



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 2021

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 2021, 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 2021, 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 zachovávame 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"). Naš vyššie uvedený názor na konsolidovanú účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

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

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu 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:

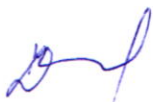
- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2021 sú v súlade s konsolidovanou účtovnou závierkou za daný rok,

- 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 30.12.2022

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



Ing. Alena Zborovská
Licencia SKAU č. 414

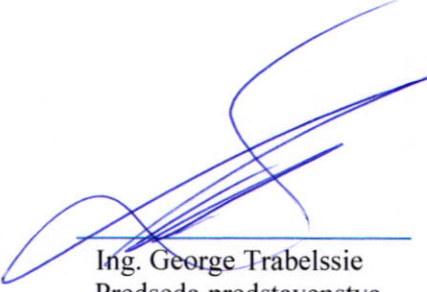
Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

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 2021

December 2022



Ing. George Trabelssie
Predseda predstavenstva

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2021

Obsah

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ KOMPLEXNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2021	1
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII K 31.DECEMBRU 2021	2
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMIEN VO VLASTNOM IMANÍ ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2021	3
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PEŇAŽNÝCH TOKOV ZA ROK KONČIACI 31. DECEMBRA 2021	4
1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE.....	5
2. SÚHRN HLAVNÝCH ÚČTOVNÝCH POSTUPOV	7
3. FINANČNÉ NÁSTROJE	14
4. RIADENIE FINANČNÉHO RIZIKA	16
5. PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY	18
6. PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY	20
7. FINANČNÉ VÝNOSY	22
8. FINANČNÉ NÁKLADY	22
9. DAŇ Z PRÍJMU.....	22
10. POZEMKY, BUDOVY A ZARIADENIA	25
11. INVESTÍCIE DO NEHNUTEĽNOSTÍ	27
12. DLHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETOK A GOODWILL.....	29
13. PÔŽIČKY	30
14. INVESTÍCIE DO SPOLOČNÝCH PODNIKOV	31
15. OSTATNÝ DLHODOBÝ MAJETOK.....	31
16. ZÁSOBY.....	31
17. POHĽADÁVKY Z KRÁTKODOBÝCH PÔŽIČIEK	32
18. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY	32
19. PEŇAŽNÉ PROSTRIEDKY A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY	34
20. VLASTNÉ IMANIE PRIPADAJÚCE NA AKCIONÁROV MATERSKEJ SPOLOČNOSTI	34
21. ÚVERY A PÔŽIČKY	35
22. REZERVY	38
23. ZÁVÄZKY ZO ZABEZPEČOVACÍCH DERIVÁTOV.....	40
24. OBCHODNÉ A STATNÉ DLHODOBÉ ZÁVÄZKY	41
25. OBCHODNÉ A OSTATNÉ KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY	42
26. PODMIENENÉ ZÁVÄZKY	42
27. OSTATNÉ FINANČNÉ POVINNOSTI, KTORÉ SA NEVYKAZUJÚ V ÚČTOVNÝCH VÝKAZOCH.....	42
28. ZISK NA AKCIU	43
29. SPRIAZNENÉ OSOBY	44
30. UDALOSTI PO SÚVAHOVOM DNI.....	45

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 2021

<i>v tis. EUR</i>	Poznámka	2 021	2 020
Prevádzkové výnosy	(5.1)	21 854	20 699
Prevádzkové príspevky	(5.2)	47 284	44 648
Výnosy z prenájmu a podobné výnosy z investícií do nehnuteľností	(5.3)	10 750	8 759
Prevádzkové výnosy spolu		79 888	74 106
Spotrebovaný materiál	(6.1)	(11 862)	(9 808)
Služby	(6.2)	(13 091)	(13 152)
Osobné náklady	(6.3)	(28 955)	(29 114)
Odpisy a straty zo zníženia hodnoty dlhodobého majetku	(6.4, 10,11,12)	(13 351)	(11 925)
Priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností	(6.5)	(4 643)	(2 736)
Ostatné prevádzkové náklady	(6.6)	(457)	(367)
Ostatné zisky/(straty)	(6.7)	(133)	85
Prevádzkové náklady spolu		(72 492)	(67 017)
Prevádzkový zisk /(strata)		7 396	7 089
Finančné výnosy	(7)	1 165	1 062
Finančné náklady	(8)	(3 347)	(3 648)
Finančné výnosy /(náklady) netto		(2 182)	(2 586)
Zisk pred zdanením		5 214	4 503
Daň z príjmu	(9.1)	(1 739)	(1 463)
Zisk/(strata) za obdobie		3 475	3 040
Ostatný komplexný výsledok			
Poistno-matematické zisky/(straty) z dlhodobých zamestnaneckých			
pôžitkov	(22.1)	(28)	(81)
Súvisiaca odložená daň	(22.1, 9.2)	6	17
Zisky/(straty) zo zabezpečenia peňažných tokov	(23)	(10)	(171)
Súvisiaca odložená daň	(9.2.i)	38	
Ostatný komplexný výsledok za účtovné obdobie		6	(235)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie celkom		3 481	2 805
Zisk /(strata) pripadajúca na:			
Akcionárov materskej spoločnosti:		2 970	2 588
Nekontrolné podiely		505	452
Komplexný výsledok pripadajúci na :			
Akcionárov materskej spoločnosti:		2 986	2 379
Nekontrolné podiely		495	426
Základný/redukovaný zisk na 1 na akciu pripadajúci na akcionárov materskej spoločnosti	(26)	14	11

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť

Framborská 12, 010 01 Žilina, Slovenská Republika

IČO: 36 383 511

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

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII K 31.DECEMBRU 2021

v tis. EUR

	Poznámka	2 021	2 020
MAJETOK			
Dlhodobý majetok			
Pozemky, budovy a zariadenia	(10)	55 452	59 420
Investície do nehmuteľností	(11)	76 815	76 858
Goodwill	(12, 1.2)	2 416	2 416
Dlhodobý nehmotný majetok	(12)	190	65
Pôžičky	(13)	21 210	25 587
Investícia do spoločného podniku	(14)	2	
Odložená daňová pohľadávka	(9)	1 048	1 205
Ostatný dlhodobý majetok	(15)	6 395	6 580
Dlhodobý majetok spolu		163 528	172 131
Krátkodobý majetok			
Zásoby	(16)	956	1 735
Pôžičky	(17)	8 349	11 672
Obchodné a ostatné pohľadávky	(18)	15 415	14 254
Splatné pohľadávky na dani z príjmu		52	214
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	(19)	6 630	4 360
Krátkodobý majetok spolu		31 402	32 235
Majetok spolu		194 930	204 366
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY			
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti			
Základné imanie		365	365
Emisné ážio		1 623	2 242
Oceňovací rozdiel zo zabezpečenia peňažných tokov		(143)	(171)
Nerozdelené zisky		13 902	15 570
Výsledok hospodárenia za obdobie		2 970	2 588
Vlastné imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	(20)	18 717	20 594
Nekontrolné podiely	(1.3)	14 986	14 098
Vlastné imanie spolu		33 703	34 692
Dlhodobé záväzky			
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti	(21.1)	48 954	43 843
Záväzky z prijatých pôžičiek	(21.2)	2 629	1 323
Záväzky zo splátkového predaja	(21.3)	31 892	29 581
Dlhodobé rezervy	(22)	1 518	1 802
Záväzky zo zabezpečovacích derivátov	(23)	181	171
Obchodné a ostatné dlhodobé záväzky	(24)	9 072	8 491
Odložený daňový záväzok	(9)	6 053	6 342
		100 299	91 553
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z bankových úverov	(21.1)	39 944	54 946
Záväzky z prijatých pôžičiek	(21.2)	793	1 076
Záväzky zo splátkového predaja	(21.3)	5 059	4 858
Krátkodobé rezervy	(22)	1 071	826
Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky	(25)	13 242	15 679
Splatné záväzky z dane z príjmu		819	736
		60 928	78 121
Záväzky spolu		161 227	169 674
Vlastné imanie a záväzky spolu		194 930	204 366

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 2021

v tis. EUR

	Základné imanie	Emisné ážio	Oceňovacie rozdiely zo zabezpečenia peňažných tokov	Nerozdelený zisk	Vlastne imanie pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti	Nekontrolné podieľy	Vlastné imanie spolu
K 1. januáru 2020	365	2 242		15 608	18 215	13 883	32 098
Zisk/(strata) za obdobie				2 588	2 588	452	3 040
Poistno matematické zisky/(straty) k rezervám z programu zamestnaneckých pôžitkov				(38)	(38)	(26)	(64)
Precenenie zabezpečovacích derivátov			(171)		(171)		(171)
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			(171)	2 550	2 379	426	2 805
Dividendy						(211)	(211)
K 31. decembru 2020	365	2 242	(171)	18 158	20 594	14 098	34 692
Zisk/(strata) za obdobie				2 970	2 970	505	3 475
Poistno matematické zisky/(straty) k rezervám z programu zamestnaneckých pôžitkov				(12)	(12)	(10)	(22)
Precenenie zabezpečovacích derivátov			(10)		(10)		(10)
Súvisiaca odložená daň			38		38		38
Komplexný výsledok za účtovné obdobie			28	2 958	2 986	495	3 481
Zmena podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov		(619)			(619)	619	-
Dividendy				(4 244)	(4 244)	(226)	(4 470)
Zostatok k 31. decembru 2021	365	1 623	(143)	16 872	18 717	14 986	33 703

