 7 679 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2022 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti pristupujúcich dlžníkov, záložným právom na nehnuteľnosti dcérskej spoločnosti (poznámka 15), na pohľadávky do výšky 8.600 EUR, (poznámka 20) , záložným právom na účty vedené bankou (pozn. 21), záložným právom na zaknihované akcie dcérskych spoločností Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s a Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s. a ručiteľskou zmluvou pristupujúcich dlžníkov. V roku 2016 boli splátky úveru vo výške 1 228 EUR, z čoho posledná splátka za IV. Q.2016 vrátane úrokov vo výške 46 tis. EUR bola odpísaná z účtu až 3.1.2017.

23.2 Splátkový úver vo výške 25 230 tis. EUR (k 31.12.2016 27 370 tis. EUR) je zaručený nehnuteľnosťami (pozn. 15), pohľadávkami (pozn. 20), blanco zmenkou, záložným právom na akcie spoločnosti MIRAGE SHOPPING CENTER a.s., notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením.

23.3 Splátkový úver vo výške 2.662 tis. EUR (k 31.12.2016 3.182 tis. EUR) je zabezpečený notárskou zápisnicou o právnom záväzku povinného, záložným právom na nehnuteľnosti (poznámka 15) a záložným právom na pohľadávky (pozn. 20)

23.4 Splátkový úver vo výške 4.000 tis. EUR, ktorého zostatok k 31.12.2017 je 3 500 tis.EUR s konečnou splatnosťou 31.3.2023 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti pristupujúceho dlžníka, záložným právom na nehnuteľnosti spoločnosti v Skupine (pozn. 15), záložným právom na pohľadávky (pozn.20), záložným právom na účty vedené bankou a ručiteľským vyhlásením . Záložné právo je spoločné aj pre zmluvu o kontokorentnom úvere s limtom do 2.000 tis. EUR, ktorý nebol čerpaný.

23.5 Účelový úver vo výške 5.000 tis. EUR, ktorého zostatok k 31.12.2017 je 4.310 tis.EUR s konečnou splatnosťou 25.2.2022 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti na nehnuteľnosti spoločnosti v Skupine (pozn. 15), záložným právom na pohľadávky (pozn.20), záložným právom na účty vedené bankou a ručiteľským vyhlásením . Záložné právo na nehnuteľnosti je spoločné aj pre zmluvu o kontokorentnom úvere, ktorý bol k súvahovému dňu čerpaný vo výške 1.271 tis. EUR.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

24. Závazky z prijatých pôžičiek

v tis. EUR

	mena	konečná splatnosť	úroková sadzba	2017	2016
Nezabezpečená pôžička	EUR	2018	1,50%		452
Nezabezpečená pôžička	EUR	2018	0%	2 256	2 323
Nezabezpečená pôžička	EUR	2020	0%	3 305	
Nezabezpečená pôžička	EUR	2020	0%	906	7 731
Pôžičky spolu				6467	10 506
Krátkodobá časť dlhodobých pôžičiek				2 587	672
Dlhodobé pôžičky bez bez krátkodobej časti				3 880	9 834

				2017	2016
v tis. EUR:					
Nezabezpečená pôžička	EUR	2016	4%	22	22
Nezabezpečená pôžička	EUR	2018	0%	330	90
Nezabezpečená pôžička	EUR	2018	0%	42	
Nezabezpečená pôžička	EUR	2018	2%	73	
Nezabezpečená pôžička - dlžné úroky	EUR			63	63
Pôžičky spolu				530	175
Krátkodobá časť dlhodobých pôžičiek				2 587	672
Pôžičky splatné do 1 roka spolu				3 117	847

25. Závazky zo splátkového predaja

	2017	2016
v tis. EUR:		
Závazky zo splátkového predaja za autobusy spolu	27 998	25 821
Minus: budúce finančné náklady	(2 570)	(2 250)
Súčasná hodnota záväzkov zo splátkového predaja	25 428	23 571
Z toho: suma splatná do 12 mesiacov	6 041	8 134
suma splatná nad 12 mesiacov	19 387	15 437

Závazky zo splátkového predaja za autobusy sú voči UniCredit Leasing Slovakia, a.s. Bratislava, Tatra-Leasing, s.r.o. Bratislava, SG Equipment Finance Czech Republic s.r.o. Bratislava, a ČSOB, a.s. Praha a sú diskontované na súčasnú hodnotu diskontom 6% , 3,33% a 2,2%

Závazky sú zabezpečené záložným právom na financované autobusy v zostatkovej hodnote 25 909 tis. EUR (k 31.12.2016 22 824 tis. EUR). (poznámka 15) a záväzky voči Tatra-Leasing, s.r.o. sú zabezpečené pohľadávkami zo zmluvy o výkone vo verejnom záujme súčasnými aj budúcimi (pozn. 20)

