

Alto Real Estate j.s.a.
Účtovná závierka k 31.12.2022

Poznámka:

Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak). Čísla uvedené za položkou v zátvorkách alebo v stĺpcoch sú odvolávky na riadok alebo stĺpec príslušného výkazu (súvaha alebo výkaz ziskov a strát).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1. Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno a sídlo	Alto Real Estate j.s.a. (spoločnosť) Bottova 1/1, 811 09 Bratislava
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	18.01.2022
Dátum založenia	14.12.2021
Predmet činnosti	- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov - prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom - poskytovanie úverov alebo pôžičiek z peňažných zdrojov získaných výlučne bez verejnej výzvy a bez verejnej ponuky majetkových hodnôt - a ďalšie činnosti.

2. Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	32	-
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, z toho:	56	-
počet vedúcich zamestnancov	6	-

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka a bola zostavená za obdobie od 18.01.2022 do 31. decembra 2022 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Spoločnosť je materskou spoločnosťou, ktorá nezostavuje konsolidovanú účtovnú závierku. Spoločnosť patrí do konsolidovaného celku spoločnosti Alto Investments j.s.a. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať v sídle konsolidujúcej spoločnosti Alto Investments j.s.a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava.

4. Členovia orgánov spoločnosti

Orgán	Funkcia	Meno
Štatutárny orgán	Predstavenstvo	Mgr. Oravkin Jozef – predseda predstavenstva Ing. Rastislav Valovič – člen predstavenstva Ing. Ján Bryndza – člen predstavenstva Juraj Šturdík – člen predstavenstva

Akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v EUR	v %	v %
Ing. Jozef Oravkin	1 000	1	1
Alto Investments, j.s.a.	999 000	99	99

II. INFORMÁCIE O ÚČTOVNÝCH ZÁSADÁCH A ÚČTOVNÝCH METÓDACH

(a) Východiská pre zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

Alto Real Estate j.s.a.
Účtovná závierka k 31.12.2022

V súvislosti s vojnovým konfliktom na Ukrajine vedenie Spoločnosti urobilo analýzu možných účinkov a následkov na Spoločnosť a dospelo k názoru, že v súčasnosti nemajú významné nepriaznivé dopady na Spoločnosť resp. na ocenenie jej finančného majetku (okrem rastúcich cien vstupov, najmä energií, materiálov, tovarov a služieb).

Vedenie spoločnosti zvažilo všetky potenciálne dopady tohto vojenského konfliktu na podnikateľské aktivity Spoločnosti a dospelo k záveru, že nemajú významný vplyv na schopnosť Spoločnosti pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt.

(b) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého hmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého nehmotného majetku nie sú úroky z cudzích zdrojov, ktoré vznikli do momentu zaradenia dlhodobého nehmotného majetku do používania.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Náklady na výskum sa neaktivujú, účtujú sa do nákladov účtovného obdobia, v ktorom vznikli. Náklady na vývoj sa účtujú do obdobia, v ktorom vznikli, ale tie náklady na vývoj, ktoré sa vzťahujú na jasne definovaný výrobok alebo proces, pri ktorých je možné preukázať technickú realizovateľnosť a možnosť predaja a spoločnosť má dostatočné zdroje na dokončenie projektu, jeho predaj alebo na vnútorné využitie jeho výsledkov, sa aktivujú, a to vo výške, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Aktivované náklady na vývoj sa odpisujú počas maximálne 5 rokov, a to v tých účtovných obdobiach, v ktorých sa očakáva predaj produktu alebo využívanie procesu. Ak sa zníži ich hodnota, odpisujú sa na sumu, ktorá je pravdepodobná, že sa získa späť z budúcich ekonomických úžitkov.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Aktivované náklady na vývoj	5	lineárna	20
Softvér	4	lineárna	25
Oceniteľné práva (licencia)	8	lineárna	12,5
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uvedení dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy a stavby	40	lineárna	2,5
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	4 až 6	degresívna	16 až 30
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

(c) Cenné papiere a podiely

Cenné papiere a podiely (okrem cenných papierov na obchodovanie) sa oceňujú obstarávacími cenami vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Od obstarávacej ceny je odpočítané zníženie hodnoty cenných papierov a podielov. Cenné papiere na obchodovanie sa pri ich obstaraní oceňujú reálnou hodnotou.

(d) Zásoby

Zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou.

Obstarávacia cena zahŕňa cenu zásob a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, poistné, provízie, skonto a pod.). Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny. Nakupované zásoby sa oceňujú váženým aritmetickým priemerom z obstarávacích cien.

Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady (priamy materiál, priame mzdy a ostatné priame náklady) a časť nepriamych nákladov bezprostredne súvisiacich s vytvorením zásob vlastnou činnosťou (výrobná réžia). Výrobná réžia sa do vlastných nákladov zahŕňa v závislosti od stupňa rozpracovanosti týchto zásob. Správna réžia a odbytové náklady nie sú súčasťou vlastných nákladov. Súčasťou vlastných nákladov nie sú úroky z cudzích zdrojov.

Čistá realizačná hodnota je predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a o predpokladané náklady súvisiace s ich predajom.

Zníženie hodnoty zásob sa zohľadňuje vytvorením opravnej položky.

(e) Zákazková výroba

Zákazková výroba sa vykazuje použitím metódy stupňa dokončenia zákazky (angl. percentage-of-completion-method).

(f) Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – priebežný transfer

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj sa vykazuje podľa metódy stupňa dokončenia.

Zákazková výstavba nehnuteľnosti – ostatná (nie priebežný transfer)

Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj – ostatná (nie priebežný transfer) sa vykazuje metódou tzv. nulového zisku, t. j. zisk sa vykáže až pri predaji nehnuteľnosti.

(g) Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky.

(h) Peňažné prostriedky a ceniny

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

(i) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(j) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

(k) Záväzky

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

(l) Odložené dane

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužívané daňové odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

(m) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

(n) Emisné kvóty

Bezodplatne pripísaný proporčný podiel emisných kvót v ocenení reprodukčnou obstarávacou cenou sa účtuje v prospech výnosov budúcich období.

Zúčtovanie výnosov budúcich období sa uskutočňuje v časovej a vecnej súvislosti s použitím bezodplatne pripísaných emisných kvót z dôvodu ich predaja alebo tvorby rezervy alebo splnenia povinnosti odovzdania emisných kvót. Nakúpené emisné kvóty sa oceňujú obstarávacou cenou.

(o) Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne.

Dotácie na hospodársku činnosť Spoločnosti sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú ako výnosy z hospodárskej činnosti v časovej a vecnej súvislosti s vynaložením nákladov na príslušný účel.

Dotácie na obstaranie dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého nehmotného majetku sa najskôr vykazujú ako výnosy budúcich období a do výkazu ziskov a strát sa rozpúšťajú v časovej a vecnej súvislosti so zaúčtovaním odpisov z tohto dlhodobého majetku.

(p) Prenájom (lízing)

Majetok prenajatý na základe operatívneho prenájmu vykazuje ako svoj majetok jeho vlastník, nie nájomca.

Finančný prenájom je obstaranie dlhodobého hmotného majetku na základe nájomnej zmluvy s dojednaným právom kúpy prenajatej veci za dohodnuté platby počas dohodnutej doby nájmu. Majetok prenajatý formou finančného prenájmu vykazuje ako svoj majetok a odpisuje ho jeho nájomca, nie vlastník.

Prijatie majetku nájomcom sa v účtovníctve nájomcu účtuje v deň prijatia majetku na ťarchu príslušného účtu majetku so súvzťažným zápisom v prospech účtu 474 – Záväzky z nájmu vo výške dohodnutých platieb znížených o nerealizované finančné náklady.

Súčasťou dohodnutých platieb je aj kúpna cena, za ktorú na konci dohodnutej doby finančného prenájmu prechádza vlastnícke právo k prenajatému majetku z prenajímateľa na nájomcu. Dohodnutá doba nájmu je najmenej 60 % doby odpisovania podľa daňových predpisov, minimálne však 3 roky. Platba nájomného je alokovaná medzi splátku istiny a finančné náklady, vypočítané metódou efektívnej úrokovej miery. Finančné náklady sa účtujú na ťarchu účtu 562 – Úroky.

(q) Deriváty

Deriváty sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt zabezpečovacích derivátov sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na tuzemskej burze, zahraničnej burze alebo na inom verejnom trhu sa účtujú s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Zmeny reálnych hodnôt derivátov určených na obchodovanie na neverejnom trhu sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(r) Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi sa oceňujú reálnou hodnotou. Zmeny reálnych hodnôt majetku a záväzkov zabezpečených derivátmi sa účtujú bez vplyvu na výsledok hospodárenia, priamo do vlastného imania.