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 2021

v tis. EUR

	2021	2020
Peňažné toky z prevádzkových činností		
Zisk/(strata) pred zdanením	5 214	4 503
Úpravy zisku na peňažné toky :		
Úrokové náklady z úverov a pôžičiek	2 946	3 303
Výnosové úroky	(1 165)	(1 062)
(Zisk)/strata z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	(305)	(265)
Zostatková hodnota dlhodobého majetku pri vyradení likvidáciou	2	-
Odpisy	12 969	11 925
Zníženie hodnoty (zrušenie straty zo zníženia)dlhodobého majetku	382	-
Odpis pohľadávok a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty pohľadávok	1 008	397
Odpis zásob a zníženie (zrušenie straty zo zníženia) hodnoty zásob	-	-
Zvýšenie/(zníženie) rezerv vo výsledovke	(219)	368
Ostatné nepeňažné položky	(330)	-
Peňažné toky z prevádzkových činností pred zmenou pracovného kapitálu	20 502	19 169
(Zvýšenie)/zníženie zásob	778	184
(Zvýšenie)/zníženie obchodných a ostatných pohľadávok	(1 513)	(2 684)
Zvýšenie/(zníženie) obchodných a ostatných záväzkov	(1 773)	1 859
Peňažné prostriedky z prevádzkových činností	17 994	18 528
(Daň z príjmu zaplatená)	(1 581)	(796)
(Úroky zaplatené)	(3 361)	(2 477)
Čisté peňažné prostriedky z prevádzkových činností	13 052	15 255
Peňažné toky z investičných činností		
Čistý peňažný tok z akvizícií/predaja dcérskych spoločností	(1.2) 2	667
Výdavky na nákup nehmotného majetku	(12) -	(9)
Výdavky na nákup dlhodobého hmotného majetku	(10) (2 549)	(2 384)
Výdavky na obstaranie finančnej investície	(2)	-
Príjmy z predaja dlhodobého hmotného a nehmotného majetku	842	967
(Poskytnutie)/vrátenie pôžičiek netto	3 454	(7 265)
Úroky prijaté	860	112
Čisté peňažné prostriedky použité v investičných činnostiach	2 607	(7 912)
Peňažné toky z finančných činností		
Príjmy/ (splátky) pôžičiek netto	(21.2) 1 262	(1 860)
Príjmy / (splátky) bankových úverov netto	(21.1) (9 386)	629
Splátky úveru na nákup autobusov na splátky	(21.3) (4 858)	(4 346)
Splátky záväzkov z lízingu	(24.2) (172)	(195)
Dividendy vyplatené	(235)	(211)
Čisté peňažné prostriedky použité vo finančných činnostiach	(13 389)	(5 983)
Čisté zvýšenie peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov	2 270	1 360
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia	4 360	3 000
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty na konci obdobia	6 630	4 360

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
Lenka Pavlusiková
Milada Trabelssie

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 2021

Dcérske spoločnosti:

Názov	2021		2020		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	99,48	99,48	Prenájom nehnuteľností a nebytových priestorov
SMS, s.r.o.	63	63	63	63	Veľkoobchodná činnosť v rozsahu voľných živností
SIRS – Finance, s.r.o.	100	100	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	100	100	Prevádzka obchodného centra
SIRS Akvizície, a.s.	58,91	58,91	58,91	58,91	Realitná činnosť, prenájom nehnuteľností, prevádzka hotela
Raj Production, s.r.o.	100	100			Realitná činnosť
Dubeň HoldCo, s.r.o.	100	100			Prenájom nehnuteľností

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

Spoločný podnik

Názov	2021		2020		Hlavná činnosť
	% vlastníctva	% hlasovacích práv	% vlastníctva	% hlasovacích práv	
Optima HoldCo, s.r.o.	50	50			Prenájom nehnuteľností

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, autobusová doprava) za rok 2021 bola ovplyvnená pandémiou 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 2021 uzatvoriť prevádzku hotelov a v obchodných centrách časť prevádzok, nájomcom boli poskytnuté 50% zľavy na nájomnom za obdobie sťaženého užívania, čo spôsobilo pokles výnosov. Toto malo negatívny dopad na finančnú výkonnosť Skupiny a na jej likviditu. Významný pokles zaznamenala ostatná autobusová doprava, ktorá má komerčný charakter a to veľkým výpadkom tržieb v príležitostnej doprave a diaľkových linkách. Napriek tomu za rok končiaci sa 31. decembra 2021 Skupina vykázala zisk vo výške 3 475 tis. EUR. Krátkodobý majetok Skupiny k 31. decembru 2021 predstavoval 31 402 tis. EUR mil. EUR, krátkodobé záväzky 60.928 tis. EUR vrátane kontokorentného úveru vo výške 2.632 tis. EUR a preklasifikovaného dlhodobého úveru vo výške 26.582 tis. EUR na krátkodobý z dôvodu neplnenia bankových kovenantov ako dôsledok negatívnych dopadov pandémie COVID-19. Do dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky banka neuplatnila možnosť predčasného splatenia úveru. Vedenie očakáva na základe aktuálnych rokovaní s financujúcimi bankami, že dôjde k reorganizovaniu dlhovej služby a vyriešeniu dopadov COVID-19 a zvýšeniu úrokovej sadzby novými splátkovými kalendármi.

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.

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

Zmeny vo vykazovaní

Skupina v roku 2021 zmenila vykazovanie refakturácie spotreby energií nájomcom v obchodných centrách, ktoré boli do roku 2020 vykazované ako zníženie nákladov na spotrebované energie, počnúc rokom 2021 sú súčasťou výnosov z predaja služieb. Zmena metódy ovplyvnila zvýšenie výnosov z investícií do nehnuteľností a priame prevádzkové náklady na investície do nehnuteľností o 1.327 tis. EUR.

Záväzky z odkladu splátok bankových úrokov a časového rozlíšenia úrokov sú v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii vykázané v rámci záväzkov z bankových úrokov. V predchádzajúcom účtovnom období boli vykázané v ostatných dlhodobých a krátkodobých záväzkov. V súlade so zmenou prezentácie Skupina upravila aj porovnávacie obdobie.

Túto konsolidovanú účtovnú závierku schválilo a jej vydanie povolilo predstavenstvo Spoločnosti dňa 30. decembra 2022.

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 2021.

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

- **Dodatky k IFRS 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 (IBOR reforma) – 2. fáza, prijaté EÚ dňa 13. januára 2021 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2021 alebo neskôr). Zmeny v rámci fázy 2 sa zaoberajú otázkami, ktoré vyplývajú z implementácie reformy, vrátane zmeny referenčnej sadzby na alternatívnu úrokovú sadzbu.
Zmeny sa týkajú úpravy finančných aktív, finančných záväzkov a lízingových záväzkov, špecifických požiadaviek na účtovanie o zabezpečovacích nástrojoch a požiadaviek na zverejňovanie pri uplatňovaní IFRS 7 a sú spojené s dodatkami, ktoré sa týkajú úprav a 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 16 „Lízingy“** – Úľava od nájomného súvisiaca s pandémiou Covid-19 po 30. jún 2021 – prijaté EÚ dňa 30. augusta 2021 (s účinnosťou od 1. apríla 2021 pre účtovné obdobia začínajúce sa najneskôr 1. januára 2021 alebo neskôr). 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 umožňujú 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 IFRS 4 „Poistné zmluvy“** – Predĺženie dočasnej výnimky z uplatnenia IFRS 9 – prijaté EÚ dňa 16. decembra 2020 (dátum skončenia platnosti dočasnej výnimky z uplatnenia IFRS 9 bol predĺžený z 1. januára 2021 na účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr).

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.

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

2.1.2. Nové štandardy a dodatky k existujúcim štandardom, ktoré sú vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB), ktoré sú účinné po prvom januári 2022.

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

- **Dodatky k IAS 16 „Pozemky, budovy, stavby a zariadenia“** – Výnosy pred plánovaným použitím, prijaté EÚ dňa 28. júna 2021 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr). Dodatky zakazujú odpočítať z obstarávacej ceny položky, ktorá je klasifikovaná ako dlhodobý hmotný majetok, akékoľvek výnosy generované z predaja položiek vyrobených počas doby, keď účtovná jednotka ešte len pripravuje danú položku dlhodobého hmotného majetku na jej zamýšľané použitie. Namiesto toho účtovná jednotka vykazuje výnosy z predaja takýchto položiek a náklady na výrobu týchto položiek vo výkaze ziskov a strát.
- **Dodatky k IAS 37 „Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva“** – Nevýhodné zmluvy – Náklady na splnenie zmluvy – prijaté EÚ dňa 28. júna 2021 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr). Dodatky upresňujú, že „náklady na splnenie“ zmluvy zahŕňajú „alokované ďalšie náklady, ktoré priamo súvisia so splnením“. Náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou, predstavujú prírastkové náklady na splnenie danej zmluvy, alebo alokáciu ostatných nákladov, ktoré priamo súvisia so splnením zmlúv.
- **Dodatky k IFRS 3 „Podnikové kombinácie“** – Odkaz na Konceptný rámec s dodatkami k IFRS 3 – prijaté EÚ dňa 28. júna 2021 (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2022 alebo neskôr). 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 IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ - Klasifikácia záväzkov ako krátkodobé alebo dlhodobé** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Táto novela v obmedzenom rozsahu upresňuje, že záväzky sú klasifikované buď ako krátkodobé, alebo dlhodobé v závislosti od práv, ktoré existujú na konci účtovného obdobia. Záväzok je dlhodobý, ak má účtovná jednotka ku koncu účtovného obdobia podstatné právo odložiť vyrovnanie najmenej o dvanásť mesiacov – už sa nevyžaduje, aby bolo toto právo bezpodmienečné. Klasifikácia nie je ovplyvnená očakávaniami účtovnej jednotky, či toto právo uplatní alebo udalosťami po dátume súvahy (napríklad obdržanie „waiver“ alebo porušenie podmienok plnenia finančných ukazovateľov („covenants“)). IFRIC vysvetlil, že ak sa súlad s finančnými ukazovateľmi testuje po súvahovom dni, účtovná jednotka má právo odložiť vyrovnanie najmenej o dvanásť mesiacov len v prípade, ak spĺňa tieto finančné ukazovatele k súvahovému dňu. Očakávania účtovnej jednotky o splnení finančných ukazovateľov testovaných po súvahovom dni sa nezvažujú.
- **Dodatky k IAS 1 „Prezentácia účtovnej závierky“ – Zverejňovanie účtovných politík** (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Dodatky vyžadujú, aby účtovné jednotky zverejňovali svoje podstatné účtovné politiky, a nie svoje významné účtovné politiky, a poskytujú usmernenie a príklady, ktoré pomôžu zostavovateľom účtovnej závierky pri rozhodovaní, ktoré účtovné politiky zverejniť v účtovnej závierke.
- **Dodatky k IAS 8 „Účtovné politiky, zmeny v účtovných odhadoch a chyby“** – Definícia účtovných odhadov (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Dodatky sa zameriavajú na účtovné odhady a poskytujú usmernenie, ako rozlišovať medzi účtovnými politikami a účtovnými odhadmi.

