



Slovenská investičná a realitná spoločnosť,
akciová spoločnosť

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

ZA ROK, KTORÝ SA SKONČIL 31. DECEMBRA 2019

A SPRÁVA AUDÍTORA

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

SPRÁVA Z AUDITU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a jej dcérskych spoločností** (ďalej len „skupina“), ktorá obsahuje konsolidovaný výkaz o finančnej situácii zostavený k 31. decembru 2019, 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 2019, a konsolidované výsledky jej hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardami finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské 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 audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko

neodhalenia významnej nesprávosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídanie internej kontroly.

- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť auditorské 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 auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybníť 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 auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné auditorské dôkazy o finančných údajoch účtovných jednotiek alebo ich obchodných aktivitách v rámci skupiny pre účely vyjadrenia názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Zodpovedáme za vedenie, kontrolu a realizáciu auditu skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za náš názor audítora.

SPRÁVA K ĎALŠÍM POŽIADAVKÁM ZÁKONOV A INÝCH PRÁVNÝCH PREDPISOV

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

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

Posúdili sme, či výročná správa skupiny obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve. Na základe prác vykonaných počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, podľa nášho názoru :

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2019 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

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

V Žiline 31.12.2020

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



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414


Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

ZA ROK, KTORÝ SA SKONČIL 31. DECEMBRA 2019

December 2020



Ing. George Trabelssie
Predseda predstavenstva

Obsah

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2019.....	1
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII	2
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ	3
1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE	5
2. SÚHRN HLAVNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV	7
3. FINANČNÉ NÁSTROJE	11
4. RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA.....	13
5. PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY.....	15
6. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	17
7. FINANČNÉ VÝNOSY.....	18
8. FINANČNÉ NÁKLADY	19
9. DAŇ Z PRÍJMU	19
10. POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA	21
11. INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ	23
12. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK A GOODWILL.....	25
13. PÔŽIČKY.....	26
14. OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK	27
15. ZÁSoby	27
16. POHLADÁVKY Z KRÁTKODOBÝCH PÔŽIČIEK	28
17. POHLADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHLADÁVKY	29
18. PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY.....	30
19. VLASTNÉ IMANIE PRIPADAJÚCE NA AKCIONÁROV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	30
20. ÚVERY A PÔŽIČKY	31
21. REZERVY	34
22. OBCHODNÉ A STATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	36
23. OBCHODNÉ A OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	37
24. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY	38
25. OSTATNÉ FINANČNÉ POVINNOSTI, KTORÉ SA NEVYKAZUJÚ V ÚČTOVNÝCH VÝKAZOCH	38
26. ZISK NA AKCIU	39
27. SPRIAZNENÉ OSOBY	39
28. UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI	40

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 2019

<i>v tis. EUR</i>	Poznámka	2 019	2 018
Prevádzkové výnosy	(5.1)	29 021	29 131
Prevádzkové príspevky	(5.2)	37 538	32 320
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	(5.3)	5 214	5 389
Prevádzkové výnosy spolu		71 773	66 840
Spotrebovaný materiál	(6.1)	(13 785)	(13 952)
Služby	(6.2)	(13 074)	(12 419)
Osobné náklady	(6.3)	(28 495)	(25 285)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(6.4, 10,11,12)	(10 172)	(9 586)
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(6.5)	(2 092)	(2 021)
Ostatné prevádzkové náklady	(6.6)	(374)	(497)
Ostatné zisky/(straty)	(6.7)	174	(56)
Zisk zo straty kontroly	(1.2)	-	42
Prevádzkové náklady spolu		(67 818)	(63 774)
Prevádzkový zisk /(strata)		3 955	3 066
Finančné výnosy	(7)	1 021	486
Finančné náklady	(8)	(3 094)	(2 150)
Finančné výnosy /(náklady) netto		(2 073)	(1 664)
Zisk pred zdanením		1 882	1 402
Daň z príjmu	(9.1)	(703)	(593)
Zisk/(strata) za obdobie		1 179	809
Ostatný komplexný výsledok			
Aktuárske zisky/straty z dlhodobých zamestnaneckých pôžitkov	(21.1)	-8	9
Súvisiaca odložená daň	(21.1, 9.2)	2	(2)
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie		-6	7
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom		1 173	816
Zisk /(strata) pripadajúca na:			
Akcionárov materskej spoločnosti:		1 009	427
Nekontrolné podiely		170	382
Komplexný výsledok pripadajúci na :			
Akcionárov materskej spoločnosti:		1 000	431
Nekontrolné podiely		173	385
Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti	(26)	5	2

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 SITUÁCII K 31.DECEMBRU 2019

v tis. EUR	Poznámka	2 019	2 018
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Pozemky, budovy a zariadenia	(10)	60 952	62 890
Investície do nehmuteľností	(11)	40 615	41 832
Goodwill	(12, 1.2)	783	783
Dlhodobý nehmotný majetok	(12)	101	70
Pôžičky	(13)	22 020	25 048
Odložená daňová pohľadávka	(9)	1 274	1 111
Ostatný dlhodobý majetok	(14)	11 505	368
Dlhodobý majetok spolu		137 250	132 102
Krátkodobý majetok			
Zásoby	(15)	1 918	2 290
Pôžičky	(16)	12 989	11 485
Obchodné a ostatné pohľadávky	(17)	10 924	17 241
Splatné pohľadávky na dani z príjmu		356	226
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	(18)	3 000	4 936
Krátkodobý majetok spolu		29 187	36 178
Majetok spolu		166 437	168 280
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti			
Základné imanie		365	365
Emisné ážio		2 242	2 084
Nerozdelené zisky	(19)	15 608	14 603
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	(19)	18 215	17 052
Nekontrolné podiely	(1.3)	13 883	14 181
Vlastné imanie spolu		32 098	31 233
Dlhodobé záväzky			
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti	(20.1)	51 529	15 692
Záväzky z prijatých pôžičiek	(20.2)	1 387	5 878
Záväzky zo splátkového predaja	(20.3)	26 941	26 109
Dlhodobé rezervy	(21)	1 397	855
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	(22)	8 207	7 715
Odložený daňový záväzok	(9)	4 129	4 235
		93 590	60 484
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z bankových úverov	(20.1)	18 762	45 114
Záväzky z prijatých pôžičiek	(20.2)	2 868	731
Záväzky zo splátkového predaja	(20.3)	4 311	7 557
Krátkodobé rezervy	(21)	781	695
Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky	(23)	13 649	22 324
Splatné záväzky z dane z príjmu		378	142
		40 749	76 563
Záväzky spolu		134 339	137 047
Vlastné imanie a záväzky spolu		166 437	168 280

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 2019

v tis. EUR	Základné imanie	Emisné ážio	Nerozdelený zisk	Vlastne imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	Nekontrolné podiely	Vlastné imanie spolu
K 1. januáru 2018	365	2 084	14 172	16 621	14 036	30 657
Zisk/(strata) za obdobie			427	427	382	809
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie			4	4	3	7
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			431	17 052	385	816
Obstaranie nekontrolných podielov				-		-
Dividendy pripadajúce vlastníkom nekontrolných podielov					(240)	(240)
K 31. decembru 2018	365	2 084	14 603	17 052	14 181	31 233
Zisk/(strata) za obdobie	(19)		1 009	1 009	170	1 179
Ostatný komplexný výsledok za obdobie			(4)	(4)	(3)	(7)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			1 005	1 005	167	1 172
Obstaranie nekontrolných podielov		158		158	(211)	(53)
Dividendy pripadajúce vlastníkom nekontrolných podielov	(1.3)				(254)	(254)
Zostatok k 31. decembru 2019	365	2 242	15 608	18 215	13 883	32 098

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 2019

v tis. EUR

	2019	2018
Peňažné toky z prevádzkových činností		
Zisk/(strata) pred zdanením	1 882	1 403
<i>Úpravy zisku na peňažné toky :</i>		
Úrokové náklady z úverov a pôžičiek	2 418	1 850
Výnosové úroky	(1 021)	(486)
(Zisk)/strata z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	(46)	34
Zostatková hodnota dlhodobého majetku pri vyradení likvidáciou	1	63
Odpisy	(5.4) 10 172	9 611
Zníženie hodnoty (zrušenie straty zo zníženia)dlhodobého majetku	(5.4) -	(25)
Odpis pohľadávok a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty pohľadávok	547	48
Odpis zásob a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty zásob	826	850
Zvýšenie/(zníženie) rezerv vo výsledovke	620	57
Ostatné nepeňažné položky - zisk zo straty kontroly	-	(42)
Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu	15 399	13 363
(Zvýšenie)/zníženie zásob	(454)	(205)
(Zvýšenie)/zníženie obchodných a ostatných pohľadávok	5 089	(8 615)
Zvýšenie/(zníženie) obchodných a ostatných záväzkov	(8 864)	8 521
Peňažné prostriedky z prevádzkových činností	11 170	13 064
(Daň z príjmu zaplatená)	(865)	(1 189)
(Úroky zaplatené)	(2 393)	(1 841)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností	7 912	10 034
Peňažné toky z investičných činností		
(Čistý peňažný tok z akvizícií/predaja dcérskych spoločností)	(1.2) -	4
(Nadobudnutie nehmotného majetku)	(12) (66)	(33)
<i>Obstaranie pozemkov, budov a zariadení</i>	(10) (6 077)	(12 660)
<i>Zmena stavu záväzkov zo splátkového predaja autobusov</i>	(20.3) (2 413)	7 464
(Nákup dlhodobého hmotného majetku)	(8 490)	(5 196)
(Platby na obstaranie finančnej investície)	(10 451)	
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	50	156
(Poskytnutie)/vrátenie pôžičiek netto	2 443	(22 237)
Úroky prijaté	44	8
Čisté peňažné prostriedky použité v investičných činnostiach	(16 470)	(27 298)
Peňažné toky z finančných činností		
Príjmy z/(splátky) pôžičiek netto	(2 380)	(355)
Príjmy z / (splátky) bankových úverov netto	9 485	17 383
(Splátky záväzkov z lízingu)	(229)	(273)
(Dividendy vyplatené)	(254)	(240)
Čisté peňažné prostriedky použité vo finančných činnostiach	6 622	16 515
Čisté zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	(1 936)	(749)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	4 936	5 685
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	3 000	4 936

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 2019

1. Všeobecné informácie

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

Sídlo: Framborská 12, 010 01 Žilina

IČO: 36 383 511

DIČ: 2021442115

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

Hlavným predmetom činnosti Skupiny je vnútroštátna verejná autobusová doprava, prevádzka autobusových nástupišť, prenájom nehnuteľností, prevádzka nákupných centier, prevádzka verejných parkovacích plôch, ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach. Niektoré činnosti skupiny sa riadia podmienkami licencií, ktoré jej boli udelené na základe zákona o cestnej doprave ("dopravná licencia").

