

KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÁ SPRÁVA

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

ZA ROK 2020

V Žiline, 31.12.2021

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 2020	4
3. INFORMÁCIA O STAVE A VÝVOJI SKUPINY	5
4. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.....	7
5. ZAMESTNANECKÁ POLITIKA	8
6. FINANČNÁ VÝKONNOSŤ A KĹÚČOVÉ FINANČNÉ A PREVÁDZKOVÉ VÝSLEDKY	8
6.1. Hospodársky výsledok	8
6.2. Finančná situácia:	11
7. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY	12
8. OSTATNÉ INFORMÁCIE	12
9. SPRÁVA AUDÍTORA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA.....	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 2020 tvorilo 623 autobusov a priemerná veková štruktúra autobusov je 9 rokov. Dosiahnutá priemerná mzda zamestnancov zaraďuje Skupinu na popredné miesto v odmeňovaní zamestnancov vo svojej kategórii.

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

V roku 2016 získala skupina do svojho portfólia Obchodný dom Žilina s.r.o. a v roku 2017 Obchodný dom Nitra s.r.o. a v aktuálnom roku 2020 spoločnosť Manhattan Development SK, ktorá prevádzkuje obchodné centrum Dubeň v Žiline.

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 2020

Názov	2020		2019		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
Manhattan Development SK s.r.o.	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.

Hospodárenie roku 2020 bolo výrazne negatívnym spôsobom poznačené celosvetovou pandemickou situáciou v dôsledku ochorenia COVID 19. Napriek zložitej a premenlivej situácii v oblasti nákladov a výnosov v priebehu roku spoločnosť dosiahla rozhodujúce plánované ukazovatele. Reakcia štátu a samospráv vyhlásením núdzového stavu a viacerých lockdownov spôsobila výrazné obmedzenie mobility obyvateľstva. Počet prepravených osôb bol medziročne nižší o 35%.

V oblasti tržieb bol vývoj o 30% nižšie oproti plánu, tržby v prímestskej doprave poklesli medziročne o 31%, priaznivejší vývoj bol zaznamenaný v MHD, kde dosiahnuté tržby boli na úrovni 73% oproti roku 2019. Aj počas mimoriadnych zásahov a pandemických opatrení však stále platí povinnosť objednávateľov zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu a zabezpečiť úhradu straty aj pri výraznom poklese tržieb. Výška úhrady preukázanej straty za realizované služby vo verejnom záujme vzrástla medziročne o 28%.

Snahou Žilinského samosprávneho kraja eliminovať aspoň čiastočne vplyv úbytku cestujúcich bola úprava cestovného od 1.10.2020 aj so zavedením prestupných lístkov, ktoré zvýhodňujú cenu cestovného pri nutnosti prestupu medzi autobusovými spojmi.

Činnosť v MHD Martin bola značne redukovaná rozhodnutím Mesta Martin. Priemerný vek autobusov je viac ako 12 rokov, čo sa negatívne prejavuje nielen v raste nákladov na opravy a údržbu, ale aj v spoľahlivosti zabezpečenia prepravených služieb. Mesto Martin však z dôvodu blížiaceho sa termínu ukončenia Zmluvy k 31.12.2021 túto situáciu už nemá záujem riešiť.

V príležitostnej doprave prevládala v minulosti tuzemská a zahraničná zájazdová doprava na dlhšie vzdialenosti.

Diaľková doprava z dôvodu konkurencie železničnej dopravy významne redukuje. V roku 2020 sa opatrenia súvisiace s Covid 19 najviac prejavili práve v diaľkovej doprave. V osobitnej pravidelnej doprave prevažuje zmluvná doprava nad príležitostnou dopravou. Príležitosťou sú zmluvné dopravy pre významných zamestnávateľov v regióne, ktoré sú prínosom pre svoju stabilitu a efektívnosť. Z tohto pohľadu je potrebné vyzdvihnúť dopravu pre spoločnosť Hyundai – Dymos a spoločnosť Schaeffler Kysuce, spol. s r.o., čo sa prejavilo aj v hospodárení tejto činnosti. 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 dopravy na kratšie vzdialenosti, pričom v roku 2020 významným spôsobom zasiahla pandémia práve tento druh dopravy a trh sa úplne zastavil.

Dopravné výkony v prímestskej doprave sa za posledné roky stabilizovali, ale v roku 2020 bol pokles spôsobený opatreniami, súvisiacimi s Covid 19. Najväčší pokles kilometrov ako aj počtu cestujúcich spôsobili opatrenia súvisiace s prechodom žiakov a študentov na dištančné vzdelávanie.

V rámci roku sa pozornosť sústreďovala hlavne na ochranu cestujúcich a zamestnancov pred ochorením Covid 19, a to pravidelnou dezinfekciou autobusov ako aj nákupom ochranných prostriedkov pre vodičov.

Je pozitívne, že sa podarilo udržať kilometrické výkony aj počas najprísnejších opatrení na úrovni prázdninového cestovného poriadku, ktorý poskytol dostatočnú dopravnú obsluhu, čo pre cestujúcich znamenalo, že sa môžu spoľahnúť na tento druh 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 ISO 45001:2018

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 obstarávanie, v ktorých chce uspieť.

Hospodárenie spoločnosti bolo v roku 2020 výrazne negatívnym spôsobom poznačené celosvetovou pandémiou COVID 19. Reakcia štátu formou vyhlásenia núdzového stavu a viacerých lockdownov spôsobila výrazné obmedzenie mobility obyvateľstva. To sa negatívne prejavilo v poklese počtu prepravených osôb a to v prímestskej doprave o 35,1% a v MHD Trenčín o 36,7%. Výrazný pokles tržieb zaznamenala aj ostatná komerčná doprava a to o 21% z dôvodu výpadku tržieb v oblasti diaľkových liniek a príležitostnej prepravy.

Spoločnosť dosiahla plánovaný hospodársky výsledok, splnila kolektívnu zmluvu a dosiahla priemernú mzdu v kategórii vodič 1.272 EUR.

SIRS – Development a.s..

V roku 2020 spoločnosť pokračovala vo svojich ťažiskových podnikateľských činnostiach a to prenájme nehnuteľností, poskytovaní služieb súvisiacich s dopravou a hotelovej činnosti.

Spoločnosť prenájma priestory najmä v rámci skupiny.

Spoločnosť prevádzkuje hotel Diplomat v Rajeckých Tepliciach a hotel Slovakia v Žiline.

Spolu so svojou dcérskou spoločnosťou Organizátor RIDS a.s. zabezpečuje prevádzku autobusových staníc, ktoré majú vo svojom vlastníctve.

V priebehu celého roka 2020 bola starostlivosť o hlavných nájomcov a zabezpečenie ich činnosti jednou z hlavných priorít. A aj preto sa v priebehu roku 2020 podarilo zachovať stabilitu príjmu z nájmu a výberu za služby poskytované na autobusových staniciach. Splnenie týchto cieľov dokumentuje aj zachovanie štruktúry nájomcov a prispieva k stabilnému cash flow spoločnosti napriek aktuálnej pandemickej situácii. Rok 2020 bol rokom, v ktorom spoločnosť musela prekonať celospoločensky ťažkú situáciu spojenú s pandémiou, ktorá poznačila celú ekonomiku. Napriek ťažkým časom sa ukázalo, že zameranie predmetu podnikania spoločnosti je stabilné a schopné odolať aj takému doteraz neodskúšanému krízovému stavu. Hlavným negatívnym dopadom pre spoločnosť bolo uzatvorenie prevádzok hotelového zamerania, ktoré mali dopad na ich profitabilitu. Spoločnosť roku 2020 využila podporu v rámci opatrení pre zachovanie zamestnanosti (hotelové a reštauračné služby) a aj podporu v rámci dotačnej schémy na nájom pre nájomcov, ktorí počas krízového obdobia pandémie nemohli svoje prevádzky mať otvorené. Opäť sa ukázalo, že diverzifikácia príjmov spoločnosti je dôležitým predpokladom pre dlhodobú stabilitu.

Investície do nehnuteľností

V roku 2020 skupina rozšírila portfólio obchodných centier o Obchodné centrum Dubeň v Žiline. Činnosť obchodných centier bola výrazne negatívne ovplyvnená prijatými opatreniami na zabránenie šírenia COVID 19. Výnosy z prenájmu obchodných centier poklesli najmä z dôvodu uzatvárania prevádzok a znížením mobility obyvateľov. Pokles výnosov bol kompenzovaný šetrením na strane nákladov.

4. INFORMÁCIE O VPLYVE ČINNOSTI SKUPINY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

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

Niektoré z činností v autobusovej doprave vzhľadom na ich špecifický charakter vytvárajú potenciálne environmentálne 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, čerpace stanice na motorovú naftu - V súlade s platnými právnymi normami sa pravidelne nahlásuje 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 31.12.2020 zamestnávala 1 253 zamestnancov (priemerný prepočítaný stav v roku 2020 1 257 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

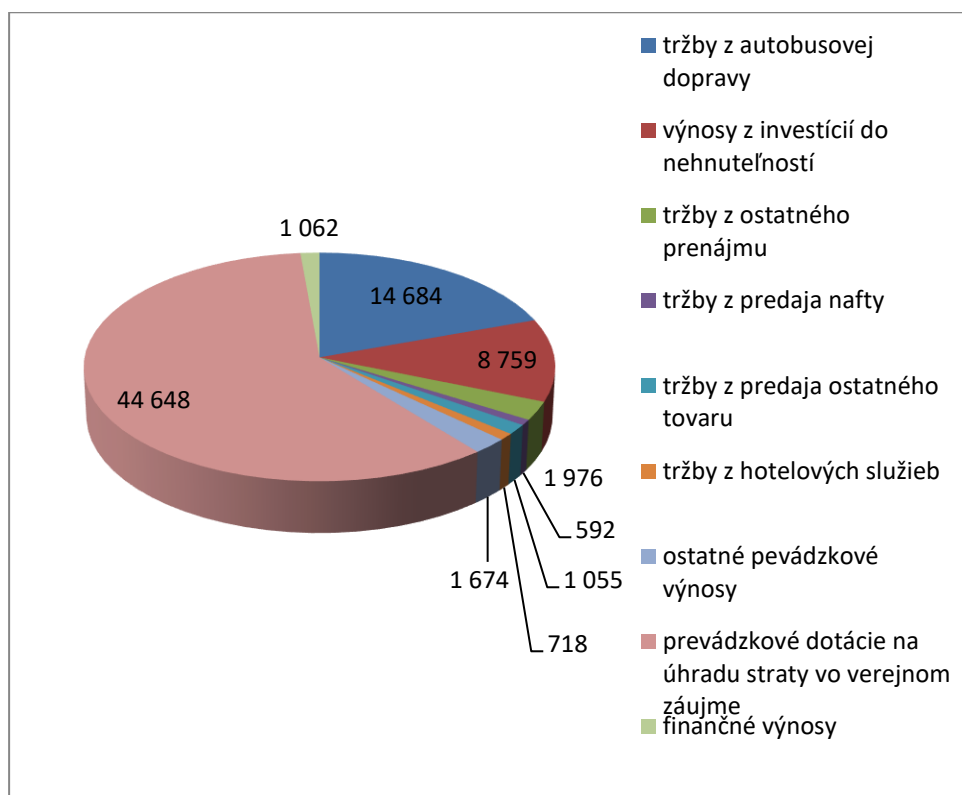
Nižšie sledované ukazovatele vychádzajú z konsolidovaných finančných výkazov skupiny SIRS, zostavených podľa medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (IFRS) platných v Európskej únii.