- **Dodatky k IAS 12 „Dane z príjmov“** – Odložená daň týkajúca sa pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z jednej transakcie (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr). Podľa dodatkov sa oslobodenie od prvého vykázania nevzťahuje na transakcie, v ktorých pri prvotnom vykázaní vznikajú odpočítateľné aj zdaniteľné dočasné rozdiely, ktoré majú za následok vykázanie rovnakých odložených daňových pohľadávok a záväzkov – teda transakcie pri ktorých sa vykazuje majetok aj záväzok. Novela vyžaduje, aby účtovné jednotky vykázali odloženú daň z transakcií, ktoré pri prvotnom vykázaní vedú k rovnakej hodnote zdaniteľných a odpočítateľných zdaniteľných rozdielov.
- **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 ostatné 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 17 „Poistné zmluvy“** – Prvé uplatnenie IFRS 17 a IFRS 9 – Porovnávacie informácie, vydané IASB dňa 9. decembra 2021. Ide o dodatky s úzkym rozsahom pôsobnosti zamerané na prechodné požiadavky podľa IFRS 17 pre účtovné jednotky, ktoré zároveň po prvýkrát uplatňujú IFRS 17 a IFRS 9.
- **Dodatky k rôznym štandardom z dôvodu „Ročných zlepšení štandardov IFRS (cyklus 2018 – 2020)“**, vydané IASB dňa 14. mája 2020. Ide o dodatky k rôznym štandardom vyplývajúce z ročného projektu zvyšovania kvality 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).

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

2.2. 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 kúpy.

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

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

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

Zoznam konsolidovaných dcérskych spoločností v Skupine je uvedený v poznámke 1.1

Nekontrolné podiely

Nekontrolné podiely predstavujú zisk/stratu a čisté aktíva, ktoré skupina nevlastní a sú prezentované v konsolidovanom výkaze o finančnej situácii za účtovné obdobie v rámci vlastného imania oddelene od vlastného imania vlastníkov materskej spoločnosti. Zájmy menšinových akcionárov, ktoré sú súčasnými vlastníckymi

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 2021

podielmi a zaručujú ich držiteľom nárok na pomerný podiel na čistých aktívach dcérskej jednotky v prípade likvidácie, sa pri nadobudnutí ocenia v reálnej hodnote. Nekontrolné podiely sú následne upravené o podiel menšinových podielov na následných zmenách vo vlastnom imaní účtovnej jednotky. Zisk alebo strata a každá zložka ostatných súčastí komplexného výsledku sa pripisujú materskej spoločnosti a menšinovým podielom.

Spoločné podniky

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

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

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

Podiel skupiny na čistých aktívach spoločného podniku je vykázaný v riadku „Investície v spoločných podnikoch“ v priloženom konsolidovanom výkaze o finančnej situácii, a podiel na čistom zisku je vykázaný ako „Podiel na zisku spoločných podnikov“ v priloženom výkaze ziskov a strát a ostatného komplexného výsledku.

2.2.1. Akvizície

- V roku 2021 Skupina obstarala 100% podiel v spoločnosti **RAJ Production, s.r.o.** Kontrolu nad spoločnosťou nadobudla 23.2.2021

Hodnota transakcie

pozostávala z nasledovných položiek:

<i>v tis. EUR</i>	Reálna hodnota
Peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty	7
Ostatné obežné aktíva	20
Záväzky	(140)
Reálna hodnota čistých identifikovateľných aktív celkom	(113)
Poskytnutá protihodnota za obstaraný podiel	5
goodwill	118
Čistý peňažný tok pri akvizícii	
zaplatené	5
mínus peňažné prostriedky získané pri akvizícii	(7)
SPOLU	(2)

- Skupina 21.12.2021 založila dcérsku spoločnosť **Dubeň HoldCo, s.r.o.** so základným imaním 5 tis. EUR.
- Skupina spolu so spoločnosťou Cronos Invest j.s.a založila 12.1.2021 spoločný podnik Optima HoldCo, s.r.o. Výška investície, ktorá tvorí podiel skupiny na základnom imaní spoločného podniku predstavovala sumu 2,5 tis. EUR.

2.2.2. Nekomtrolné podiely

Podiel na majetkovej účasti pripadajúci na nekontrolné podiely:

Nekomtrolné podiely v %	2021	2020
Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s.	40,64	40,64
Slovenská autobusová doprava Trenčín, a.s.	41,54	41,54
Žilinská parkovacia spoločnosť, s.r.o.	51,00	51,00
Letisko Žilina, a.s.	0,52	0,52
SMS, s.r.o.	37,00	37,00
SIRS – Finance, s.r.o.	0,00	40,64
SIRS – Consulting, s.r.o.	41,54	41,54
SIRS Akvizície, a.s.	41,09	41,09

Prevodom 100% podielu spoločnosti SIRS Finance, s.r.o. od dcérskej spoločnosti Slovenská autobusová doprava Žilina, a.s. na dcérsku spoločnosť v 100% vlastníctve s účinnosťou 30.12.2021 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 znížením položky emisné ážio.

Položky nekontrolných podielov k 31. decembru 2021 a 2020 a pohyby v roku 2021 a 2020 boli nasledovné:

	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 2020	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									-
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(85)	(126)							(211)
31. december 2020	6 129	5 703	3 616	7	13	(579)	(606)	(185)	14 098
Zisk/(strata) pripadajúca na nekontrolné podiely	273	387	57			(40)	(96)	(76)	505
Ostatný komplexný výsledok pripadajúci na nekontrolné podiely	19	(29)							(10)
Zmeny podielu držaného vlastníckmi nekontrolných podielov						619			619
Dividendy pripadajúce akcionárom nekontrolných podielov	(91)	(135)							(226)
31. december 2021	6 330	5 926	3 673	7	13	-	(702)	(261)	14 986

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 odlíšiteľná 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 zahrňajú 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

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 2021

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 nesplatennej istiny.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derivátové finančné nástroje

Skupina používa zabezpečovacie derivátové finančné nástroje na zabezpečenie peňažných tokov, napr. úrokové swapy a opcie na zabezpečenie rizík spojených s fluktuáciou EURIBOR 3M na ktorý sú naviazané úrokové sadzby dlhodobých bankových úverov. Derivátové finančné nástroje sa prvotne oceňujú v reálnej hodnote ku dňu uzavretia zmluvy a následne sa preceňujú na reálnu hodnotu. Deriváty sú 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 vyazuje vo výkaze Ostatných súhrnných ziskov a strát v položke „Zabezpečenie peňažných tokov”.

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

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

Zníženie hodnoty finančných aktív

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

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

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

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

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

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

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

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

Významné účtovné odhady a posúdenia

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

4. Riadenie finančného rizika

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

S držanými finančnými nástrojmi súvisia nasledovné riziká

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

4.1. Trhové riziko

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

Menové riziko

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

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

Úrokové riziko

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

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

Dopady rizika úrokovej sadzby na hospodársky výsledok boli v sledovanom období 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, pohľadávkami zo zmlúv o pôžičke.

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

K 31. decembru 2021 a 2020 má Skupina významnú koncentráciu úverového rizika vo vzťahu so zmluvami o pôžičke (Poznámka č. 13, 16). Uvedené pôžičky s odloženou dobou splatnosti sú poskytnuté výlučne spoločnostiam pod kontrolou akcionára. Vedenie vyhodnotilo úverové riziko vyplývajúce z pôžičiek ako nízke a Skupina nie je vystavená významnému riziku väčších strát ako vo výške vytvorených opravných položiek.

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

Analýza finančných pohľadávok

<i>v tis. EUR</i>	nominálna hodnota	opravná položka	účtovná hodnota
pôžičky dlhodobé v splatnosti (pozn.13)	22 063	853	21 210
pôžičky krátkodobé v splatnosti (pozn. 17)	8 510	161	8 349
pohľadávky z príspevkov na úhradu straty vo verejnom záujme v splatnosti (18)	6 587		6 587
pohľadávky z obchodného styku (pozn.18)	6 195	1 552	4 643
<i>z toho v splatnosti</i>	2 619	143	2 476
<i>po lehote splatnosti</i>			
<i>do 30 dní</i>	496	15	481
<i>od 31 do 180 dní</i>	650	90	560
<i>od 181 do 360 dní</i>	276	62	214
<i>nad 360 dní spriaznené spoločnosti</i>	1402	528	874
<i>nad 360 dní</i>	752	714	38
Spolu	46 855	2 147	44 708

4.3. Riziko likvidity

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

Splatnosť finančných záväzkov na základe zmluvných platieb:

v tis. EUR	do 1 roka	do 5 rokov	nad 5 rokov	SPOLU
Bankové pôžičky				
z toho istina	10 463	55 863	19 548	85 874
z toho úroky	2 285	5 298	659	8 242
Prijaté iné pôžičky mimo skupinu				
z toho istina	793	2 386	243	3 422
z toho úroky		0		0
Záväzky zo splátkového predaja				
z toho istina	5 059	15 546	16 347	36 952
z toho úroky	735	1 827	961	3 523
Záväzky z leasingu				
z toho istina	172	308		480
z toho úroky	8	10		18
Obchodné záväzky a dlhodobé záväzky	10 765	5 949	1 442	18 156
Ostatné finančné záväzky				0
Spolu	30 280	87 187	39 200	156 667

Pri analýze zostávajúcich splatností bankových úverov bolo abstrahované od revolvingových kontokorentných úverov.

5. Prevádzkové výnosy

Účtovná politika:

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

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

Prevádzkové príspevky od objednávateľov výkonov vo verejnom záujme sa účtujú ako výnosy z prevádzkovej činnosti, a to v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním ekonomicky oprávnených nákladov vyčíslených v súlade s dohodnutou 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 úrovňou tržieb nájomníkov z predaja, sa vykazujú ako výnos v období, kedy na platbu vznikol nárok, pretože Skupina nie je schopná spoľahlivo odhadnúť budúce tržby svojich nájomcov tak, aby bola schopná vykazovať takéto očakávané podmienené platby nájomného rovnomerne počas doby prenájmu.

