

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

ZA ROK 2019

V Žiline, 31.12.2020

Obsah

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	3
1.1. Kľúčové aktivity v skratke	3
2. ŠTRUKTÚRA SKUPINY	4
2.1. Štruktúra Skupiny k 31. decembru 2019	4
3. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY	5
4. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	7
5. ZAMESTNANECKÁ POLITIKA	7
6. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY	7
6.1. Hospodársky výsledok	8
6.2. Finančná situácia:	10
7. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY	11
8. OSTATNÉ INFORMÁCIE	12
9. SPRÁVA AUDÍTORA S KONSOLIDOVANOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU	12

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O MATERSKEJ SPOLOČNOSTI

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť, materská spoločnosť v Skupine, je akciová spoločnosť (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá vznikla v Slovenskej republike 19.12. 1998. Má sídlo a hlavné miesto podnikania v Žiline, na ulici Framborská 12.

Hlavnou činnosťou spoločnosti je prenájom nehnuteľností, vrátane bytového hospodárstva, nákup a predaj nehnuteľností, poskytovanie úverov z vlastných zdrojov, prenájom motorových vozidiel,

Obchodné meno konsolidujúcej spoločnosti: Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť
Sídlo: Framborská 12, 010 01 Žilina
IČO: 36 383 511
DIČ: 2021442115

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

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

Hlavná činnosť Skupiny SIRS je vnútroštátna verejná autobusová doprava, prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov, prevádzka autobusových staníc, nákupného centra, prevádzka verejných parkovacích plôch a ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkou pohostinských činností v týchto zariadeniach.

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

1.1. Kľúčové aktivity v skratke

Autobusová doprava – Skupina má rozhodujúce postavenie pri zabezpečovaní prímestskej dopravy v Žilinskom a Trenčianskom kraji a mestskej dopravy v mestách Martin, Čadca, Kysucké Nové Mesto, Trenčín a Nové mesto nad Váhom. Vozový park v roku 2019 tvorilo 625 autobusov a priemerná veková štruktúra autobusov je 8,5 rokov. Dosiahnutá priemerná mzda zamestnancov zaraďuje Skupinu na popredné miesto v odmeňovaní zamestnancov vo svojej kategórii.

Prenájom nehnuteľností- Skupina vybudovala a prevádzkuje Obchodné centrum MIRAGE SHOPPING CENTER v centre Žiliny. Obchodné centrum má štyri nadzemné a štyri podzemné podlažia, veľkokapacitný parkovací dom, reštauračné prevádzky, štyri kinosály s približne 500 sedadlami.

V roku 2016 získala skupina do svojho portfólia Obchodný dom Žilina s.r.o. a v roku 2017 Obchodný dom Nitra s.r.o.

Skupina začala rozširovať činnosť v oblasti investícií do nehnuteľností s cieľom prevádzkovať nadobudnuté obchodné centrá a rozširovať naďalej činnosť v tejto oblasti.

Skupina okrem prevádzky obchodných centier prenájíma nehnuteľnosti najmä v rámci skupiny.

Prevádzka autobusových staníc – Najvýznamnejšie autobusové stanice, ktoré Skupina vlastní a zabezpečuje ich prevádzku sú autobusové stanice v Trenčíne a v Žiline

Hotelová činnosť - Od roku 2016 Skupina rozšírila svoju činnosť o hotel Diplomat v Rajeckých Tepliciach a od roku 2017 o hotel Slovakia v Žiline. Vstúpenie do hotelového sektoru bol krok, ktorý má v budúcnosti diverzifikovať podnikateľské aktivity Skupiny.

2. ŠTRUKTÚRA SKUPINY

2.1. Štruktúra Skupiny k 31. decembru 2019

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

3. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY

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

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

Skupina prímestskú a mestskú dopravu prevádzkuje v dcérskych spoločnostiach :

Slovenská autobusová doprava Žilina a.s. a Slovenská autobusová doprava Trenčín a.s.