6.1. Hospodársky výsledok

v tis. €	2020	2019	zmena
výnosy	75 168	72 794	2 374
náklady	70 665	70 912	(247)
daň z príjmu	1 463	703	760
zisk po zdanení	3 040	1 179	1 861
ostatný komplexný výsledok	(235)	(6)	(229)
komplexný zisk celkom	2 805	1 173	1 632

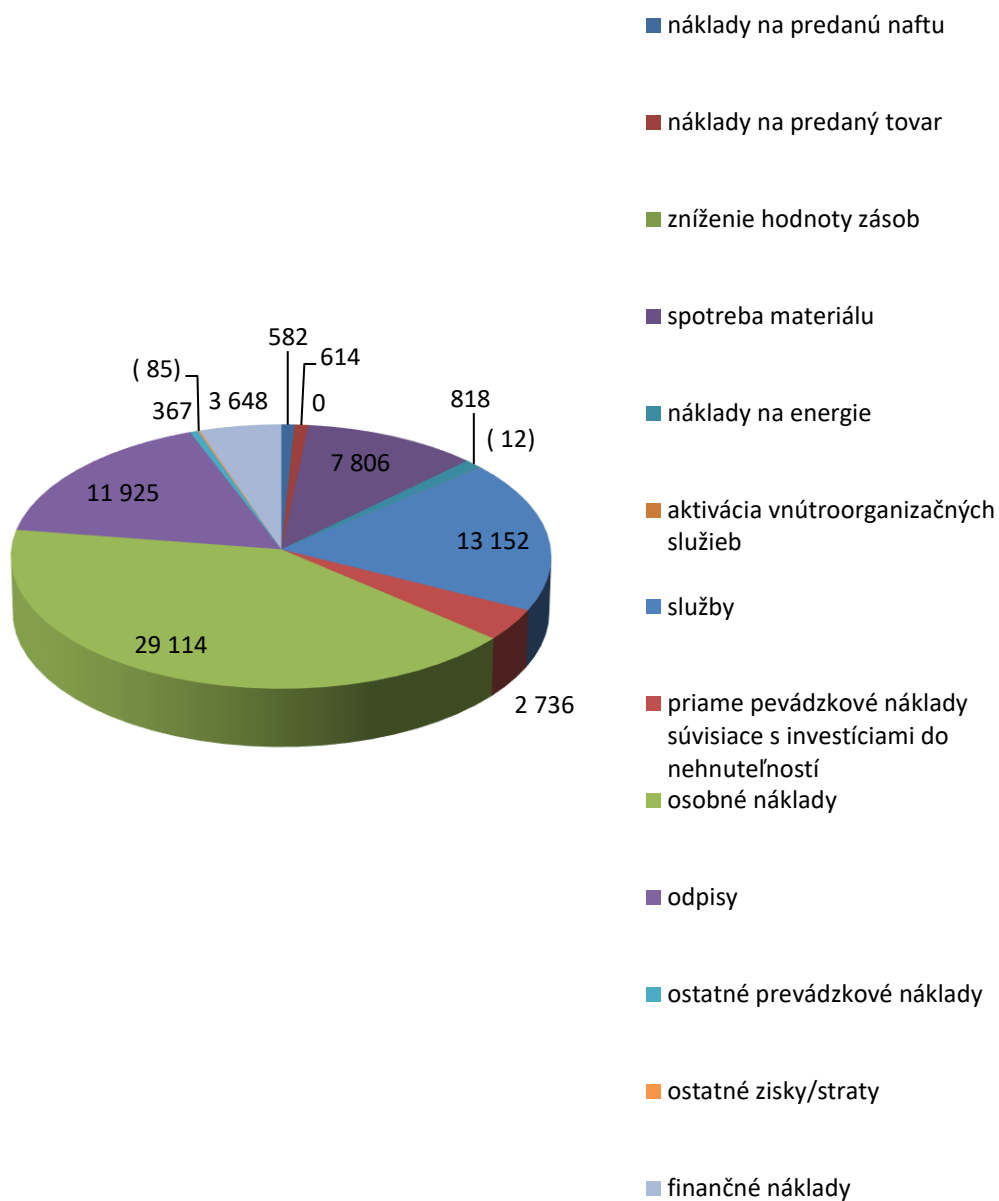
Štruktúra výnosov:

v tis. €	2020	2019	zmena
tržby z autobusovej dopravy	14 684	21 114	(6 430)
výnosy z investícií do nehnuteľností	8 759	5 214	3 545
tržby z ostatného prenájmu	1 976	1 956	20
tržby z predaja nafty	592	1 035	(443)
tržby z predaja ostatného tovaru	1 055	1 552	(497)
tržby z hotelových služieb	718	2 107	(1 389)
ostatné prevádzkové výnosy	1 674	1 257	417
prevádzkové príspevky	44 648	37 538	7 110
finančné výnosy	1 062	1 021	41
Výnosy spolu	75 168	72 794	2 374



Štruktúra nákladov:

v tis. €	2020	2019	zmena
náklady na predanú naftu	582	1 026	(444)
náklady na predaný tovar	614	930	(316)
zníženie hodnoty zásob	0	826	(826)
spotreba materiálu	7 806	10 149	(2 343)
náklady na energie	818	880	(62)
aktivácia vnútroorganizačných služieb	(12)	(26)	14
služby	13 152	13 074	78
priame prevádzkové náklady súvisiace s investíciami do nehnuteľností	2 736	2 092	644
osobné náklady	29 114	28 495	619
odpisy	11 925	10 172	1 753
ostatné prevádzkové náklady	367	374	(7)
ostatné zisky/straty	(85)	(174)	89
zisk zo straty kontroly	0	0	-
finančné náklady	3 648	3 094	554
Náklady spolu	70 665	70 912	(247)



6.2. Finančná situácia:

MAJETOK

v tis. €	2020	2019	zmena
dlhodobý majetok	172 131	137 250	34 881
krátkodobý majetok	32 235	29 187	3 048
MAJETOK SPOLU	204 366	166 437	37 929

Celková výška majetku (bilančná hodnota) medziročne narástla o 37 929 tis. € . Nárast bol ovplyvnený najmä akvizíciou spoločnosti Manhttan Development SK s.r.o.

Štruktúra dlhodobého majetku

v tis. €	2020	2019	zmena
Pozemky, budovy a zariadenia	59 420	60 952	(1 532)
Investície do nehnuteľností	76 858	40 615	36 243
Goodwill	2 416	783	1 633
Dlhodobý nehmotný majetok	65	101	(36)
Pôžičky	25 587	22 020	3 567
Odložená daňová pohľadávka	1 205	1 274	(69)
Ostatný dlhodobý majetok	6 580	11 505	(4 925)
Dlhodobý majetok spolu	172 131	137 250	34 881

ZAVAZKY

v tis. €	2020	2019	zmena
dlhodobé záväzky	91 553	93 590	(2 037)
krátkodobé záväzky	78 121	40 749	37 372
Záväzku spolu	169 674	134 339	35 335

v tis. €	2020		2019		zmena
	dlhodobé	krátkodobé	dlhodobé	krátkodobé	
bankové úvery	43 635	4 263	51 529	18 762	27 607
záväzky zo splátkového predaja	29 581	4 858	26 941	4 311	3 187
záväzky z prijatých pôžičiek	1 323	1 076	1 387	2 868	(1 856)
rezervy	1 802	826	1 397	781	450
obchodné a ostatné záväzky	8 870	16 362	8 207	13 649	3 376
Odložený daňový záväzok	6 342		4 129		2 213
Splatná daň z príjmu		736		378	358
záväzky spolu	91 553	78 121	93 590	40 749	35 335

Celkové záväzky medziročne narástli o 35 335, najvyšší nárast bol v záväzkoch z prijatých bankových úverov. Nárast bol ovplyvnený akvizíciou spoločnosti Manhttan Development SK s.r.o.

7. PREDPOKLADANÝ BUDÚCI VÝVOJ ČINNOSTI SKUPINY

Rok 2021 tak ako aj rok 2020 je ovplyvnený pandémiou koronavírusu SARS-COV-2, Opatrenia zamerané na boj proti šíreniu tohto ochorenia spôsobujú 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 2020 a 2019 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.

9. SPRÁVA AUDÍTORA A KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



Slovenská investičná a realitná spoločnosť,
akciová spoločnosť

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

KONSOLIDOVANÁ ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

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

ZA ROK, KTORÝ SA SKONČIL 31. DECEMBRA 2020

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 2020, 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 2020, a konsolidované výsledky jej hospodárenia a konsolidované peňažné toky za rok končiaci k uvedenému dátumu v súlade s Medzinárodnými štandardami finančného výkazníctva v znení prijatom Európskou úniou.

Základ pre názor

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

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za konsolidovanú účtovnú závierku

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

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

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

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

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské 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 obídenie 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 spochybniť schopnosť skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z 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.

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

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

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2020 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 Žiline 30.12.2021

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 2020

December 2021



Ing. George Trabelssie
Predseda predstavenstva

Obsah

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2020	1
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII K 31. DECEMBRU 2020	2
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2020	3
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2020	4
1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE	5
2. SÚHRN HLAVNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV	6
3. FINANČNÉ NÁSTROJE	14
4. RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA	16
5. PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY	18
6. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	20
7. FINANČNÉ VÝNOSY	21
8. FINANČNÉ NÁKLADY	22
9. DAŇ Z PRÍJMU	22
10. POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA	24
11. INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ	26
12. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK A GOODWILL	28
13. PÔŽIČKY	29
14. OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK	30
15. ZÁSoby	30
16. POHĽADÁVKY Z KRÁTKODOBÝCH PÔŽIČIEK	31
17. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY	31
18. PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY	33
19. VLASTNÉ IMANIE PRIPADAJÚCE NA AKCIONÁROV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	33
20. ÚVERY A PÔŽIČKY	34
21. REZERVY	36
22. OBCHODNÉ A STATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	39
23. OBCHODNÉ A OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	40
24. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY	40
25. OSTATNÉ FINANČNÉ POVINNOSTI, KTORÉ SA NEVYKAZUJÚ V ÚČTOVNÝCH VÝKAZOCH	41
26. ZISK NA AKCIU	42
27. SPRIAZNENÉ OSOBY	42
28. UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI	43

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 2020

<i>v tis. EUR</i>	Poznámka	2 020	2 019
Prevádzkové výnosy	(5.1)	20 699	29 021
Prevádzkové príspevky	(5.2)	44 648	37 538
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	(5.3)	8 759	5 214
Prevádzkové výnosy spolu		74 106	71 773
Spotrebovaný materiál	(6.1)	(9 808)	(13 785)
Služby	(6.2)	(13 152)	(13 074)
Osobné náklady	(6.3)	(29 114)	(28 495)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(6.4, 10,11,12)	(11 925)	(10 172)
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(6.5)	(2 736)	(2 092)
Ostatné prevádzkové náklady	(6.6)	(367)	(374)
Ostatné zisky/(straty)	(6.7)	85	174
Prevádzkové náklady spolu		(67 017)	(67 818)
Prevádzkový zisk /(strata)		7 089	3 955
Finančné výnosy	(7)	1 062	1 021
Finančné náklady	(8)	(3 648)	(3 094)
Finančné výnosy /(náklady) netto		(2 586)	(2 073)
Zisk pred zdanením		4 503	1 882
Daň z príjmu	(9.1)	(1 463)	(703)
Zisk/(strata) za obdobie		3 040	1 179
Ostatný komplexný výsledok			
Poistno-matematické zisky/(straty) z dlhodobých zamestnaneckých			
pôžitkov	(21.1)	(81)	(8)
Súvisiaca odložená daň	(21.1, 9.2)	17	2
Zisky/(straty) zo zabezpečenia peňažných tokov	(19, 20.4)	(171)	
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie		(235)	(6)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom		2 805	1 173
Zisk /(strata) pripadajúca na:			
Akcionárov materskej spoločnosti:		2 588	1 009
Nekontrolné podiely		452	170
Komplexný výsledok pripadajúci na :			
Akcionárov materskej spoločnosti:		2 379	1 000
Nekontrolné podiely		426	173
Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti	(26)	11	5

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCIÍ K 31.DECEMBRU 2020

v tis. EUR

Poznámka

2 020**2 019****MAJETOK****Dlhodobý majetok**

Pozemky, budovy a zariadenia

(10)

59 420

60 952

Investície do nehmuteľností

(11)

76 858

40 615

Goodwill

(12, 1.2)

2 416

783

Dlhodobý nehmotný majetok

(12)

65

101

Pôžičky

(13)

25 587

22 020

Odložená daňová pohľadávka

(9)

1 205

1 274

Ostatný dlhodobý majetok

(14)

6 580

11 505

Dlhodobý majetok spolu**172 131****137 250****Krátkodobý majetok**

Zásoby

(15)

1 735

1 918

Pôžičky

(16)

11 672

12 989

Obchodné a ostatné pohľadávky

(17)

14 254

10 924

Splatné pohľadávky na dani z príjmu

214

356

Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty

(18)

4 360

3 000

Krátkodobý majetok spolu**32 235****29 187****Majetok spolu****204 366****166 437****VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY****Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti**