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

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

5.1. Prevádzkové výnosy

v tis. EUR	2021	2020
Tržby z autobusovej prepravy	15 216	14 684
Tržby z prenájmu	2 356	1 976
tržby z predaja nafty	726	592
Tržby z predaja ostatného tovaru	1 253	1 055
Tržby z hotelových služieb	770	718
Ostatné prevádzkové tržby	1 533	1 674
Prevádzkové výnosy spolu	21 854	20 699

Napriek zníženiu mobility obyvateľov a uzatváraniu prevádzok v súvislosti s prijatými opatreniami na zabránenie šírenia COVID 19, skupina zaznamenala mierny nárast tržieb ako v autobusovej doprave, tak aj v tržbách z nájomného a predaja tovaru a nafty.

5.2. Prevádzkové príspevky vo verejnej autobusovej doprave

v tis. EUR	2021	2020
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v prímestskej doprave	40 610	38 177
Príspevok na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme v mestskej doprave	6 674	6 471
Prevádzkové dotácie na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme spolu	47 284	44 648

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, zmluva uzatvorená so Žilinským samosprávnym krajom je platná 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 rozdelené na časti – regióny Kysuce, Horné Považie a Turiec na území ŽSK. V októbri 2022 Skupina uzatvorila zmluvy so ŽSK o službách v prímestskej autobusovej doprave vo verejnom záujme v dopravnom regióne Kysuce, Horné Považie a Turiec, na základe ktorých začne ako Nový dopravca poskytovať služby od uplynutia vyššie uvedených pätnástich mesiacov, ktoré začínajú plynúť od novembra 2022. Služby budú na základe nových zmlúv poskytované na obdobie 10 rokov.

Skupina má ďalej uzatvorené zmluvy o výkonoch vo verejnom záujme na zabezpečenie mestskej autobusovej dopravy nasledovne:

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 2021

Mesto Martin - účinnosť do 31.12. 2021, zmluva ďalej neobnovená, Mesto Čadca – účinnosť do 31.12.2027, Mesto Trenčín – účinnosť do 31.8.2022, zmluva ďalej neobnovená 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>	2021	2022
<i>Výnosy z prenájmu</i>		
Obchodné centrá	5 674	5 668
Kancelárie	116	150
<i>Servisné a marketingové poplatky</i>		
Obchodné centrá	2 881	2 363
<i>Energie</i>		
Obchodné centrá	2 039	535
Kancelárie	40	43
Výnosy spolu	10 750	8 759

<i>v tis. EUR</i>	2021	2020
Výnosy z prenájmu - Obchodné centrá	10 594	8 566
Výnosy z prenájmu - kancelárie	156	196
Výnosy spolu	10 750	8 759

Nárast výnosov z investícií do nehnuteľností bol ovplyvnený otvorením prevádzky obchodného domu v Nitre v priebehu roka 2021 a vo výške 1 327 tis. EUR zmenou metódy vykazovania tržieb z refakturácií energií, ktoré do roku 2020 boli vo významnej miere vykazované kompenzáciou nákladov na energie.

Výnosy z investícií do nehnuteľností boli v roku 2021 negatívne ovplyvnené uzatváraním prevádzok a znížením mobility obyvateľov v súvislosti s prijatými opatreniami na zabránenie šírenia COVID 19. Skupina aj v roku 2021 poskytla nájomcom 50% zľavu z nájomného za obdobie sťaženého užívania.

6. Prevádzkové náklady

6.1. Materiálové náklady

<i>v tis. EUR</i>	2021	2020
Spotreba materiálu	9 232	7 806
Náklady na energie	812	818
Náklady na predanú naftu	714	582
Náklady na predaný tovar	1 117	614
Zníženia hodnoty zásob	0	0
Aktivácia vnútroorganizačných služieb	(13)	(12)
Materiálové náklady spolu	11 862	9 808

6.2. Služby

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Náklady na opravu a údržbu	6 133	6 194
Cestovné	954	929
Nájomné za prevádzkované mestské parkovacie plochy	319	327
Platby za používanie pneumatík	445	429
Užívanie autobusových staníc	757	566
Ostatné nájomné	447	522
Strážna služba	49	41
Umývanie autobusov a upratovanie	492	501
Reklama	142	246
Telekomunikačné služby	318	282

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 2021

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Právne, poradenské a účtovné služby	930	1 248
Náklady na audit a ostatné konzultačné služby	79	68
Ostatné služby	2 026	1 799
Služby spolu	13 091	13 152

6.3. Osobné náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Mzdové náklady	19 773	19 553
Odmeny členom orgánov skupiny	423	336
Náklady na sociálne zabezpečenie	7 112	7 261
Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny (pozn. 22.1)	108	157
Ostatné sociálne náklady	1 539	1 807
Osobné náklady spolu	28 955	29 114

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

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

6.4. Odpisy

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Odpisy stavieb a zariadení	9 740	8 861
Odpisy investícií do nehnuteľností	3 201	3 020
Odpisy nehmotného majetku	28	44
Zníženie hodnoty goodwillu (pozn.12)	118	
Zníženie hodnoty (pozn.10)	264	
Zúčtovanie zníženia hodnoty	0	0
Odpisy spolu	13 351	11 925

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>	2021	2020
Materiálové náklady	2 171	1 139
Opravy a údržby	348	29
Služby súvisiace s investíciami do nehnuteľností	1 806	1 230
Daň z nehnuteľností	217	239
poistenie	101	99
Spolu	4 643	2 736

6.6. Ostatné prevádzkové náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Daň z motorových vozidiel	60	61
Daň z nehnuteľností	199	199
Poplatky	198	107
Ostatné prevádzkové náklady spolu	457	367

6.7. Ostatné zisky/ (straty)

<i>V tis. EUR</i>	2021	2020
Zisk/(strata) z predaja dlhodobého majetku a materiálu	305	265
(zníženie hodnoty)/zrušenie straty zo zníženia hodnoty pohľadávok	(1 008)	(395)
(Odpis pohľadávok)	(1)	(15)
zisk z odpísaných pohľadávok		167
Poistne	(1 799)	(1 800)
Prijaté náhrady škôd poistných udalostí	927	963
Pokuty a penále netto	49	28
Dotácia na dlhodobý majetok	28	28
Dotácie COVID 19	306	227
Ostatné prevádzkové dotácie	25	
odpis záväzku	392	
Ostatné prevádzkové zisky/(straty)	643	618
Prevádzkové kurzové zisky/(straty) netto		(1)
Ostatné zisky/(straty)	(133)	85

Skupina počas roku 2021 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 194 tis. EUR., dotáciu od Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej Republiky pre podniky v odvetví cestovného ruchu v čiastke 47 EUR, dotáciu z Ministerstva hospodárstva na nájomné ako nájomca vo výške 46 tis. EUR a na refundáciu skríningového testovania 19 tis. EUR, spolu 306 tis. EUR.

7. Finančné výnosy**Účtovná politika**

Úroky sa vykazujú proporcionálne zohľadňujúc efektívny výnos z príslušného majetku.

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Úroky z vkladov v bankách	0	0
Úroky z poskytnutých pôžičiek	1 165	1 062
Finančné výnosy spolu	1 165	1 062

8. Finančné náklady

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Úroky zo splátkového predaja (pozn.21.3)	707	669
Úroky z bankových úverov	2 119	2 458
Úroky z ostatných pôžičiek	99	151
Úroky z leasingu (pozn.23.1)	10	14
Rozpustený diskont k dlhodobým rezervám (pozn.22.1)	11	13
Náklady na hedžing úrokovej sadzby (Opčná prémie, úrokový swap)	110	26
Ostatné finančné náklady	291	317
Finančné náklady spolu	3 347	3 648

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

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 2021

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 účtovní 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 účtovní 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	2 021	2 020
Splatná daň z príjmov	1 826	1 213
odložená daň z príjmov	(87)	250
Daň z príjmov spolu	1 739	1 463

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

v tis . EUR	2 021	2 020
zisk/(strata) pred zdanením	5 214	4 503
daň vypočítaná použitím 21% sadzby dane	1 095	946
Nedaňové náklady (+)	473	376
Nevykázanie odloženej daňovej pohľadávky (napr.. z daňových strát)(+)	144	141
Nezdaniteľné výnosy (-)	(9)	(12)
V minulých obdobiach nevykázaná odložená daňová pohľadávka	(3)	(41)
Úprava splatnej dane vťahujúca sa k minulým obdobiam	0	13
Odpis daňovej pohľadávky z neumoriteľnej straty	39	40
Daň z príjmu	1 739	1 463
Efektívna daňová sadzba	33,3%	32,4%

Položky dočasných rozdielov medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov pre účely finančného vykazovania a ich daňovými základmi k 31. decembru 2021 a 2020 a daňový vplyv pohybov medzi nimi v roku 2021 a 2020 uvádza nasledovný prehľad:

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

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2 020
Hmotné dlhodobé aktíva	(6 293)	(6 288)
Zásoby	0	352
Deriváty	38	
Pohľadávky	344	147
Rezervy a záväzky	991	964
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(209)	(279)
Daňové straty a iné odpočty	796	558
Odložené daňové pohľadávky/ (záväzky)	(4 333)	(4 546)
Úprava o neistú realizáciu odloženej daňovej pohľadávky	(672)	(591)
Čistý odložený daňový (záväzok)	(5 005)	(5 137)
Odložené daňové pohľadávky vykázané vo výkaze o finančnej situácii	1 048	1 205
Odložené daňové (záväzky) vykázané vo výkaze o finančnej situácii	(6 053)	(6 342)

Skupina v roku 2021 umorila daňové straty a iné odpočty vo výške 235 tis. EUR. (v roku 2020 223 tis. EUR). Skupina vykázala k 31. decembru 2021 kumulatívne daňové straty vo výške 3 790 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 2022-2026.

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

Skupina nevykázala k 31. decembru 2021 odložené daňové pohľadávky vo výške 672 tis. EUR u ktorých nie je dostatočne isté, že dosiahnuté budúce zisky budú postačujúce na ich uplatnenie.

