

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Alto Real Estate j. s. a.
 Bottova 1/1
 811 09 Bratislava – mestská časť Staré Mesto

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov,
- prenájom nehnuteľností spojených 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,
- vedenie účtovníctva,
- administratívne služby.

2. Údaje o neobmedzenom ručení

Spoločnosť nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných spoločnostiach podľa § 56 ods. 5 Obchodného zákonníka, ani podľa podobných ustanovení iných predpisov

3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2024, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 12. decembra 2025.

4. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2025 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 2025 do 31. decembra 2025.

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 potenciálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

5. 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.

6. Počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2025 bol 76,75 (v účtovnom období 2024 bol 65,33).

Počet zamestnancov k 31. decembru 2025 bol 81, z toho 19 vedúcich zamestnancov (k 31. decembru 2024 to bolo 70 zamestnancov, z toho 18 vedúcich zamestnancov).

B. 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.

2. Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého 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.

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 považuje za náklad a účtuje sa na účet 518 – Ostatné služby.

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

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

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 postupne počas predpokladanej doby 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 %
Stavby	5 až 10	lineárna	10 až 20
Stroje, prístroje a zariadenia	8 až 12	lineárna	8,3 až 12,5
Dopravné prostriedky	2	lineárna	50
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	lineárna	16,5 až 33,3

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

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 závierka 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. 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.

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 opravné položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

7. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

8. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

9. Finančné účty

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

10. Emisné kvóty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

11. 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.

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

12. 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.

Zníženie hodnoty dlhodobého majetku a zásob

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, je účtovná hodnota majetku Spoločnosti, iného ako odloženej daňovej pohľadávky (pozri bod D.19. Odložené dane) posudzovaná s cieľom zistiť, či existujú indikátory, že by mohlo dôjsť k zníženiu hodnoty majetku. Ak takéto indikátory existujú, potom sa odhadnú predpokladané budúce ekonomické úžitky z daného majetku.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zníženie hodnoty finančného majetku a pohľadávok

Ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa finančný majetok, ktorý nie je ocenený reálnou hodnotou posudzuje s cieľom zistiť, či existujú objektívne dôkazy zníženia jeho hodnoty.

Medzi objektívne dôkazy o znížení hodnoty finančného majetku patrí nesplácanie dlhu alebo protiprávne konanie dlžníka, reštrukturalizácia pohľadávok Spoločnosti za podmienok, o ktorých by Spoločnosť za normálnej situácie neuvažovala, indikácie, že na majetok dlžníka alebo emitenta bude vyhlásený konkurz, alebo skutočnosť, že pre cenný papier prestal existovať aktívny trh. Objektívnym dôkazom zníženia hodnoty investícií do majetkových cenných papierov je aj významné alebo dlhodobé zníženie ich reálnej hodnoty pod úroveň ich obstarávacej ceny.

Predpokladané budúce ekonomické úžitky z investícií Spoločnosti v podielových cenných papieroch a v podieloch a z pohľadávok sa vypočítajú ako súčasná hodnota odhadovaných diskontovaných budúcich peňažných tokov. Pri určení návratnej hodnoty úverov a pohľadávok sa tiež berie do úvahy schopnosť a výkonnosť dlžníka a hodnota kolaterálov a záruk od tretích strán.

Opravná položka sa zruší, ak následné zvýšenie predpokladaných budúcich ekonomických úžitkov možno objektívne spájať s udalosťou, ktorá nastala po vykázaní opravnej položky.

13. 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 závierke v tomto zistenom ocenení.

14. 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 závierka.

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.

15. Zamestnanecké požitky

Platy, mzdy, príspevky do dôchodkových a poisťných fondov, platená ročná dovolenka a platená zdravotná dovolenka, bonusy a ostatné nepeňažné požitky (napr. zdravotná starostlivosť) sa účtujú v účtovnom období, s ktorým vecne a časovo súvisia.

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

16. Odložené dane

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

- a) dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- b) možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- c) 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 závierka 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.

17. 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.

18. Dotácie zo štátneho rozpočtu

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

19. Deriváty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

20. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

21. Cudzia 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 (ďalej ako referenčný kurz).

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.

22. Výnosy

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

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

23. Porovnateľné údaje

V priebehu roka 2025 nedošlo k zmene účtovných metód a účtovných zásad oproti roku 2024 a hodnoty za bezprostredne

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky sú porovnateľné.

24. Oprava chýb minulých období

V roku 2025 Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

C. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY

1. Dlhodobý hmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách na stranách 19 a 20.

2. Dlhodobý nehmotný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľkách na stranách 21 a 22.

3. Dlhodobý finančný majetok

Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku od 1. januára 2025 do 31. decembra 2025 a za porovnateľné obdobie od 1. januára 2024 do 31. decembra 2024 je uvedený v tabuľke na stranách 23 a 24.