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

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

Neobmedzené ručenie

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

Údaje o členoch štatutárnych, dozorných a iných orgánov vykazujúcej jednotky

Predstavenstvo

Ing. George Trabelssie - predseda predstavenstva

Dozorná rada

John Trabelssie

Katarína Trabelssie

Milada Trabelssie

Zverejnenie konsolidovanej účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie:

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 spolu so správou audítora o overení konsolidovanej účtovnej závierky k 31. decembru 2018 bola zverejnená v zmysle platných predpisov v registri účtovných závierok 17. decembra 2019.

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 2019

1.1. Štruktúra skupiny

Štruktúra skupiny:

Názov	2019		2018		Hlavná činnosť
	% vlastníctva	% hlasovacích práv	% vlastníctva	% hlasovacích práv	
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	59,36	59,36	59,36	59,36	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	58,46	58,46	58,46	58,46	Verejná cestná hromadná pravidelná preprava osôb
SIRS – Development, a.s.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzkovanie autobusových staníc, hotelové služby
MIRAGE SHOPPING CENTER, a.s.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	49	51	49	51	Prevádzkovanie verejných parkovacích plôch
Organizátor RIDS, a.s.	100	100	100	100	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
Letisko Žilina, a.s.	99,48	99,48	83,14	83,14	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
SMS, s.r.o.	63	63	63	63	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
SIRS – Finance, s.r.o.	59,36	59,36	59,36	59,36	Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
SIRS – Project, a.s.	100	100	100	100	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
SIRS – Consulting, s.r.o.	58,46	58,46	58,46	58,46	Maloobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
Obchodný dom Žilina s.r.o.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
Obchodný dom Nitra s.r.o.	100	100	100	100	Prevádzka obchodného centra
SIRS Akvizície, a.s.	58,91	58,91	58,91	58,91	Realitná činnosť, prenájom nehnuteľností

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

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

1.2. Ukončené činnosti a akvizície

Skupina v roku 2019 odkúpila 250 ks akcií v dcérskej spoločnosti Letisko Žilina a.s., čím sa zvýšil podiel z 83,14% na 99,48%.

Koncom roka 2019 Skupina uzatvorila zmluvu o kúpe obchodného podielu v spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o.. Zálohové platby v súvislosti s touto transakciou sú uvedené v pozn. 14b. Kontrolu nad spoločnosťou Skupina získala 22.1.2020.

1.3. Nekontrolné podiely

Nekontrolné podiely

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 2019

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.

Podiel na majetkovej účasti pripadajúci na nekontrolné podiely:

Nekontrolné podiely v %	2019	2018
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	40,64	40,64
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	41,54	41,54
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	51,00	51,00
Letisko Žilina, a.s.	0,52	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	41,09

Položky nekontrolných podielov k 31. decembru 2019 a 2018 a pohyby v roku 2019 a 2018 boli nasledovné:

	SAD Žilina a.s.	SAD Trenčín, 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 2018	5 776	5 145	3 441	227	13	(355)	(203)	(8)	14 036
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	255	391	63	(9)		(110)	(147)	(61)	382
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	3	0							3
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov									0
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(91)	(149)							(240)
31. december 2018	5 943	5 387	3 504	218	13	(465)	(350)	(69)	14 181
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	156	261	36			(84)	(127)	(72)	170
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	5	(8)							(3)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov				(211)					(211)
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(93)	(161)							(254)
31. december 2019	6 011	5 479	3 540	7	13	(549)	(477)	(141)	13 883

2. Súhrn hlavných účtovných postupov

2.1. Základné zásady pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

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

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

Pri zostavovaní účtovnej závierky v súlade s IFRS je nevyhnutné použitie odhadov a predpokladov, ktoré ovplyvňujú sumy vykazované v účtovnej závierke a poznámkach k účtovnej závierke. Hoci sa tieto odhady

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 2019

opierajú o najlepšie vedomosti vedenia o súčasných udalostiach a činnostiach, skutočnosť sa môže od týchto odhadov líšiť.

Všetky sumy v konsolidovanej účtovnej závierke sú zobrazené v tisícoch EUR, pokiaľ nie je napísané inak.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku schválilo a jej vydanie povolilo predstavenstvo Spoločnosti dňa 30. decembra 2020.

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

Skupina prijala všetky nové a revidované štandardy a interpretácie, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (International Accounting Standards Board - IASB) a Výbor pre interpretáciu medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC) pri IASB, ktoré boli schválené na použitie v Európskej únii (ďalej len „EÚ“), a ktoré sa vzťahujú na jej činnosti a sú platné pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2019

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 IFRS 9 Finančné nástroje:** klasifikácia a oceňovanie - Dodatok týkajúci sa predčasného splatenia s negatívnou kompenzáciou (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr)
- **Dodatky k IAS 28 „Zamestnanecké požitky“** – Úprava, krátenie alebo vysporiadanie plánu – prijaté EÚ dňa 13. marca 2019 s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr.
- **Dodatky k IAS 28 „Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov“** – dlhodobé účasti v pridružených spoločnostiach a spoločných podnikoch - prijaté EÚ dňa 8. februára 2019 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr).
- **IFRIC 23 „Neistota pri posudzovaní dane z príjmov“** - prijaté EÚ dňa 23. októbra 2018 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr).
- **Dodatky k rôznym štandardom z dôvodu „Ročných zlepšení štandardov IFRS (cyklus 2019-2017)“** vyplývajúce z ročného projektu zlepšenia IFRS (IFRS3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23), ktorých cieľom je predovšetkým odstrániť nezrovnalosti a vysvetliť znenie - prijaté EÚ dňa 14. marca 2019 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2019 alebo neskôr.)

Uplatnenie týchto dodatkov k existujúcim štandardom nevedlo k žiadnym významným zmenám. Dopad na zmeny v účtovných zásadách malo uplatnenie štandardu IFRS 16:

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

Štandard - IFRS 16 Lízingy, nahrádza IAS 17, IFRIC 4, SIC-15 a SIC-27 a stanovuje zmeny v účtovaní lízingu. V prípade nájomcov, nový štandard stanovuje jednotný účtovný model a požaduje vykázanie aktív (právo užívať prenajatý majetok počas doby lízingu) a záväzkov (povinnosť uhrádzať lízingové splátky) pre všetky nájomcov. Výnimkou sú nájomcové zmluvy uzatvorené na dobu do 1 roka a nájomcové zmluvy s nízkou hodnotou podkladového aktíva. Tým sa odstraňuje doterajší rozdiel medzi operatívnym a finančným prenájomom u nájomcov. Prenajímatelia budú naďalej klasifikovať nájomcové zmluvy ako finančné alebo operatívne, podobne ako podľa IAS 17.

Skupina uplatnila štandard IFRS 16 s účinnosťou od 1.1.2019. Porovnateľné informácie za predchádzajúce účtovné obdobie neboli v súlade s prechodnými ustanoveniami štandardu upravené.

Majetok s právom na užívanie Skupina vykazuje v položke „Dlhodobý hmotný majetok“, na tom istom riadku, ako vykazuje podkladové aktíva rovnakej povahy, ktoré vlastní.

Záväzky z lízingu Skupina vykazuje v rámci dlhodobých ostatných záväzkov.

Pre účely zostavenia Výkazu peňažných tokov Skupina klasifikovala:

- platby za splátky istiny lízingových záväzkov ako peňažné toky z finančných činností,
- platby za úrokovú časť lízingových splátok ako peňažné toky z prevádzkových činností.
- platby za lízingy s nízkou hodnotou, krátkodobé lízingy a variabilné lízingové splátky nezahrnuté do ocenenia lízingového záväzku ako peňažné toky z prevádzkových činností.

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 2019

Tieto záväzky z lízingu boli ocenené súčasnou hodnotou zostávajúcich splátok z lízingu, diskontovaných úrokovou sadzbou 2,2%. Majetok s právom na užívanie bol ocenený sumou rovnajúcou sa záväzku z lízingu, upraveným o sumu všetkých predplatených alebo časovo rozlíšených lízingových splátok týkajúcich sa tohto lízingu vykázaných vo výkaze finančnej pozície k 31.12.2018.

Pri prvotnej aplikácii IFRS 16 Skupina použila nasledujúce praktické zjednodušenia:

- účtovanie operatívnych lízingov so zostatkovou dobou prenájmu kratšou ako jeden rok k 1. januáru 2019 ako krátkodobé nájmy,
- vylúčenie počiatočných priamych nákladov z ocenenia majetku s právom na užívanie pri prvotnej aplikácii a
- použitie spätného pohľadu pri určovaní doby prenájmu, ak zmluva obsahuje možnosti predĺženia alebo ukončenia.

Platby za nájomné zmluvy na majetok s nízkou hodnotou na základe významnosti sú vykázané rovnomerne počas doby lízingu ako náklad bežného roka zahrnutý vo výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia. Majetok s nízkou hodnotou zahŕňa prenájmy majetku s hodnotou do 2,5 tis. EUR ročne.

Aplikácia IFRS 16 mala nasledovný dopad na účtovnú závierku Skupiny:

konsolidovaný výkaz finančnej pozície v tis. €	1. január 2019
Zvýšenie dlhodobého hmotného majetku	811
Zvýšenie dlhodobých ostatných záväzkov	(811)
Dopad na vlastné imanie netto	0

Skupina uplatnila úsudok na určenie doby nájmu niektorých nájomných zmlúv, ktoré zahŕňajú možnosti predĺženia alebo ukončenia. Posúdenie, či je Skupina primerane istá, že uplatní tieto možnosti, významne ovplyvňuje výšku vykázaných lízingových záväzkov a prenajatého majetku.