Slovenská autobusová doprava Žilina a.s.

Vykonáva prímestskú autobusovú dopravu v severnej časti Žilinského samosprávneho kraja a mestskú dopravu v mestách Martin, Čadca a Kysucké Nové Mesto a príležitostnú prepravu. Diaľková doprava z dôvodu konkurencie železničnej dopravy sa významne redukuje. V príležitostnej doprave prevládala v minulosti tuzemská a zahraničná zájazdová doprava na dlhšie vzdialenosti. V poslednom období sa mení charakter tejto činnosti a začínajú prevládať vnútroštátne prepravy na kratšie vzdialenosti.

V osobitnej pravidelnej doprave prevažuje zmluvná doprava pre obchodné centrá v Žiline a Martine. Budúcnosťou sú zmluvné dopravy pre významných zamestnávateľov v regióne. Tieto dopravy sú prínosom pre svoju stabilitu a efektívnosť. Z tohto pohľadu je potrebné vyzdvihnúť dopravu pre spoločnosť Hyundai - Dymos. + Schaeffler Kysuce, spol. s r.o.

V roku 2019 Spoločnosť pristúpila k ďalším krokom v modernizácii a skvalitňovaní služieb pre cestujúcu verejnosť. Úspešná bola prevádzka cyklobusových liniek. V roku 2019 cyklobusy previezli 2.148 bicyklov, čo predstavuje nárast oproti roku 2018 o 43 %.

Na jeseň Spoločnosť spustila do prevádzky druhú etapu 80 elektronických pokladníc novej generácie, ktoré okrem vyššej rýchlosti odbavenia cestujúcich majú výbavu aj na platbu bankomatovou kartou, či snímanie QR kódov pre moderné formy platenia.

Všetky prímestské autobusy sú vybavené službou wifi..

Dopravné výkony v prímestskej doprave majú naďalej klesajúci trend v oblasti počtu prepravených osôb. Tento pokles je spôsobený rastúcim stupňom motorizácie a nepriaznivým demografickým vývojom, ale i konkurenciou železničnej dopravy po zavedení bezplatnej dopravy. Aj pri klesajúcom počte cestujúcich si spoločnosť zachováva dominantné postavenie v rámci Slovenska v počte prepravených osôb v prímestskej doprave. Pokles kvantity je kompenzovaný rastom kvality tejto činnosti prostredníctvom marketingových aktivít. Pozornosť je zameraná na skvalitnenie dispečerského riadenia, zlepšenie informovanosti cestujúcich, zvýšenia pohodlia a bezpečnosti autobusovej dopravy.

Celkovú kvalitu verejnej osobnej dopravy ovplyvňuje mnoho kritérií. Tieto kritériá reprezentujú zákazníkov a pohľad na poskytovanú službu. Existujú normy, ktorých účelom je zvýšiť úroveň kvality v prevádzke verejnej dopravy, ako aj obrátiť pozornosť na potreby a očakávania zákazníkov.

Spoločnosť SAD Žilina, a.s. už od roku 2010 vo väzbe na prijatú Európsku legislatívu EN13 816 a následne Slovenskú technickú normu STN EN 15140:2006 meria kvalitu poskytovaných služieb v stanovených štandardoch kvality.

V tomto roku spoločnosť obhájila platnosť Certifikátu pre systém manažérstva kvality v súlade s požiadavkami normy EN ISO 9001:2015, Certifikátu pre systém environmentálneho manažérstva v súlade s požiadavkami normy EN ISO 14001:2015 a Certifikátu pre systém manažérstva bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci v súlade s požiadavkami normy OHSAS 18001:2007.

Slovenská autobusová doprava Trenčín a.s.