Výška vlastného imania k 31. decembru 2025 a výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 a za predchádzajúce účtovné obdobie účtovných jednotiek je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Podiel na ZI	Podiel na hlas. právach	Mena	Výsledok hospodárenia		Vlastné imanie		Účtovná hodnota vykázaná v súvahe	
	%	%		2025	2024	2025	2024	2025	2024
a) Účtovné jednotky s rozhodujúcim vplyvom									
<i>Dcérske účtovné jednotky</i>									
Florian Office, s.r.o.	100	100	EUR	-49 478	-105 587	2 107 718	2 157 366	1 872 469	1 872 469
Florian Residence s.r.o.	100	100	EUR	-905 346	-112 263	11 582 492	12 487 838	14 675 154	14 675 154
Alto RE SPV 7, s.r.o.	85	85	EUR	-26 181	-12 755	18 974	155	16 128	132
Alto Funding, s.r.o.	100	100	EUR	196 005	90 682	4 093 387	3 897 382	4 000 000	3 897 382
Alto Construction, s.r.o.	100	100	EUR	164 206	5 429	730 213	6 006	590 000	6 006
Alto RE SPV 10, s.r.o.	100	100	EUR	-11 021	-3 708	14 705	726	14 705	726
Alto Funding 2, s.r.o.	100	100	EUR	23 737	-5 488	3 024 937	2 994 512	3 005 000	2 994 511
SKY PARK SQUARE, s.r.o.	100	100	EUR	3 763 803	-419 853	23 627 069	19 863 267	20 269 374	20 269 374
Smart City Office IX	100	100	EUR	-43 602	-50 792	1 616 034	1 659 637	1 803 089	1 803 089
SKY PARK TOWER, s.r.o.	100	100	EUR	-840 411	114 233	5 925 755	6 766 166	9 499 850	9 499 850
STORE.TO Rača, s.r.o.	100	100	EUR	-270 116	-176 101	1 487 476	1 757 592	1 483 487	2 505 000
SKY PARK RESIDENCES s.r.o.	99	99	EUR	7 660 829	14 671 791	21 044 834	13 384 005	1 407 963	1 407 963
Smart City Office VIII s. r. o.	100	100	EUR	-53 996	-42 009	3 414 658	3 468 653	4 597 457	-
Alto RE SPV 12, s. r. o.	100	100	EUR	-612	-	4 388	-	4 388	-
Alto RE SPV 13, s. r. o.	100	100	EUR	-611	-	4 389	-	4 388	-
b) Účtovné jednotky so spoločným rozhodujúcim vplyvom									
<i>Spoločné účtovné jednotky</i>									
Smart City Office I s. r. o.	49	49	EUR	-4 031 753	-66 514	15 267 687	9 919 616	5 847 811	-
Smart City Office II s. r. o.	49	49	EUR	-3 530 740	733 027	1 775 582	5 306 322	694 650	-
Smart City Office V s. r. o.	49	49	EUR	-2 501	-2 161	3 842 793	3 845 295	3 247 018	-
Smart City Office VII s. r. o.	49	49	EUR	-2 724	-2 240	7 613 262	7 615 986	4 989 124	-
Spolu								78 022 055	58 931 656

Podielové cenné papiere a podiely v dcérskych, spoločných a pridružených účtovných jednotkách sa k 31. decembru 2025 ocenili obstarávacou cenou upravenou o zníženie hodnoty podielových cenných papierov a podielov (opravná položka) oproti ich oceneniu v účtovníctve (31. december 2024: obstarávacía cena znížená o opravné položky).

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2025

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnuteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	742 277	831 132	0	0	11 310	25 806	0	1 610 525
Prírastky	0	11 269	52 335	0	0	0	18 599	0	82 203
Úbytky	0	0	12 455	0	0	0	0	0	12 455
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	753 546	871 012	0	0	11 310	44 405	0	1 680 273
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	153 237	296 620	0	0	1 763	0	0	451 620
Prírastky	0	114 447	181 713	0	0	0	0	0	296 160
Úbytky	0	0	10 945	0	0	0	0	0	10 945
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	267 684	467 388	0	0	1 763	0	0	736 835
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	589 040	534 512	0	0	9 547	25 806	0	1 158 905
Stav na konci účtovného obdobia	0	485 862	403 624	0	0	9 547	44 405	0	943 438