2.1.2. Nové štandardy a interpretácie, ktoré ešte nenadobudli účinnosť

K dátumu schválenia tejto účtovnej závierky boli vydané, ale nie účinné, nasledovné štandardy a interpretácie

- IFRS 7 Finančné nástroje: zverejňovanie – Dodatok týkajúci sa otázok v súvislosti s reformou IBOR (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- IFRS 9 Finančné nástroje: klasifikácia a oceňovanie – Dodatok týkajúci sa otázok v súvislosti s reformou IBOR (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- IFRS 14 Časové rozlíšenie v regulovaných odvetviach (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2016 alebo neskôr; tento štandard zatiaľ nebol schválený EÚ)
- IFRS 17 Poistné zmluvy (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2021 alebo neskôr; tento štandard zatiaľ nebol schválený EÚ)
- IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky – Dodatok týkajúci sa definície významnosti (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky – Dodatok týkajúci sa klasifikácie záväzkov (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2022 alebo neskôr; tento dodatok zatiaľ nebol schválený EÚ)
- IAS 8 Účtovná politika, zmeny v účtovných odhadoch a chyby – Dodatok týkajúci sa k významnosti (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)
- IAS 39 Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie – Dodatok týkajúci sa otázok v súvislosti s reformou IBOR (účinné pre účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2020 alebo neskôr)

Neočakáva sa, že by nové a doplnené štandardy mohli mať významný dopad na účtovnú závierku Skupiny

2.2. Princípy konsolidácie

Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú tie, ktoré Spoločnosť ovláda. Spoločnosť ovláda tie spoločnosti, v ktorých má právo riadiť finančné a prevádzkové pravidlá tak, aby z nich získavala úžitky. Pri hodnotení kontroly sa berú do úvahy možné uplatniteľné hlasovacie práva. 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 Dôležité rozhodnutia pri uplatňovaní účtovných pravidiel a významné neistoty v účtovnej závierke

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

2.4 Prepočet cudzích mien.

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

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

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

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

2.5 Informácie o segmentoch

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

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

Skupina nemá povinnosť vykazovať prevádzkové segmenty.

2.6. Ukončené činnosti

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

3. Finančné nástroje

Účtovná politika

Klasifikácia a oceňovanie finančných nástrojov

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

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

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

Finančné aktíva ocenené v amortizovaných nákladoch

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

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derivátové finančné nástroje

Skupina používa zabezpečovacie derivátové finančné nástroje, napr. úrokové opcie na zabezpečenie rizík spojených s fluktuáciou EURIBOR 3M na ktorý sú naviazané úrokové sadzby dlhodobých bankových úverov. Derivátové finančné nástroje sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote ku dňu uzavretia zmluvy a následne sa preceňujú na reálnu hodnotu. Deriváty sú zaučtované ako aktíva, ak je ich reálna hodnota kladná, a ako záväzky, ak je záporná. Zisky alebo straty zo zmien reálnej hodnoty zabezpečovacích derivátov sa účtujú do komplexného zisku/straty.

Reálna hodnota úrokovej opcie sa stanoví na základe aktuálnych opčných prémie pre opcie s podobnou podmienkou.

Zníženie hodnoty finančných aktív

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

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

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

Ak kreditné riziko finančného nástroja výrazne vzrástlo od počiatočného vykázania, opravná položka sa oceňuje vo výške rovnajúcej sa očakávanej strate počas celej životnosti. Ak je kreditné riziko finančného nástroja k dátumu zostavenia účtovnej závierky nízke (v takom prípade sa dá predpokladať, že úverové riziko finančného nástroja sa významne nezvýšilo od prvého zaučtovania) môžu sa pre ocenenie použiť očakávané 12-mesačných úverové straty. Keďže existuje domnienka, že kreditné riziko finančného aktíva sa od počiatočného uznania výrazne zvýšilo, ak sú zmluvné platby viac ako 30 dní po termíne splatnosti; v takom prípade sa vyžaduje samostatné posúdenie pre každé takéto finančné aktívum, či sa kreditné riziko výrazne zvýšilo.

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 2019

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

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

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

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

Významné účtovné odhady a posúdenia

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

4. Riadenie finančného rizika

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

S držanými finančnými nástrojmi súvisia nasledovné riziká

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

4.1 Trhové riziko

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

Menové riziko

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

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

Úrokové riziko

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

Vedenie Skupiny nepoužíva významne zabezpečovacie nástroje na riadenie rizika uvedenej premenlivej úrokovej sadzby. Skupina má uzatvorenú úrokovú opciu na zabezpečenie EURIBOR 3M na pevnú 0,5% sadzbu, ktorú môže využiť v prípade, ak by EURIBOR 3M vzrástol do roku 2023 nad 0,5%. Opcia kryje pôvodne 70% poskytnutého úveru (8.150 tis. EUR) , navýšením úveru a zmenou splátok pokleslo krytie na 60%-45%.

Dopady rizika úrokovej sadzby na hospodársky výsledok boli v sledovanom období nevýznamné.

4.2 Úverové riziko

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

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

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

K 31. decembru 2019 a 2018 má Skupina významnú koncentráciu úverového rizika vo vzťahu so zmluvami o pôžičke (Poznámka č. 13, 16). Uvedené pôžičky s odloženou dobou splatnosti 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.

Analýza finančných pohľadávok

<i>v tis. EUR</i>	nominálna hodnota	opravná položka	účtovná hodnota
pôžičky dlhodobé v splatnosti (pozn.13)	22 020		22 020
pôžičky krátkodobé v splatnosti (pozn. 16)	13 681	692	12 989
pohľadávky z príspevkov na úhradu straty vo verejnom záujme v splatnosti (17)	3 978		3 978
pohľadávky z obchodného styku (pozn.17)	6 521	1 802	4 719
<i>z toho v splatnosti</i>	3 080		3 080
<i>po lehote splatnosti</i>			0
<i>do 30 dní</i>	483	314	169
<i>od 31 do 180 dní</i>	225	1	224
<i>od 181 do 360 dní</i>	52	9	43
<i>nad 360 dní spriaznené spoločnosti</i>	882		882
<i>nad 360 dní</i>	1 799	1 478	321
Spolu	46 200	2 494	43 706

4.3 Riziko likvidity

Riziko likvidity znamená, že Skupina môže mať ťažkosti so splnením svojich povinností v súvislosti s finančnými záväzkami. Obozretné riadenie rizika likvidity znamená udržanie si dostatočného množstva likvidných prostriedkov, dostupnosti finančných prostriedkov prostredníctvom ešte nečerpaných úverových línií a možnosti uzatvárať trhové pozície. Skupina riadi riziko likvidity na základe pravidelne prehodnocovaných cash-flow plánov.

Splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných platieb:

<i>v tis. EUR</i>	do 1 roka	do 5 rokov	nad 5 rokov	SPOLU
Bankové pôžičky				
z toho istina	4 491	38 878	23 065	66 434
z toho úroky	816	5 449	1 878	8 143
Prijaté iné pôžičky mimo skupinu				
z toho istina	2 868	475	912	4 255
z toho úroky		0		0
Záväzky zo splátkového predaja				
z toho istina	4 311	11 660	15 281	31 252

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 2019

z toho úroky	655	1 767	889	3 311
Závazky z finančného leasingu				
z toho istina	173	550		723
z toho úroky	13	20		
Obchodné záväzky a dlhodobé záväzky	6 668	5 800	1 442	13 910
Spolu	19 995	64 599	43 467	128 028

Pri analýze zostávajúcich splatností bankových úverov boli zohľadnené zmluvné dojednania v roku 2020 týkajúce sa splatností úverov. (pozn. 28 (i))

5. Prevádzkové výnosy

Účtovná politika:

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

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

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

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

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

Výsledná pohľadávka sa vyказuje ako dlhodobý majetok alebo ako pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky, v závislosti od očakávaného harmonogramu splácania. (Poznámka 14b, 17)

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

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2019

5.1 Prevádzkové výnosy

<i>v tis. EUR</i>	2019	2018
Tržby z autobusovej prepravy	21 114	21 100
Tržby z prenájmu	1 956	1 952
tržby z predaja nafty	1 035	1 063
Tržby z predaja ostatného tovaru	1 552	1 769
Tržby z hotelových služieb	2 107	2 001
Ostatné prevádzkové tržby	1 257	1 246
Prevádzkové výnosy spolu	29 021	29 131

5.2 Prevádzkové príspevky vo verejnej autobusovej doprave

<i>v tis. EUR</i>	2019	2018
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v prímestskej doprave	32 073	27 540
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v mestskej doprave	5 465	4 780
Prevádzkové dotácie na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme spolu	37 538	32 320

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 dopravných licencií udelených Trenčianskym samosprávnym krajom končí v roku 2023, platnosť licencií udelených Žilinským samosprávnym krajom končila v novembri 2019. Nová zmluva je platná od 30.11.2019 do uplynutia posledného kalendárneho dňa mesiaca, v ktorom mesiaci uplynie lehota pätnástich (15) mesiacov nasledujúcich po dni, v ktorom ŽSK na svojom webovom sídle alebo v centrálnom registri zmlúv zverejní poslednú zmluvu uzatvorenú ŽSK s Novým dopravcom na posledný z regiónov Kysuce, Horné Považie a Turiec na území ŽSK, zverejnenie ktorých bude výsledkom pripravovaného verejného obstarania služieb prímestskej autobusovej dopravy vo verejnom záujme rozdelenej na časti – regióny Kysuce, Horné Považie a Turiec na území ŽSK, na obdobie viac ako 8 rokov v súlade so zákonom č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní (ďalej len „Deň zverejnenia poslednej zmluvy“), najviac však na dobu piatich (5) rokov odo dňa jej uzavretia. Skupina má ďalej uzatvorené zmluvy o výkonoch vo verejnom záujme na zabezpečenie mestskej autobusovej dopravy nasledovne:

Mesto Martin - účinnosť do 31.12. 2021, Mesto Čadca – účinnosť do 31.12. 2027, Mesto Trenčín – účinnosť do 31.8.2022 a Mesto Nove Mesto nad Váhom – účinnosť do 30.6.2021

5.3 Výnosy z prenájmu a iné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v tis. EUR</i>	2019	2018
Výnosy z prenájmu		
Obchodné centrá	3 612	3 578
Kancelárie	211	219
Servisné a marketingové poplatky		
Obchodné centrá	1 391	1 592
Výnosy spolu	5 214	5 389