Základné imanie

365

365

Emisné ážio

2 242

2 242

Nerozdelené zisky a ostatné komponenty vlastného imania

(19)

15 399

14 599

Výsledok hospodárenia za obdobie

(19)

2 588

1 009

Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti

(19)

20 594**18 215**

Nekontrolné podiely

(1.3)

14 098

13 883

Vlastné imanie spolu**34 692****32 098****Dlhodobé záväzky**

Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti

(20.1)

43 635

51 529

Záväzky z prijatých pôžičiek

(20.2)

1 323

1 387

Záväzky zo splátkového predaja

(20.3)

29 581

26 941

Dlhodobé rezervy

(21)

1 802

1 397

Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky

(22)

8 870

8 207

Odložený daňový záväzok

(9)

6 342

4 129

91 553**93 590****Krátkodobé záväzky**

Záväzky z bankových úverov

(20.1)

54 263

18 762

Záväzky z prijatých pôžičiek

(20.2)

1 076

2 868

Záväzky zo splátkového predaja

(20.3)

4 858

4 311

Krátkodobé rezervy

(21)

826

781

Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky

(23)

16 362

13 649

Splatné záväzky z dane z príjmu

736

378

78 121**40 749****Záväzky spolu****169 674****134 339****Vlastné imanie a záväzky spolu****204 366****166 437**

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 2020

v tis. EUR

	Základné imanie	Emisné ážio	Oceňovacie rozdiely zo zabezpečenia peňažných tokov	Nerozdelený zisk	Vlastné imanie prípádajúce na akcionárov materskej spoločnosti	Nekontrolné podielu	Vlastné imanie spolu
K 1. januáru 2019	365	2 084		14 603	17 052	14 181	31 233
Zisk/(strata) za obdobie				1 009	1 009	170	1 179
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie				(4)	(4)	(3)	(7)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie				1 005	18 057	167	1 172
Zvýšenie podielu v dcérskej spoločnosti		158			158	(211)	(53)
Dividendy pripadajúce vlastníkom nekontrolných podielov						(254)	(254)
K 31. decembru 2019	365	2 242		15 608	18 215	13 883	32 098
Zisk/(strata) za obdobie	(19)			2 588	2 588	452	3 040
Ostatný komplexný výsledok za obdobie			(171)	(38)	(209)	(26)	(235)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			(171)	2 550	2 379	426	2 805
Dividendy pripadajúce vlastníkom nekontrolných podielov	(1.3)					(211)	(211)
Zostatok k 31. decembru 2020	365	2 242	(171)	18 158	20 594	14 098	34 692

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 2020

v tis. EUR

		2020	2019
Peňažné toky z prevádzkových činností			
Zisk/(strata) pred zdanením		4 503	1 882
Úpravy zisku na peňažné toky :			
Úrokové náklady z úverov a pôžičiek		3 303	2 418
Výnosové úroky		(1 062)	(1 021)
(Zisk)/strata z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		(265)	(46)
Zostatková hodnota dlhodobého majetku pri vyradení likvidáciou		-	1
Odpisy	(5.4)	11 925	10 172
Zníženie hodnoty (zrušenie straty zo zníženia)dlhodobého majetku		-	-
Odpis pohľadávok a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty pohľadávok		397	547
Odpis zásob a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty zásob		-	826
Zvýšenie/(zníženie) rezerv vo výsledovke		368	620
Ostatné nepeňažné položky - zisk zo straty kontroly		-	-
Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu		19 169	15 399
(Zvýšenie)/zníženie zásob		184	(454)
(Zvýšenie)/zníženie obchodných a ostatných pohľadávok		(2 684)	5 089
Zvýšenie/(zníženie) obchodných a ostatných záväzkov		1 859	(8 864)
Peňažné prostriedky z prevádzkových činností		18 528	11 170
(Daň z príjmu zaplatená)		(796)	(865)
(Úroky zaplatené)		(2 477)	(2 393)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností		15 255	7 912
Peňažné toky z investičných činností			
Čistý peňažný tok z akvizícií/predaja dcérskych spoločností	(1.2)	667	(10 398)
(Nadobudnutie nehmotného majetku)	(12)	(9)	(66)
(Nákup dlhodobého hmotného majetku)		(9 918)	(6 077)
(Platby na obstaranie finančnej investície)		-	(53)
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku		967	50
(Poskytnutie)/vrátenie pôžičiek netto		(7 265)	2 443
Úroky prijaté		112	44
Čisté peňažné prostriedky použité v investičných činnostiach		(15 446)	(14 057)
Peňažné toky z finančných činností			
Príjmu z/(splátky) pôžičiek netto		(1 860)	(2 380)
Príjmy / (splátky) bankových úverov netto		629	9 485
Príjmy zo záväzkov zo spätkového predaja autobusov	(20.3)	7 534	
(Platby záväzkov zo splátkového predaja)	(20.3)	(4 346)	(2 413)
(Splátky záväzkov z lízingu)		(195)	(229)
(Dividendy vyplatené)		(211)	(254)
Čisté peňažné prostriedky použité vo finančných činnostiach		1 551	4 209
Čisté zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov		1 360	(1 936)
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		3 000	4 936
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia		4 360	3 000

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 obchodných 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:

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

Neobmedzené ručenie

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

Údaje o členoch štatutárnych, dozorných a iných orgánov vykazujúcej jednotky

Predstavenstvo

Ing. George Trabelssie - predseda predstavenstva

Dozorná rada

John Trabelssie
Katarína Trabelssie
Milada Trabelssie

Zverejnenie konsolidovanej účtovnej závierky za predchádzajúce obdobie:

Konsolidovaná účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 spolu so správou audítora o overení konsolidovanej účtovnej závierky k 31. decembru 2019 bola zverejnená v zmysle platných predpisov v registri účtovných závierok 9. januára 2021.

1.1. Štruktúra skupiny

Štruktúra skupiny:

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 2020

Názov	2020		2019		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
Manhattan Development SK s.r.o.	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.

2. Súhrn hlavných účtovných postupov

2.1. Základné zásady pre zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky

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

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti. Činnosť vybraných segmentov skupiny (obchodné centrá, prevádzka hotelov, parkovísk) za rok 2020 bola ovplyvnená vypuknutím pandémie COVID-19 a opatreniami prijatými slovenskou vládou na zmiernenie šírenia nákazy, ktoré mali nepochybne vážne negatívne dopady na trhové prostredie, v ktorom Skupina pôsobí. Na základe týchto opatrení musela Skupina na obdobie niekoľkých mesiacov roku 2020 uzatvoriť prevádzku hotelov a v obchodných centrách časť prevádzok, nájomcom boli poskytnuté 50% zľavy na nájomnom za obdobie sťaženého užívania, čo

sposobilo pokles výnosov. Výpadok vo výnosoch bol kompenzovaný šetrením na strane prevádzkových nákladov a nerealizovaním, resp. presunutím časti investícií do ďalších rokov.

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

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

Údaje týkajúce sa splátok a zvýšenia záväzkov zo splátkového predaja autobusov skupina vykázala vo výkaze peňažných tokoch ako súčasť peňažných tokov z finančných činností, ktoré vykazovala v rámci peňažných tokov z investičnej činnosti ako súčasť obstarávania dlhodobého majetku. V súlade so zmenou prezentácie upravila aj porovnávacie obdobie.

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 2020.

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

- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ a IAS 8 „Účtovné politiky, zmeny v účtovných odhadoch a chyby“** - Definícia pojmu „významný“ - prijaté EÚ dňa 29. novembra 2019 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2020 alebo neskôr),
- **Dodatky k IFRS 3 „Podnikové kombinácie“** - Definícia podniku - prijaté EÚ dňa 21. apríla 2020 (platné pre podnikové kombinácie, ktorých dátum nadobudnutia je prvý alebo ktorýkoľvek nasledujúci deň prvého účtovného obdobia, ktoré sa začína 1. januára 2020 alebo neskôr, a na nadobudnutia majetku, ku ktorému došlo v prvý alebo ktorýkoľvek nasledujúci deň tohto obdobia),
- **Dodatky k IFRS 9 „Finančné nástroje“, IAS 39 „Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie“ a IFRS 7 „Finančné nástroje: zverejňovanie“** - Reforma referenčných úrokových sadzieb - prijaté EÚ dňa 15. januára 2020 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2020 alebo neskôr),
- **Dodatky k IFRS 16 „Lízingy“** - Úľava od nájomného súvisiaca s pandémiou Covid-19 - prijaté EÚ dňa 9. októbra 2020 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2020 alebo neskôr, najneskôr od 1. júna 2020),

Skupina uplatnila výnimku podľa dodatku k IFRS 16 Lízingy na vykazovanie úľav od nájomného súdiacich s pandémiou Covid-19 a takéto úľavy vykázala ako variabilné platby nájomného a zahrnula ich v položke „Služby“ konsolidovaného výkazu o finančnej situácii.

- **Aktualizácia Odkazov v štandardoch IFRS na Koncepčný rámec** - prijaté EÚ dňa 29. novembra 2019 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2020 alebo neskôr).

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

K dátumu schválenia tejto účtovnej závierky Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB) vydala a EÚ prijala nasledujúci nový štandard, dodatky k existujúcemu štandardu a interpretáciu, ktoré zatiaľ nenadobudli účinnosť:

- **Dodatky k IFRS 4 „Poistné zmluvy“** - Predĺženie dočasnej výnimky z uplatnenia IFRS 9 - prijaté EÚ dňa 15. decembra 2020 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2021 alebo neskôr).

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

2.1.2. Nové štandardy a dodatky k existujúcim štandardom vydané IASB, ktoré EÚ zatiaľ neprijala

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

- **IFRS 17 „Poistné zmluvy“** a dodatky k IFRS 17 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr),
- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“** - Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr),
- **Dodatky k IAS 16 „Pozemky, budovy, stavby a zariadenia“** - Výnosy pred plánovaným použitím (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr),
- **Dodatky k IAS 37 „Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva“** - Nevýhodné zmluvy - Náklady na splnenie zmluvy (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr),
- **Dodatky k IFRS 3 „Podnikové kombinácie“** - Odkaz na Konceptný rámec s dodatkami k IFRS 3 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr),
- **Dodatky k IFRS 9 „Finančné nástroje“, IAS 39 „Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie“, IFRS 7 „Finančné nástroje: zverejňovanie“, IFRS 4 „Poistné zmluvy“ a IFRS 16 „Lízingy“** - Reforma referenčných úrokových sadzieb - 2. fáza (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2021 alebo neskôr),
- **Dodatky k rôznym štandardom z dôvodu „Ročných zlepšení štandardov IFRS (cyklus 2018 - 2020)“** vyplývajúce z ročného projektu zlepšenia IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), ktorých cieľom je predovšetkým odstrániť nezrovnalosti a vysvetliť znenie (dodatky k IFRS 1, IFRS 9 a IAS 41 sú účinné pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr, dodatok k IFRS 16 sa týka len ilustračného príkladu, takže dátum účinnosti sa neuvádza),
- **IFRS 14 „Účty časového rozlíšenia pri regulácii“** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2016 alebo neskôr) - Európska komisia sa rozhodla, že nezačne proces schvaľovania tohto predbežného štandardu a počká na jeho konečné znenie,
- **Dodatky k IFRS 10 „Konsolidovaná účtovná závierka“ a IAS 28 „Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov“** - Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženou spoločnosťou alebo spoločným podnikom a ďalšie dodatky (dátum účinnosti bol odložený na neurčito, kým nebude ukončený projekt skúmania metódy vlastného imania).
- **IFRS 14 „Účty časového rozlíšenia pri regulácii“** vydaný IASB dňa 30. januára 2014. Tento štandard má umožniť účtovným jednotkám, ktoré uplatňujú IFRS po prvýkrát a ktoré v súčasnosti vykazujú účty časového rozlíšenia pri regulácii v súlade s ich predchádzajúcimi účtovnými štandardmi, aby v tom pokračovali aj po prechode na IFRS.
- **IFRS 17 „Poistné zmluvy“** vydaný IASB dňa 18. mája 2017. Nový štandard vyžaduje, aby sa poistné záväzky oceňovali v súčasnej hodnote plnenia, a poskytuje jednotnejší prístup k oceňovaniu a vykazovaniu všetkých poistných zmlúv. Tieto požiadavky sú určené na to, aby sa dosiahlo konzistentné účtovanie poistných zmlúv na základe princípov. IFRS 17 nahrádza IFRS 4 „Poistné zmluvy“ a súvisiace interpretácie v prípade jeho uplatnenia. Dodatky k IFRS 17 „Poistné zmluvy“ vydané IASB dňa 25. júna 2020 odkladajú dátum prvého uplatnenia IFRS 17 o dva roky na účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr. Okrem toho prinášajú zjednodušenia a vysvetlenia niektorých požiadaviek tohto štandardu a poskytujú dodatočné úľavy pri uplatňovaní IFRS 17 po prvýkrát.
- **Dodatky k IFRS 3 „Podnikové kombinácie“** - Definícia podniku vydané IASB dňa 22. októbra 2018. Cieľom dodatkov bolo zlepšiť definíciu podniku. Upravená definícia zdôrazňuje, že výstupom podniku je poskytovať zákazníkom tovar a služby, kým predchádzajúca definícia sa zameriavala na výnosy vo forme dividend, nižšie náklady alebo iné ekonomické úžitky pre investorov a ďalšie osoby. Okrem úpravy znenia definície IASB poskytla aj doplňujúce usmernenie.