Slovenská autobusová doprava Trenčín akciová spoločnosť (ďalej SAD Trenčín a.s.) patrí medzi najväčšie dopravné spoločnosti, ktoré podnikajú v oblasti autobusovej dopravy na Slovensku. V Trenčianskom kraji má dominantné postavenie v oblasti prímestskej dopravy a vykonáva tiež mestskú dopravu v mestách Trenčín a Nové Mesto nad Váhom. Ako významný dopravca sa venuje aj ďalším činnostiam v oblasti autobusovej dopravy, a to v diaľkovej vnútroštátnej a medzinárodnej doprave, pravidelnej doprave a príležitostnej doprave.

Spoločnosť má uzatvorené dlhodobé zmluvy o službách vo verejnom záujme v prímestskej doprave a v mestských dopravách, čo vytvára priaznivé podmienky pre rozvoj podnikania a neustály rast kvality poskytovaných služieb. Tieto zmluvy sú časovo obmedzené a spoločnosť sa musí pripravovať na avizované verejné obstarávania, v ktorých chce uspieť.

Počet prepravených osôb v prímestskej doprave má naďalej klesajúci trend. V mestskej doprave v Trenčíne je počet prepravovaných osôb stabilizovaný a v roku 2019 mierne stúpol. V osobitnej pravidelnej preprave došlo k nárastu výkonov. Úspešne pokračuje systém prevádzky cyklobusov, V investičnej oblasti spoločnosť pokračovala v päťročnom pláne obnovy vozidlového parku, prímestskej dopravy dodávkou 20 nízkopodlažných autobusov IVECO Crosway, ktoré spĺňajú najvyššie štandardy ekológie a kvality cestovania.

V júni 2018 bol úspešne zrealizovaný dozorný audit spoločnosťou Elbacert a.s. pre obnovenie platnosti certifikátu systému manažérstva kvality STN EN ISO 9001:2016 pre poskytované služby v oblasti verejnej cestnej pravidelnej a nepravidelnej hromadnej dopravy osôb. Spoločnosť v roku 2019 rozšírila systém kvality o Integrovaný manažérsky systém, ktorého súčasťou je systém environmentálneho manažérstva s uplatnením normy EN ISO 14001:2015

SIRS – Development a.s.

V roku 2019 spoločnosť pokračovala vo svojich ťažiskových podnikateľských činnostiach a to prenájme nehnuteľností, poskytovaní služieb súvisiacich s dopravou a hotelovej činnosti. Spoločnosť prenajíma priestory najmä v rámci skupiny.

V roku 2017 spoločnosť posilnila svoju podnikateľskú činnosť v segmente hotelových služieb a rozšírila túto oblasť okrem hotela Diplomat v Rajeckých Tepliciach o prevádzku hotela Slovakia v Žiline.

V priebehu celého roka 2019 bola starostlivosť o hlavných nájomcov a zabezpečenie ich činnosti jednou z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roku 2019 podarilo zachovať stabilitu príjmu z nájmu a výberu za služby poskytované na autobusových staniciach. V roku 2018 pre prehľadnosť a ich špecifikáciu v skupine spoločnosť vložila majetok a predmet činnosti služieb na autobusových staniciach do dcérskej spoločnosti Organizátor RIDS, a.s. Takto bude možné a prehľadné sledovať podnikateľské možnosti segmentu autobusových staníc s prehľadnou schémou preukázateľnou na internej, resp. externej úrovni v prípade relevantných požiadaviek.

Rok 2019 bol stabilizačný, kde sa podarilo udržať nájomcov a stabilizovať prevádzku hotelov na takú mieru, kedy nie sú záťažou pre cash flow spoločnosti a stali sa jednou z činností, ktoré diverzifikujú príjmy spoločnosti.

4. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

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

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

Z ekologického hľadiska ich možno rozdeliť nasledovne:

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

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

5. ZAMESTNANECKÁ POLITIKA

Celkovo Skupina k 31.12.2019 zamestnávala 1 317 zamestnancov (priemerný prepočítaný stav 1 308 zamestnancov).