<i>v tis. EUR</i>	2019	2018
Výnosy z prenájmu - Obchodné centrá	5 003	5 170
Výnosy z prenájmu - kancelárie	211	219
Výnosy spolu	5 214	5 389

6. Prevádzkové náklady

6.1 Materiálové náklady

<i>v tis. EUR</i>	2019	2018
Spotreba materiálu	10 149	10 089
Náklady na energie	880	799
Náklady na predanú naftu	1 026	1 041
Náklady na predaný tovar	930	1 195
Zníženia hodnoty zásob	826	850
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	(26)	(22)
Materiálové náklady spolu	13 785	13 952

6.2 Služby

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Náklady na opravu a údržbu	6 604	6 222
Cestovné	989	949
Nájomné za prevádzkované mestské parkovacie plochy	337	305
Platby za používanie pneumatík	446	477
Ostatné nájomné	458	640
Strážna služba	45	0
Umyvávanie autobusov a upratovanie	445	434
Reklama	300	120
Telekomunikačné služby	334	285
Právne, poradenské a účtovné služby	1 028	323
Náklady na audit a ostatné konzultačné služby	66	65
Ostatné služby	2 022	2 599
Služby spolu	13 074	12 419

6.3 Osobné náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Mzdové náklady	19 269	17 590
Odmeny členom orgánov skupiny	311	175
Náklady na sociálne zabezpečenie	7 144	6 380
Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny (pozn. 21.1)	751	88
Ostatné sociálne náklady	1 020	1 052
Osobné náklady spolu	28 495	25 285

Náklady na sociálne zabezpečenie zahŕňujú príspevky do štátom spravovaných dôchodkových fondov s definovanými príspevkami. Skupina odvádza poistné do štátnych programov sociálneho a verejného zdravotného poistenia vo výške 35,2% zo zákonom stanoveného základu, ktorý tvoria zdaniteľné príjmy zamestnanca.

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

6.4 Odpisy

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Odpisy stavieb a zariadení	7 595	7 029
Odpisy investícií do nehnuteľností	2 544	2 564
Odpisy nehmotného majetku	35	18
Zníženie hodnoty		
Zúčtovanie zníženia hodnoty	(2)	(25)
Odpisy spolu	10 172	9 586

6.5 Priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností

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

<i>v tis. EUR</i>	2019	2018
Materiálové náklady	495	411
Opravy a údržby	293	314
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	1 136	1 143
Daň z nehnuteľností	102	96
poistenie	66	57
Spolu	2 092	2 021

6.6 Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Daň z motorových vozidiel	83	80
Daň z nehnuteľností	166	172
Daň z nehnuteľností rezerva na súdny spor (pozn. 21.3.2)	0	159
Poplatky	125	86
Ostatné prevádzkové náklady spolu	374	497

6.7 Ostatné zisky/ (straty)

<i>V tis. EUR</i>	2019	2018
Zisk/(strata) z predaja dlhodobého majetku a materiálu	47	(34)
Zisk/(strata) z predaja krátkodobého finančného majetku	426	
Škoda na dlhodobom majetku	(1)	(63)
(zniženie hodnoty)/zrušenie straty zo zníženia hodnoty pohľadávok	(546)	(48)
(Odpis pohľadávok)	(3)	(8)
Poistne	(1 705)	(1 636)
Prijaté náhrady škôd poistných udalostí	1 211	1 078
Pokuty a penále netto	(16)	39
Dotácia na dlhodobý majetok	28	9
Ostatné prevádzkové zisky/(straty)	732	610
Prevádzkové kurzové zisky/(straty) netto	1	(3)
Ostatné zisky /(straty)	174	(56)

7. Finančné výnosy**Účtovná politika**

Úroky sa vykazujú proporcionálne zohľadňujúc efektívny výnos z príslušného majetku.

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Úroky z vkladov v bankách	0	1
Úroky z poskytnutých pôžičiek	1 021	485
Finančné výnosy spolu	1 021	486

8. Finančné náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Úroky zo splátkového predaja (pozn.20.3)	728	737
Úroky z bankových úverov	1 625	1 036
Úroky z ostatných pôžičiek	45	16
Úroky z leasingu (pozn.22.1)	16	8
Rozpustený diskont k dlhodobým rezervám (pozn.21.1)	8	10
Tvorba rezervy na úrok z omeškania	-	18
Úrok z omeškania	12	27
Opčná prémie – neuplatnená opcia	25	6
Ostatné finančné náklady	635	292
Finančné náklady spolu	3 094	2 150

9. Daň z príjmu**Účtovná politika**

Daň z príjmov pozostáva zo splatnej dane a odloženej dane. Splatná daň z príjmov sa zakladá na zdaniteľnom zisku účtovného obdobia. Zdaniteľný zisk sa líši od zisku pred zdanením vykazaného v konsolidovanom výkaze komplexného výsledku o položky výnosov alebo nákladov, ktoré nie sú nikdy zdanené alebo odpočítateľné, alebo sú zdaniteľné alebo odpočítateľné v iných obdobiach. Na výpočet odloženej dane sa používa záväzková metóda.

Odložená daň sa počíta záväzkovou metódou na všetky dočasné rozdiely medzi daňovou a účtovnou hodnotou majetku a záväzkov. Odložená daň sa počíta vo výške sadzby, ktorá sa očakáva pre obdobie, v ktorom sa bude majetok realizovať, alebo v ktorom sa záväzok vysporiada. Odložené daňové pohľadávky sa vykazujú pri všetkých odpočítateľných dočasných rozdieloch, umoriteľných a nevyužitých daňových zápočtoch a daňových stratách vtedy, keď je pravdepodobné, že sa vytvorí dostatočný zdaniteľný zisk, voči ktorému sa odložené daňové pohľadávky budú dať umoriť. Pre stanovenie hodnoty odložených daňových pohľadávok, ktoré môžu byť vykazané, sú potrebné zásadné odhady manažmentu založené na odhade obdobia vzniku a výšky budúcich zdaniteľných ziskov spolu s budúcimi stratégiami daňového plánovania.

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

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

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

9.1 Daň z príjmov vykazaná vo výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia:

<i>v tis. EUR</i>	2 019	2 018
Splatná daň z príjmov	970	948
odložená daň z príjmov	(267)	(355)
Daň z príjmov spolu	703	593

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 2019

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

<i>v tis. EUR</i>	2 019	2 018
zisk/(strata) pred zdanením	1 882	1 402
daň vypočítaná použitím 21% sadzby dane	395	295
Nedaňové náklady (+)	216	198
Nevykázanie odloženej daňovej pohľadávky (napr.. z daňových strát)(+)	113	163
Nezdaniteľné výnosy (-)		(10)
V minulých obdobiach nevykázaná odložená daňová pohľadávka	(37)	(57)
Dopad zmeny sadzby dane z príjmu	0	0
Ostatné	15	4
Daň z príjmu	703	593
Efektívna daňová sadzba	37,3%	42,3%

Položky dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného vykazovania a ich daňovými základmi k 31. decembru 2019 a 2018 a daňový vplyv pohybov medzi nimi v roku 2019 a 2018 uvádza nasledovný prehľad:

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

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Hmotné dlhodobé aktíva	(3 804)	(3 585)
Zásoby	352	178
Pohľadávky	199	337
Rezervy a záväzky	768	617
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(348)	(418)
Daňové straty a iné odpočty	539	402
Odložené daňové pohľadávky/ (záväzky)	(2 294)	(2 469)
Úprava o neistú realizáciu odloženej daňovej pohľadávky	(561)	(655)
Čistý odložený daňový (záväzok)	(2 855)	(3 124)
Odložené daňové pohľadávky vykázané vo výkaze o finančnej situácii	1 274	1 111
Odložené daňové (záväzky) vykázané vo výkaze o finančnej situácii	(4 129)	(4 235)

Skupina v roku 2019 umorila daňové straty a iné odpočty vo výške 69 tis. EUR. (v roku 2018: 1 439 tis. EUR).

Skupina vykázala k 31. decembru 2019 kumulatívne daňové straty a iné odpočty vo výške 2 566 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 2020-2023.

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

Skupina nevykázala k 31. decembru 2019 odložené daňové pohľadávky v hodnote 561 tis. EUR u ktorých nie je dostatočne isté, že dosiahnuté budúce zisky budú postačujúce na ich uplatnenie.

Pohyby v odloženej dani v roku 2019 boli nasledovné

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2019

<i>v tisícoch EUR:</i>	Stav k 1.1.2019	Podnikové kombinácie	Zaučítované do (nákladov) / výnosov	Zaučítované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2019
Hmotné dlhodobé aktíva	(3 671)	-	(238)		(3 909)
Zásoby	178		174		352
Pohľadávky	335	-	(136)		199
Rezervy a záväzky	395	-	193	2	590
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(418)		70		(348)
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	57		204		261
	(3 124)	-	267	2	(2 855)

Pohyby v odloženej dani v roku 2018 boli nasledovné

<i>v tis. EUR:</i>	Stav k 1.1.2018	Podnikové kombinácie	Zaučítované do (nákladov) / výnosov	Zaučítované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2018
Hmotné dlhodobé aktíva	(4 453)	-	782		(3 671)
Zásoby	-		178		178
Pohľadávky	360	-	(25)		335
Rezervy a záväzky	284	-	113	(2)	395
Ostatné zdaniteľné rozdiely			(418)		(418)
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	332		(275)		57
	(3 477)	-	355	(2)	(3 124)

10. Pozemky, budovy a zariadenia

Účtovná politika

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

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

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

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

Dlhodobý hmotný majetok sa začína odpisovať v mesiaci, v ktorom bol k dispozícii na používanie a 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	20 – 30 rokov
Hotely	40 rokov
Stroje, zariadenia, dopravné prostriedky okrem autobusov	4 – 6 rokov
Autobusy	10 – 12 rokov