(i) Pohyby v odloženej dani v roku 2021 boli nasledovné

<i>v tisícoch EUR:</i>	Stav k 1.1.2021	Podnikové kombinácie	Zaúčtované do (nákladov) / výnosov	Zaúčtované do ostatného komplexného výsledku	Stav k 31.12.2021
Hmotné dlhodobé aktíva	(6 398)		(5)		(6 403)
Zásoby	352		(352)		0
Deriváty				38	38
Pohľadávky	137		196		333
Rezervy a záväzky	760		(59)	6	707
Ostatné zdaniteľné rozdiely	(279)		70		(209)
Umoriteľné straty a iné daňové odpočty	291		238		529
	(5 137)		88	44	(5 005)

(ii) 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)

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

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

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

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

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

V tis. EUR	Pozemky	Budovy a stavby	Stroje, zariadenie, motorové vozidlá a ostatné aktíva	Nedokončené investície	Celkom
Obstarávacia cena k 1. 1. 2020	11 121	24 904	109 422	5 338	150 785
Prírastky	9	838	6 745	433	8 025
Presuny			4 207	(4 207)	0
Podnikové kombinácie (pozn.xx)					0
Úbytky			(6 071)	(650)	(6 721)
Obstarávacia cena k 31.12.2020	11 130	25 742	114 303	914	152 089
Prírastky		66	6 624		6 690
Presuny			55	(55)	-
Podnikové kombinácie (pozn.xx)					-
Úbytky		(234)	(9 963)	(378)	(10 575)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2021	11 130	25 574	111 019	481	148 204
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2020		(9 834)	(79 999)	-	(89 833)
Odpisy		(1 210)	(7 651)		(8 861)
Zníženie hodnoty					-
Podnikové kombinácie					-
Úbytky			6 025		6 025
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2020		(11 044)	(81 625)	-	(92 669)
Odpisy		(1 317)	(8 423)		(9 740)
Zníženie hodnoty			(264)		(264)
Podnikové kombinácie					-
Úbytky		120	9 801		9 921
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2021		(12 241)	(80 511)	-	(92 752)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2020	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
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2021	11 130	13 333	30 508	481	55 452

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 2021

Zníženie hodnoty

K 31.12.2021 Skupina znížila vytvorením opravnej položky 264 tis. EUR hodnotu autobusov o rozdiel medzi ich odhadovanou realizovateľnou hodnotou a účtovnou hodnotou.

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

K 31.12.2021 bolo v prospech bánk, ktoré poskytli úvery (pozn.21.1) zriadené záložné právo na pozemky a budovy v účtovnej hodnote 11.606 tis. EUR (k 31.12.2020 12.089 tis. EUR) . Skupina ručí nehnuteľným majetkom v účtovnej hodnote 5.466 tis. EUR (k 31.12.2020 5.630 tis. EUR) za úver personálne prepojenej spoločnosti (pozn 25.2)

Zo strojov, prístrojov a zariadení je zriadené záložné právo na autobusy na zaistenie záväzkov zo splátkového predaja v zostatkovej hodnote 28 866 tis. EUR. (k 31.12.2020 29 151 tis. EUR). (pozn. 21.3)

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, vyказuje 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. 24, 25)

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 vyказuje 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 vyказuje 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 vyказaný v rámci položky budovy a stavby, stroje a zariadenia, motorové vozidlá:

V tis. EUR	Budovy a stavby	Stroje a zariadenia	Celkom
Obstarávacia cena k 1.1.2020	545	378	923
Prírastky	53	123	176
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	-	-
Úbytky	-	-	0
Obstarávacia cena k 31. 12. 2020	598	501	1 099
Prírastky	-	63	63
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	(10)	(10)
Úbytky	(191)	-	(191)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2021	407	554	961

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 2021

<i>V tis. EUR</i>	Budovy a stavby	Stroje a zariadenia	Celkom
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2020	(109)	(65)	(174)
Odpisy	(110)	(82)	(192)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	-	-
Úbytky	-	-	0
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2020	(219)	(147)	(366)
Odpisy	(86)	(94)	(180)
Presuny - ukončenie lízingu uplatnením kúpnej opcie	-	10	10
Úbytky	76	-	76
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2021	(229)	(231)	(460)
Účtovná hodnota			
k 1.1.2020	436	313	749
k 31.12.2020	379	354	733
k 31.12.2021	178	323	501

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

<i>V tis. EUR</i>	Investície do nehnuteľnosti	Zariadenia nákupných centier	Nedokončené investície a preddavky	Celkom
Obstarávacia cena k 1. 1. 2020	60 090	5 475	406	65 971
Prírastky	401	2	1 687	2 090
Presuny		76	(76)	-
Podnikové kombinácie	36 924	249	27	37 200
Úbytky		(407)	(27)	(434)
Obstarávacia cena k 31.12.2020	97 415	5 395	2 017	104 827
Prírastky	3 228	65		3 293
Presuny	1 624		(1 624)	0
Podnikové kombinácie				0
Úbytky			(135)	(135)
Obstarávacia cena k 31. 12. 2021	102 267	5 460	258	107 985

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 2021

V tis. EUR	Investície do nehnuteľností	Zariadenia nákupných centier	Nedokončené investície a preddavky	Celkom
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2020	(20 292)	(5 064)		(25 356)
Odpisy	(2 788)	(231)		(3 019)
Zníženie hodnoty				
Podnikové kombinácie				-
Úbytky		407		407
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2020	(23 080)	(4 888)	-	(27 968)
Odpisy	(3 002)	(200)		(3 202)
Zníženie hodnoty				
Podnikové kombinácie				-
Úbytky				-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12.2021	(26 082)	(5 088)	-	(31 170)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2020	39 798	411	406	40 615
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2020	74 335	507	2 017	76 859
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2021	76 185	372	258	76 815

Majetok na ktorom je zriadené záložné právo

Na investície do nehnuteľností v účtovnej hodnote 72.751 tis. EUR bolo zriadené záložné právo v prospech financujúcich bank (pozn. 21.1.2 a 21.1.7), (v roku 2020: 70 836 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 (obstarávací cena) v prípade, že majetok bol obstaraný / držaný na predaj blízko k súvahovému dňu, alebo ak nie sú údaje o podobnom majetku a vedenie pri odhade reálnej hodnoty uplatnilo svoj úsudok a skúsenosti.

Reálna hodnota prevádzkovaných obchodných centier bola 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 bolo Aktualizované k 31.12.2021, porovnávacie obdobie k 31.12. 2020 nebolo aktualizované z dôvodu mimoriadnej situácie spôsobenej pandémiou a vychádzalo z oceňovacích modelov spracovaných k 31.12.2019. Odsúhlasenie medzi získanými oceneniami a oceneniami upravenými o duplicitu je uvedené v nasledujúcej tabuľke:

v tis. EUR	2 021	2 020
Získané ocenenie	107 214	103 812
mínus: pohľadávky z motivačných bonusov na prenájom	(159)	(244)
mínus : Goodwill	(2 146)	(2 415)
Reálna hodnota	104 909	101 153
Zostatková hodnota	76 815	76 859
Rozdiel	28 094	24 294

12. Dlhodobý nehmotný majetok a goodwill

Účtovná politika

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

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

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

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

Pokles hodnoty nefinančného majetku : Goodwill a nehmotný majetok, ktorý ešte nie je k dispozícii na použitie sa neodpisuje, ale každý rok sa testuje na pokles hodnoty. Majetok, ktorý sa odpisuje sa preskúmava z hľadiska možného poklesu hodnoty vždy, keď udalosti alebo zmeny okolností naznačujú, že účtovná hodnota tohto majetku nemusí byť realizovateľná. Strata z poklesu hodnoty sa zúčtuje v sume, o ktorú účtovná hodnota daného majetku prevyšuje jeho realizovateľnú hodnotu. Realizovateľná hodnota predstavuje: buď reálnu hodnotu majetku zníženú o náklady na predaj alebo jeho úžitkovú hodnotu, podľa toho, ktorá je vyššia. Pre účely posúdenia poklesu hodnoty sa majetok zatrieduje do skupín podľa najnižších úrovní, pre ktoré existujú samostatne identifikovateľné peňažné toky (jednotky generujúce peňažné toky). Nefinančný majetok iný ako goodwill, ktorého hodnota bola znížená, sa ku každému súvahovému dňu preskúmava, 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. 2020	783	304	51	0	1 138
Prírastky		9			9
Presuny					0
Podnikové kombinácie	1 633				1 633
Úbytky					-
Obstarávacia cena k 31. 12. 2020	2 416	313	51	0	2 780
Prírastky				152	152
Presuny					-
Podnikové kombinácie	118				118
Úbytky					-
Obstarávacia cena k 31. 12. 2021	2 534	313	51	152	3 050
Oprávky a zníženie hodnoty k 1.1. 2020	-	(244)	(10)	-	(254)
Odpisy		(25)	(19)	-	(44)
Zníženie hodnoty				0	0
Zúčtovanie zníženia hodnoty					0
Podnikové kombinácie					0
Úbytky				-	-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2020	-	(269)	(29)	-	(298)

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 2021

<i>V tis. EUR</i>	Goodwill	Softvér	Oceniteľné práva	Nedokončené investície	Spolu
Odpisy		(18)	(10)	-	(28)
Zníženie hodnoty	(118)			-	(118)
Zúčtovanie zníženia hodnoty					-
Podnikové kombinácie *					-
Úbytky				-	-
Oprávky a zníženie hodnoty k 31.12. 2020	(118)	(287)	(39)	-	(444)
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 1.1.2020	783	60	41	-	884
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2020	2 416	44	22	-	2 482
ZOSTATKOVÁ HODNOTA k 31.12.2021	2 416	26	12	152	2 606

Goodwill

Goodwill vykázaný pri jednotlivých akvizíciách sa testuje na znehodnotenie podľa štandardu IAS 36. Pri posudzovaní znehodnotenia goodwillu sa skupina pozerá na nasledovné indikátory:

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

Goodwill vykázaný pri akvizícii spoločnosti Raj production, s.r.o. vo výške 118 tis. EUR bol odpísaný v plnej výške. Iné znehodnotenie goodwillu nebolo identifikované.

Nedokončené investície

V položke nedokončené investície je vykázaná predpokladaná výška odplaty za vecné bremeno zodpovedajúca hodnote určenej znaleckým posudkom za sporné pozemky pod Obchodným centrom Mirage a súvisí s vykázanou rezervou na spor s Mestom Žilina. (pozn.26.1)

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 opísané, ak sa považujú za nevymožiteľné.