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

Prehľad o pohybe dlhodobého hmotného majetku

31.12.2024

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné huteľné veci a súbory huteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný dlhodobý hmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	304 237	700 914	0	0	6 600	25 806	0	1 037 557
Prírastky	0	438 040	137 556	0	0	4 710	0	0	580 306
Úbytky	0	0	7 338	0	0	0	0	0	7 338
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	742 277	831 132	0	0	11 310	25 806	0	1 610 525
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	66 245	146 009	0	0	1 763	0	0	214 017
Prírastky	0	86 992	152 073	0	0	0	0	0	239 065
Úbytky	0	0	1 462	0	0	0	0	0	1 462
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	153 237	296 620	0	0	1 763	0	0	451 620
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	237 992	554 905	0	0	4 837	25 806	0	823 540
Stav na konci účtovného obdobia	0	589 040	534 512	0	0	9 547	25 806	0	1 158 905

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku
31.12.2025

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							Spolu
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	267 081	16 840	0	0	0	0	283 921
Prírastky	0	14 887	0	0	0	0	0	14 887
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	281 968	16 840	0	0	0	0	298 808
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	64 138	5 381	0	0	0	0	69 519
Prírastky	0	49 773	2 808	0	0	0	0	52 581
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	113 911	8 189	0	0	0	0	122 100
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	202 943	11 459	0	0	0	0	214 402
Stav na konci účtovného obdobia	0	168 057	8 651	0	0	0	0	176 708

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

Prehľad o pohybe dlhodobého nehmotného majetku
31.12.2024

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							Spolu
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	186 338	16 840	0	0	570	0	203 748
Prírastky	0	80 173	0	0	0	0	0	80 173
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	570	0	0	0	-570	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	267 081	16 840	0	0	0	0	283 921
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	28 289	2 573	0	0	0	0	30 862
Prírastky	0	35 849	2 808	0	0	0	0	38 657
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	64 138	5 381	0	0	0	0	69 519
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	158 049	14 267	0	0	570	0	172 886
Stav na konci účtovného obdobia	0	202 943	11 459	0	0	0	0	214 402

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

*Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku**31.12.2025*

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Dlhové cenné papiere a ostatný dlh. fin.maj.	Pôžičky a ostatný dlhod. fin.maj.so zost. dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	59 102 149	0	0	11 746 722	0	0	0	0	70 848 871
Prírastky	7 774 540	16 626 176	0	16 114 259	26 068 541	13 682 645	0	0	80 266 161
Úbytky	0	0	0	11 928 551	0	0	0	0	11 928 551
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	66 876 689	16 626 176	0	15 932 430	26 068 541	13 682 645	0	0	139 186 481
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	170 493	0	0	0	0	0	0	0	170 493
Prírastky	3 594 845	1 847 573	0	0	0	0	0	0	5 442 418
Úbytky	132 101	0	0	0	0	0	0	0	132 101
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	3 633 237	1 847 573	0	0	0	0	0	0	5 480 810
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	58 931 656	0	0	11 746 722	0	0	0	0	70 678 378
Stav na konci účtovného obdobia	63 243 452	14 778 603	0	15 932 430	26 068 541	13 682 645	0	0	133 705 671

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

*Prehľad o pohybe dlhodobého finančného majetku**31.12.2024*

Dlhodobý finančný majetok	Bežné účtovné obdobie								Spolu
	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám	Dlhové cenné papiere a ostatný dlh. fin.maj.	Pôžičky a ostatný dlhod. fin.maj.so zost. dobou splatnosti najviac 1 rok	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok	
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	89 052 149	0	0	9 921 797	0	0	0	0	98 973 946
Prírastky	8 050 000	0	0	3 072 181	0	0	0	0	11 122 181
Úbytky	38 000 000	0	0	1 247 256	0	0	0	0	39 247 256
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	59 102 149	0	0	11 746 722	0	0	0	0	70 848 871
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	170 493	0	0	0	0	0	0	0	170 493
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	170 493	0	0	0	0	0	0	0	170 493
Účtovná hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	89 052 149	0	0	9 921 797	0	0	0	0	98 973 946
Stav na konci účtovného obdobia	58 931 656	0	0	11 746 722	0	0	0	0	70 678 378

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4. Zásoby

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

5. Údaje o zákazkovej výrobe

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

6. Pohľadávky

Veková štruktúra pohľadávok je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Pohľadávky v lehote splatnosti	238 915	38 527 221
Pohľadávky po lehote splatnosti	0	62
Spolu	238 915	38 527 283

7. Odložená daňová pohľadávka

Výpočet odloženej daňovej pohľadávky je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov a ich daňovou základňou		
– odpočítateľné	6 739 410	1 418 869
– zdaniteľné		
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti		
Nevyužitá daňová odpočty a iné daňové nároky		
Sadzba dane z príjmov (v %)	24	24
Odložená daňová pohľadávka	1 617 458	340 529
Vykázaná odložená daňová pohľadávka	1 617 458	340 529

Odložená daňová pohľadávka sa vykázala vo výške, v ktorej je pravdepodobné, že sa v budúcnosti využije.