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2019

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

V tis. EUR	Pozemky	Budovy a stavby	Stroje, zariadenie, motorové vozidlá a ostatné aktíva	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacia cena k 1. 1. 2018	11 121	24 221	101 599	1 119	138 060
Prírastky		168	11 861	477	12 506
Presuny			45	(45)	0
Podnikové kombinácie			(19)		(19)
Úbytky		(159)	(4 090)	(96)	(4 345)
Obstarávacia cena k 31.12.2018	11 121	24 230	109 396	1 455	146 202
Zmeny účtovnej politiky (pozn. 2.1.1)		545	266		811
Obstarávacia cena k 1.1.2019	11 121	24 775	109 662	1 455	147 013
Prírastky		133	441	4 275	4 849
Presuny			392	(392)	-
Podnikové kombinácie					-
Úbytky		(4)	(1 073)		(1 077)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2019	11 121	24 904	109 422	5 338	150 785
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2018		(7 681)	(72 693)	(9)	(80 383)
Odpisy		(1 093)	(5 936)		(7 029)
Zníženie hodnoty		25			25
Podnikové kombinácie			9		9
Úbytky		104	3 955	7	4 066
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1.2019		(8 645)	(74 665)	(2)	(83 312)
Odpisy		(1 191)	(6 404)		(7 595)
Zníženie hodnoty					-
Podnikové kombinácie			-		-
Úbytky		2	1 070	2	1 074
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2019		(9 834)	(79 999)	-	(89 833)
Zostatková hodnota k 1.1.2018	11 121	16 540	28 906	1 110	57 677
Zostatková hodnota k 31.12.2018	11 121	15 585	34 731	1 453	62 890
Zostatková hodnota k 31.12.2019	11 121	15 070	29 423	5 338	60 952

Štátne dotácie:**Účtovná politika**

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

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

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

V roku 2018 Skupina získala na obstaranie dlhodobého majetku v obstarávacej hodnote 120 tis. EUR štátnu dotáciu vo výške 109 tis. EUR. (pozn. 22, 23)

Prenajatý majetok**Účtovná politika**

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

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

Do roku 2018 bol prenájom nehnuteľností, strojov a zariadení klasifikovaný buď ako finančný alebo operatívny lízing. Operatívny lízing sa vykazoval priamo s vplyvom na výsledok hospodárenia. Od 1. januára 2019 nájomca vykazuje v súvislosti s operatívnym lízingom právo na používanie majetku (lízingové aktívum) a súvisiaci záväzok

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 2019

z lízingu. Každá lízingová splátka je rozdelená na splatenie lízingového záväzku a vzniknuté finančné úrokové náklady. Finančná zložka sa účtuje priamo do nákladov.

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

Dlhodobý hmotný majetok prenajatý formou finančného prenájmu a vykázaný v rámci položky stroje, zariadenia, motorové vozidlá:

v tisícoch EUR	Budovy a stavby	Stroje a zariadenia	Celkom
Obstarávacia cena k 31.12.2018		1 066	1 066
Zmeny účtovnej politiky (pozn.2.1.1)	545	266	811
Obstarávacia cena k 1.1.2019	545	1 332	1 877
Prírastky		103	103
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie		(1 056)	(1 056)
Úbytky			
Obstarávacia cena k 31. 12. 2019	545	379	924
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2018		(1 020)	(1 020)
Odpisy	(109)	(87)	(196)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie		1 041	1 041
Úbytky			-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2019	(109)	(66)	(175)
Účtovná hodnota			
k 31.12.2018	-	46	46
k 1.1.2019	545	312	857
k 31.12.2019	436	313	749

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

K 31.12.2019 bolo v prospech bánk, ktoré poskytli úvery (pozn.20.1) zriadené záložné právo na pozemky a budovy v hodnote 12 572 tis EUR.

Zo strojov, prístrojov a zariadení je zriadené záložné právo na autobusy na zaistenie záväzkov zo splátkového predaja v zostatkovej hodnote k 31.12.2019 29 165 tis EUR vrátane majetku v obstaraní v účtovnej hodnote 4 204 tis. EUR (k 31.12.2018 : 30 311 tis. EUR) (poznámka 20.3)

11. Investície do nehnuteľností

Účtovná politika

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

Investície do nehnuteľností zahŕňajú vlastnené pozemky, komerčné nehnuteľnosti (maloobchodné priestory, kancelárie, rekreačné priestory). Investície do nehnuteľností sa prvotne oceňujú historickou obstarávacou cenou, vrátane príslušných transakčných nákladov. Skupina sa pre oceňovanie investícií do nehnuteľností rozhodla používať model oceňovania v historických cenách (Cost model). Investície sa preto vykazujú v cene obstarania zníženej o oprávky a kumulované zníženie hodnoty.

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 2019

Odpisy investícií do nehnuteľností sa počítajú použitím rovnomernej metódy odpisovania počas ich odhadovanej doby ekonomickej životnosti:

	<i>životnosť v rokoch</i>
Obchodné centrá	20-25 rokov
Administratívne budovy	40 rokov
Byty a rekreačné budovy	30 rokov
Eskalátory a klimatizačné zariadenia	12 rokov
Rozvody počítačových sietí	6 rokov
Bezpečnostné systémy	3 - 6 rokov

<i>V tis. EUR</i>	Investície do nehnuteľností	Zariadenia nákupných centier	Nedokončené investície a preddavky	Celkom
Obstarávacia cena k 1.1.2018	59 085	5 417	25	64 527
Prírastky	130		24	154
Presuny				-
Podnikové kombinácie				-
Úbytky				-
Obstarávacia cena k 31. 12. 2018	59 215	5 417	49	64 681
Prírastky	869	95	363	1 327
Presuny	6		(6)	0
Podnikové kombinácie				0
Úbytky		(37)		(37)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2019	60 090	5 475	406	65 971
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1.2018	(15 565)	(4 720)		(20 285)
Odpisy	(2 358)	(206)		(2 564)
Zníženie hodnoty				-
Podnikové kombinácie				-
Úbytky				-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2018	(17 923)	(4 926)	-	(22 849)
Odpisy	(2 369)	(175)		(2 544)
Zníženie hodnoty				-
Podnikové kombinácie				-
Úbytky		37		37
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2019	(20 292)	(5 064)	-	(25 356)
Zostatková hodnota k 31.12.2018	41 292	491	49	41 832
Zostatková hodnota k 31.12.2019	39 798	411	406	40 615

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

Na investíciu do nehnuteľností v účtovnej hodnote 36 234 tis. EUR bolo zriadené záložné právo v prospech financujúcej banky (pozn. 20.1.2 a 20.1.7), (v roku 2018: 32 398 tis. EUR).

Odhad reálnej hodnoty

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

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

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

Reálna hodnota prevádzkovaného obchodného centra bola vypočítaná odborným odhadcom.

Reálna hodnota nehnuteľností, ktoré sú držané za účelom zhodnotenia bola zistená porovnávacou metódou

Reálna hodnota obchodných centier, ktoré sú pred rekonštrukciou alebo v rekonštrukcii bola určená na úrovni hodnoty pri akvizícii.

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 2019

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými o duplicitu je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v tis. EUR	2 019	2 018
Získané ocenenie	66 612	63 300
mínus: pohľadávky z motivačných bonusov na prenájom	(432)	(491)
mínus : Goodwill	(782)	(783)
Reálna hodnota	65 398	62 026
Zostatková hodnota	40 615	41 832
Rozdiel	24 783	20 194

12. Dlhodobý nehmotný majetok a goodwill

Účtovná politika

Goodwill. Vid' Poznámku č.2.2 ohľadne postupov účtovania o goodwill. Goodwill sa neodpisuje, ale na konci každého účtovného obdobia sa zisťuje, či nedošlo k poklesu jeho hodnoty.

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

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

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2019

V tis. EUR	Goodwill	Softvér	Oceniteľné práva	Nedokončené investície	Spolu
Obstarávacia cena k 1. 1. 2018	783	241	31	3	1 058
Prírastky		3	-	30	33
Presuny		3	-	(3)	0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky			(19)		(19)
Obstarávacia cena k 1. 1. 2019	783	247	12	30	1 072
Prírastky		57	9		66
Presuny			30	(30)	-
Podnikové kombinácie					-
Úbytky					-
Obstarávacia cena k 31. 12. 2019	783	304	51	0	1 138
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2018	-	(201)	(19)	-	(220)
Odpisy a ZC vyradeného majetku		(18)		-	(18)
Zníženie hodnoty				0	0
Zúčtovanie zníženia hodnoty					0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky			19	-	19
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2019	-	(219)	-	-	(219)
Odpisy		(25)	(10)	-	(35)
Zníženie hodnoty				-	-
Zúčtovanie zníženia hodnoty					-
Podnikové kombinácie *					-
Úbytky				-	-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2019	-	(244)	(10)	-	(254)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2018	783	40	12	3	838
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2019	783	28	12	30	853
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2019	783	60	41	-	884

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.

13. Pôžičky

Účtovná politika

Pohľadávky z poskytnutých pôžičiek predstavujú nederivátový finančný majetok s pevnými alebo stanoviteľnými termínmi splátok, ktorý nie je kótovaný na aktívnom trhu. Vznikajú vtedy, keď Skupina poskytne peňažné prostriedky priamo dlžníkovi bez toho, aby mala v úmysle s pohľadávkou obchodovať. Pôžičky sú klasifikované ako dlhodobý majetok, keď ich splatnosť presahuje obdobie 12 mesiacov od dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Pohľadávky z poskytnutých pôžičiek sú prvotne vykázané v reálnej hodnote vrátane všetkých prislúchajúcich vedľajších nákladov. Následne sú ocenené vo výške amortizovaných nákladov, použitím efektívnej úrokovej miery. Opravná položka sa účtuje do zisku/straty za účtovné obdobie, ak existuje objektívny dôkaz (napr. pravdepodobnosť nesolventnosti alebo významné finančné ťažkosti dlžníka), že Skupina nebude schopná

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 2019

zinkasovať všetky dlžné čiastky v súlade s pôvodnými podmienkami zmluvy o pôžičke. Znehodnotenú dlžnú čiastku sú odpísané, ak sa považujú za nevymožiteľné.

	2019		2018	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - dlhodobé	21 661	359	25 386	219
Pôžičky tretím stranám	0	0	0	0
	21 661	359	25 386	219
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		22 020		25 605
zníženie hodnoty				(557)
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		22 020		25 048

Pôžičky voči spriazneným stranám sa poskytujú ako nezabezpečené pôžičky za týchto podmienok: úrokové sadzby – 3,0% - 5,45% (v roku 2018 1% - 5,45%) so splatnosťou do 5 rokov. Pôžičky spriazneným stranám splatné v roku 2020 sú vykázané v bode 16.- pohľadávky z krátkodobých pôžičiek.