- **Dodatky k IFRS 3 „Podnikové kombinácie"** - Odkaz na Konceptný rámec s dodatkami k IFRS 3, vydané IASB dňa 14. mája 2020. Dodatky: a) aktualizujú IFRS 3 tak, že sa namiesto Rámca z roku 1989 odvoláva na Konceptný rámec z roku 2018; b) dopĺňajú IFRS 3 o požiadavku, aby pre transakcie a iné udalosti v rozsahu pôsobnosti IAS 37 alebo IFRIC 21 nadobúdateľ uplatňoval IAS 37 alebo IFRIC 21 (namiesto Konceptného rámca) na identifikovanie záväzkov, ktoré prevzal pri podnikovej kombinácii; a c) dopĺňajú IFRS 3 o jednoznačné stanovisko, že nadobúdateľ nevykazuje podmienené aktíva nadobudnuté pri podnikovej kombinácii.
- **Dodatky k IFRS 4 „Poistné zmluvy"** - Predĺženie dočasnej výnimky z uplatnenia IFRS 9 vydané IASB dňa 25. júna 2020. Dodatky menia pevný dátum skončenia platnosti dočasnej výnimky z uplatnenia IFRS 9 „Finančné nástroje" uvedenej v IFRS 4 „Poistné zmluvy" tak, že účtovné jednotky budú povinné uplatniť IFRS 9 za účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr.
- **Dodatky k IFRS 9 „Finančné nástroje", IAS 39 „Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie" a IFRS 7 „Finančné nástroje: zverejňovanie"** - Reforma referenčných úrokových sadzieb vydané IASB dňa 26. septembra 2019. Zmeny v Reforme referenčných úrokových sadzieb:
 - a) Upravujú špecifické požiadavky na účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch tak, aby účtovné jednotky uplatňovali tieto požiadavky na účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch za predpokladu, že referenčná úroková sadzba, z ktorej vychádzajú zabezpečené peňažné toky a peňažné toky zo zabezpečovacieho nástroja, sa nezmení v dôsledku reformy referenčných úrokových sadzieb.
 - b) Sú povinné pre všetky zabezpečovacie vzťahy, na ktoré má reforma referenčných úrokových sadzieb priamy vplyv.
 - c) Nie sú určené na poskytnutie úľavy od akýchkoľvek iných dôsledkov, ktoré vyplývajú z reformy referenčných úrokových sadzieb (ak zabezpečovací vzťah už nespĺňa požiadavky na účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch z iných dôvodov než tých, ktoré sú uvedené v dodatkoch, je povinnosť ukončiť účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch).
 - d) Vyžadujú špecifické zverejnenia o rozsahu, v akom majú dodatky vplyv na zabezpečovacie vzťahy účtovných jednotiek.
- **Dodatky k IFRS 9 „Finančné nástroje", IAS 39 „Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie", IFRS 7 „Finančné nástroje: zverejňovanie", IFRS 4 „Poistné zmluvy" a IFRS 16 „Lízingy"** - Reforma referenčných úrokových sadzieb - 2. fáza, vydané IASB dňa 27. augusta 2020. Zmeny sa týkajú úpravy finančného majetku, finančných záväzkov a záväzkov z lízingu, špecifických požiadaviek na účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch a požiadaviek na zverejňovanie pri uplatňovaní IFRS 7 a sú spojené s dodatkami, ktoré sa týkajú úprav účtovania o zabezpečovacích nástrojoch:
 - a) Úprava finančného majetku, finančných záväzkov a záväzkov z lízingu - IASB zaviedla praktické zjednodušenie pre úpravy, ktoré vyžaduje reforma (úpravy požadované ako priamy dôsledok reformy sadzieb IBOR a uskutočnené na ekonomicky zodpovedajúcom základe). Tieto úpravy sa účtujú aktualizovaním efektívnej úrokovej sadzby. Všetky ostatné úpravy sa účtujú podľa súčasných požiadaviek IFRS. Podobné praktické zjednodušenie sa navrhuje aj pre účtovanie na strane nájomcu podľa IFRS 16.
 - b) Požiadavky na účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch - na základe dodatkov sa účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch neprerušuje len z dôvodu reformy sadzieb IBOR. Zabezpečovacie vzťahy (a súvisiaca dokumentácia) sa musia upraviť tak, aby zohľadňovali úpravy zabezpečovanej položky, zabezpečovacieho nástroja a zabezpečovaného rizika. Upravené zabezpečovacie vzťahy by mali spĺňať všetky kvalifikačné kritériá, ktoré sa vzťahujú na účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch vrátane požiadaviek na efektívnosť.
 - c) Zverejnenia - s cieľom umožniť používateľom pochopiť povahu a rozsah rizík vyplývajúcich z reformy sadzieb IBOR, ktorým je účtovná jednotka vystavená, a spôsob, akým účtovná jednotka tieto riziká riadi, ako aj stav prechodu účtovnej jednotky zo sadzieb IBOR na alternatívne referenčné sadzby a spôsob, akým účtovná jednotka tento prechod riadi, dodatky vyžadujú, aby účtovná jednotka zverejnila tieto informácie:
 - spôsob, akým sa riadi prechod z referenčných úrokových sadzieb na alternatívne referenčné sadzby, stav prác k dátumu zostavenia účtovnej závierky a riziká vyplývajúce z prechodu;
 - kvantitatívne informácie o nederivátovom finančnom majetku, nederivátových finančných záväzkoch a derivátoch, ktoré naďalej vychádzajú z referenčných úrokových sadzieb, ktoré sú predmetom reformy, v členení podľa významnej referenčnej úrokovej sadzby;
 - ak sa v dôsledku reformy sadzieb IBOR mení stratégia riadenia rizík účtovnej jednotky, opis takýchto zmien a informácie o tom, ako účtovná jednotka riadi tieto riziká.
 - d) IASB zároveň upravila IFRS 4 tak, aby poisťovatelia uplatňujúci dočasnú výnimku z IFRS 9 museli uplatňovať dodatky aj pri vykazovaní úprav, ktoré priamo vyžaduje reforma sadzieb IBOR.
- **Dodatky k IFRS 10 „Konsolidovaná účtovná závierka" a IAS 28 „Investície do pridružených spoločností a spoločných podnikov"** - Predaj alebo vklad majetku medzi investorom a jeho pridruženou

spoločnosťou alebo spoločným podnikom vydané IASB dňa 11. septembra 2014. Dodatky riešia rozpor medzi požiadavkami IAS 28 a IFRS 10 a vysvetľujú, že pri transakcii zahŕňajúcej pridruženú spoločnosť alebo spoločný podnik závisí rozsah vykázania zisku alebo straty od toho, či predaný alebo vložený majetok predstavuje podnik.

- **Dodatky k IFRS 16 „Lízingy“** - Úľava od nájomného súvisiaca s pandémiou Covid-19, vydané IASB dňa 28. mája 2020. Dodatky oslobodzujú nájomcov od povinnosti posudzovať individuálne lízingové zmluvy s cieľom určiť, či úľava od nájomného, ktorá bola poskytnutá ako priamy dôsledok pandémie Covid-19, predstavuje zmeny lízingu, a umožňuje nájomcom účtovať o takejto úľave od nájomného, ako keby nepredstavovala zmenu lízingu. Uvedené sa vzťahuje na úľavu od nájomného súvisiacu s pandémiou Covid-19, ktorá znižuje lízingové splátky so splatnosťou 30. júna 2021 alebo skôr.
- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ a IAS 8 „Účtovné politiky, zmeny v účtovných odhadoch a chyby“** - Definícia pojmu „významný“ vydané IASB dňa 31. októbra 2018. Dodatky vysvetľujú definíciu pojmu významný a ako by sa mal uplatňovať, pričom bol zahrnutý do prehľadu definícií.
- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“** - Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé vydané IASB dňa 23. januára 2020. Dodatky poskytujú všeobecnejší prístup ku klasifikácii záväzkov podľa IAS 1 na základe zmluvných dohôd platných ku koncu účtovného obdobia.
- **Dodatky k IAS 16 „Pozemky, budovy, stavby a zariadenia“** - Výnosy pred plánovaným použitím, vydané IASB dňa 14. mája 2020. Dodatky zakazujú odpočítat' z obstarávacej ceny položky, ktorá je klasifikovaná ako dlhodobý hmotný majetok, výnosy z predaja položiek vyrobených v čase, keď sa daný majetok uvádza na miesto a do stavu potrebného na to, aby bol prevádzkyschopný spôsobom, ktorý určí vedenie. Namiesto toho účtovná jednotka vykazuje výnosy z predaja takýchto položiek a náklady na výrobu takýchto položiek vo výkaze ziskov a strát.
- **Dodatky k IAS 37 „Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva“** - Nevýhodné zmluvy - Náklady na splnenie zmluvy, vydané IASB dňa 14. mája 2020. Dodatky upresňujú, že „náklady na splnenie“ zmluvy zahŕňajú „náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou“. Náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou, môžu predstavovať prírastkové náklady na splnenie danej zmluvy, alebo alokáciu ostatných nákladov, ktoré priamo súvisia so splnením zmlúv
- **Dodatky k rôznym štandardom z dôvodu „Ročných zlepšení štandardov IFRS (cyklus 2018 - 2020)“** vydané IASB dňa 14. decembra 2020. Ide o dodatky k rôznym štandardom vyplývajúce z ročného projektu zlepšenia štandardov IFRS (IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 a IAS 41), ktorých cieľom je predovšetkým odstrániť nezrovnalosti a vysvetliť znenie. Dodatky: a) vysvetľujú, že dcérska spoločnosť, ktorá uplatňuje odsek D16 (a) IFRS 1, môže oceňovať kumulatívne rozdiely z prepočtu použitím súm vykázaných jej materskou spoločnosťou na základe dátumu prechodu materskej spoločnosti na IFRS (IFRS 1); b) vysvetľujú, ktoré poplatky účtovná jednotka zahŕňa, keď uplatňuje test „10 %“ uvedený v odseku B3.3.6 IFRS 9 pri posudzovaní, či ukončiť vykazovanie finančného záväzku. Účtovná jednotka zahŕňa len poplatky zaplatené alebo prijaté medzi účtovnou jednotkou (dlžníkom) a veriteľom, vrátane poplatkov zaplatených alebo prijatých účtovnou jednotkou alebo veriteľom v mene druhej strany (IFRS 9); c) odstraňujú z príkladu znázornenie náhrady nákladov na zhodnotenie predmetu lízingu zo strany prenajímateľa, aby sa vyriešili prípadné nejasnosti ohľadom posudzovania lízingových stimulov, ktoré by mohli nastať v dôsledku spôsobu, akým boli lízingové stimuly znázornené v tomto príklade (Ilustračný príklad 13, ktorý je prílohou IFRS 16); a d) vypúšťajú požiadavku v odseku 22 IAS 41, aby účtovné jednotky nezahrnuli peňažné toky zo zdanenia pri oceňovaní biologického majetku reálnou hodnotou na základe metódy súčasnej hodnoty (IAS 41).
- **Aktualizácia Odkazov v štandardoch IFRS na Konceptný rámec** vydané IASB dňa 29. marca 2018. Keďže bol Konceptný rámec revidovaný, IASB aktualizovala odkazy v štandardoch IFRS na Konceptný rámec. Dokument obsahuje dodatky k IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 a SIC-32. K aktualizácii došlo s cieľom podporiť prechod na revidovaný Konceptný rámec pre spoločnosti, ktoré tvoria účtovné politiky pomocou Konceptného rámca, ak sa na konkrétnu transakciu nevzťahuje žiadny štandard IFRS

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

Účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch v súvislosti s portfóliom finančných aktív a záväzkov, ktorého zásady EÚ zatiaľ neprijala, zostáva naďalej neupravené.