	EUR
Stav k 31. decembru 2025	1 617 458
Stav k 31. decembru 2024	340 529
Zmena	1 276 929
z toho:	
– zaúčtované do výsledku hospodárenia	-1 276 930
– zaúčtované do vlastného imania	0

8. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

9. Časové rozlíšenie

Ide o tieto položky:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Náklady budúcich období - dlhodobé		
Servisné služby	5 952	0
Ostatné	781	0
Spolu náklady budúcich období - dlhodobé	6 733	0
Náklady budúcich období - krátkodobé		
Nájomné	92 711	71 986
Licencie	36 429	26 926
Poistné	3 880	3 842
Ostatné	23 063	18 056
Spolu náklady budúcich období - krátkodobé	156 083	120 810
Príjmy budúcich období - dlhodobé		
Prenájom	0	0
Ostatné	0	0
Spolu príjmy budúcich období - dlhodobé	0	0
Príjmy budúcich období - krátkodobé		
Manažérske služby	315 279	120 046
Úrok z termínovaného vkladu	1 553	0
Spolu príjmy budúcich období - krátkodobé	316 832	120 046
Spolu	479 648	240 856

10. Vlastné imanie

Základné imanie Spoločnosti k 31. decembru 2025 je 1 000 000 EUR (k 31. decembru 2024: 1 000 000 EUR).

Základné imanie nebolo v priebehu roka 2025 zvýšené. Základné imanie bolo splatené v plnom rozsahu.

Účtovný zisk za rok 2024 vo výške 481 900 EUR bol rozdelený takto:

	EUR
Výplata dividend	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel do rezervného fondu	24 095
Úhrada straty minulých období	99 056
Prevod na nerozdelený zisk	358 749
Spolu	481 900

O rozdelení výsledku hospodárenia za účtovné obdobie 2025 vo výške - 3 686 785 EUR rozhodne valné zhromaždenie. Návrh štatutárneho orgánu valnému zhromaždeniu je takýto:

– prevod na neuhradenú stratu minulých rokov 3 686 785 EUR.

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

11. Rezervy

Prehľad o rezervách za bežné účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Tvorba EUR	Zúčtovanie (použitie) EUR	Zúčtovanie (zrušenie) EUR	Stav k 31. 12. 2025 EUR
Dlhodobé rezervy, z toho:	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé					
Záručné opravy	0	0	0	0	0
Odhodné do dôchodku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy dlhodobé spolu	0	0	0	0	0
Krátkodobé rezervy, z toho:	1 294 437	2 181 599	1 638 556	594 550	1 242 930
Zákonné rezervy krátkodobé					
Mzdy za dovolenku vrátane sociálneho zabezpečenia	183 023	479 149	480 515	0	181 657
Rezerva na emisie	0	0	0	0	0
Zákonné rezervy krátkodobé spolu	183 023	479 149	480 515	0	181 657
Ostatné rezervy krátkodobé					
Overenie účtovnej závierky a zostavenie daňového priznania	4 773	9 731	9 545	0	4 959
Rezerva na služby spojené s nájmom	106 250	105 948	212 198	0	0
Odmeny pracovníkom	989 891	1 581 771	925 798	594 550	1 051 314
Iné	10 500	5 000	10 500	0	5 000
	1 111 414	1 702 450	1 158 041	594 550	1 061 273
Nevyfakturované dodávky majetku	0	0	0	0	0
Ostatné rezervy krátkodobé spolu	1 111 414	1 702 450	1 158 041	594 550	1 061 273

12. Závazky

Závazky (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa doby splatnosti sú nasledovné:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Závazky po lehote splatnosti	14 547	108 785
Závazky v lehote splatnosti	44 894 828	50 680 292
	44 909 375	50 789 077

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2025 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Závazky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	13 699 290	13 699 290	0	0
Závazky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	3 157 209	3 157 209	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	26 050 261	0	26 050 261	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	1 012 383	0	1 012 383	0
Závazky voči spoločníkom a združeniu	303	303	0	0
Závazky voči zamestnancom	259 898	259 898	0	0
Závazky zo sociálneho poistenia	186 161	186 161	0	0
Daňové záväzky a dotácie	529 323	529 323	0	0
Závazky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	0
	44 894 828	17 832 184	27 062 644	0