<i>v tis. EUR</i>	2021		2020	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - dlhodobé	21 102	961	24 511	1206
Pôžičky tretím stranám	0	0	0	0
	21 102	961	24 511	1 206
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		22 063		25 717
zníženie hodnoty		(853)		(130)
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		21 210		25 587

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 2021

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

Vývoj opravnej položky:

v tis. EUR:	2021	2020
Stav na začiatku obdobia	130	
Zníženie hodnoty	218	66
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti		
Presun z pôžičiek so splatnosťou do jedného roka	505	64
Presun k pôžičkám so splatnosťou do jedného roka	-	
Stav ku koncu obdobia	853	130

14. Investície do spoločných podnikov

Skupina spolu so spoločnosťou Cronos Invest j.s.a založila 12.1.2021 spoločný podnik Optima HoldCo, s.r.o. Výška investície, ktorá tvorí podiel skupiny na základnom imaní spoločného podniku predstavovala sumu 2 tis. EUR. Spoločný podnik v roku 2021 ešte nezačal vykonávať činnosť na ktorú bol zriadený, preto podiel skupiny na čistých aktívach spoločného podniku sa oproti prvotnej investícii nezmenil.

15. Ostatný dlhodobý majetok

v tis. EUR:	2021	2020
Investičný príspevok k prenájmu (a)	100	56
Pohľadávka z postúpenia (b)	5 870	5 870
Poskytnuté dlhodobé finančné zábezpeky		9
Náklady budúcich období	425	645
Ostatný dlhodobý majetok spolu	6 395	6 580

(a) Pohľadávky z investičných príspevkov k prenájmu (motivačných bonusov) vo výške 100 tis. EUR (31.december 2020: 56 tis. EUR) predstavujú výdavky na príspevky – príspevky na FITOUT predajní poskytované nájomcom pri otváraaní prevádzok a uzatváraní dlhodobých nájomných zmlúv a sú vykazované rovnomerne počas doby trvania prenájmu. Kontribúcie sú rozpúšťané ako zníženie výnosov z prenájmu počas doby trvania nájomných vzťahov vo väzbe na dosahované príjmy z nájomného. K dátumu zostavenia účtovnej závierky Skupina posudzuje výšku a odôvodnenosť časového rozlíšenia motivačných bonusov, pričom časť týkajúcu sa bezprostredne nasledujúceho obdobia vykazuje ako krátkodobé pohľadávky a zvyšnú časť ako dlhodobé pohľadávky.

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

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

16. Zásoby

Účtovná politika

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardmi pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2021

<i>v tis. EUR:</i>	Obstarávacia cena 2021	Účtovná hodnota 2021	Obstarávacie cena 2020	Účtovná hodnota 2020
Materiál	524	524	434	434
Tovar na sklade	432	432	551	551
Dopravné lietadlo	0	0	2 426	750
Zásoby spolu	956	956	3 411	1 735

V roku 2021 Skupina odpredala dopravné lietadlo obstarané v roku 2017, na ktorom sa časom prejavila skrytá vážna vada. Na lietadlo sa už nevzťahovala záruka a v roku 2021 bolo lietadlo odpredané so stratou o 200 tis. EUR vyššou ako sa očakávalo.

Vývoj opravnej položky k zásobám

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Stav na začiatku obdobia	1 676	1 676
Zníženie hodnoty	0	
Zrušenie z titulu zániku opodstatnenosti		
Použitie	(1 676)	
Stav ku koncu obdobia	0	1 676

17. 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.

	2021		2020	
	istina	úrok	istina	úrok
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé zabezpečené	5 700	912	5 700	684
pôžičky spriazneným stranám - krátkodobé nezabezpečené	872	972	5 064	732
Pôžičky tretím stranám	50	4	130	10
	6 622	1 888	10 894	1 426
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek brutto		8 510		12 320
zníženie hodnoty		(161)		(648)
neobežné pohľadávky z poskytnutých pôžičiek netto		8 349		11 672

Pôžičky sa poskytujú za týchto podmienok: úrokové sadzby: 3% - 4% (v roku 2020 2,8% - 4%)

Vývoj opravnej položky:

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Stav na začiatku obdobia	648	692
Zníženie hodnoty	18	20
Presun z pôžičiek so splatnosťou viac ako rok		
Presun k pôžičkám so splatnosťou viac ako rok	(505)	(64)
použitie z titulu odpisu pohľadávok z pôžičiek		
Stav ku koncu obdobia	161	648

18. Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky

Účtovná politika

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 2021

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. Znehodnotenú dlžnú čiastku sú odpísané, ak sa považujú za nevymožiteľné.

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

v tis. EUR	2021	2020
Pohľadávky z obchodného styku	6 195	6 034
Opravná položka k pochybným pohľadávkam	(1 552)	(1 970)
Obchodné pohľadávky spolu	4 643	4 064
<i>Ostatne pohľadávky</i>		
Pohľadávky z dotácií (príspevkov) na úhradu straty z výkonov vo verejnom záujme	6 587	6 077
Pohľadávky z dotácií COVID 19	43	154
Pohľadávky z titulu DPH a ostatných daní	1 666	1 854
Poskytnuté finančné zábezpeky	1 713	1 125
Investičné príspevky (stimuly)	59	188
Iné pohľadávky	339	330
Náklady budúcich období	442	482
Opravná položka k pochybným iným pohľadávkam	(77)	(20)
Ostatné pohľadávky spolu	10 772	10 190
Obežné obchodné a ostatné pohľadávky spolu	15 415	14 254

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

Vývoj opravnej položky k pohľadávkam z obchodného styku:

v tis. EUR:	2021	2020
Stav na začiatku obdobia	1 970	1 514
Tvorba	722	421
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti	(23)	(112)
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(1 117)	(141)
Stav ku koncu obdobia	1 552	1 682

Vývoj opravnej položky k pochybným ostatným obežným pohľadávkam:

v tis. EUR:	2021	2020
Stav na začiatku obdobia	20	168
Tvorba	73	2
Zrušenie z dôvodu zániku opodstatnenosti		
Použitie z titulu odpisu pohľadávok	(16)	(150)
Stav ku koncu obdobia	77	20

Zabezpečené pohľadávky z výnosov z investícií do nehnuteľností inými aktívami :

v tis. EUR:	2021	2020
<i>Pohľadávky z obchodného styku zabezpečené</i>		
Bankovými zárukami a vkladmi nájomcov	502	390
Spolu	502	390

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

Pohľadávky na ktoré je zriadené záložné právo

Skupina ručí pohľadávkami súčasnými aj budúcimi z autobusovej dopravy, z prevádzky autobusových nástupišť, z prenájmu ako aj pohľadávkami z poskytnutých pôžičiek (pozn. 13 a 17), pohľadávkami z dodávok tovaru alebo poskytovaním služieb akéhokoľvek druhu voči všetkým súčasným i budúcim dlžníkom do výšky záväzkov z bankových úverov. (pozn.21.1)

Pohľadávkami zo zmluvy o výkone vo verejnom záujme súčasnými aj budúcimi, ktorých výške k 31.12.2021 je 1 857 tis. EUR Skupina ručí za záväzky zo splátkového predaja autobusov v prospech Tatra-Leasing s.r.o. (pozn. 21.3).

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

19. 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.*

	2021	2020
v tis. EUR:	v mene EUR	
Peniaze v banke	6 559	4 284
Pokladničná hotovosť	71	76
Spolu	6 630	4 360

Pohľadávkami z práva na výplatu peňažných prostriedkov z účtov vedených financujúcimi bankami Skupina ručí za bankové úvery. (pozn. 21.1) .

20. 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 (31.12.2020: 220 ks) v nominálnej hodnote 1 660 EUR na 1 akciu. So všetkými vydanými akciami sú spojené rovnaké práva.

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 2021

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.

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

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

Ostatné komponenty vlastného imania

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

<i>v tis.. EUR:</i>	2021	2020
Stav na začiatku obdobia	-	-
Aktuárske zisky/(straty)	(28)	(81)
Daň z príjmov vzťahujúca sa k aktuárskym ziskom/(stratám)	6	17
Podiel nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	13	33
Daň z príjmov súvisiaca s podielom nekontrolných podielov na poistno-matematických ziskoch/(stratách)	(3)	(7)
Reklasifikácia do nerozdelených ziskov minulých rokov	12	38
Stav ku koncu obdobia	-	-

Nerozdelený zisk:

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Zostatok na začiatku obdobia	18 158	15 608
Zisk/(strata) za obdobie týkajúci sa akcionárov materskej spoločnosti	2 970	2 588
Aktuárske zisky a (straty) pripadajúce na akcionárov materskej spoločnosti – reklasifikácia do nerozdelených ziskov	(12)	(38)
Dividendy	(4 244)	
Nerozdelený zisk spolu ku koncu obdobia	16 872	18 158

21. 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.

21.1. Bankové úvery

Banka /veriteľ	typ úveru	mena	úroková sadzba	konečná splatnosť	2021	2020	forma zabezpečenia
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	2,40%	2022	1 935	2 902	pozn. 21.1.1
Tatra banka a.s.	investičný	EUR	2,15%,2,95%	2028	28 540	30 075	pozn.21.1.2
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	3,25%	2023	3 750	6 500	pozn. 21.1.3
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	1,95%	2023	1 000	1 667	pozn. 21.1.4
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	2,00%	2023	825	1 375	pozn. 21.1.4
Tatra banka a.s.	Účelový	EUR	2,05%	2025	25 157	26 869	pozn. 21.1.8
UniCredit a.s.	Účelový	EUR	2,35%	2024	7 662	8 090	pozn. 21.1.6
SLSP a.s.	Účelový	EUR	2,35%	2024	7 662	8 090	pozn. 21.1.6
ČSOB a.s.	Účelový	EUR	1,60%	2022	173	1 207	pozn. 21.1.5
UniCredit a.s.	Investičný	EUR	2,50%	2026	9 170		pozn. 21.1.7
odložené úroky					125	208	
Dlhodobé úvery					85 999	86 775	
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov					(37 045)	(43 140)	
Dlhodobé úvery bez krátkodobej časti					48 954	43 635	
Tatra banka a.s.	Splátkový	EUR	4,50%	2021	0	5 300	
ČSOB a.s.	kontokorentný	EUR	1,38%	2022	2 632	3 956	pozn. 21.1.5
ČSOB a.s.	kontokorentný	EUR	2,50%	2021	0	1 530	pozn. 21.1.5
Tatra banka a.s.	kontokorentný	EUR	1,55%	2022	0	337	pozn. 21.1.4
Krátkodobá časť dlhodobých úverov				2022	37 045	43 140	
úroky					260	683	
debetný zostatok účtu					7		
krátkodobé záväzky z bankových úverov					39 944	48 963	

Z dôvodu neplnenia kovenantov bankového úveru vyplynula povinnosť v súlade s IFRS pravidlami preklasifikovať dlhodobý úver v hodnote 26.582 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. Skupina plní všetky záväzky vyplývajúce z bankového úveru včas a v plnej výške.