26. Rezervy**26.1 Rezerva na odchodné a jubilejné.**

Podľa §76a Zákonníka práce a Kolektívnej zmluvy je Skupina povinná zaplatiť svojim zamestnancom pri prvom skončení pracovného pomeru po vzniku nároku na starobný (vrátane predčasného starobného dôchodku) alebo invalidný na základe žiadosti jednorazové odchodné v závislosti od odpracovaných rokov vo výške jeden až trojnásobok priemerného mesačného zárobku alebo zvýšené o 16,6 EUR za každý odpracovaný rok pri pracovnom pomere nad päť rokov. Od 1.1.2018 je v platosti dodatok ku kolektívnej zmluve, podľa ktorého sa zvýšenie odchodného o 16,6 EUR za každý odpracovaný rok pri pracovnom pomere nad päť rokov nahrádza zvýšením o 5%

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 2017

premerného mesačného zárobku za každý celý odpracovaný rok v spoločnosti. Zvýšenie súčasnej hodnoty záväzku v dôsledku zmeny programu za službu zamestnancov v predchádzajúcich obdobiach ovplyvnilo výsledok hospodárenia a je vykázané v položke náklady na minulú službu.

Miera fluktuácie je v závislosti na demografii 6%, index úmrtnosti 0,01%. Miera rastu miezd 1% nad infláciu, použitá diskontná sadzba 4% p.a.

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

<i>v tis. EUR:</i>	rezerva na odchodné	Jubilejné	Spolu
K 1. január 2016	739	134	873
Súčasný náklady služby	65	13	78
Úrokový náklad	25	4	29
rezerva použitá počas obdobia	(85)	(22)	(107)
aktuárske (zisky)/straty	12	(11)	11
K 31. decembru 2016	756	118	874
Súčasný náklady služby	87	12	99
Náklady na minulú službu	230		230
Úrokový náklad	35	4	39
rezerva použitá počas obdobia	(49)	(23)	(72)
aktuárske (zisky)/straty	22	5	27
K 31. decembru 2017	1 081	116	1 197
Krátkodobá časť k 31. decembru 2016	135	16	151
Dlhodobá časť k 31. decembru 2016	621	102	723
Krátkodobá časť k 31. decembru 2017	221	13	234
Dlhodobá časť k 31. decembru 2017	860	103	963

26.2. Rezerva na odškodnenie

V mesiaci september 2014 došlo k dopravnej nehode autobusu, z ktorej v budúcnosti môžu pre Skupinu vzniknúť finančné záväzky z dôvodu odškodnenia cestujúcich. Skupina na uvedené riziko vytvorila v roku 2014 rezervu vo výške 100 tis. EUR.

26.3 Rezerva na súdny spor

Skupina je v súdnom spore o úhradu dlžného nájomného za parkovacie plochy pre Mesta Žilina. Faktúry za dlžné nájomné nie sú podľa tvrdenia dotknutej dcérskej spoločnosti správne, pretože obsahujú nájomné za parkovacie plochy, ktoré nie sú majetkom Mesta a preto nemôžu byť predmetom nájmu. Vzhľadom na priebeh súdneho sporu Skupina vytvorila rezervu na úroky z omeškania vo výške 178 tis. EUR a na nájomné za parkovacie plochy na pozemkoch, ktoré nepatria Mestu Žilina vo výške 26 tis. EUR.

26.4 Analýza celkových rezerv

<i>v tis. EUR</i>		
analýza celkových rezerv	2017	2016
Dlhodobé rezervy	963	723
Rezerva na zamestnanecké pôžitky	963	723
Krátkodobé rezervy	538	400
Rezerva na zamestnanecké pôžitky	234	151
Rezerva na odškodnenie z dopravnej nehody	100	100
Rezerva na úroky z omeškania - súdny spor	204	149

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2017

27. Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky

v tis. EUR:

	2 017	2016
Záväzok voči akcionárovi z titulu postúpenia pohľadávky	1 442	1 442
Finančný leasing	42	307
Záväzok z vyrovnacieho podielu	5 800	5 800
Výnosy budúcich období – nájomné prijaté dopredu	425	450
Výnosy budúcich období – prijatý investičný príspevok	164	228
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	7 873	8 227

Výška budúcich platieb zo záväzkov z obstarania majetku na finančný leasing rozdelená na istinu a finančný náklad je uvedená v nasledujúcom prehľade:

v tis. EUR:	2017		2016	
	Splatnosť		Splatnosť	
	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane	do jedného roka vrátane	od jedného roka do piatich rokov vrátane
Istina	273	42	260	307
Finančný náklad	7	1	18	8
Spolu	280	43	278	315

28. Odložený daňový (záväzok)/pohľadávka

Odložená daň z príjmov sa počíta v plnej výške z dočasných rozdielov podľa súvahovej záväzkovej metódy. Pri kalkulácii odloženej dane bola použitá sadzba 21%. S platnosťou od 1. januára 2017 bola základná daňová sadzba zmenená z 22% na 21%.