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov, pôžičiek a návratných finančných výpomocí, záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku a rezerv) podľa zostatkovej doby splatnosti k 31. decembru 2024 je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Účtovná hodnota	Menej ako 1 rok	1 – 5 rokov	Viac ako 5 rokov
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné záväzky z obchodného styku	82 622	82 622	0	0
Čistá hodnota zákazky	0	0	0	0
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	49 735 720	38 000 000	11 735 720	0
Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0	0
Ostatné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Dlhodobé prijaté preddavky	0	0	0	0
Dlhodobé zmenky na úhradu	0	0	0	0
Vydané dlhopisy	0	0	0	0
Iné dlhodobé záväzky	0	0	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	303	303	0	0
Záväzky voči zamestnancom	227 810	227 810	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	156 950	156 950	0	0
Daňové záväzky a dotácie	476 880	476 880	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	7	7	0	0
	50 680 292	38 944 572	11 735 720	0

13. Sociálny fond

Tvorba a čerpanie sociálneho fondu v priebehu účtovného obdobia sú znázornené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Stav k 1. januáru	19 538	23 399
Tvorba na ťarchu nákladov	23 728	20 172
Tvorba zo zisku	0	0
Čerpanie	-40 795	-24 033
Stav k 31. decembru	2 471	19 538

Časť sociálneho fondu sa podľa zákona o sociálnom fonde tvorí povinne na ťarchu nákladov a časť sa môže vytvárať zo zisku. Sociálny fond sa podľa zákona o sociálnom fonde čerpá na stravné.

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

14. Bankové úvery

Štruktúra bankových úverov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024
Dlhodobé bankové úvery						
Bankový úver	EUR			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Krátkodobé bankové úvery						
Kreditné platobné karty	EUR	0	mesačne	<u>6 244</u>	<u>6 244</u>	<u>5 059</u>
				<u>6 244</u>	<u>6 244</u>	<u>5 059</u>
Spolu				<u>6 244</u>	<u>6 244</u>	<u>5 059</u>

15. Pôžičky a návratné finančné výpomoci

Spoločnosť obdržala dlhodobú úročenú pôžičku od svojej materskej účtovnej jednotky:

	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2025	Suma istiny v eurách k 31.12.2025	Suma istiny v príslušnej mene k 31.12.2024
Dlhodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička	EUR	6	2026	0	0	11 100 000
Pôžička	EUR	6,72	2030	245 000	245 000	
Pôžička	EUR	5,06	2030	<u>765 870</u>	<u>765 870</u>	<u>0</u>
				<u>1 010 870</u>	<u>1 010 870</u>	<u>11 100 000</u>
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička	EUR			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
				<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Spolu				<u>1 010 870</u>	<u>1 010 870</u>	<u>11 100 000</u>

Štruktúra pôžičiek a návratných finančných výpomocí podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31.12.2015 EUR	31.12.2014 EUR
Po splatnosti	0	0
Zostatková doba splatnosti do 1 roka	0	11 100 000
Zostatková doba splatnosti 1 až 5 rokov	1 010 870	0
Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov	<u>0</u>	<u>0</u>
Spolu	<u>1 010 870</u>	<u>11 100 000</u>

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

16. Časové rozlíšenie

Štruktúra časového rozlíšenia je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Výdavky budúcich období - dlhodobé		
Rent - free	0	26 959
Spolu výdavky budúcich období - dlhodobé	0	26 959
Výdavky budúcich období - krátkodobé		
Rent - free	26 959	26 959
Iné	325	0
Spolu výdavky budúcich období - krátkodobé	27 284	26 959
Výnosy budúcich období - dlhodobé		
Iné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - dlhodobé	0	0
Výnosy budúcich období - krátkodobé		
Iné	0	0
Spolu výnosy budúcich období - krátkodobé	0	0
Spolu	27 284	53 918

D. INFORMÁCIE O DANIACH Z PRÍJMOV

Prevod od teoretickej dane z príjmov k vykázanej dani z príjmov je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	2025			2024		
	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %	Základ dane EUR	Daň EUR	Daň %
Výsledok hospodárenia pred zdanením	-4 698 009			682 466		
z toho teoretická daň 24 %		-1 127 522	24,00 %		143 318	21,00 %
Daňovo neuznané náklady	6 975 112	1 674 027	-35,63 %	1 846 785	387 825	56,83 %
Výnosy nepodliehajúce dani	-1 186 198	-284 688	6,06 %	-1 436 967	-301 763	-44,22 %
Umorenie daňovej straty	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Využitie daňových odpočtov a iných daňových nárokov	0	0	0,00 %	0	0	0,00 %
Daň vyberaná zrážkou	20 466	3 889	-0,08 %	38 172	7 253	1,06 %
	1 111 371	265 706	-5,66 %	1 130 456	236 633	34,67 %
Splatná daň		265 706	-5,66 %		236 633	34,67 %
Odložená daň		-1 276 930	27,18 %		-36 067	-5,28 %
Celková vykázaná daň		-1 011 224	21,52 %		200 566	29,39 %