(s) Cudzía mena

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

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Alto Real Estate j.s.a.
Účtovná závierka k 31.12.2022

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

(t) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY

1. Dlhodobý majetok

- ii. Pohyby na účtoch dlhodobého nehmotného a hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty

Spoločnosť k 31.12.2022 eviduje zostatky na účtoch dlhodobého nehmotného majetku vo výške 74 454 EUR, ide o vývoj a implementáciu softvéru Business Central, ktorý bude zaradený do používania v roku 2023.

Spoločnosť k 31.12.2022 eviduje zostatky na účtoch dlhodobého hmotného majetku vo výške 703 047 EUR, z toho fit- out prenajatých priestorov na účte stavby sú vo výške obstarávacej ceny 276 554 EUR, odpisuje sa 5 rokov v zmysle nájomnej zmluvy pre účtovné účely a 40 rokov pre daňové účely, ďalej samostatné hnutelné veci vo výške obstarávacej ceny 401 078 EUR, ostatný majetok – umelecké dielo vo výške 6 600 EUR a obstarávaný nezaradený majetok vo výške 18 815 EUR.

2. Dlhodobý finančný majetok (r. 021 súvahy)

Spoločnosť k 31.12.2022 vykazuje dlhodobý finančný majetok v celkovej hodnote 55 011 328 EUR. Spoločnosť vlastní 100% obchodný podiel v spoločnosti Sky Park Residences vo výške 5 000 EUR a vytvorený ostatný kapitálový fond vo výške 38 115 890 EUR, 100% obchodný podiel v spoločnosti Sky Park Offices II vo výške 5 000 EUR a vytvorený ostatný kapitálový fond vo výške 6 087 681 EUR, 100% obchodný podiel v spoločnosti Dreamer vo výške 5 000 EUR a vytvorený ostatný kapitálový fond vo výške 10 106 321 EUR a 100% obchodný podiel v spoločnosti Florian Offices vo výške 5 000 EUR a vytvorený ostatný kapitálový fond vo výške 681 437 EUR.

Alto Real Estate j.s.a.
Účtovná závierka k 31.12.2022
3. Pohľadávky (r. 041 a r.053 súvahy)

Pohľadávky k 31.12.2022	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	0	0	0
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Iné pohľadávky	0	0	0
Dlhodobé pohľadávky spolu	0	0	0
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	2 542 407	0	2 542 407
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke	0	0	0
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku	14 922 477	0	14 922 477
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu	0	0	0
Sociálne poistenie	0	0	0
Daňové pohľadávky a dotácie	0	0	0
Iné pohľadávky	4 084	0	4 084
Krátkodobé pohľadávky spolu	17 468 968	0	17 468 968

V rámci ostatných pohľadávok v rámci konsolidovaného celku spoločnosť eviduje poskytnuté úvery svojim spriazneným spoločnostiam, ktoré sú v nasledovnej štruktúre:

	Mena	Úrok p.a.	v %	Dátum splatnosti	Zostatok nesplatenej istiny k 31.12.2022	Zostatok nesplatených úrokov k 31.12.2022
a	b	c		d	f	f
Krátkodobé úvery						
Alto Investments .	EUR	4,81 %		25.07.2023	2 000	39
Sky Park Offices II	EUR	4,81%		07.11.2023	350 000	1 799
Dreamer s.r.o.	EUR	4,81%		07.11.2023	150 000	949
Florian Offices	EUR	4,81%		07.11.2023	150 000	949
Sky Park Offices II	EUR	4,81%		31.12.2023	5 570 000	158 569
Sky Park Offices II	EUR	4,81%		31.12.2023	3 532 977	454 844
Dreamer	EUR	4,025%		18.05.2023	3 406 684	94 097
FP Solutions	EUR	4,201%		12.08.2023	20 760	949
FP Solutions	EUR	4,81%		07.09.2023	50 000	764
Florian Offices	EUR	4,025%		18.05.2023	934 696	27 211
Florian Offices	EUR	4,81%		27.09.2023	15 000	190
Krátkodobé úvery spolu					14 182 117	740 360

Alto Real Estate j.s.a.
Účtovná závierka k 31.12.2022

4. Finančné účty (r. 071 súvahy)

Ako finančné účty sú vykázané peniaze v pokladnici, účty v bankách a cenné papiere. Prehľad jednotlivých položiek finančných účtov:

Názov položky	31.12.2022
Pokladnica, ceniny	500
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	862 893
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované	0
Peniaze na ceste	0
Spolu	863 393

III. ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY

1. Vlastné imanie (r. 080 súvahy)

Základné imanie k 31.12.2022 je vo výške 1 000 000 EUR a pozostáva z 1000 kusov kmeňových zaknihovaných akcií na meno. Menovitá hodnota 1 akcie je 1 000 EUR. Spoločnosť má dvoch akcionárov, spoločnosť Alto Investments j.s.a. vlastní 999 kusov akcií a Jozef Oravkin vlastní 1 kus akcie. Spoločnosť vytvorila zákonný rezervný fond vo výške 100 000 EUR pri vzniku spoločnosti. Akcionári spoločnosti v priebehu roka 2022 vytvorili ostatné kapitálové fondy vo výške 68 876 479 EUR.