Odložené daňové pohľadávky/ (záväzky) vznikajúce z nasledujúcich dočasných rozdielov:

v tis. EUR:	2017	2016
Hmotné dlhodobé aktíva	(3 914)	(3 949)
Záväzky zo splátkového predaja autobusov	(539)	(473)
Pohľadávky	366	447
Záväzky a rezervy	647	682
Daňové straty	307	692
Ostatné odpočty	316	373
Odložené daňové pohľadávky/ (záväzky)	(2 817)	(2 228)
Úprava o neistú realizáciu odloženej daňovej pohľadávky	(660)	(664)
Čistý odložený daňový (záväzok)	(3 477)	(2 892)
Odložené daňové pohľadávky vykázané v súvahe	828	1 155
Odložené daňové (záväzky) vykázané v súvahe	(4 305)	(4 049)

Skupina v roku 2017 umorila daňové straty a iné odpočty vo výške 2.126 tis. EUR. (v roku 2016 2.821 tis. EUR).

Skupina vykázala k 31. decembru 2017 kumulatívne daňové straty a iné odpočty vo výške 2 967 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 2018-2021.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa započítavajú, ak existuje právne vymožitelné právo započítať krátkodobú pohľadávku s krátkodobým záväzkom, a ak sa odložená daň z príjmov týka toho istého daňového úradu.

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

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 2017

Skupina nevykázala k 31. decembru 2017 odložené daňové pohľadávky v hodnote 660 tis. EUR u ktorých nie je dostatočne isté, že dosiahnuté budúce zisky budú postačujúce na ich uplatnenie.

Pohyby v odloženej dani v roku 2017 boli nasledovné

<i>v tis. EUR:</i>	Stav k 1.1.2017	Akvizície	Zaúčtované do (nákladov) / výnosov	Zaúčtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2017
Hmotné dlhodobé aktíva	(3 949)	(793)	828		(3 914)
Závazky zo splátkového predaja autobusov	(473)		(66)		(539)
Zásoby			-		-
Pohľadávky	447		(87)		360
Rezervy a záväzky	682	13	(416)	5	284
Umoriteľné straty o odpočty	400		(68)		332
	(2 893)	(780)	191	5	(3 477)

Pohyby v odloženej dani v roku 2016 boli nasledovné

<i>v tis EUR:</i>	Stav k 1.1.2016	Podnikové kombinácie	Zaúčtované do (nákladov) / výnosov	Zaúčtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2016
Hmotné dlhodobé aktíva	(4 431)	(398)	880	-	(3 949)
Závazky zo splátkového predaja autobusov	(462)		(11)		(473)
Zásoby	12		(12)		-
Pohľadávky	435		12		447
Rezervy a záväzky	299	11	371	1	682
Umoriteľné straty o odpočty	620	738	(958)		400
	(3 527)	351	282	1	(2 893)

29. Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2017	2016
Záväzky z obchodného styku	7 921	7624
Prijatý preddavok	1 200	
Zamestnanci splatné záväzky	2 001	2043
Záväzky z miezd za nevyčerpané dovolenky a nároky na odmeny	933	834
Krátkodobé záväzky z leasingu	273	260
Záväzky z dotácií vo verejnom záujme	96	49
Dane (okrem dane z príjmu)	641	348
Ostatné krátkodobé záväzky	56	61
Výnosy budúcich období – nájomné a parkovné na najbližšie účtovné obdobie	1 603	415
Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky spolu	14 724	11 634

30. Podmienené záväzky

30.1. Spoločnosť SIRS – Development prezvala na seba ručenia za včasné a úplné zaplatenie záväzkov s príslušenstvom vyplývajúcich z úverových zmlúv za spoločnosť s personálnym prepojením. Skupina týmto vyhlásením prevzala na seba ručenie za včasné a úplné zaplatenie záväzku, ktorého výška k súvahovému dňu je 603 tis. EUR. (K 31.12.2016 bol zostatok záväzku 387 tis. EUR)