Vývoj opravnej položky:

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Stav na začiatku obdobia	557	505
Tvorba		52
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti		
Presun k pôžičkám so splatnosťou do jedného roka	(557)	
Stav ku koncu obdobia	-	557

14. Ostatný dlhodobý majetok

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Investičný príspevok k prenájmu (a)	244	336
Poskytnutý preddavok na finančnú investíciu (b)	10 398	
Poskytnuté dlhodobé finančné zábezpeky	0	30
Náklady budúcich období	863	2
Ostatný dlhodobý majetok spolu	11 505	368

(a) Pohľadávky z investičných príspevkov k prenájmu (motivačných bonusov) vo výške 244 tis. EUR (31.december 2018: 336 tis. EUR) predstavujú výdavky na kontribúcie – príspevky na FITOUT predajní poskytované nájomcom pri otvorení prevádzok a uzatváraní dlhodobých nájomných zmlúv a sú vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Kontribúcie sú rozpúšťané ako zníženie výnosov z prenájmu počas doby trvania nájomných vzťahov vo väzbe na dosahované príjmy z nájomného. K dátumu zostavenia účtovnej závierky Skupina posudzuje výšku a odôvodnenosť časového rozlíšenia motivačných bonusov, pričom časť týkajúcu sa bezprostredne nasledujúceho obdobia vykazuje ako krátkodobé pohľadávky a zvyšnú časť ako dlhodobé pohľadávky.

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

(b) Preddavok súvisí so získaním novej akvizície – obchodného podielu v spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o.. Obchodný podiel skupina nadobudla s účinnosťou 22.1.2020.

15. Zásoby

Účtovná politika

Zásoby sú vykázané v obstarávacej cene alebo v čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia, po premietnutí zníženia hodnoty na pomalyobrátkové a zastarané položky. Čistá realizovateľná hodnota je predajná cena v bežnom obchodnom styku znížená o náklady na predaj. Odhady čistej realizovateľnej hodnoty vychádzajú z najspolahlivejších dostupných dôkazov o očakávanej realizačnej hodnote zásob, ktoré sú k dispozícii v čase, keď

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 2019

sa odhady uskutočnili. Tieto odhady berú do úvahy pohyby v cenách alebo nákladoch, ktoré priamo súvisia s udalosťami, ku ktorým došlo po skončení účtovného obdobia v rozsahu, v akom tieto udalosti potvrdzujú podmienky, ktoré existovali k poslednému dňu tohto obdobia. Cena nakupovaného tovaru sa stanoví predovšetkým na základe metódy FIFO.

v tis. EUR:	Obstarávacia cena 2019	Účtovná hodnota 2019	Obstarávacia cena 2018	Účtovná hodnota 2018
Materiál	485	485	466	466
Tovar na sklade	683	683	248	248
Dopravné lietadlo	2 426	750	2 426	1 576
Zásoby spolu	2 935	1 918	3 140	2 290

V roku 2017 Skupina obstarávala osobné dopravné lietadlo so zámerom jeho predaja. V roku 2018 po preclení sa prejavila na lietadle výrobná vada. Na lietadlo sa už nevzťahuje záruka a vzhľadom na priebeh rokovaní manažment zohľadnil očakávanú stratu ocenením na úroveň predpokladanej hodnoty náhradných dielov.

Vývoj opravnej položky k zásobám

v tis. EUR:	2019	2018
Stav na začiatku obdobia	850	0
Zníženie hodnoty	826	850
Zrušenie z titulu zániku opodstatnenosti		
Použitie		
Stav ku koncu obdobia	1 676	850

16. Pohľadávky z krátkodobých pôžičiek

Účtovná politika

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

	2019		2018	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé zabezpečené	5 700	456	5 700	228
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé nezabezpečené	6 834	606	4 946	250
Pôžičky tretím stranám	80	5	430	7
	12 614	1 067	11 076	485
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		13 681		11 561
zníženie hodnoty		(692)		(76)
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		12 989		11 485

Pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok: úrokové sadzby – 1,1% - 4% (v roku 2017 1% - 4%) .

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2019	2018
Stav na začiatku obdobia	76	70
Presun z pôžičiek so splatnosťou viac ako rok	557	
Zníženie hodnoty	59	6
použitie z titulu odpisu pohľadávok z pôžičiek	-	
Stav ku koncu obdobia	692	76

17. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky**Účtovná politika**

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

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

v tis. EUR	2019	2018
Pohľadávky z obchodného styku	6 521	4 623
Opravná položka k pochybným pohľadávkam	(1 802)	(1 514)
Obchodné pohľadávky spolu	4 719	3 109
<i>Ostatne pohľadávky</i>		
Zaplatené preddavky na obchodný podiel určený na predaj	-	6 547
Pohľadávky z dotácií (príspevkov) na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme	3 978	5 155
Pohľadávky z titulu DPH a ostatných daní	1 442	1 851
Investičné príspevky (stimuly)	188	155
Iné pohľadávky	336	344
Náklady budúcich období	429	250
Opravná položka k pochybným iným pohľadávkam	(168)	(170)
Ostatné pohľadávky spolu	6 205	14 132
Obežné obchodné a ostatné pohľadávky spolu	10 924	17 241

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

Vývoj opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

v tis. EUR:	2019	2018
Stav na začiatku obdobia	1 514	1 597
Tvorba	504	132
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(16)	(144)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(200)	(71)
Stav ku koncu obdobia	1 802	1 514

Vývoj opravnej položky k pochybným ostatným obežným pohľadávkam:

v tis. EUR:	2019	2018
Stav na začiatku obdobia	170	168
Tvorba	-	4
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(2)	(2)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok		
Stav ku koncu obdobia	168	170

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 2019

Zabezpečené pohľadávky z výnosov z investícií do nehnuteľností inými aktívami :

v tis. EUR:	2019	2018
<i>Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené</i>		
Bankovými zárukami a vkladmi nájomcov	205	103
Spolu	205	103

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

Pohľadávky na ktoré je zriadené záložné právo

Pohľadávkami zo zmluvy o výkone vo verejnom záujme súčasnými aj budúcimi, ktorých výška k 31.12.2019 je 3 978 tis. EUR (v roku 2018: 5 155 tis. EUR) Skupina ručí za záväzky zo splátkového predaja autobusov v prospech Tatra-Leasing s.r.o. (pozn. 20.3).

Skupina ručí pohľadávkami súčasnými aj budúcimi z autobusovej dopravy, z prevádzky autobusových nástupišť, z prenájmu ako aj pohľadávkami z poskytnutých pôžičiek (pozn. 13 a 16) do výšky záväzkov z bankových úverov. (pozn.20.1)

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

18. Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

Účtovná politika

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

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

v tis. EUR:	2019	2018
	v mene EUR	
Peniaze v banke	2 894	4 865
Pokladničná hotovosť	106	71
Spolu	3 000	4 936

Pohľadávkami z práva na výplatu peňažných prostriedkov z účtov vedených financujúcimi bankami Skupina ručí za bankové úvery. (pozn. 20.1) .

19. Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti

Účtovná politika

Dividendy

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

Ostatné komponenty vlastného imania účtované do ostatného komplexného výsledku

Ostatné komponenty vlastného imania účtované do ostatného komplexného výsledku sú poistno-matematické zisky a straty, ktoré vyplývajú z empirických úprav a zmien poistno-matematických predpokladov penzijných programov (pozn.21). Poistno-matematické zisky a straty sa na ročnej báze presúvajú do nerozdeleného zisku.

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 2019

Základné imanie

Upísané základné imanie spoločnosti Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť pozostáva z 220 ks kmeňových listinných akcií na meno (31.12.2017: 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 spoločnosti priamo na konsolidujúcu materskú spoločnosť sa zmenil podiel na vlastnom imaní pripadajúci na vlastníkov nekontrolných podielov. Rozdiel medzi sumou o ktorú boli nekontrolné podiely upravené a reálnou hodnotou poskytnutého plnenia bol vykázany vo vlastnom imaní v položke emisné ážio.

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

Nerozdelený zisk:

v tis. EUR:	2019	2018
Zostatok na začiatku obdobia	14 603	14 172
Zisk/(strata) za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti	1 009	427
Ostatný komplexný výsledok za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti	(4)	4
Nerozdelený zisk spolu ku koncu obdobia	15 608	14 603

Ostatné komponenty vlastného imania

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

v tis.. EUR:	2019	2018
Stav na začiatku obdobia	-	-
Aktuárske zisky/(straty)	(8)	9
Daň z príjmov vzťahujúca sa k aktuárskym ziskom/(stratám)	2	(2)
Podiel nekontrolných podielov na poisťno-matematických ziskoch/(stratách)	3	(4)
Daň z príjmov súvisiaca s podielom nekontrolných podielov na poisťno-matematických ziskoch/(stratách)	(1)	1
Reklasifikácia do nerozdelených ziskov minulých rokov	4	(4)
Stav ku koncu obdobia	-	-

20. Úvery a pôžičky

Účtovná politika

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

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

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 2019

20.1 Bankové úvery

Banka /veriteľ	typ úveru	mena	úroková sadzba	konečná splatnosť	2019	2018	forma zabezpečenia
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	2,40%	2022	4 193	5 160	pozn. 20.1.1
Tatra banka a.s.	investičný	EUR	2,15%,2,95%	2028	30 550	32 450	pozn. 20.1.2
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	3,25%	2021	7 250	7 250	pozn. 20.1.3
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	1,95%	2023	2 167	2 833	pozn. 20.1.4
ČSOB a.s.	Účelový	EUR	1,60%	2022	2 241	3 276	pozn. 20.1.5
UniCredit a.s.	Účelový	EUR	4%, 2,35%	2024	8 227	8 150	pozn.20.1.6
SLSP a.s.	Účelový	EUR	2,35%	2024	8 227		pozn.20.1.7
Dlhodobé úvery					62 855	59 119	
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov					(11 326)	(28 741)	
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti					51 529	13 411	
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	4,50%	2020	3 578		pozn. 20.1.8
ČSOB a.s.	kontokorentný	EUR	1,38%	2020	3 596	1 271	
Tatra banka a.s.	kontokorentný	EUR	1,55%	2020	240		
Krátkodobá časť dlhodobých úverov				2019	11 326	28 741	
úrok					22		
krátkodobé záväzky z bankových úverov					18 762	30 012	

20.1.1. Splátkový úver vo výške 4 193 tis. EUR (k 31.12.2018: 5160 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2022 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti pristupujúcich dlžníkov, záložným právom na nehnuteľnosti Skupiny (pozn. 10), na pohľadávky do výšky 8.600 EUR, (pozn. 17) , záložným právom na účty vedené bankou (pozn. 18), a ručiteľskou zmluvou pristupujúcich dlžníkov.