V novembri 2021 Skupina uzatvorila zmluvu o účelovom bankovom úvere s ČSOB, a.s. na 8.000 tis. EUR s dohodnutým úrokom 1M EURIBOR + marža 2,8% p.a. K súvahovému dňu úver nebol čerpaný.

Skupina v roku 2021 čerpala úver vo výške 9.170 tis. EUR a splatila úvery v objeme 18.562 tis. EUR vrátane zníženia čerpania kontokorentných úverov.

Reálna hodnota dlhodobých a krátkodobých úverov nebola k 31.12.2021 a 2020 významne odlišná od ich účtovnej hodnoty

Zabezpečenie bankových úverov

21.1.1. Zostatok istiny bankového úveru vo výške 1 935 tis. EUR (k 31.12.2020: 2 902 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2022 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti pristupujúcich dlžníkov, záložným právom na nehnuteľnosti Skupiny (pozn. 10), na pohľadávky do výšky 8.600 EUR, (pozn. 18), záložným právom na účty vedené bankou (pozn. 19), a ručiteľskou zmluvou pristupujúcich dlžníkov.

21.1.2 Splátkový úver vo výške 28 540 tis. EUR (k 31.12.2020 30 075 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2028 je zaručený nehnuteľnosťami Skupiny (pozn. 11), pohľadávkami (pozn. 18), blanco zmenkou, notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením.

21.1.3 Splátkový úver v hodnote 3 750 tis. Eur (k 31.12.2020 6 500 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2023 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti (poznámka 10), záložným právom na pohľadávky (pozn. 18) a dohodou o ručení tretej osoby.

21.1.4 Splátkový úver, ktorého zostatok k 31.12.2021 je 1 000 tis. EUR (v roku 2020: 1 667 tis. EUR), a uver poskytnutý v roku 2020, ktorého zostatok k 31.12.2021 je 825 tis. EUR (v roku 2020 1.375 tis. EUR) s konečnou splatnosťou 31.3.2023 sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti pristupujúceho dlžníka, záložným

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 2021

právom na nehnuteľnosti spoločnosti v Skupine (pozn. 10), záložným právom na pohľadávky (pozn.18), záložným právom na účty vedené bankou a ručiteľským vyhlásením. Kontokorentný úver je zabezpečený záložným právom na pohľadávky. Výška dohodnutého úverového rámca je 3 850 tis. EUR, k 31.12.2021 kontokorentný úver nebol čerpaný.

21.1.5 Účelový úver vo výške 5.000 tis. EUR, ktorého zostatok k 31.12.2021 je 173 tis. EUR (k 31.12.2020: 1.207 tis. EUR) s konečnou splatnosťou 25.2.2022 je zabezpečený záložným právom na nehnuteľnosti Skupiny (pozn. 10), záložným právom na pohľadávky (pozn.18), 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 2.632 tis. EUR a kontokorentného úveru poskytnutého v roku 2020, ktorý k 31.12.2021 nebol čerpaný. Výška dohodnutého úverového rámca je 3 mil. EUR.

21.1.6 Bankové úvery so zostatkom dlhu k 31.12.2021 7 662 tis. EUR (k 31.12.2020 8.090 tis. EUR) s konečnou splatnosťou v roku 2024 sú zabezpečené záložným právom na nehnuteľnosti skupiny (pozn. 10), pohľadávkami z obchodného styku (pozn.18), notárskou zápisnicou a ručiteľským vyhlásením tretej osoby.

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

21.1.8 Bankový úver získaný pri akvizícii v roku 2020 v dlžnej sume k 31.12.2021 25.175 tis. EUR (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.

21.2. Prijaté pôžičky

v tis. EUR	mena	konečná splatnosť	2021	2020
Pôžičky - spriaznené strany	EUR	2024	1 093	213
Pôžičky akcionár	EUR	2024	1 327	480
Pôžičky akcionár	EUR	2028	244	662
Pôžičky od tretích strán	EUR	2022	475	475
Dlhodobé pôžičky			3 139	1 830
časť splatná v nasledujúcich 12 mesiacov			(510)	(508)
Dlhodobé pôžičky bez krátkodobej časti			2 629	1 322
pôžičky - spriaznené strany		2 022	70	505
pôžičky -akcionár		2 022	150	505
Pôžičky od tretích strán – dlžný úrok		2 019	63	63
Krátkodobá časť dlhodobých pôžičiek			510	508
Krátkodobé pôžičky			793	1 076

Pôžičky sú úročené 0%-4%.

21.3. Záväzky zo splátkového predaja

v tis. EUR:	2021	2020
Záväzky zo splátkového predaja za autobusy spolu	40 475	37 971
Mínus: budúce finančné náklady	(3 524)	(3 532)
Súčasná hodnota záväzkov zo splátkového predaja	36 951	34 439
Z toho: suma splatná do 12 mesiacov	5 059	4 858
suma splatná od 1 roka do 5 rokov	15 546	13 111
suma splatná nad 5 rokov	16 346	16 470

Súčasná hodnota záväzkov z kúpy autobusov na splátky	
Stav k 1.1.2021	34 439
Splátky	(4 858)
Zvýšenie záväzkov – obstaranie nových autobusov	7 370
Stav k 31.12.2021	36 951

Záväzky zo splátkového predaja za autobusy sú voči UniCredit Leasing Slovakia, a.s. Bratislava, Tatra-Leasing, s.r.o. Bratislava, ČSOB leasing, a.s. Praha a Slovenská sporiteľňa a.s. a sú diskontované na súčasnú hodnotu úrokovou sadzbou 1,84%-2,57% p.a.

Záväzky sú zabezpečené záložným právom na financované autobusy v zostatkovej hodnote 28 866 tis. EUR (k 31.12.2020: 29 152 tis. EUR) a záväzky voči Tatra-Leasing, s.r.o. sú zabezpečené aj pohľadávkami voči Žilinskému samosprávnemu kraju zo zmluvy o výkone vo verejnom záujme súčasnými aj budúcimi.

22. Rezervy

Účtovná politika

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

Rezerva na odchodné

Finančne nezaistený penzijný program so stanovenými požitkami

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

Zmeny a úpravy penzijných programov sú zúčtované do výnosov a nákladov v období, keď nastanú. Záväzok z 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.

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 2021

Súčasná hodnota záväzku z odmien pri pracovných a životných jubileách je stanovená na základe očakávaných budúcich peňažných tokov použitím úrokových sadzieb štátnych obligácií, ktorých lehota splatnosti je 10 rokov.. Zmeny a úpravy programu odmien pri pracovných a životných jubileách a poistno-matematické zisky a straty vyplývajúce z empirických úprav a zmien poistno-matematických predpokladov sú zúčtované do výnosov a nákladov v období, keď nastanú.

Výsledky niektorých súdnych sporov a správnych konaní

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

v tis. EUR:	odchodné	jubilejné	rezerva na odškodnenie	súdny spor	Rezervy na odstupné	Spolu
K 1. januáru 2020	1 484	337	100	257		2 178
Rezerva vytvorená počas obdobia	182	56			770	1 008
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	2 626
Rezerva vytvorená počas obdobia	109	28		152	416	705
Úrokový náklad (pozn.8)	9	2				11
Rezerva použitá počas obdobia	(246)	(57)				(303)
Zrušenie rezervy			(100)		(350)	(450)
Stav k 31. decembru 2021	1 289	312	0	152	836	2 589
Krátkodobá časť k 31. decembru 2020	314	61	100		350	825
Dlhodobá časť k 31. decembru 2020	1 103	278			420	1 801
Krátkodobá časť k 31. decembru 2021	263	62		152	594	1 071
Dlhodobá časť k 31. decembru 2021	1 026	250			242	1 518

22.1. Rezerva na odchodné a jubilejné odmeny

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

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

v tis. EUR:	rezerva na odchodné	rezerva na jubilejné	Spolu
K 1. január 2020	1484	337	1821
Súčasný náklad služby	101	29	130
Náklady na minulé služby			0
Úrokový náklad	10	2	12
rezerva použitá počas obdobia	(259)	(56)	(315)
aktuárske (zisky)/straty	81	27	108
K 31. decembru 2020	1417	339	1756
Súčasný náklad služby	80	24	104
Náklady na minulé služby			0
Úrokový náklad	9	2	11
rezerva použitá počas obdobia	(246)	(57)	(303)
aktuárske (zisky)/straty	29	4	33
K 31. decembru 2021	1 289	312	1 601

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 2021

<i>v tis. EUR:</i>	rezerva na odchodné	rezerva na jubilejné	Spolu
Krátkodobá časť k 31. decembru 2020	314	61	375
Dlhodobá časť k 31. decembru 2020	1103	278	1381
Krátkodobá časť k 31. decembru 2021	263	62	325
Dlhodobá časť k 31. decembru 2021	1026	250	1276

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

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Náklady súčasnej služby	104	130
Náklady minulej služby	0	0
Zvýšenie rezervy o povinné odvody na zdravotné a sociálne zabezpečenie	0	374
aktuárske (zisky)/straty	4	27
Náklady na dlhodobé zamestnanecké požitky (pozn 6.3)	108	157

Hlavné použité poistno-matematické predpoklady:

Miera fluktuácie je v závislosti na demografii 6,9%-7,34%, miera rastu miezd 1-2% nad infláciu, použitá diskontná sadzba 0,75%, p.a., index úmrtnosti je z údajov úmrtnostných tabuliek SR Výskumného demografického centra.