2. Krátkodobé rezervy (r. 136 súvahy)

Spoločnosť k 31.12.2022 vytvorila zákonné a ostatné rezervy, spolu vo výške 762 124 EUR. Ostatné rezervy sú rezervy na audit vo výške 2 680 EUR, rezerva na zostavenie účtovnej závierky vo výške 2 000 EUR, rezerva na transfer pricing dokumentáciu vo výške 10 500 EUR, rezerva na prevádzkové náklady vo výške 39 030 EUR a rezerva na ročné bonusy spolu vo výške 660 799 EUR. Zákonná rezerva je rezerva na nevyčerpané dovolenky vo výške 46 158 EUR.

3. Záväzky (r. 102 a r. 122 súvahy)

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Názov položky	31. 12. 2022
Dlhodobé záväzky spolu	6 645
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	6 645
Krátkodobé záväzky spolu	3 774 300
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	3 774 300
Záväzky po lehote splatnosti	0

Alto Real Estate j.s.a.
Účtovná závierka k 31.12.2022

Medzi významnými krátkodobými záväzkami vo výške 3 774 300 EUR spoločnosť eviduje záväzky z nesplatených obchodných podielov vo výške 683 687 EUR a z poskytnutých úverov spriazneným spoločnostiam v rámci konsolidovaného celku vo výške 2 183 991 EUR v nasledovnej štruktúre:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma nesplatenej istiny k 31.12.2022	Suma nesplatených úrokov k 31.12.2022
a	b	c	d	f	f
Krátkodobé úvery					
Alto Investments j.s.a.	EUR	4,810%	14.9.2023	702 183	1 110
Alto Investments j.s.a.	EUR	4,81%	31.3.2023	1 450 000	30 698
Krátkodobé úvery spolu				2 152 183	31 808

IV. INÉ AKTÍVA A PASÍVA

Spoločnosť je garant holdingového úveru od Prima banky vo výške 30 mil EUR, Spoločnosť je garantom dodatočného financovania pre prípad chýbajúcich finančných prostriedkov pre financovanie projektu SKY PARK RESIDENCE do výšky 10.972.500 EUR

V. VÝNOSY

1. Výnosy z hospodárskej činnosti

Spoločnosť vykazuje výnosy z poskytnutých služieb vo výške 3 801 309 EUR za poradenské služby. Spoločnosť v roku 2022 vykázala jednorázovú transakciu o kúpe pozemkov v katastrálnom území Bratislava Rača od spoločnosti Slovnaft, a.s. s jej následným predajom na spriaznenú spoločnosť ALTO RE SPV 6, s.r.o. Kúpa a predaj pozemkov bol v rovnakej cene 6 800 000 EUR.

2. Výnosy z finančnej činnosti

Položka	Riadok	2022
Výnosové úroky	39	89 889
Tržby z predaja cenných papierov a podielov	30	2 250
Kurzové zisky	42	5

VI. NÁKLADY

1. Náklady z hospodárskej činnosti

1.1. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

Položka	Riadok	2022
Osobné náklady, z toho:	15	2 480 764
Mzdové náklady	16	1 858 907
Náklady na sociálne po istenie	18	576 643
Sociálne náklady	19	45 214

1.2. Výrobná spotreba

Položka	Riadok	2022
Spotreba materiálu	12	55 718
Spotreba energií	12	-
Služby, z toho významné:	14	1 486 110
- Nájomné priestory, terasa, parkovanie, oper.leasing		294 620
- Poradenské služby		813 130
- Náklady na audit		6 700

Alto Real Estate j.s.a.
Účtovná závierka k 31.12.2022

2. Finančné náklady

Položka	Riadok	2022
Opravná položka k finančnému majetku	48	-
Nákladové úroky	49	133 992
Kurzové straty	52	71
Ostatné náklady na finančnú činnosť	54	2 226

VII. PODSÚVAHOVÉ ÚČTY

Spoločnosť k 31.12.2022 nevykazuje žiadne pohyby na podsúvahových účtoch.

VIII. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2022 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.