20.1.2 Splátkový úver vo výške 30 550 tis. EUR (k 31.12.2018 32 450 tis. EUR) je zaručený nehnuteľnosťami Skupiny (pozn. 11), pohľadávkami (pozn. 17), blanco zmenkou, notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením.

20.1.3 Splátkový úver v hodnote 7 250 tis. Eur s konečnou splatnosťou v roku 2021 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti (poznámka 10) , záložným právom na pohľadávky (pozn. 17) a dohodou o ručení tretej osoby.

20.1.4 Splátkový úver, ktorého zostatok k 31.12.2019 je 2 167 tis. EUR (v roku 2018: 2 833 tis. EUR), s konečnou splatnosťou 31.3.2023 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti pristupujúceho dlžníka, záložným právom na nehnuteľnosti spoločnosti v Skupine (pozn. 10), záložným právom na pohľadávky (pozn.17), záložným právom na účty vedené bankou a ručiteľským vyhlásením . Záložné právo je spoločné aj pre zmluvu o kontokorentnom úvere s limitom do 2.000 tis. EUR.

20.1.5 Účelový úver vo výške 5.000 tis. EUR, ktorého zostatok k 31.12.2018 je 2 241 tis. EUR (k 31.12.2018: 3 276 tis. EUR) s konečnou splatnosťou 25.2.2022 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti Skupiny (pozn. 10), záložným právom na pohľadávky (pozn.17), 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 3 596 tis. EUR.

20.1.6 Účelový úver vo výške 8 150 tis. EUR bol v roku 2019 navýšený na 8.500 tis. EUR s konečnou splatnosťou v roku 2024. Zostatok úveru k 31.12.2019 je 8.227 tis. EUR. Úver je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti skupiny (pozn. 10), pohľadávkami z obchodného styku (pozn.17) a ručiteľským vyhlásením tretej osoby.

20.1.7 V roku 2019 bol poskytnutý splátkový bankový úver vo výške 8.500 tis. EUR s konečnou splatnosťou 30.6.2024, je zabezpečený nehnuteľnosťami skupiny (pozn.10), záložným právom k pohľadávkam a k hnutelným veciam, notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením.

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 2019

20.1.8 Splátkový úver v poskytnutej výške 3.578 tis. EUR splatný v roku 2020 je zabezpečený nehnuteľnosťami skupiny (poznámka 11), pohľadávkami (pozn. 17), nehnuteľnosťami ručiteľa SIRS Investment s.r.o. a záložným právom k pohľadávkam ručiteľa.

20.2. Prijaté pôžičky

<i>v tis. EUR</i>	mena	konečná splatnosť	2019	2018
Pôžičky - spriaznené strany	EUR	2020	2 065	5 299
Pôžičky - spriaznené strany	EUR	2028	912	912
pôžičky - spriaznené strany	EUR	2019		5
Pôžičky od tretích strán	EUR	2021	475	
Dlhodobé pôžičky			3 452	6 216
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov			(2 065)	(338)
Dlhodobé pôžičky bez krátkodobej časti			1 387	5 878
pôžičky - spriaznené strany		2 020	740	330
Pôžičky od tretích strán – dlhý úrok		2 019	63	63
Krátkodobá časť dlhodobých pôžičiek			2 065	338
Krátkodobé pôžičky			2 868	731

Pôžičky poskytnuté spriaznenými stranami sú úročené 0%-4%.

20.3 Záväzky zo splátkového predaja

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Záväzky zo splátkového predaja za autobusy spolu	34 561	37 094
Mínus: budúce finančné náklady	(3 310)	(3 428)
Súčasná hodnota záväzkov zo splátkového predaja	31 251	33 666
Z toho: suma splatná do 12 mesiacov	4 311	7 557
suma splatná od 1 roka do 5 rokov	11 660	10 694
suma splatná nad 5 rokov	15 280	15 415

Záväzky 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 úrokovou sadzbou 1,84%-2,57% p.a.

Záväzky sú zabezpečené záložným právom na financované autobusy v zostatkovej hodnote 26 165 tis. EUR (k 31.12.2018: 30 311 tis. EUR) a záväzky voči Tatra-Leasing, s.r.o. sú zabezpečené pohľadávkami zo zmluvy o výkone vo verejnom záujme súčasnými aj budúcimi.

21. Rezervy

Účtovná politika

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

Rezerva na odchodné

Finančne nezaistený penzijný program so stanovenými požitkami

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

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

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

Penzijný program so stanovenými príspevkami

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

Odmeny pri pracovných a životných jubileách

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

Výsledky niektorých súdnych sporov a správnych konaní

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2019

<i>v tis. EUR:</i>	odchodné	jubilejné	rezerva na odškodnenie	súdny spor	Spolu
K 1. januára 2018	1 081	116	100	204	1 501
Rezerva vytvorená počas obdobia	73	6		185	264
Úrokový náklad (pozn. 8)	9	1			10
Rezerva použitá počas obdobia	(104)	(13)		(108)	(225)
Stav k 31. decembru 2019	1 059	110	100	281	1 550
Rezerva vytvorená počas obdobia	516	243		5	764
Úrokový náklad (pozn.8)	8	2			10
Rezerva použitá počas obdobia	(99)	(18)		(29)	(146)
Stav k 31. decembru 2019	1 484	337	100	257	2 178
Krátkodobá časť k 31. decembru 2018	297	17	100	281	695
Dlhodobá časť k 31. decembru 2018	762	93			855
Krátkodobá časť k 31. decembru 2019	370	54	100	257	781
Dlhodobá časť k 31. decembru 2019	1 114	283			1 397

21.1 Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny

Podľa §76a Zákonníka práce a Kolektívnej zmluvy je Skupina povinná zaplatiť svojim zamestnancom pri skončení pracovného pomeru po vzniku nároku na starobný dôchodok (vrátane predčasného starobného dôchodku) alebo nároku na invalidný dôchodok, na základe žiadosti, jednorazové odchodné vo výške priemerného mesačného zárobku zvýšeného o 5% priemerného mesačného zárobku za každý celý odpracovaný rok v spoločnosti. Do 31.12.2019 namiesto 5%ného zvýšenia sa odchodné vyplácalo aj vo výške jeden až trojnásobku priemerného mesačného zárobku podľa odpracovaných rokov. Zvýšenie súčasnej hodnoty záväzku k 31.12.2019 v dôsledku zmeny programu za službu zamestnancov ovplyvnilo výkaz ziskov a strát v roku 2019 v položke náklady na minulé služby.

Okrem rezervy na odchodné skupina tvorí rezervu na výplatu odmien pri pracovných a životných jubileách. V roku 2019 skupina rozšírila vytvorenie tejto rezervy na ďalšiu entitu .

Rezerva na zamestnanecké pôžitky obsahovala do roku 2019 iba náklady na odchodné a jubilejné odmeny vyplácané zamestnancom bez súvisiacich nákladov na povinné príspevky do fondov zdravotného poistenia a sociálneho zabezpečenia. Oprava chyby ovplyvnila výkaz ziskov a strát v roku 2019 zvýšením nákladov o 374 tis. EUR

<i>v tis. EUR:</i>	rezerva na odchodné	rezerva na jubilejné	Spolu
K 1. január 2018	1081	116	1197
Súčasná náklady služby	82	11	93
Náklady na minulé služby			0
Úrokový náklad	9	1	10
rezerva použitá počas obdobia	(104)	(13)	(117)
aktuárske (zisky)/straty	(9)	(5)	(14)
K 31. decembru 2018	1059	110	1169
Súčasná náklady služby	92	216	308
Náklady na minulé služby	73		73
zvýšenie rezervy o povinné odvody na zdravotné a sociálne zabezpečenie	343	31	374
Úrokový náklad	8	2	10
rezerva použitá počas obdobia	(99)	(18)	(117)
aktuárske (zisky)/straty	8	(4)	4

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 2019

<i>v tis. EUR:</i>	rezerva na odchodné	rezerva na jubilejné	Spolu
K 31. decembru 2019	1 484	337	1 821
Krátkodobá časť k 31. decembru 2018	297	17	314
Dlhodobá časť k 31. decembru 2018	762	93	855
Krátkodobá časť k 31. decembru 2019	370	54	424
Dlhodobá časť k 31. decembru 2019	1114	283	1397

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

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Náklady súčasnej služby	308	93
Náklady minulej služby	73	0
Zvýšenie rezervy o povinné odvody na zdravotné a sociálne zabezpečenie	374	
aktuárske (zisky)/straty	(4)	(5)
Náklady na dlhodobé zamestnanecké požitky (pozn. 6.3)	751	88

Hlavné použité poisťno-matematické predpoklady:

Miera fluktuácie je v závislosti na demografii 7,74%-9%, miera rastu miezd 1-2% nad infláciu, použitá diskontná sadzba 0,75%, 1% p.a., index úmrtnosti je z údajov úmrtnostných tabuliek SR Výskumného demografického centra.

21.2 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 rezervu vo výške 100 tis. EUR.

21.3 Rezerva na súdny spor

21.3.1 Skupina je v spore o úhradu dlžného nájomného za parkovacie plochy pre Mesto Žilina. Spor sa viedol ohľadom nájmu za parkovacie plochy, ktoré sú na pozemkoch, ktoré nie sú majetkom Mesta a preto by nemali byť predmetom nájmu. Vzhľadom na priebeh súdneho sporu Skupina v predchádzajúcom období tvorila rezervu na úroky z omeškania ako aj na nájomné za sporné parkovacie plochy. V roku 2018 boli Mestu Žilina podľa výsledku súdneho sporu uhradené úroky z omeškania 132 tis. EUR, v roku 2019 30 tis. EUR. Stav rezervy na uvedený spor je vo výške nároku k súvahovému dňu 98 tis. EUR.