22.2. Rezerva na odškodnenie

V mesiaci september 2014 došlo k dopravnej nehode autobusu, z ktorej v budúcnosti mohli pre Skupinu vzniknúť finančné záväzky z dôvodu odškodnenia cestujúcich. Skupina na uvedené riziko vytvorila rezervu vo výške 100 tis. EUR, ktorá bola v roku 2021 z dôvodu zániku rizika zrušená.

22.3. Rezerva na súdny spor

Skupina je v súdnom spore s Mestom Žilina v otázke riešenia odplaty za zastavené pozemky pod Obchodným centrom Mirage patriace Mestu Žilina. (pozn. 26.1) Skupina vytvorila rezervu 152 tis. EUR na predpokladanú výšku odplaty za vecné bremeno vo výške zodpovedajúcej znaleckým posudkom stanovenej hodnote vecného bremena. Rezerva je zúčtovaná vo výkaze o finančnej situácii v položke obstarávaného nehmotného majetku.

22.4. Rezerva na odstupné.

Skupina tvorila v roku 2020 rezervu na odstupné vodičov mestskej autobusovej dopravy na území mesta Martin a Trenčín. Platnosť licencie na prevádzkovanie mestskej dopravy v Martine skončila 31.12.2021. Mestský podnik, ktorý bude prevádzkovať mestskú dopravu v Martine, prevzal zamestnancov so všetkými právami a povinnosťami, pôvodne vytvorená rezerva vo výške 350 tis. EUR bola zrušená.

Platnosť licencie na prevádzkovanie mestskej dopravy v Trenčíne končí v lete 2022, rezerva na odstupné bola navýšená alikvotne na výšku 594 tis. EUR.

23. Záväzky zo zabezpečovacích derivátov

Zabezpečovanie peňažných tokov

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

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

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

Slovenská investičná a realitná spoločnosť, akciová spoločnosť a dcérske spoločnosti

Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej v súlade s medzinárodnými štandardami pre finančné vykazovanie za rok končiaci 31. decembra 2021

	Účtovná hodnota záväzku k 31.12.2021	Účtovná hodnota záväzku k 31.12.2020	Zmena v reálnej hodnote vykázaná v ostatnom komplexnom výsledku
finančné deriváty na zabezpečenie peňažných tokov	181	171	(10)

24. Obchodné a statné dlhodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
<u>Dlhodobé finančné záväzky:</u>		
Záväzok voči akcionárovi z titulu postúpenia pohľadávky	1 442	1 442
Záväzky z lízingu	308	520
Záväzky z kúpy na splátky	149	33
Záväzok z vyrovnacieho podielu	5 800	5 800
Ostatné finančné dlhodobé záväzky spolu	7 699	7 795
<u>Dlhodobé nefinančné záväzky</u>		
Nájomné prijaté dopredu	320	366
Prijaté zábezpeky	1 053	315
Štátne dotácie	0	15
Ostatné nefinančné dlhodobé záväzky spolu	1 373	696
Ostatné dlhodobé záväzky spolu	9 072	8 491

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

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

	2021		2020	
<i>v tis. EUR:</i>	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingových splátok	Lízingové splátky	Súčasná hodnota lízingových splátok
Do 1 roka	180	172	195	184
Od 1 do 5 rokov	318	308	531	519
nad 5 rokov	0	0	0	0
Lízingové splátky spolu	498	480	726	703
Mínus: budúce finančné náklady	(18)		(23)	
Súčasná hodnota lízingových splátok	480	480	703	703

24.2. Odsúhlasenie záväzkov z lízingu**Súčasná hodnota lízingových splátok**

Stav k 1.1.2021	703
Splátky	(172)
ukončenie lízingu	(115)

Prírastky lízingu	64
Stav k 31.12.2021	480

25. Obchodné a ostatné krátkodobé záväzky

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
Obchodné záväzky	6 757	7 198
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - mzdy	2 650	2 550
Záväzky voči zamestnancom a poistenie - nevyčerpané dovolenky a nároky na odmeny	1 299	1 103
Lízing	172	184
Záväzky z kúpy na splátky	59	15
Záväzky z vrátenia dotácií vo verejnom záujme	0	24
Prijaté zábezpeky od nájomcov	272	784
Prijaté preddavky	1 322	1 264
DPH a ostatné dane	432	918
Štátne dotácie na dlhodobý majetok (pozn.9)	16	28
Časovo rozlišené nájomné a parkovné	164	1 554
Ostatné	99	57
Ostatné krátkodobé záväzky spolu	13 242	15 679

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

26. Podmienené záväzky

26.1. Skupina sa od roku 2015 pokúšala o vysporiadanie vzájomných vzťahov s Mestom Žilina, ktorých súčasťou bolo aj vyriešenie sporných pozemkov pod Obchodným centrom Mirage. Dňa 2.2. 2021 Skupina na Okresný súd Žilina podala žalobu vedenú pod sp. Zn. 42C/8/2021, ktorou žiada zriadiť 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. V konsolidovanej účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2021 je vykázaná rezerva vo výške 152 tis. EUR zodpovedajúca znaleckým posudkom stanovenej hodnote vecného bremena.

26.2. Skupina zriadila záložné právo k pohľadávkam, bankovým účtom, k hnuteľnému 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 tis. EUR. Zostatok ručeného úveru k 31.12.2021 je 17.800 tis. EUR (k 31.12.2020 20.625 tis. EUR.)

26.3 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 31.12.2021.

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

27.1 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

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 2021

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 odstupuje 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. Skupina považuje odstúpenie od predmetných kúpnych zmlúv v plnom rozsahu za neplatné a neakceptuje ho. V septembri a októbri 2022 Okresný sud v Trenčíne zamietol žaloby Mesta Trenčín, Mesto podalo odvolanie a momentálne je vec na krajskom súde. Vedenie skupiny má záujem o mimosúdne urovnanie sporu, obe strany deklarovali záujem pokračovať v revitalizácii územia autobusového nástupišťa a dospieť k urovnaniu vzniknutého sporu mimosúdnou dohodou. Počas roka 2021 došlo k obojstranným rokovaniam, na základe ktorých bol upravený Projekt Terminál a pripravila sa pracovná verzia Zmluvy o spolupráci, ktorej súčasťou je aj dohoda o urovnaní vyššie uvedených súdnych sporov. Spoločnosť zároveň pripravila novú projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie a požiadala o vykonanie súvisiacich zmien do doplnkov a zmien č. 7 územného plánu mesta. Návrh zmluvy o spolupráci ako aj projektovej dokumentácie podlieha súhlasu mestského zastupiteľstva, avšak doposiaľ nedošlo k jeho predloženiu na rokovanie mestského zastupiteľstva.

27.2 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. Doba realizácie investície sa predpokladá v rokoch 2023-2024.

27.3 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 31.12.2021 v súvislosti s IFRS 16

	2021
Odpisy majetku s právom na používanie:	180
budovy	86
zariadenia	94
Úrokové náklady	10
Náklady na majetok s nízkou hodnotou a krátkodobý lízing	356
Služby spojené s užívaním pneumatík	385
Náklady na ostatný majetok vylúčený z IFRS 16	319

28. 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

	2021	2020
Zisk/(strata) za účtovné obdobie pripadajúca na akcionárov materskej spoločnosti (tis. €)	2 970	2 588
Vážený priemerný počet akcií	220	220
Základný/zredukovaný zisk na akciu (€)	13,5	11,76

29. 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 vlastníckmi nekontrolných podielov.

Skupina vykázala nasledovné transakcie so spriaznenými stranami :

Predaje

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
<u>Tržby -služby</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	339	994
<u>Výnosové úroky</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 164	1 037

Nákupy

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
<u>Nákupy - služby</u>		
Minoritný spoločník	319	327
Ostatné spriaznené spoločnosti	60	61
<u>Nákladové úroky</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	99	4

K súvahovému dňu mala Skupina nasledovné zostatky so spriaznenými stranami

<i>v tis. EUR:</i>	2021	2020
<u>Obchodné a ostatné pohľadávky</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	2 050	1 374
<u>Poskytnuté pôžičky</u>		
Ostatné spriaznené spoločnosti	30 520	37 897
<u>Obchodné a ostatné záväzky</u>		
Akcionár	1 422	1 422
Minoritný spoločník	134	129
Ostatné spriaznené spoločnosti	109	
<u>Prijaté pôžičky</u>		
Akcionár	1 720	1 643
Ostatné spriaznené spoločnosti	1 163	218

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>	2021	2020
Odmeny členom štatutárnych a dozorných orgánov skupiny	422	336

30. Udalosti po súvahovom dni

- (i) V auguste 2022 bola ukončená kúpa 100% obchodného podielu spoločnosti Palm Corp s.r.o. cez spoločný podnik Otima HoldCo s.r.o. Spoločnosť Palm Corp s.r.o. vlastní a prevádzkuje obchodné centrum OPTIMA v Košiciach.
- (ii) Začiatkom roka 2022 Skupina zvýšila podiel v dcérskej spoločnosti SIRS Consulting, s.r.o. na 100% vlastníctva.
- (iii) V októbri 2022 Skupina uzatvorila zmluvy so Žilinským samosprávnym krajom o službách prímestskej autobusovej dopravy vo verejnom záujme v dopravnom regióne Kysuce, Horné Považie a Turiec, na základe ktorých začne ako Nový dopravca poskytovať služby od uplynutia pätnástich mesiacov, ktoré začínajú plynúť od novembra 2022. Služby budú na základe nových zmlúv poskytované na obdobie 10 rokov.
- (iv) V auguste 2022 končila licencia na prevádzkovanie mestskej dopravy v Trenčíne, obnovenie sa nepodarilo vysúťažiť.
- (v) V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine, ktorý prepukol vo februári 2022 vstupom vojsk Ruskej federácie na územie Ukrajiny a súvisiacimi sankciami nemierenými proti Ruskej federácii, vedenie Skupiny urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Skupinu a dospelo k záveru, že v súčasnosti nemajú výrazné priame nepriaznivé dopady na prevádzku a podnikanie Skupiny (okrem rastúcich cien energií, pohonných hmôt, materiálov a služieb), ani na predpoklad nepretržitého pokračovania v blízkej budúcnosti.

Po 31. decembri 2021 nenastali žiadne ďalšie udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú uvedené vo finančných výkazoch.