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ďalšie informácie k odloženým daniam:

	2025 EUR	2024 EUR
Suma odložených daní z príjmov účtovaných v bežnom účtovnom období ako náklad alebo výnos vyplývajúca zo zmeny sadzby dane z príjmov	0	0
Suma odloženej daňovej pohľadávky účtovaná v bežnom účtovnom období týkajúca sa umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov, ako aj dočasných rozdielov predchádzajúcich účtovných období, ku ktorým sa v predchádzajúcich účtovných obdobiach odložená daňová pohľadávka neúčtovala	0	0
Suma odloženého daňového záväzku, ktorý vznikol z dôvodu neúčtovania tej časti odloženej daňovej pohľadávky v bežnom účtovnom období, o ktorej sa účtovalo v predchádzajúcich účtovných obdobiach	0	0
Suma neuplatneného umorenia daňovej straty, nevyužitých daňových odpočtov a iných nárokov a odpočítateľných dočasných rozdielov, ku ktorým nebola účtovaná odložená daňová pohľadávka	0	0
Odložená daň z príjmov, ktorá sa vzťahuje k položkám účtovaným priamo na účty vlastného imania, bez účtovania na účty nákladov a výnosov	0	0

Sadzba dane z príjmov v Slovenskej republike pre subjekt Alto Real Estate je 24 % (v roku 2024: 21 %) a odvíja sa od zdaniteľných výnosov.

E. INFORMÁCIE O MAJETKU A ZÁVÄZKOCH ZABEZPEČENÝCH DERIVÁTMÍ

1. Deriváty

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ 2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

I. INFORMÁCIE O POLOŽKÁCH VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Tržby za vlastné výkony a tovar**

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t. j. podľa typov výrobkov a služieb, sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	2025 EUR	2024 EUR
Služby		
Servisné služby - management fee	9 191 742	7 848 021
Prenájom	496	17 879
Spolu	9 192 238	7 865 900

2. Zmena stavu zásob vlastnej výroby

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku mena

3. Aktivácia

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku

4. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti

	2025 EUR	2024 EUR
Refakturácia - architektonická súťaž	0	185 354
Refaktúcia - konsolidácia	0	38 000
Refakturácia - ostatné	1 672	7 360
Poistná náhrada	4 305	0
Spolu	5 977	230 714

5. Osobné náklady

	2025 EUR	2024 EUR
Mzdy	4 620 715	3 717 883
Sociálne poistenie	1 111 652	820 830
Zdravotné poistenie	490 919	399 439
Sociálne zabezpečenie	201 493	158 771
Spolu	6 424 779	5 096 923

6. Kurzové zisky

	2025 EUR	2024 EUR
Kurzové zisky	0	316
Kurzové zisky účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Spolu	0	316

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ 2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

7. Finančné výnosy

Štruktúra finančných výnosov je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	2025	2024
	EUR	EUR
Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek	1 661 186	0
Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek	24 333	0
Výnosové úroky	248 252	663 098
Ostatné finančné výnosy	0	0
Spolu	1 933 771	663 098

8. Náklady na poskytnuté služby

	2025	2024
	EUR	EUR
Opravy	10 408	18 176
Cestovné	13 822	7 591
Repre	92 171	75 999
Prenájom	537 720	527 397
Služby spojené s prenájomom	57 435	49 035
IT služby	115 067	117 991
Právne služby	91 006	87 337
Marketing	120 106	75 796
HR služby	43 242	64 662
Školenia	94 317	44 335
SW a licencie	121 583	148 685
Účtovné, daňové a audit služby	130 283	113 971
Teamové eventy	187 452	137 702
Projektové náklady	1 118	183 045
Iné	232 389	205 232
Spolu	1 848 119	1 856 954

9. Ostatné náklady na hospodársku činnosť

	2025	2024
	EUR	EUR
Dary	1 319	200
Pokuty	22	0
Poistné	5 631	4 124
Členské	2 120	932
Iné	855	858
Spolu	9 947	6 114

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

10. Kurzové straty

	2025 EUR	2024 EUR
Kurzové straty	87	871
Kurzové straty účtované ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	4	0
Spolu	91	871

11. Finančné náklady

	2025 EUR	2024 EUR
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k finančnému majetku	5 310 316	170 493
Nákladové úroky	1 837 587	617 730
Bankové poplatky	4 671	2 852
Iné	0	0
Spolu	7 152 574	791 075

12. Náklady za audit a poradenstvo

Náklady za audit a poradenstvo obsahujú náklady za overenie účtovnej závierky auditorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2025 EUR	2024 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo auditorskou spoločnosťou	9 968	9 545
Ostatné neauditorské služby	0	0
Spolu	9 968	9 545