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

6. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY

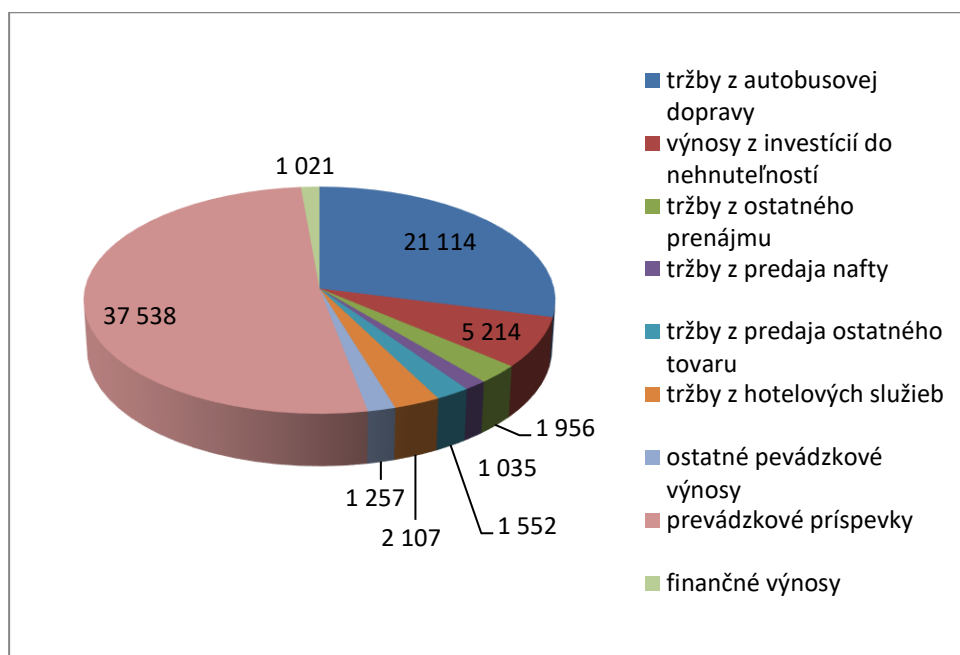
Nižšie sledované ukazovatele vychádzajú z konsolidovaných finančných výkazov skupiny SIRS, zostavených podľa medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS) platných v Európskej Únii.

6.1. Hospodársky výsledok

v tis. €	2019	2018	zmena
výnosy	72 794	67 326	5 468
náklady	70 912	65 924	4 988
daň z príjmu	703	593	110
zisk po zdanení	1 179	809	370
ostatný komplexný výsledok	-6	7	-13
komplexný zisk celkom	1 173	816	357