Na základe odhadov skupiny by uplatnenie účtovania o zabezpečovacích nástrojoch v súvislosti s portfóliom finančných aktív alebo záväzkov podľa IAS 39 „Finančné nástroje: vykazovanie a oceňovanie“ nemalo významný vplyv na účtovnú závierku, ak by sa uplatnilo k dátumu zostavenia účtovnej závierky.

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.

Kontrolu dosiahne, keď materská spoločnosť :

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

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

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

Zmeny vlastníckeho podielu materskej spoločnosti v dcérskej spoločnosti, ktoré nemajú za následok stratu ovládania dcérskej spoločnosti materskou spoločnosťou, sa účtujú ako transakcie s vlastným imanom. Účtovná hodnota podielov materskej spoločnosti a menšinových podielov je upravená tak, aby odrážala zmeny v ich relatívnych podieloch v dcérskych spoločnostiach. Akýkoľvek rozdiel medzi sumou, o ktorú sa upravujú menšinové podiely a reálnou hodnotou zaplateného alebo prijatého protiplnenia sa vykazuje priamo vo vlastnom imaní a pripisuje sa vlastníkom spoločnosti.

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

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

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

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 2020

2.2.1. Akvizície

Koncom roka 2019 Skupina uzatvorila zmluvu o kúpe obchodného podielu v spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o. Kontrolu nad spoločnosťou Skupina získala 22.1.2020.

Hodnota transakcie:

v tis. EUR

Uhradený predbežný preddavok	10 398
Reklasifikácia na pôžičku	(2 419)
Preplatok na základe vyúčtovania konečnej kúpnej ceny	(108)
Hodnota transakcie	7 871

Pozostávala z nasledovných položiek:

v tis. EUR

Reálna hodnota

Dlhodobý hmotný majetok	37 200
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	667
Ostatné obežné aktíva	28 143
Závazky	(57 722)
Odložený daňový záväzok	(2 049)
Reálna hodnota čistého identifikovateľného majetku celkom	6 239
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	7 871
goodwill	1 632
Čistý peňažný tok pri akvizícii Manhattan Development SK s.r.o.	
zaplatené	7 871
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(667)
SPOLU	7 204

2.2.2. Nekomtrolné podiely

Podiel na majetkovej účasti pripadajúci na nekomtrolné podiely:

Nekomtrolné podiely

v %

	2020	2019
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 nekomtrolných podielov k 31. decembru 2020 a 2019 a pohyby v roku 2020 a 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 2020

	SAD Žilina	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 2019	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
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	227	352	76			(30)	(129)	(44)	452
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	(24)	(2)							(26)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov									0
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(85)	(126)							(211)
31. december 2020	6 129	5 703	3 616	7	13	(579)	(606)	(185)	14 098

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 vyrovnať 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, zníženej o opravnú položku. Amortizovaná hodnota sa vypočíta berúc do úvahy diskont a prémie pri obstaraní, poplatky, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou efektívnej úrokovej miery a transakčné náklady. Zisky alebo straty sú vykázané v zisku/strate za účtovné obdobie v prípade, keď sú úvery a pohľadávky odúčtované alebo u nich dôjde k zníženiu hodnoty, ako aj počas procesu amortizácie.

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku (FVtoOCI)

Finančné aktíva ocenené v reálnej hodnote so zmenami vykázanými v ostatnom komplexnom výsledku predstavujú finančný majetok, ktorý je držaný v rámci obchodného modelu, ktorého cieľom je dosiahnutie tak získaním 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 nesplatenej istiny.

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

Úrokové výnosy, zisky a straty zo zníženia hodnoty a časť kurzových ziskov a strát sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát na rovnakom základe ako pri finančných aktívach ocenených v amortizovaných nákladoch. Dividendy z akciových investícií sa vykazujú, keď účtovná jednotka nadobudne právo na prijatie platieb, je pravdepodobné, že ekonomické úžitky budú prúdiť do účtovnej jednotky, a ich výška sa dá spoľahlivo oceniť. Dividendy sa vykazujú

do zisku alebo straty, okrem prípadov, keď jednoznačne predstavujú spätné získanie časti nákladov na investíciu, pričom sú zahrnuté do ostatného komplexného výsledku.

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

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

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

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

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

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

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

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

Derivátové finančné nástroje

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

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

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

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

Zníženie hodnoty finančných aktív

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

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

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

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

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

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

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

Dopady rizika úrokovej sadzby na hospodársky výsledok boli v sledovanom období 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

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 2020

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 2020 a 2019 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)	25 717	130	25 587
pôžičky krátkodobé v splatnosti (pozn. 16)	12 320	648	11 672
pohľadávky z príspevkov na úhradu straty vo verejnom záujme v splatnosti (17)	6 077		6 077
pohľadávky z obchodného styku (pozn.17)	6 034	1 970	4 064
<i>z toho v splatnosti</i>	1 949		1 949
<i>po lehote splatnosti</i>			
<i>do 30 dní</i>	272		272
<i>od 31 do 180 dní</i>	566	2	564
<i>od 181 do 360 dní</i>	360	58	302
<i>nad 360 dní spriaznené spoločnosti</i>	855		855
<i>nad 360 dní</i>	2 032	1 910	122
Spolu	50 148	2 748	47 400

4.3 Riziko likvidity

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

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	16 150	54 619	21 306	92 075
z toho úroky	2 385	5 500	1 304	9 189
Prijaté iné pôžičky mimo skupinu				
z toho istina	1 077	660	662	2 399
z toho úroky		0		0
Záväzky zo splátkového predaja				
z toho istina	4 858	13 111	16 471	34 440
z toho úroky	708	2 056	768	3 532
<i>v tis. EUR</i>	do 1 roka	do 5 rokov	nad 5 rokov	SPOLU
Záväzky z finančného leasingu				
z toho istina	184	519		703
z toho úroky	11	12		23
Obchodné záväzky a dlhodobé záväzky	9 772	5 800	1 442	17 014
Ostatné finančné záväzky				0
Spolu	35 145	82 277	41 953	159 375

Pri analýze zostávajúcich splatností bankových úverov boli zohľadnené zmluvné dojednania v roku 2021 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 zákazníkom. 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 metodikou, ktorá tvorí súčasť Zmlúv o výkonoch vo verejnom záujme vo vnútroštátnej pravidelnej autobusovej doprave a zmlúv o spolupráci pri zabezpečovaní dopravy a o výkone vo verejnom záujme v mestskej autobusovej doprave.

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

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

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

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

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

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

5.1 Prevádzkové výnosy

v tis. EUR	2020	2019
Tržby z autobusovej prepravy	14 684	21 114
Tržby z prenájmu	1 976	1 956
tržby z predaja nafty	592	1 035
Tržby z predaja ostatného tovaru	1 055	1 552
Tržby z hotelových služieb	718	2 107
Ostatné prevádzkové tržby	1 674	1 257
Prevádzkové výnosy spolu	20 699	29 021

Výrazný pokles tržieb v autobusovej doprave, z predaja tovaru a hotelových služieb bol spôsobený najmä znížením mobility obyvateľov a uzatváraním prevádzok v súvislosti s prijatými opatreniami na zabránenie šírenia COVID 19.

5.2 Prevádzkové príspevky vo verejnej autobusovej doprave

<i>v tis. EUR</i>	2020	2019
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v prímestskej doprave	38 177	32 073
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v mestskej doprave	6 471	5 465
Prevádzkové dotácie na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme spolu	44 648	37 538

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 2020. Nová zmluva je platná od 30.11.2020 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, zmluva ďalej neobnovená, 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, zmluva ďalej predĺžená na 10 rokov.

5.3 Výnosy z prenájmu a iné výnosy z investícií do nehnuteľností

<i>v tis. EUR</i>	2020	2019
Výnosy z prenájmu		
Obchodné centrá	5 668	3 612
Kancelárie	193	211
Servisné a marketingové poplatky		
Obchodné centrá	2 898	1 391
Výnosy spolu	8 759	5 214

<i>v tis. EUR</i>	2020	2019
Výnosy z prenájmu - Obchodné centrá	8 566	5 003
Výnosy z prenájmu - kancelárie	196	211
Výnosy spolu	8 759	5 214

Nárast výnosov z prenájmu ovplyvnila akvizícia spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o., ktorá prevádzkuje obchodné centrum DUBEN v Žiline. Bez vplyvu rozšírenia skupiny o túto entitu v porovnaní s rokom 2019 výnosy z prenájmu obchodných centier poklesli najmä z dôvodu uzatvárania prevádzok a zníženia mobility obyvateľov v súvislosti s prijatými opatreniami na zabránenie šírenia COVID 19. Skupina poskytla nájomcom 50% zľavu z nájomného za obdobie sťaženého užívania a štát poskytol nájomcom dotáciu na účet prenajímateľa v rovnakej výške, v akej bola poskytnutá zľava z nájomného zo strany prenajímateľa, maximálne však do výšky 50% nájomného.

6. Prevádzkové náklady

6.1 Materiálové náklady

<i>v tis. EUR</i>	2020	2019
Spotreba materiálu	7 806	10 149
Náklady na energie	818	880
Náklady na predanú naftu	582	1 026
Náklady na predaný tovar	614	930
Zníženia hodnoty zásob	0	826
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	(12)	(26)
Materiálové náklady spolu	9 808	13 785

6.2 Služby

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Náklady na opravu a údržbu	6 194	6 604
Cestovné	929	989
Nájomné za prevádzkované mestské parkovacie plochy	327	337
Platby za používanie pneumatík	429	446
Ostatné nájomné	522	458
Strážna služba	41	45
Umyváania autobusov a upratovanie	501	445
Reklama	246	300
Telekomunikačné služby	282	334
Právne, poradenské a účtovné služby	1 248	1 028
Náklady na audit a ostatné konzultačné služby	68	66
Ostatné služby	2 365	2 022
Služby spolu	13 152	13 074

6.3 Osobné náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Mzdové náklady	19 553	19 269
Odmeny členom orgánov skupiny	336	311
Náklady na sociálne zabezpečenie	7 261	7 144
Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny (pozn. 21.1)	157	751
Ostatné sociálne náklady	1 807	1 020
Osobné náklady spolu	29 114	28 495

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

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

6.4 Odpisy

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Odpisy stavieb a zariadení	8 861	7 595
Odpisy investícií do nehnuteľností	3 020	2 544
Odpisy nehmotného majetku	44	35
Zníženie hodnoty		
Zúčtovanie zníženia hodnoty		(2)
Odpisy spolu	11 925	10 172

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>	2020	2019
Materiálové náklady	1 139	495
Opravy a údržby	29	293
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	1 230	1 136
Daň z nehnuteľností	239	102
poistenie	99	66
Spolu	2 736	2 092

6.6 Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Daň z motorových vozidiel	61	83
Daň z nehnuteľností	199	166
Poplatky	107	125
Ostatné prevádzkové náklady spolu	367	374

6.7 Ostatné zisky/ (straty)

<i>V tis. EUR</i>	2020	2019
Zisk/(strata) z predaja dlhodobého majetku a materiálu	265	47
Zisk/(strata) z predaja krátkodobého finančného majetku		426
Škoda na dlhodobom majetku		(1)
(zníženie hodnoty)/zrušenie straty zo zníženia hodnoty pohľadávok	(395)	(546)
(Odpis pohľadávok)	(15)	(3)
Výnos z postúpených pohľadávok	167	0
Poistne	(1 800)	(1 705)
Prijaté náhrady škôd poistných udalostí	963	1 211
Pokuty a penále netto	28	(16)
Dotácia na dlhodobý majetok	28	28
Dotácie Prvá pomoc COVID 19	227	0
Ostatné prevádzkové zisky/(straty)	618	732
Prevádzkové kurzové zisky/(straty) netto	(1)	1
Ostatné zisky/(straty)	85	174

Skupina počas roku 2020 čerpala dotácie na úhradu časti mzdových nákladov zo štátneho rozpočtu v rámci projektu „Prvá pomoc“ – Opatrenie č. 3 na zníženie negatívnych dopadov vyplývajúcich z mimoriadnych opatrení v čase pandémie koronavírusu v sume 103 tis. EUR., dotáciu od Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej Republiky pre podniky v odvetví cestovného ruchu v čiastke 93 EUR a dotáciu z Ministerstva hospodárstva na nájomné ako nájomca vo výške 31 tis. EUR, spolu 227 tis. EUR.