13. Čistý obrat

Členenie čistého obratu podľa § 2 ods. 15 zákona o účtovníctve podľa jednotlivých typov výrobkov, tovarov a služieb alebo iných činností účtovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu:

<u>Krajina</u>	<u>Výrobky, tovary a služby</u>	2025 EUR	2024 EUR
Slovenská republika	Servisné služby - management fee	9 191 742	7 848 021
	Prenájom	496	17 879
	Spolu	9 192 238	7 865 900

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

J. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmieneny 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 bola garantom holdingového úveru, ktorý poskytla Prima banka Slovensko, a.s.. Tento úver bol splatený 07.05.2025.
- Spoločnosť poskytla ručiteľské vyhlásenia vo vzťahu k Alto Funding, s.r.o. ako emitentovi dlhopisov.
- Spoločnosť uzavrela Záložné zmluvy k obchodným podielom v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom, ktorý ČSOB, a.s. poskytla spoločnosti SKY PARK SQUARE, s. r. o.. Úver bol splatený dňa 26.05.2025.
- Spoločnosť bola v roku 2024 ručiteľom z titulu uzavretia Cost Overrun Guarantee Agreement v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom, ktorý Tatra banka a.s. poskytla spoločnosti Sky Park Residences, s.r.o..
- Spoločnosť sa stala ručiteľom za plnenia spoločnosti SKY PARK TOWER, s.r.o. vyplývajúce zo zmluvy so spoločnosťou Skanska SK a.s. uzatvorenej dňa 30.08.2024.
- Spoločnosť uzavrela Záložné zmluvy k obchodným podielom v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom, ktorý Tatra banka, a.s. poskytla spoločnosti Florian Residence s. r. o.
- Spoločnosť uzavrela Záložné zmluvy k obchodným podielom v prospech spoločnosti Tatra banka, a.s., v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom, ktorý spoločnosti SKY PARK TOWER, s. r. o. poskytli Tatra banka, a.s., Československá obchodná banka, a.s., Slovenská sporiteľňa, a.s., Všeobecná úverová banka, a.s.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť nemá náplň pre túto položku.

4. Najatý majetok

Spoločnosť má administratívne priestory v nájme od spriaznenej osoby.

5. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajímala časť administratívnych priestorov tretím osobám. Ročné výnosy z nájomného sú približne 496 EUR. Nájomná zmluva bola v priebehu roka 2025 ukončená.

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

Po 31. decembri 2025 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

L. INFORMÁCIE O EKONOMICKÝCH VZŤAHOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY A SPRIAZNENÝCH OSÔB

Spriaznenými osobami Spoločnosti sú spriaznené účtovné jednotky v skupine, ako aj ich štatutárne orgány, riaditelia a výkonní riaditelia. Najvyššou kontrolujúcou účtovnou jednotkou je spoločnosť Alto Investments j. s. a., Bottova 1/1, 811 09 Bratislava.

Transakcie s materskou účtovnou jednotkou

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s materskou účtovnou jednotkou:

	2025	2024
	EUR	EUR
Management fee	118 638	84 485
Ostatné - refaktúracia	0	38 000
Úroky z poskytnutej pôžičky	181 828	624 926
Úroky zo zmenky	1 685 519	0
Výnosy spolu	1 985 985	747 411

	2025	2024
	EUR	EUR
Úroky z pôžičky	1 513	3 166
Nákupy spolu	1 513	3 166

Majetok a záväzky z transakcií s materskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Dlhové cenné papiere - zmenky	39 751 186	0
Poskytnutá pôžička	0	11 746 722
Majetok spolu	39 751 186	11 746 722

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	EUR	EUR
Prijaté pôžičky	1 012 383	0
Záväzky z obchodného styku	0	0
Záväzky z rozpustenia OKF	0	38 000 000
Záväzky spolu	1 012 383	38 000 000

Transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s dcérskymi účtovnými jednotkami:

	2025	2024
	EUR	EUR
Management fee	5 746 677	4 372 773
Ostatné - refaktúracia	36	185 354
Úroky z poskytnutej pôžičky	0	0
Výnosy spolu	5 746 713	4 558 127

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	2025 EUR	2024 EUR
Predaj materiálu	24	706
Prenájom priestorov a súvisiace služby	53 443	22 895
Ostatné služby	71	3 144
Ostatné poplatky	3	0
Úroky z poskytnutej pôžičky	178 816	614 564
Úroky zo zmenky	1 657 257	0
Ostatné	0	0
Nákupy spolu	1 889 614	641 309

Majetok a záväzky z transakcií s dcérskymi účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Kúpa obchodného podielu	7 129 540	0
Pohľadávky z obchodného styku	24 722	287 150
Pohľadávky z OKF	0	38 000 000
Majetok spolu	7 154 262	38 287 150