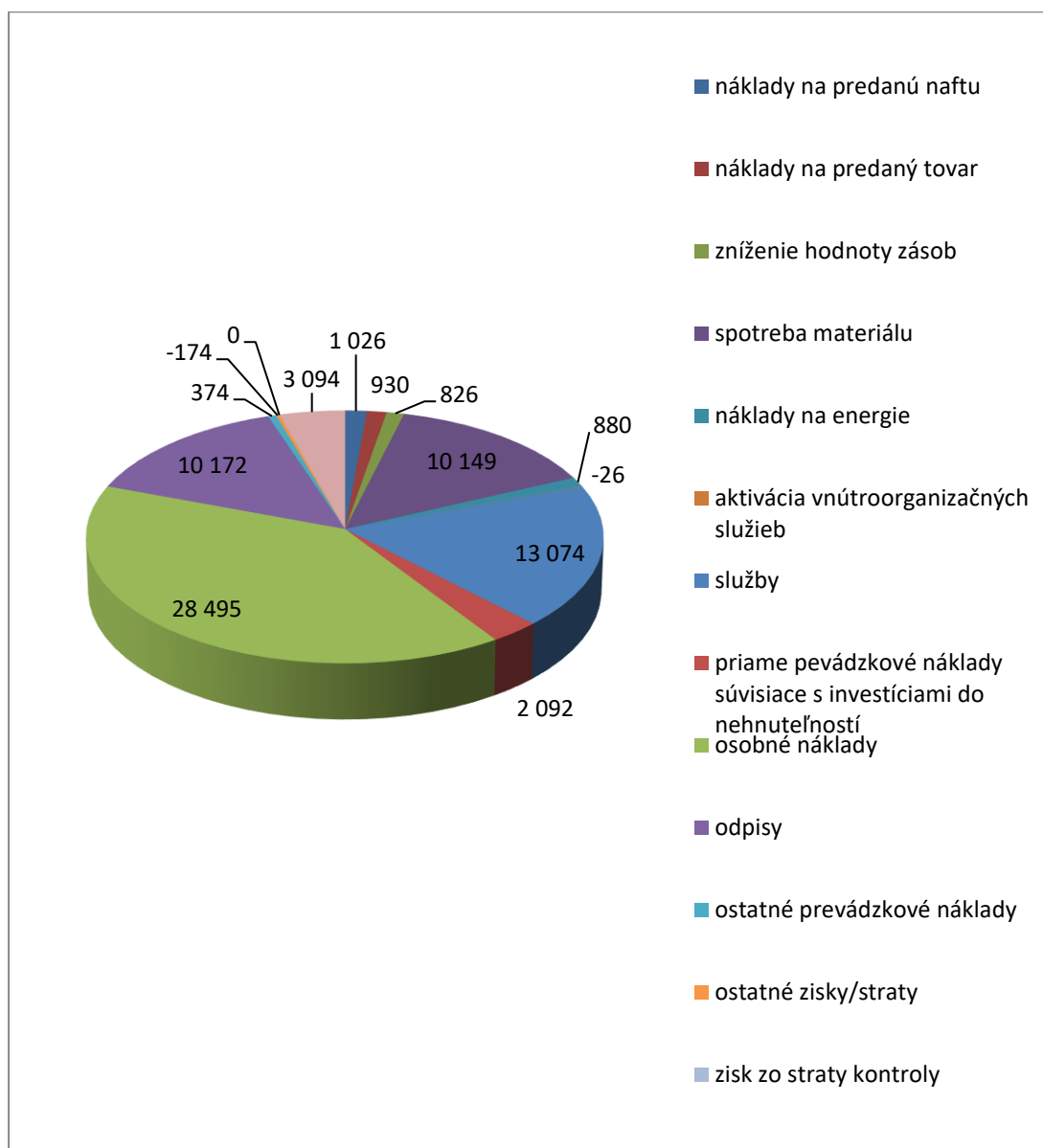
Štruktúra výnosov:

v tis. €	2019	2018	zmena
tržby z autobusovej dopravy	21 114	21 100	14
výnosy z investícií do nehnuteľností	5 214	5 389	-175
tržby z ostatného prenájmu	1 956	1 952	4
tržby z predaja nafty	1 035	1 063	-28
tržby z predaja ostatného tovaru	1 552	1 769	-217
tržby z hotelových služieb	2 107	2 001	106
ostatné prevádzkové výnosy	1 257	1 246	11
prevádzkové príspevky	37 538	32 320	5 218
finančné výnosy	1 021	486	535
Výnosy spolu	72 794	67 326	5 468



Štruktúra nákladov:

v tis. €	2019	2018	zmena
náklady na predanú naftu	1 026	1 041	(15)
náklady na predaný tovar	930	1 195	(265)
zníženie hodnoty zásob	826	850	(24)
spotreba materiálu	10 149	10 089	60
náklady na energie	880	799	81
aktivácia vnútroorganizačných služieb	(26)	(22)	(4)
služby	13 074	12 419	655
priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	2 092	2 021	71
osobné náklady	28 495	25 285	3 210
odpisy	10 172	9 586	586
ostatné prevádzkové náklady	374	497	(123)
ostatné zisky/straty	(174)	56	(230)
zisk zo straty kontroly	0	(42)	42
finančné náklady	3 094	2 150	944
Náklady spolu	70 912	65 924	4 988



6.2. Finančná situácia:

MAJETOK

v tis. €	2019	2018	zmena
dlhodobý majetok	137 250	132 102	5 148
krátkodobý majetok	36 178	36 178	0
MAJETOK SPOLU	173 428	168 280	5 148

Celková výška majetku (bilančná hodnota) medziročne narástla o 5 148 tis. € . Nárast bol ovplyvnený poskytnutým preddavkom na kúpu finančnej investície.