7. Finančné výnosy**Účtovná politika**

Úroky sa vykazujú proporcionálne zohľadňujúc efektívny výnos z príslušného majetku.

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Úroky z vkladov v bankách	0	0
Úroky z poskytnutých pôžičiek	1 062	1 021
Finančné výnosy spolu	1 062	1 021

8. Finančné náklady

v tis. EUR:	2020	2019
Úroky zo splátkového predaja (pozn.20.3)	669	728
Úroky z bankových úverov	2 458	1 625
Úroky z ostatných pôžičiek	151	45
Úroky z leasingu (pozn.22.1)	14	16
Rozpustený diskont k dlhodobým rezervám (pozn.21.1)	13	8
Úrok z omeškania	0	12
Opčná prémie	26	25
Ostatné finančné náklady	317	635
Finančné náklady spolu	3 648	3 094

9. Daň z príjmu

Účtovná politika

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

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

Skupina ku koncu každého účtovného obdobia prehodnocuje nezaúčtované odložené daňové pohľadávky a účtovnú hodnotu odložených daňových pohľadávok. Skupina vykazuje predtým nezaúčtovanú 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 vykázaná vo výkaze o komplexnom výsledku hospodárenia:

v tis. EUR	2 020	2 019
Splatná daň z príjmov	1 213	970
odložená daň z príjmov	250	(267)
Daň z príjmov spolu	1 463	703

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

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 2020

<i>v tis. EUR</i>	2 020	2 019
zisk/(strata) pred zdanením	4 503	1 882
daň vypočítaná použitím 21% sadzby dane	946	395
Nedaňové náklady (+)	376	216
Nevykázanie odloženej daňovej pohľadávky (napr.. z daňových strát)(+)	141	113
Nezdaniteľné výnosy (-)	(12)	
V minulých obdobiach nevykázaná odložená daňová pohľadávka	(41)	(37)
Úprava splatnej dane vťahujúca sa k minulým obdobiam	13	0
Odpis daňovej pohľadávky z neumoriteľnej straty	40	15
Daň z príjmu	1 463	703
Efektívna daňová sadzba	32,4%	37,3%

Položky dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného vykazovania a ich daňovými základmi k 31. decembru 2020 a 2019 a daňový vplyv pohybov medzi nimi v roku 2020 a 2019 uvádza nasledovný prehľad:

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

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Hmotné dlhodobé aktíva	(6 288)	(3 804)
Zásoby	352	352
Pohľadávky	147	199
Rezervy a záväzky	964	768
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(279)	(348)
Daňové straty a iné odpočty	558	539
Odložené daňové pohľadávky/ (záväzky)	(4 546)	(2 294)
Úprava o neistú realizáciu odloženej daňovej pohľadávky	(591)	(561)
Čistý odložený daňový (záväzok)	(5 137)	(2 855)
Odložené daňové pohľadávky vykázané vo výkaze o finančnej situácii	1 205	1 274
Odložené daňové (záväzky) vykázané vo výkaze o finančnej situácii	(6 342)	(4 129)

Skupina v roku 2020 umorila daňové straty a iné odpočty vo výške 223 tis. EUR. (v roku 2019: 69 tis. EUR).

Skupina vykázala k 31. decembru 2020 kumulatívne daňové straty a iné odpočty vo výške 2 657 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 2020-2025.

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

Skupina nevykázala k 31. decembru 2020 odložené daňové pohľadávky v hodnote 591 tis. EUR u ktorých nie je dostatočne isté, že dosiahnuté budúce zisky budú postačujúce na ich uplatnenie.

Pohyby v odloženej dani v roku 2020 boli nasledovné

<i>v tisícoch EUR:</i>	Stav k 1.1.2020	Podnikové kombinácie	Zaúčtované do (nákladov) / výnosov	Zaúčtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2020
Hmotné dlhodobé aktíva	(3 909)	(2 097)	(392)		(6 398)
Zásoby	352				352
Pohľadávky	199	2	(63)		138
Rezervy a záväzky	590	47	106	17	759
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(348)		69		(279)
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	261		30		291
	(2 855)	(2 049)	(250)	17	(5 137)

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 2020

Pohyby v odloženej dani v roku 2019 boli nasledovné

<i>v tisícoch EUR:</i>	Stav k 1.1.2019	Podnikové kombinácie	Zaúčtované do (nákladov) / výnosov	Zaúčtované 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)

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	6 – 12 rokov

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

<i>V tis. EUR</i>	Pozemky	Budovy a stavby	Stroje, zariadenie, motorové vozidlá a ostatné aktíva	Nedokončené investície	Celkom
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)	0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky		(4)	(1 073)		(1 077)
Obstarávacia cena k 31.12.2019	11 121	24 904	109 422	5 338	150 785
Prírastky	9	838	6 745	433	8 025
Presuny			4 207	(4 207)	-
Podnikové kombinácie					-
Úbytky			(6 071)	(650)	(6 721)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2020	11 130	25 742	114 303	914	152 089

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 2020

<i>V tis. EUR</i>	Pozemky	Budovy a stavby	Stroje, zariadenie, motorové vozidlá a ostatné aktíva	Nedokončené investície	Celkom
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2019		(8 645)	(74 665)	(2)	(83 312)
Odpisy		(1 191)	(6 404)		(7 595)
Zníženie hodnoty					-
Úbytky		2	1 070	2	1 074
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2019		(9 834)	(79 999)	-	(89 833)
Odpisy		(1 210)	(7 651)		(8 861)
Zníženie hodnoty					-
Úbytky			6 025		6 025
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2020		(11 044)	(81 625)	-	(92 669)
Zostatková hodnota k 1.1.2019	11 121	16 130	34 997	1 453	63 701
Zostatková hodnota k 31.12.2019	11 121	15 070	29 423	5 338	60 952
Zostatková hodnota k 31.12.2020	11 130	14 698	32 678	914	59 420

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

K 31.12.2020 bolo v prospech bánk, ktoré poskytli úvery (pozn.20.1) zriadené záložné právo na pozemky a budovy v účtovnej hodnote 12.089 tis. EUR . Skupina ručí nehnuteľným majetkom v účtovnej hodnote 5.630 tis. EUR za úver personálne prepojenej spoločnosti (pozn 24.2)

Zo strojov, prístrojov a zariadení je zriadené záložné právo na autobusy na zaistenie záväzkov zo splátkového predaja v zostatkovej hodnote k 31.12.2020 29 151 tis. EUR. (pozn. 20.3)

Štátne dotácie:**Účtovná politika**

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

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

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

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.

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

Skupina oceňuje prenájatý 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 prenájatý formou finančného a operatívneho prenájmu je vykázaný v rámci položky stroje, zariadenia, motorové vozidlá:

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 2020

<i>v tisícoch EUR</i>	Budovy a stavby	Stroje a zariadenia	Celkom
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			0
Obstarávacia cena k 31. 12. 2019	545	379	924
Prírastky	53	123	176
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	-	-
Úbytky	-	-	0
Obstarávacia cena k 31. 12. 2020	545	502	1100
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2019		(1 020)	(1 020)
Odpisy	(109)	(86)	(195)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie		1 041	1 041
Úbytky		-	0
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2019	(109)	(65)	(174)
Odpisy	(110)	(82)	(192)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie		-	-
Úbytky		-	-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2020	(219)	(147)	(366)
Účtovná hodnota			
k 1.1.2019	545	312	857
k 1.1.2020	436	314	750
k 31.12.2020	326	355	734

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.

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

	<u>životnosť v rokoch</u>
Obchodné centrá	40 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

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 2020

<i>V tis. EUR</i>	Investície do nehnuteľnosti	Zariadenia nákupných centier	Nedokončené investície a preddavky	Celkom
Obstarávacia cena k 1.1.2019	59 215	5 417	49	64 681
Prírastky	869	95	363	1 327
Presuny	6		(6)	-
Podnikové kombinácie				-
Úbytky		(37)		(37)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2019	60 090	5 475	406	65 971
Prírastky	401	2	1 687	2 090
Presuny		76	(76)	0
Podnikové kombinácie (pozn.2.2.1)	36 924	249	27	37 200
Úbytky		(407)	(27)	(434)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2020	97 415	5 395	2 017	104 827
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1.2019	(17 923)	(4 926)		(22 849)
Odpisy	(2 369)	(175)		(2 544)
Zníženie hodnoty				
Úbytky		37		37
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2019	(20 292)	(5 064)	-	(25 356)
Odpisy	(2 788)	(231)		(3 019)
Zníženie hodnoty				
Úbytky		407		407
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2020	(23 080)	(4 888)	-	(27 968)
Zostatková hodnota k 31.12.2019	39 798	411	406	40 615
Zostatková hodnota k 31.12.2020	74 335	507	2 017	76 859

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

Na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 70 836 tis. EUR bolo zriadené záložné právo v prospech financujúcich bank (pozn. 20.1.2 a 20.1.7), (v roku 2019: 36 234 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.

Získané ocenenia investícií do nehnuteľností boli upravené, aby sa zabránilo duplicitnému účtovaniu aktív alebo pasív, ktoré sú vykázané ako samostatné aktíva a pasíva. Ocenenie investícií do nehnuteľností nebolo k 31.12. 2020 aktualizované z dôvodu mimoriadnej situácie spôsobenej pandémiou a vychádza z oceňovacích modelov spracovaných k 31.12.2019. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými o duplicitu je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

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 2020

v tis. EUR	2 020	2 019
Získané ocenenie	103 812	66 612
mínus: pohľadávky z motivačných bonusov na prenájom	(244)	(432)
mínus : Goodwill	(2 415)	(782)
Reálna hodnota	101 153	65 398
Zostatková hodnota	76 859	40 615
Rozdiel	24 294	24 783

12. Dlhodobý nehmotný majetok a goodwill**Účtovná politika**

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

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

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

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

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

V tis. EUR	Goodwill	Softvér	Oceneniteľné práva	Nedokončené investície	Spolu
Obstarávacia cena k 1. 1. 2019	783	247	12	30	1 072
Prírastky		57	9	-	66
Presuny			30	(30)	0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky					-
Obstarávacia cena k 1. 1. 2020	783	304	51	0	1 138
Prírastky		9			9
Presuny					-
Podnikové kombinácie (pozn. 2.2.1)	1 632				1 632
Úbytky					-
Obstarávacia cena k 31. 12. 2020	2 415	313	51	0	2 779

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 2020

<i>V tis. EUR</i>	Goodwill	Softvér	Oceniteľné práva	Nedokončené investície	Spolu
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2019	-	(219)	-	-	(219)
Odpisy a ZC vyradeného majetku		(25)	(10)	-	(35)
Zníženie hodnoty				0	0
Zúčtovanie zníženia hodnoty					0
Úbytky				-	-
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2020	-	(244)	(10)	-	(254)
Odpisy		(25)	(19)	-	(44)
Zníženie hodnoty				-	-
Zúčtovanie zníženia hodnoty					-
Úbytky				-	-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2020	-	(269)	(29)	-	(298)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2019	783	28	12	30	853
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2020	783	60	41	-	884
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2020	2 415	44	22	-	2 481

Skupina akvizíciou spoločnosti MIRAGE SHOPPING CENTRUM, a.s., Obchodného domu Žilina s.r.o., Obchodného domu Nitra s.r.o. a spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o. nadobudla goodwill, ktorý podľa štandardu IAS 36 testuje na znehodnotenie. Pri posudzovaní znehodnotenia goodwillu sa skupina pozerá na nasledovné indikátory:

- Negatívny vývoj v odvetví
- Pokles trhovej hodnoty
- Rast tržieb menší než bolo očakávané

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

<i>v tis. EUR</i>	2020		2019	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - dlhodobé	24 511	1206	21 405	615
Pôžičky tretím stranám	0	0	0	0
	24 511	1 206	21 405	615
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		25 717		22 020
zníženie hodnoty		(130)		
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		25 587		22 020

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 2020

Pôžičky voči spriazneným stranám sa poskytujú ako nezabezpečené pôžičky za týchto podmienok: úrokové sadzby – 3,0% - 5,45% so splatnosťou do 5 rokov. Pôžičky spriazneným stranám splatné v roku 2021 sú vykázané v pozn.16. pohľadávky z krátkodobých pôžičiek.

