

## Alto Property j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	4	7	2	1	8	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	1	7	8	5	9	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

Alto Property j. s. a.  
Bottova 1/1  
811 09 Bratislava

**Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- prenájom hnuteľných vecí,
- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- administratívne služby,
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien,
- prípravné práce k realizácii stavby.

**2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2023, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 03. decembra 2024.

**3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**4. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Investments j. s. a.. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle konsolidujúcej spoločnosti Alto Investments j. s. a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava.

Spoločnosť je materskou účtovnou jednotkou, pretože má viac ako 50 % podiel na hlasovacích právach v iných účtovných jednotkách.

Spoločnosť uplatňuje oslobodenie na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky podľa § 22 odsek 8 a 9 a z tohto dôvodu nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku.

**5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov**

Spoločnosť nemala zamestnancov v účtovnom období 2024 (v účtovnom období 2023 mala 0).

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2024 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2023: žiadne).

**C. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****1. 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 Property j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	4	7	2	1	8	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	1	7	8	5	9	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**2. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**3. Dlhodobý finančný majetok**

Ako dlhodobý finančný majetok Spoločnosť vykazuje podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách, podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách a ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely.

Dlhodobý finančný majetok sa pri obstaraní (prvotné ocenenie) oceňuje obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (poplatky, provízie za sprostredkovanie a pod.). Súčasťou obstarávacej ceny cenných papierov nie sú úroky z úverov na obstaranie cenných papierov a podielov, kurzové rozdiely a náklady spojené s držbou cenného papiera a podielu.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zázvierka sa dlhodobý finančný majetok oceňuje takto:

- Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách: obstarávacou cenou upravenou o prípadné zníženie ich hodnoty oproti ich oceneniu v účtovníctve.

**4. Zásoby**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**5. Zákazková výroba**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**6. Zákazková výstavba nehnuteľnosti**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**7. 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 nevyožiteľné pohľadávky.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ak súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

**8. Krátkodobý finančný majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**9. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**10. Finančné účty**

Finančné účty tvoria zostatky na bankových účtoch a oceňujú sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

**11. Emisné kvóty**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**12. 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.

**13. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky**

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

## Alto Property j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	4	7	2	1	8	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	1	7	8	5	9	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**14. Závazky**

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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 zavierke v tomto zistenom ocenení.

**15. Rezervy**

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ľarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

**Nevyfakturované dodávky majetku**

Rezervy na nevyfakturované dodávky majetku sa nevykazujú s vplyvom na výsledok hospodárenia a oceňujú sa v odhadovanej výške záväzku.

**16. Zamestnanecké požitky**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**17. 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 nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka ani odložený daňový záväzok sa neúčtuje pri:

- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní (angl. initial recognition) majetku alebo záväzku v účtovníctve, ak v čase prvotného zaúčtovania nemá tento účtovný prípad vplyv ani na výsledok hospodárenia ani na základ dane a zároveň nejde o kombináciu podnikov (t. j. nejde o účtovný prípad vznikajúci u kupujúceho pri kúpe podniku alebo časti podniku, prijímateľa vkladu podniku alebo časti podniku alebo u nástupníckej účtovnej jednotke pri zlúčení, splynutí alebo rozdelení),
- dočasných rozdieloch súvisiacich s podielmi v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách, ak Spoločnosť je schopná ovplyvniť vyrovnanie týchto dočasných rozdielov a je pravdepodobné, že tieto dočasné rozdiely nebudú vyrovnané v blízkej budúcnosti,
- dočasných rozdieloch pri prvotnom zaúčtovaní goodwillu alebo záporného goodwillu.