Štruktúra dlhodobého majetku

v tis. €	2019	2018	zmena
Pozemky, budovy a zariadenia	60 952	62 890	(1 938)
Investície do nehnuteľností	40 615	41 832	(1 217)
Goodwill	783	783	-
Dlhodobý nehmotný majetok	101	70	31
Pôžičky	22 020	25 048	(3 028)
Odložená daňová pohľadávka	1 274	1 111	163
Ostatný dlhodobý majetok	11 505	368	11 137
Dlhodobý majetok spolu	137 250	132 102	5 148

ZAVAZKY

v tis. €	2019	2018	zmena
dlhodobé záväzky	93 590	60 484	33 106
krátkodobé záväzky	40 749	76 563	(35 814)
Záväzku spolu	134 339	137 047	(2 708)

v tis. €	2019		2018		zmena
	dlhodobé	krátkodobé	dlhodobé	krátkodobé	
bankové úvery	51 529	18 762	15 692	45 114	9 485
záväzky zo splátkového predaja	1 387	2 868	5 878	731	(2 354)
záväzky z prijatých pôžičiek	26 941	4 311	26 109	7 557	(2 414)
rezervy	1 397	781	855	695	628
obchodné a ostatné záväzky	8 207	13 649	7 715	22 324	(8 183)
Odložený daňový záväzok	4 129		4 235		(106)
Splatná daň z príjmu		378		142	236
záväzky spolu	93 590	40 749	60 484	76 563	(2 708)

Celkové záväzky medziročne klesli o 2.708 tis. Stúpili záväzky z prijatých bankových úverov a z rezerv.

7. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY

Rok 2020 je ovplyvnený príchodom pandémie koronavírusu SARS-COV-2, ktorý sa začiatkom roka rozšíril z Číny do celého sveta. Opatrenia zamerané na boj proti šíreniu tohto ochorenia spôsobili narušenie mnohých podnikateľských aktivít. Na základe nariadenia Ústredného krízového štábu SR, Úradu verejného zdravotníctva SR a ďalších kompetentných orgánov bolo prijatých viacero opatrení, ktorými došlo v priebehu roka k obmedzeniu, resp. úplnému zatvoreniu niektorých prevádzok ako sú nákupné centrá, hotely, reštaurácie, znížila sa mobilita obyvateľov a to malo dopad na zníženie výkonov v mestskej a prímestskej doprave, ovplyvnilo príjem z nájomného, z parkovného.

Výpadok vo výnosoch bol a aj naďalej bude kompenzovaný šetrením na strane prevádzkových nákladov a nerealizovaním, resp. presunutím časti investícií do ďalších rokov.

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

8. OSTATNÉ INFORMÁCIE

V roku 2020 nedošlo v spoločnostiach patriacich do Skupiny k začatiu konania o konkurze alebo vyrovnaní, k pozastaveniu činnosti úradným rozhodnutím alebo rozhodnutím o zrušení alebo zlúčení.

Skupina počas účtovného obdobia roku 2019 a 2018 nemala výdavky na činnosť v oblasti výskumu a vývoja, nenadobudla vlastné akcie, dočasné listy, ani vlastné obchodné podiely. Skupina nemá organizačnú zložku ani v tuzemsku ani v zahraničí.

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.

9. SPRÁVA AUDÍTORA S KONSOLIDOVANOU ÚČTOVNOU ZÁVIERKOU