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2020	2019
Stav na začiatku obdobia	-	557
Zníženie hodnoty	66	
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti		
Presun z pôžičiek so splatnosťou do jedného roka	64	
Presun k pôžičkám so splatnosťou do jedného roka	-	(557)
Stav ku koncu obdobia	130	-

14. Ostatný dlhodobý majetok

v tis. EUR:	2020	2019
Investičný príspevok k prenájmu (a)	56	244
Poskytnutý preddavok na finančnú investíciu (b)	0	10 398
Pohľadávka z postúpenia (c)	5 870	0
Poskytnuté dlhodobé finančné zábezpeky	9	0
Náklady budúcich období	645	863
Ostatný dlhodobý majetok spolu	6 580	11 505

(a) Pohľadávky z investičných príspevkov k prenájmu (motivačných bonusov) vo výške 56 tis. EUR (31.december 2019: 244 tis. EUR) predstavujú výdavky na kontribúcie – príspevky na FITOUT predajní poskytované nájomcom pri otváraní 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 znehodnotené.

(b) Preddavok poskytnutý v roku 2019 súvisel so získaním novej akvizície – obchodného podielu v spoločnosti Manhattan Development SK s.r.o.. Obchodný podiel skupina nadobudla s účinnosťou 22.1.2020.

(c) Skupina postúpila časť pohľadávky z poskytnutej pôžičky za odplatu so splatnosťou do piatich rokov.

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 najspoľahlivejších dostupných dôkazov o očakávanej realizačnej hodnote zásob, ktoré sú k dispozícii v čase, keď sa odhady uskutočnili. Tieto odhady berú do úvahy pohyby v cenách alebo nákladoch, ktoré priamo súvisia s udalosťami, ku ktorým došlo po skončení účtovného obdobia v rozsahu, v akom tieto udalosti potvrdzujú podmienky, ktoré existovali k poslednému dňu tohto obdobia. Cena nakupovaného tovaru sa stanoví predovšetkým na základe metódy FIFO.

	Obstarávacia cena 2020	Účtovná hodnota 2020	Obstarávacia cena 2019	Účtovná hodnota 2019
v tis. EUR:				
Materiál	434	434	485	485
Tovar na sklade	551	551	683	683
Dopravné lietadlo	2 426	750	2 426	750
Zásoby spolu	2 935	1 735	2 935	1 918

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 2020

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 nevzťahovala 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:	2020	2019
Stav na začiatku obdobia	1 676	850
Zníženie hodnoty	0	829
Zrušenie z titulu zániku opodstatnenosti		
Použitie		
Stav ku koncu obdobia	1 676	1 676

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.

	2020		2019	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé zabezpečené	5 700	684	5 700	456
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé nezabezpečené	5 067	732	6 834	606
Pôžičky tretím stranám	130	10	80	5
	10 894	1 426	12 614	1 067
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		12 320		13 681
zníženie hodnoty		(648)		(692)
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		11 672		12 989

Pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok: úrokové sadzby – 2,8% - 4% (v roku 2019 1% - 4%)

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2020	2019
Stav na začiatku obdobia	76	76
Zníženie hodnoty	20	59
Presun z pôžičiek so splatnosťou viac ako rok		557
Presun k pôžičkám so splatnosťou viac ako rok	(64)	
použitie z titulu odpisu pohľadávok z pôžičiek	-	
Stav ku koncu obdobia	648	692

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 nevymožiteľné.

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 2020

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.

<i>v tis. EUR</i>	2019	2019
Pohľadávky z obchodného styku	6 034	6 521
Opravná položka k pochybným pohľadávkam	(1 970)	(1 802)
Obchodné pohľadávky spolu	4 064	4 719
<i>Ostatne pohľadávky</i>		
Pohľadávky z dotácií (príspevkov) na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme	6 077	3 978
Pohľadávky z dotácií Prvá pomoc - COVID 19	154	
Pohľadávky z titulu DPH a ostatných daní	1 854	1 442
Poskytnuté finančné zábezpeky	1 125	
Investičné príspevky (motivačné bonusy)	188	188
Iné pohľadávky	330	336
Náklady budúcich období	482	429
Opravná položka k pochybným iným pohľadávkam	(20)	(168)
Ostatné pohľadávky spolu	10 190	6 205
Obežné obchodné a ostatné pohľadávky spolu	14 254	10 924

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

Vývoj opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Stav na začiatku obdobia	1 802	1 514
Tvorba	421	504
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(112)	(16)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(141)	(200)
Stav ku koncu obdobia	1 970	1 802

Vývoj opravnej položky k pochybným ostatným obežným pohľadávkam:

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Stav na začiatku obdobia	168	170
Tvorba	2	-
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti		(2)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(150)	
Stav ku koncu obdobia	20	168

Zabezpečené pohľadávky z výnosov z investícií do nehnuteľností inými aktívami :

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
<i>Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené</i>		
Bankovými zárukami a vkladmi nájomcov	390	205
Spolu	390	205

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 31.12.2020 je 6 077 tis. EUR (v roku 2019: 3 978 tis. EUR) Skupina ručí za záväzky zo splátkového predaja autobusov v prospech Tatra-Leasing s.r.o. (pozn. 20.3).

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 2020

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.

	2020	2018
v tis. EUR:	v mene EUR	
Peniaze v banke	2 894	4 865
Spokladničná 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 :

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.

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

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 spoločností 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 vykázaný vo vlastnom imaní v položke emisné ážio.

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 2020

Kúpou akcií v spoločnosti Letisko Žilina a.s. v roku 2020, ktorou sa zvýšil podiel skupiny z 83,14% na 99,48% sa zvýšilo emisné ážio o rozdiel medzi hodnotou o ktorú klesli nekontrolné podiely a reálnou hodnotou poskytnutého plnenia

Ostatné komponenty vlastného imania

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

v tis.. EUR:	2020	2019
Stav na začiatku obdobia	-	-
Aktuárske zisky/(straty)	(81)	(8)
Daň z príjmov vzťahujúca sa k aktuárskym ziskom/(stratám)	17	2
Podiel nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	33	3
Daň z príjmov súvisiaca s podielom nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	(7)	(1)
Reklasifikácia do nerozdelených ziskov minulých rokov	38	4
Stav ku koncu obdobia	-	-

Nerozdelený zisk:

v tis. EUR:	2020	2019
Zostatok na začiatku obdobia	15 608	14 603
Zisk/(strata) za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti	2 588	1 009
Aktuárske zisky a (straty) pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti – reklasifikácia do nerozdelených ziskov	(38)	(4)
Nerozdelený zisk spolu ku koncu obdobia	18 158	15 608

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.

20.1 Bankové úvery

Banka /veriteľ	typ úveru	mena	úroková sadzba	konečná splatnosť	2020	2019	forma zabezpečenia
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	2,40%	2022	2 902	4 193	pozn. 20.1.1
Tatra banka a.s.	investičný	EUR	2,15%,2,95%	2028	30 075	30 550	pozn.20.1.2
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	3,25%	2021	6 500	7 250	pozn. 20.1.3
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	1,95%	2023	1 667	2 167	pozn. 20.1.4
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	2,00%	2023	1 375	0	pozn. 20.1.4
UniCredit a.s.	Účelový	EUR	2,35%	2024	8 090	8 227	pozn.20.1.6
SLSP a.s.	Účelový	EUR	2,35%	2024	8 090	8 227	pozn.20.1.6
ČSOB a.s.	Účelový	EUR	1,60%	2022	1 207	2 241	pozn. 20.1.5
Tatra banka a.s.	Účelový	EUR	2,05%	2025	26 869	0	pozn. 20.1.8
Dlhodobé úvery					86 775	62 855	
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov					-43 140	-11 326	
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti					43 635	51 529	

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 2020

Banka /veriteľ	typ úveru	mena	úroková sadzba	konečná splatnosť	2020	2019	forma zabezpečenia
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	4,50%	2021	5 300	3 578	pozn. 20.1.7
ČSOB a.s.	kontokorentný	EUR	1,38%	2021	3 956	3 596	
ČSOB a.s.	kontokorentný	EUR	2,50%	2021	1 530		
Tatra banka a.s.	kontokorentný	EUR	1,55%	2020	337	240	pozn. 20.1.4
Krátkodobá časť dlhodobých úverov				2019	43 140	11 326	
úrok						22	
krátkodobé záväzky z bankových úverov					54 263	18 762	

Z dôvodu neplnenia kovenantov bankového úveru vyplynula povinnosť v súlade s IFRS pravidlami preklasifikovať dlhodobý úver v hodnote 28.540 tis. EUR na krátkodobý a vykazovať ho ako záväzok splatný do 12 mesiacov. Do dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky banka neuplatnila možnosť predčasného splatenia úveru a potvrdila, že napriek Potvrdzujem, že voči nemu nebude uplatňovať žiadne sankcie plynúce z platne podpísaných zmlúv. Skupina plní v roku 2021 všetky záväzky vyplývajúce z bankového úveru včas a v plnej výške.

Reálna hodnota dlhodobých a krátkodobých úverov nebola k 31.12.2020 a 2019 významne odlišná od ich účtovnej hodnoty

Skupina v marci 2021 podpísala dodatok ku splátkovému úveru, ktorého zostatok 6.500 tis. EUR bol podľa zmluvy platnej k 31.12.2020 splatný v roku 2021, ktorý zmenil splátky úveru splatné v roku 2021 na sumu 2 750 tis. EUR a zvyšnú časť úveru v sume 3 750 tis. EUR posunul do rokov 2022 – 2023

Zabezpečenie bankových úverov

20.1.1. Splátkový úver vo výške 2 902 tis. EUR (k 31.12.2019: 4 193 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2022 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti prístupujúcich 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 prístupujúcich dlžníkov.

20.1.2 Splátkový úver vo výške 30 075 tis. EUR (k 31.12.2019 30 550 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 6 500 tis. Eur (k 31.12.2019 7 250 tis. EUR) 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 31.12.2020 je 1 667 tis. EUR (v roku 2019: 2 167 tis. EUR), a uver vo výške 1 650 tis. EUR poskytnutý v roku 2020, ktorého zostatok k 31.12.2020 je 1.375 tis. EUR s konečnou splatnosťou 31.3.2023 sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti prístupujúceho 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. Kontokorentný úver je zabezpečený záložným právom na pohľadávky.

20.1.5 Účelový úver vo výške 5.000 tis. EUR, ktorého zostatok k 31.12.2020 je 1 207 tis. EUR (k 31.12.2019: 2 241 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 3 956 tis. EUR a kontokorentného úveru poskytnutého v roku 2020, ktorý bol k 31.12.2020 čerpaný vo výške 1.530 tis. EUR.

20.1.6 Bankové uvery so zostatkom dlhu k 31.12.2020 8 090 tis. EUR (k 31.12.2019 8.227 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2024 sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti skupiny (pozn. 10), pohľadávkami z obchodného styku (pozn.17), notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením tretej osoby.

20.1.7 Splátkový úver v poskytnutej výške 5.300 tis. EUR (k 31.12.2019 3 578 tis. EUR) splatný v roku 2021 je zabezpečený nehnuteľnosťami skupiny (poznámka 11), pohľadávkami (pozn. 17), nehnuteľnosťami personálne prepojenej spoločnosti a záložným právom k pohľadávkam ručiteľa.

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 2020

20.1.8 Bankový úver získaný pri akvizícii v roku 2020 v dlžnej sume k 31.12.2020 26 869 tis. EUR je zabezpečený záložným právom na nehnuteľný majetok skupiny (pozn.11) záložným právom na pohľadávky existujúce aj budúce.