21.3.2 Skupina je v spore o zatriedenie športovej haly, ktorú mala v minulosti vo vlastníctve, do kategórie nehnuteľností oslobodených od dane zo stavieb. Skupina nehnuteľnosť posúdila a deklarovala ako osvetové zariadenie, Mesto Žilina zatriedenie spochybnilo. Vedenie je presvedčené o správnosti svojho postupu, ale vzhľadom na doterajší priebeh súdneho sporu bola vytvorená rezervu na plné riziko vo výške 159 tis. EUR.

22. Obchodné a statné dlhodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
<u>Dlhodobé finančné záväzky:</u>		
Záväzok voči akcionárovi z titulu postúpenia pohľadávky	1 442	1 442
Záväzky z lízingu (22.1)	550	4
Záväzok z vyrovnacieho podielu	5 800	5 800
Ostatné finančné dlhodobé záväzky spolu	7 792	7 246

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2019

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Dlhodobé nefinančné záväzky		
Nájomné prijaté dopredu	372	397
Štátne dotácie	43	72
Ostatné nefinančné dlhodobé záväzky spolu	415	470
Ostatné dlhodobé záväzky spolu	8 207	7 715

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

22.1. Minimálne lízingové splátky a súčasná hodnota minimálnych lízingových splátok sú nasledovné:

<i>v tis. EUR:</i>	Lízingové splátky 2019	Súčasná hodnota lízingových splátok 2019	Lízingové splátky 2018	Súčasná hodnota lízingových splátok 2018
Do 1 roka	186	173	39	38
Od 1 do 5 rokov	570	550	4	4
nad 5 rokov	0	0	0	0
Lízingové splátky spolu	756	723	43	42
Mínus: budúce finančné náklady	(33)		(1)	
Súčasná hodnota lízingových splátok	723	723	42	42

22.2. Odsúhlasenie záväzkov z lízingu

Súčasná hodnota lízingových splátok

Stav k 31.12.2018	42
Zmena účtovnej politiky (pozn. 2.1.1)	811
Stav k 1.1.2019	853
splátky	(230)
Prírastky lízingu	100
Stav k 31.12.2019	723

23. Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Obchodné záväzky	6 657	7 601
Lízing (pozn.22.1)	173	38
Záväzky z vrátenia dotácií vo verejnom záujme	11	
Prijaté zábezpeky od nájomcov	636	638
Záväzok z povinnosti vrátenie preddavku	0	1 380
Prijaté preddavky	1 146	7 686
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - mzdy	2 205	1 935
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - nevyčerpané dovolenky a nároky na odmeny	1 288	1 095
DPH a ostatné dane	588	318
Štátne dotácie na dlhodobý majetok (pozn.9)	28	28
Časovo rozlišené nájomné a parkovné	858	1 553
Ostatné	59	52
Ostatné dlhodobé záväzky spolu	13 649	22 324

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

24. Podmienené záväzky

24.1. Skupina prezvala na seba ručenie 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 1 796 tis. EUR. (K 31.12.2018 bol zostatok záväzku 1 944 tis. EUR). Úver bol v januári 2020 splatený, čím ručenie zaniklo.

24.2. 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 tis. EUR. Spoločnosť 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. Túto skutočnosť spoločnosť oznámila Odpoveďou na výzvu na vydanie bezdôvodného obohatenia doručenou na Mestský úrad v Žiline dňa 20.11.2015. Mesto Žilina doručilo v auguste 2016 list, v ktorom žiada uvedenie konkrétneho spôsobu ako Spoločnosť navrhuje 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 navrhla, aby boli vzájomné vzťahy riešené formou trvale odplatne zriadeného alebo nájomného vecného bremena resp. odkúpením predmetných nehnuteľností. Počas roku 2019 došlo k intenzívnym rokovaniam s Mestom Žilina, z ktorých vyplynul návrh dvoch variant dohody o vzájomnom vysporiadaní vzťahov a výmene nehnuteľností, ktorých súčasťou bol aj odpredaj pozemkov pod OC Mirage. Poslanci na svojom zasadnutí v decembri 2019 odmietli o predložených variantách dohody hlasovať a poverili primátora pokračovať v rokovaniach. Spoločnosť naďalej verí, že doriešenie aktuálneho stavu dospeje k obojstrannej spokojnosti. Z tohto dôvodu konsolidovaná účtovná závierka zostavená k 31. decembru 2019 neobsahuje prípadný záväzok vyplývajúci z vyššie uvedeného.

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

Skupina okrem prípadných záväzkov z vyššie uvedeného nemá informácie o iných pasívach a iných aktívach, ktoré nie sú vykázané v konsolidovaných finančných výkazoch zostavených k 31.12.2019.

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

25.1 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. Spoločnosti boli v januári 2018 doručené od Mesta Trenčín Odstúpenia od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena týkajúcich sa pozemkov a spevnených plôch nadobudnutých v rokoch 2011 a 2012. V doručených listoch Mesto Trenčín odstupuje od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena a zároveň Spoločnosti oznámilo, že je pripravené bez zbytočného odkladu po opätovnom zápise Mesta Trenčín ako vlastníka nehnuteľnosti do katastra vrátiť Spoločnosti kúpnu cenu v plnom rozsahu. Spoločnosť SIRS – Development, a.s. považuje odstúpenie od predmetných kúpnych zmlúv v plnom rozsahu za neplatné a neakceptuje ho. V súčasnosti prebieha súdne konanie o určenie vlastníckeho práva na Okresnom súde v Trenčíne. V prípade rozhodnutia súdu o platnosti odstúpenia od kúpnych zmlúv vznikne spoločnosti SIRS – Development, a.s. nárok na vrátenie kúpnej ceny spolu s úrokmi obvykle požadovanými za úvery bankami. V prípade, ak mesto nebude v spore úspešné, SIRS Development, a.s. si uplatní voči mestu nárok na náhradu škody. Spoločnosť SIRS-Development, a.s. má v tomto projekte spoluinvestora, ktorého o vzniknutej situácii informovalo. V roku 2020 došlo k obnoveniu diskusie o možnosti výstavby terminálu medzi Spoločnosťou a Mestom Trenčín, pričom obe strany deklarovali záujem pokračovať v revitalizácii územia autobusového nástupišt'a a dospieť k urovňaniu vzniknutého sporu mimosúdnou dohodou.

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 2019

25.2 Skupina sa ako kupujúci 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.

25.3 Operatívny lízing

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

Výsledok hospodárenia k 31.12.2019 v súvislosti s IFRS 16

<i>v tis. EUR</i>	2019
Odpisy majetku s právom na používanie:	164
<i>budovy</i>	109
<i>zariadenia</i>	55
Úrokové náklady	16
Náklady na majetok s nízkou hodnotou a krátkodobý lízing	458
Služby spojené s užívaním pneumatík	446
Náklady na ostatný majetok vylúčený z IFRS 16	337

26. Zisk na akciu

Účtovná politika

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

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

	2019	2018
Zisk/(strata) za účtovné obdobie pripadajúca na akcionárov materskej spoločnosti (tis. €)	1 009	427
Vážený priemerný počet akcií	220	220
Základný/zredukovaný zisk na akciu (€)	4,59	1,94

27. 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 vlastníkmi nekontrolných podielov .

Skupina vykázala nasledovné transakcie so spriaznenými stranami :

Predaje

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Tržby -služby		
Ostatné spriaznené spoločnosti	192	223
Výnosové úroky		
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 013	480

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 2019

Nákupy

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
<u>Nákupy - služby</u>		
Minoritný spoločník	337	305
Ostatné spriaznené spoločnosti	124	69
<u>Nákladové úroky</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	11	12

K súvahovému dňu mala Skupina nasledovné zostatky so spriaznenými stranami

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
<u>Obchodné a ostatné pohľadávky</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 100	969
<u>Poskytnuté pôžičky</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	35 001	36 537
<u>Obchodné a ostatné záväzky</u>		
Akcionár	1 442	1 442
Minoritný spoločník	56	268
<u>Prijaté pôžičky</u>		
Akcionár	2 697	5 558
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 019	985

Transakcie s kľúčovým manažmentom

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

<i>v tis. EUR:</i>	2019	2018
Odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov skupiny	311	301

28. Udalosti po súvahovom dni

(i) Svetová zdravotnícka organizácia vyhlásila dňa 11. marca 2020 v súvislosti so šírením vírusu SARS-CoV-2 a ním vyvolanej choroby COVID-19 globálnu pandémiu a následne vláda SR vyhlásila dňa 16. marca 2020 núdzový stav. Na základe nariadenia Ústredného krízového štábu SR, Úradu verejného zdravotníctva SR a ďalších kompetentných orgánov bolo prijatých viacero opatrení, ktorými došlo k obmedzeniu, resp. úplnému zákazu prevádzkovania niektorých predajní a tiež k zákazu organizovania určitých činností v obchodných centrách.

V Obchodnom centre skupina zaznamenala v roku 2020 pokles výnosov z prenájmu obchodných priestorov z dôvodu poskytnutia 50% zľavy na nájomnom nájomcom za obdobie sťaženého užívania z dôvodu poskytnutia dotácie na úhradu nájomného, ktoré je reakciou vlády SR na zmiernenie negatívnych ekonomických následkov v dôsledku prijatých mimoriadnych opatrení v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.

Popri útlme výnosov z prenájmu Skupina zaznamenala aj pokles vo výnosoch týkajúcich sa parkovania a osobnej dopravy. Výpadok vo výnosoch bol a aj naďalej bude kompenzovaný šetrením na strane prevádzkových nákladov a nerealizovaním, resp. presunutím časti investícií do ďalších rokov.

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2019

Z dôvodu riešenia likvidity a zachovania finančnej stability došlo s financujúcimi bankami v júli 2020 v súlade s prijatými mimoriadnymi opatreniami vlády SR v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, k dohode o posunutí časti splátok úveru a úrokov od roku 2021.

Vedenie Skupiny podniklo a aj naďalej bude podnikať všetky možné kroky na zmiernenie negatívnych účinkov na Skupinu a jej zamestnancov.

(ii) V januári 2020 Skupina ukončila akvizíciu obchodného centra Dubeň kúpou 100% obchodného podielu spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o. s účinnosťou k 22.1.2020.

Po 31. decembri 2019 okrem skutočností popísaných vyššie nenastali iné udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú uvedené vo finančných výkazoch.