30.2. Skupine bola dňa 10.11.2015 doručená Výzva na vydanie bezdôvodného obohatenia od Mesta Žilina, na základe ktorej Mesto Žilina požaduje majetkovú ujmu za užívanie pozemkov v jeho vlastníctve vo výške 61 304,20 EUR. Skupina uvedenú výšku bezdôvodného obohatenia neakceptuje a považuje ju za neprimeranú a nekorešpondujúcu s reálnym stavom nakoľko pozemky, ktoré boli predmetom nájomnej zmluvy v súčasnosti nezodpovedajú reálne zastavanému územiu. Táto skutočnosť bola oznámená Odpoveďou na výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia doručenou na Mestský úrad v Žiline dňa 20.11.2015. Mesto Žilina doručilo dňa 22.8. 2016 list, v ktorom žiada uvedenie konkrétneho spôsobu ako Spoločnosť navrhne uhradiť bezdôvodné obohatenie za užívanie pozemkov. Spoločnosť doručila do podateľne Mestského úradu Žilina 12.9. 2016 odpoveď z ktorej vyplýva, že keďže nedošlo k ani len čiastočnému riešeniu vzájomných vzťahov ohľadne vysporiadania pozemkov a rovnako ani Mesto Žilina nereflektovalo na návrh Spoločnosti k zámene pozemkov, Spoločnosť navrhuje, aby boli vzájomné vzťahy riešené formou trvale odplatne zriadeného vecného bremena resp. odkúpením predmetných nehnuteľností. Spoločnosť verí, že doriešenie aktuálneho stavu dospeje k obojstrannej spokojnosti. Z tohto dôvodu účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2017 neobsahuje prípadný záväzok vyplývajúci z vyššie uvedeného.

30.3. Ku dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky nebolo uzavreté rokovanie o konečnej kúpnej cene obchodného podielu v dcérskej spoločnosti Obchodný dom Nitra s.r.o. Skupina zúčtovala záväzok z kúpnej ceny v súlade s dohodou o urovnaní zo dňa 8.6.2018, ktorej platnosť je podmienená kúpou obchodného podielu spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o. v decembri 2018. Skupina má záujem na kúpe obchodného podielu Spoločnosti Obchodný dom Bratislava s.r.o., čo potvrdzuje v roku 2018 podpísaním zmluvy o budúcej zmluve. V prípade neplatnosti Dohody o urovnaní je Skupina presvedčená o správnosti svojho výpočtu doplatku konečnej kúpnej ceny a preto konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje žiadne prípadné zvýšenie záväzku.

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 31.12.2017.

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

Skupina sa ako kupujúci v decembri 2011 zaviazala vykonať revitalizáciu autobusovej stanice Trenčín v zmysle príslušných povolení vydaných v termíne do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti posledného stavebného povolenia na všetky stavby bezprostredne súvisiace s prevádzkovaním dopravy na zrevitalizovanej autobusovej stanici vo verejnom záujme. V auguste 2013 bol podaný návrh na územné konanie časti pripravovaného projektu revitalizácie autobusovej stanice, ku ktorému sa mesto do dnešného dňa nevyjadrilo. Suma predpokladanej investície je 7,5 mil. EUR.

Skupina sa ako kupujúci v januári 2016 zaviazala vykonať revitalizáciu autobusovej stanice Vrútky v zmysle príslušných povolení vydaných v termíne do dvoch rokov odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia na všetky stavby bezprostredne súvisiace s prevádzkovaním dopravy na zrevitalizovanej autobusovej stanici vo verejnom záujme. V marci 2017 Spoločnosť predložila návrh štúdie rekonštrukcie autobusového nástupišťa vo Vrútkach, pričom Mesto Vrútky vyjadrilo súhlas s predloženou štúdiou, ktorá je v súlade s platným územným plánom. Suma predpokladanej investície je 3,5 mil. EUR.

32. 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 Skupine nie sú podniky pod spoločnou kontrolou ani pridružené podniky. V rámci transakcií so spriaznenými stranami sú vykázané transakcie s akcionárom materskej spoločnosti, so spoločnosťami, ktoré akcionár môže kontrolovať a s vlasníkmi nekontrolných podielov .

Skupina vykázala nasledovné transakcie so spriaznenými stranami :

v tis. EUR:

	2017	2016
VYNOSY		
<u>Tržby -služby</u>		
Prenájom	114	76
<u>Výnosové úroky</u>		
Úroky z poskytnutých pôžičiek	338	307
NAKLADY		
Nákupy - prenájom parkovacích plôch		293

K súvahovému dňu mala skupina nasledovné zostatky so spriaznenými stranami

v tis. EUR:

	2017	2016
<u>POHĽADÁVKY</u>		
<u>Obchodné a ostatné pohľadávky</u>	15	139
<u>Poskytnuté pôžičky</u>		
Poskytnuté pôžičky	13 472	15 391
<u>ZÁVÄZKY</u>		
<u>Obchodné a ostatné záväzky</u>		
Záväzky z obchodného styku	610	631
Ostatné záväzky	1 442	1 442
<u>Prijaté pôžičky</u>		
Pôžička	6 931	10 667

Transakcie s kľúčovým manažmentom

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

v tis. EUR:

	2017	2016
Odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov skupiny	299	301

33. Udalosti po dátume súvahy.

Po 31. decembri 2017 okrem skutočností popísaných v bode 18 a 30.3 nenastali iné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú uvedené vo finančných výkazoch.