20.2. Prijaté pôžičky

v tis. EUR	mena	konečná splatnosť	2020	2019
Pôžičky - spriaznené strany	EUR	2024	693	2 065
Pôžičky - spriaznené strany	EUR	2028	662	912
Pôžičky od tretích strán	EUR	2021	475	475
Dlhodobé pôžičky			1 830	3 452
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov			(508)	(2 065)
Dlhodobé pôžičky bez krátkodobej časti			1 322	1 387
pôžičky - spriaznené strany		2 020	505	740
Pôžičky od tretích strán – dlhý úrok		2 019	63	63
Krátkodobá časť dlhodobých pôžičiek			508	2065
Krátkodobé pôžičky			1 076	2 868

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

20.3 Závazky zo splátkového predaja

v tis. EUR:	2020	2019
Závazky zo splátkového predaja za autobusy spolu	37 971	34 561
Mínus: budúce finančné náklady	(3 532)	(3 310)
Súčasná hodnota záväzkov zo splátkového predaja	34 439	31 251
Z toho: suma splatná do 12 mesiacov	4 858	4 311
suma splatná od 1 roka do 5 rokov	13 111	11 660
suma splatná nad 5 rokov	16 470	15 280

Závazky zo splátkového predaja za autobusy sú voči UniCredit Leasing Slovakia, a.s. Bratislava, Tatra-Leasing, s.r.o. Bratislava, SG Equipment Finance Czech Republic s.r.o. Bratislava, ČSOB lesing, a.s. Praha a Slovesná sporiteľňa a.s. a sú diskontované na súčasnú hodnotu úrokovou sadzbou 1,84%-2,57% p.a.

Závazky sú zabezpečené záložným právom na financované autobusy v zostatkovej hodnote 29 151 tis. EUR (k 31.12.2019: 26 165 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.

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 2020

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 odmienu 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 odmienu pri pracovných a životných jubileách je počítaný použitím tzv. prírastkovej poistno-matematickej metódy. Súčasná hodnota záväzku z odmienu 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 odmienu 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.

v tis. EUR:	odchodné	jubilejné	rezerva na odškodnenie	súdny spor	Rezervy na odstupné	Spolu
K 1. januáru 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	0	2 178
Rezerva vytvorená počas obdobia	182	56			770	238
Úrokový náklad (pozn.8)	10	2				12
Rezerva použitá počas obdobia	(259)	(56)		(257)		(572)
Stav k 31. decembru 2020	1 417	339	100	0	770	1 856
Krátkodobá časť k 31. decembru 2019	370	54	100	257		781
Dlhodobá časť k 31. decembru 2019	1114	283				855
Krátkodobá časť k 31. decembru 2020	314	61	100		350	825
Dlhodobá časť k 31. decembru 2020	1 103	278			420	1 801

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 minulú službu.

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 2019	1059	110	1169
Súčasný náklady služby	92	216	308
Náklady na minulú službu	73		73
zvýšenie rezervy o povinné odvody na zdravotné a sociálne zabezpečenie	343	31	
Úrokový náklad	8	2	10
rezerva použitá počas obdobia	(99)	(18)	(117)
aktuárske (zisky)/straty	8	(4)	4
K 31. decembru 2019	1484	337	1447
Súčasný náklady služby	101	29	130
Náklady na minulú službu			0
Úrokový náklad	10	2	12
rezerva použitá počas obdobia	(259)	(56)	(315)
aktuárske (zisky)/straty	81	27	108
K 31. decembru 2020	1 417	339	1 382
Krátkodobá časť k 31. decembru 2019	370	54	424
Dlhodobá časť k 31. decembru 2019	1114	283	1397
Krátkodobá časť k 31. decembru 2020	314	61	375
Dlhodobá časť k 31. decembru 2020	1 103	278	1381

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

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Náklady súčasnej služby	130	308
Náklady minulej služby	0	73
Zvýšenie rezervy o povinné odvody na zdravotné a sociálne zabezpečenie	0	374
aktuárske (zisky)/straty	27	(4)
Náklady na dlhodobé zamestnanecké pôžitky (pozn 6.3)	157	751

Hlavné použité poistno-matematické predpoklady:

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 2020

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 bola 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 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 2020 bol spor s končenou platnosťou ukončený v neprospech skupiny.

21.3.2 Skupina bol 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. V roku 2020 bol spor s končenou platnosťou ukončený v neprospech skupiny.

21.4. Rezerva na odstúpné.

Skupina tvorila rezervu na odstúpné vodičov mestskej autobusovej dopravy na území mesta Martin a Trenčín. Platnosť licencie na prevádzkovanie mestskej dopravy v Martine končí 31.12.2021 bez možnosti jej obnovenia a platnosť licencie na prevádzkovanie mestskej dopravy v Trenčíne končí v lete 2022 a nie je primeraná istota jej opätovného získania.

22. Obchodné a statné dlhodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Dlhodobé finančné záväzky:		
Záväzok voči akcionárovi z titulu postúpenia pohľadávky	1 442	1 442
Záväzky z lízingu	520	550
Záväzky zo splátkového úveru	33	
Odložené splátky bankových úrokov	208	
Záväzky z finančných derivátov	171	
Záväzok z vyrovnacieho podielu	5 800	5 800
Ostatné finančné dlhodobé záväzky spolu	8 174	7 792
Dlhodobé nefinančné záväzky		
Nájomné prijaté dopredu	366	372
Prijaté zábezpeky	315	
Štátne dotácie	15	43
Časové rozlíšenie prijatých náhrad k dlhodobému majetku		
Ostatné nefinančné dlhodobé záväzky spolu	696	415
Ostatné dlhodobé záväzky spolu	8 870	8 207

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

22.1. Minimálne lízingové splátky a súčasná hodnota minimálnych lízingových splátok sú 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 2020

	2020		2019	
<i>v tis. EUR:</i>	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingových splátok	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingových splátok
Do 1 roka	195	184	186	173
Od 1 do 5 rokov	531	519	570	550
nad 5 rokov	0	0	0	0
Lízingové splátky spolu	726	703	756	723
Mínus: budúce finančné náklady	(23)		(33)	
Súčasná hodnota lízingových splátok	703	703	723	723

22.2. Odsúhlasenie záväzkov z lízingu

Súčasná hodnota lízingových splátok

Stav k 1.1.2020	723
splátky	(195)
Prírastky lízingu	175
Stav k 31.12.2020	703

23. Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Obchodné záväzky	7 198	6 657
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - mzdy	2 550	2 205
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - nevyčerpané dovolenky a nároky na odmeny	1 103	1 288
Odložené splátky bankových úrokov	683	0
Lízing	184	173
Záväzky zo splátkového uveru	15	
Záväzky z vrátenia dotácií vo verejnom záujme	24	11
Prijaté zábezpeky od nájomcov	784	636
Prijaté preddavky	1 264	1 146
DPH a ostatné dane	918	588
Štátne dotácie na dlhodobý majetok (pozn.9)	28	28
Časovo rozlišené nájomné a parkovné	1 554	858
Ostatné	57	59
Ostatné krátkodobé záväzky spolu	16 362	13 649

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

24. Podmienené záväzky

24.1. Skupina sa od roku 2015 pokúšala o vysporiadanie vzájomných vzťahov s Mestom Žilina, ktorých súčasťou bolo aj vyriešenie sporných pozemkov pod OC Mirage. Dňa 2.2. 2021 Skupina na Okresný súd Žilina podala žalobu vedenú pod sp. Zn. 42C/8/2021, ktorou žiada zriaďiť vecné bremeno za jednorazovú odplatu stanovenú znaleckých posudkom. V júli 2021 Mesto Žilina podalo žalobu 2C/49/2021, ktorou si uplatňuje nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia. Skupina žalovanú 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. Z toho dôvodu konsolidovaná účtovná závierka neobsahuje prípadný záväzok z vyššie uvedeného.

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 koniaci 31. decembra 2020

24.2. Skupina zriadila záložné právo k pohľadávkam, bankovým účtom, k hnutel'nému majetku a k nehnuteľnostiam a založila časť svojho nehnuteľného majetku v účtovnej hodnote 5.630 tis. EUR za ručenie bankového úveru personálne prepojenej spoločnosti. Výška zabezpečovanej pohľadávky banky je do najvyššej hodnoty istiny 33.000.000 EUR. Zostatok ručeného úveru k 31.12.2020 je 20.625 tis. EUR.

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 31.12.2020.

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. Skupine 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 odstúpuje od kúpnych zmlúv a zmlúv o zriadení vecného bremena a zároveň Spoločnosť oznámilo, že je pripravené bez zbytočného odkladu po opätovnom zápise Mesta Trenčín ako vlastníka nehnuteľnosti do katastra vrátiť Skupine 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 dcérskej 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, skupina si uplatní voči mestu nárok na náhradu škody. V roku 2020 došlo k obnoveniu diskusie o možnosti výstavby terminálu medzi dcérskou spoločnosťou a Mestom Trenčín a k vyrokovaniu zmluvných podmienok dohody k urovnaniu vzniknutého sporu. Obe strany deklarovali záujem pokračovať v revitalizácii územia autobusového nástupišťa. Do zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky nebola dohoda predložená na rokovanie mestského zastupiteľstva.

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 prenája 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 lízingových platieb za užívanie pneumatík sú aj servisné služby spojené s používaním pneumatík.

Výsledok hospodárenia k 31.12.2020 v súvislosti s IFRS 16

	2020
Odpisy majetku s právom na používanie:	159
<i>budovy</i>	110
<i>zariadenia</i>	49
Úrokové náklady	14
Náklady na majetok s nízkou hodnotou a krátkodobý lízing	522
Služby spojené s užívaním pneumatík	429
Náklady na ostatný majetok vylúčený z IFRS 16	326

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

	2020	2019
Zisk/(strata) za účtovné obdobie pripadajúca na akcionárov materskej spoločnosti (tis. €)	2 588	1 009
Vážený priemerný počet akcií	220	220
Základný/zredukovaný zisk na akciu (€)	11,76	4,59

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>	2020	2019
Tržby -služby		
Ostatné spriaznené spoločnosti	994	192

Výnosové úroky

Ostatné spriaznené spoločnosti	1 037	1013
--------------------------------	-------	------

Nákupy

<i>v tis. EUR:</i>	2020	2019
Nákupy - služby		
Minoritný spoločník	327	337
Ostatné spriaznené spoločnosti	61	124

Nákladové úroky

Ostatné spriaznené spoločnosti	4	11
--------------------------------	---	----

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>	2020	2019
Odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov skupiny	336	311

28. Udalosti po súvahovom dni

V čase zverejnenia tejto účtovnej závierky vedenie skupiny nezaznamenalo v súvislosti s pandémiou COVID 19 výraznejší pokles tržieb než predpokladalo. Kvôli vzniku a šíreniu nových mutácií vírusu SARS-CoV-2 sa pandemická situácia neustále mení, preto nie je možné predvídať budúce účinky, avšak skupina neočakáva významné zníženie svojich aktív ani výrazné straty. Vedenie skupiny analyzuje peňažné toky na týždennej báze a riadi svoj pracovný kapitál tak, aby výška krátkodobých záväzkov nepredstavovala riziko pre schopnosť skupiny plniť svoje záväzky. Vedenie skupiny naďalej opodstatnene očakáva, že skupina vie zabezpečiť adekvátne zdroje na to, aby mohla nepretržite pokračovať v svojej činnosti. Vedenie Skupiny podniklo a aj naďalej bude podnikat všetky možné kroky na zmiernenie negatívnych účinkov na Skupinu a jej zamestnancov.

Skupina k 31.12.2021 ukončí činnosť prevádzkovania mestskej autobusovej dopravy v Martine, ktorú od 1.1.2022 bude vykonávať spoločnosť založená Mestom Martin. Z toho dôvodu nebolo možné uchádzať sa o znovuzískanie licencie.

Koncom roka 2021 Skupina zvýšila podiel v dcérskych spoločnostiach SIRS Finance, s.r.o. a SIRS Consulting, s.r.o. na 100% vlastníctva.

Po 31. decembri 2020 nenastali udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočnosti, ktoré sú uvedené vo finančných výkazoch.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

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

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

Overili sme konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť** a jej dcérskych spoločností (ďalej len „skupina“) k 31. decembru 2020, uvedenú v prílohe konsolidovanej výročnej správy spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť**, ku ktorej sme dňa 30.12.2021 vydali správu nezávislého audítora, ktorá sa nachádza na stranách 13-14 konsolidovanej výročnej správy. Tento dodatok sme vypracovali v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z.z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“).

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

- informácie uvedené v konsolidovanej výročnej správe spoločnosti **Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť** zostavenej za rok 2020 sú v súlade s jej konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,
- konsolidovaná výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu konsolidovanej účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe. V tejto súvislosti konštatujeme, že sme nezistili významné nesprávnosti v konsolidovanej výročnej správe.

V Žiline 31.12.2021

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



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414