O odloženej daňovej pohľadávke z odpočítateľných dočasných rozdielov, z nevyužitých daňových strát a nevyužitých daňových odpočtov a iných daňových nárokov sa účtuje len vtedy, ak je pravdepodobné, že budúci základ dane, voči ktorému ich bude možné využiť, je dosiahnuteľný. Odložená daňová pohľadávka sa preveruje ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka a znižuje sa vo výške, v akej je nepravdepodobné, že základ dane z príjmov bude dosiahnutý. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V súvahe sa odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok vykazujú samostatne. Ak sa vzťahujú na odloženú daň z príjmov toho istého daňovníka a ide o ten istý daňový úrad, môže sa vykázat len výsledný zostatok účtu 481 – Odložený daňový záväzok a odložená daňová pohľadávka.

**18. 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.

## Alto Property j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 4 7 2 1 8 7 3

DIČ 2 1 2 1 7 8 5 9 6 3

**19. Dotácie zo štátneho rozpočtu**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**20. Prenájom (lízing)**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**21. Deriváty**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**22. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**23. Cudzia mena**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**24. Výnosy**

Tržby z predaja cenných papierov a vkladov sa účtujú na základe uzavretia zmluvy.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

**25. Porovnateľné údaje**

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

**26. Oprava chýb minulých období**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**2. Deriváty**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**3. Záväzky**

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu a odloženého daňového záväzku) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
	EUR	EUR
Záväzky po splatnosti	0	1 623
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka	829 772	3 286 928
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov	0	0
<b>Záväzky spolu</b>	<b>829 772</b>	<b>3 288 551</b>

**4. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

## Alto Property j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 

5	4	7	2	1	8	7	3
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ 

2	1	2	1	7	8	5	9	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**5. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**E. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienený majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**2. Podmienené záväzky**

Spoločnosť má nasledujúce podmienené záväzky, ktoré sa nesledujú v bežnom účtovníctve a neuvádzajú sa v súvahe:

- Spoločnosť má Záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k akciám zo dňa 18.12.2023, ktorá je uzavretá medzi spoločnosťou Alto Property j. s. a. ako záložcom a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ako záložným veriteľom, ktorý poskytol úver jej dcérskej účtovnej jednotke Digital Park I.
- Spoločnosť má Záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k akciám zo dňa 20.12.2023, ktorá je uzavretá medzi spoločnosťou Alto Property j. s. a. ako záložcom a Slovenská sporiteľňa, a.s. ako záložným veriteľom, ktorý poskytol úver jej dcérskej účtovnej jednotke Digital Park II.
- Spoločnosť má Záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k akciám zo dňa 30.06.2023, ktorá je uzavretá medzi spoločnosťou Alto Property j. s. a. ako záložcom a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ako záložným veriteľom, ktorý poskytol úver jej dcérskej účtovnej jednotke CBC Development a.s.
- Spoločnosť má Záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k akciám zo dňa 17.02.2023, ktorá je uzavretá medzi spoločnosťou Alto Property j. s. a. ako záložcom a Tatra banka, a.s. ako záložným veriteľom, ktorý poskytol úver jej dcérskej účtovnej jednotke SKY PARK OFFICES a.s.
- Spoločnosť má Záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k akciám zo dňa 17.01.2023, ktorá je uzavretá medzi spoločnosťou Alto Property j. s. a. ako záložcom a Tatra banka, a.s. ako záložným veriteľom, ktorý poskytol úver jej dcérskej účtovnej jednotke SKY PARK Pamiatka a.s.
- Spoločnosť je garantom holdingového úveru, ktorý poskytla Prima banka Slovensko, a.s..

**3. Ostatné finančné povinnosti**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**4. Najatý majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**5. Prenajatý majetok**

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

**F. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2024 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva za rok 2024. V roku 2025 v zmysle čl.12 SPA má TAM REF II možnosť nadobudnúť od Alto aj ďalšie akcie vo vlastníctve Alto okrem iného aj v spoločnosti DP1, DP2 a SPO. Zmluvné strany sa dohodli, že TAM REF II nadobudne od Alto 7% akcií DP1, DP2 a SPO, uzavreli dňa 11.12.2024 Zmluvu o podmienkach prevodu cenných papierov a následne uzavreli dňa 03.01.2025 Zmluvu o kúpe cenných papierov.