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Záväzky z obchodného styku	-14	0
Prijaté pôžičky	0	11 735 721
Zmenky na úhradu - krátkodobé	13 673 062	0
Zmenky na úhradu - dlhodobé	26 050 261	0
Záväzky spolu	39 723 309	11 735 721

Transakcie so spoločnými účtovnými jednotkami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie so spoločnými účtovnými jednotkami:

	2025 EUR	2024 EUR
Úroky z poskytnutej pôžičky	45 957	0
Ostatné	0	0
Výnosy spolu	45 957	0

Majetok a záväzky z transakcií so spoločnými účtovnými jednotkami sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Poskytnutá pôžička	15 932 430	0
Pohľadávky z obchodného styku	0	0
Majetok spolu	15 932 430	0

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ 2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

Transakcie s ostatnými spriaznenými osobami

Spoločnosť uskutočnila nasledujúce transakcie s ostatnými spriaznenými osobami a sesterskou účtovnou jednotkou:

	2025 EUR	2024 EUR
Management fee	3 326 427	3 390 763
Ostatné - regakturácia	347	1 107
Výnosy spolu	3 326 774	3 391 870

	2025 EUR	2024 EUR
Prenájom priestorov a súvisiace služby	480 343	488 993
Ostatné poplatky	40	0
Poskytnuté dary	1 147	0
Iné	0	44
Nákupy spolu	481 530	489 037

Majetok a záväzky z transakcií s ostatnými spriaznenými osobami a sesterskou účtovnou jednotkou sú uvedené v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Pohľadávky z obchodného styku	0	138 600
Majetok spolu	0	138 600

	31. 12. 2025 EUR	31. 12. 2024 EUR
Záväzky z obchodného styku	26 241	39 709
Ostatné záväzky	303	303
Záväzky spolu	26 544	40 012

Transakcie s kľúčovým manažmentom

Kľúčovým manažmentom sú osoby, ktoré majú právomoc a zodpovednosť za plánovanie, riadenie a kontrolu činnosti účtovnej jednotky, priamo alebo nepriamo, vrátane každého výkonného riaditeľa alebo iného riaditeľa účtovnej jednotky. Priemerný počet osôb kľúčového manažmentu v rokoch 2025 bol 19 a v roku 2024 bol 18.

Odmeny vyplatené alebo záväzky voči osobám kľúčového manažmentu (ktoré sa vykazujú v rámci osobných nákladov vo výkaze ziskov a strát) sú nasledovné:

	2025 EUR	2024 EUR
Mzdy a ostatné krátkodobé zamestnanecké požitky	2 356 222	1 885 472
Iné	0	0
Spolu	2 356 222	1 885 472

Kľúčovému manažmentu neboli poskytnuté žiadne iné významné platby alebo výhody.

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

M. INFORMÁCIE O PRÍJMOCH A VÝHODÁCH ČLENOV ŠTATUTÁRNYCH ORGÁNOV, DOZORNÝCH ORGÁNOV A INÝCH ORGÁNOV ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Odmeny členov štatutárnych orgánov Spoločnosti z dôvodu výkonu ich funkcie pre Spoločnosť v sledovanom účtovnom období boli vo výške 0 EUR (v roku 2024: 0 EUR), odmeny dozorných orgánov Spoločnosti vo výške 0 EUR (v roku 2024: 0 EUR).

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2024: žiadne).

N. PREHĽAD O POHYBE VLASTNÉHO IMANIA

Prehľad o pohybe vlastného imania v priebehu účtovného obdobia je uvedený v nasledujúcom prehľade:

	Stav k 1.1.2025 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2025 EUR
Základné imanie	1 000 000	0	0	0	1 000 000
Základné imanie	1 000 000	0			1 000 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	0	0	0	0	0
Ostatné kapitálové fondy	58 626 479	37 760 000	0	0	96 386 479
Zákonné rezervné fondy	121 792	0	0	24 095	145 887
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	121 792	0	0	24 095	145 887
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-99 056	0	0	457 805	358 749
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0	358 749	358 749
Neuhradená strata minulých rokov	-99 056	0	0	99 056	0
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	481 900	-3 686 785		-481 900	-3 686 785
Spolu	60 131 115	34 073 215	0	0	94 204 330

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Prehľad o pohybe vlastného imania za predchádzajúce účtovné obdobie je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

	Stav k 1.1.2024 EUR	Prírastky EUR	Úbytky EUR	Presuny EUR	Stav k 31.12.2024 EUR
Základné imanie	1 000 000	0	0	0	1 000 000
Základné imanie	1 000 000	0	0	0	1 000 000
Zmena základného imania	0	0	0	0	0
Pohľadávky za upísané vlastné imanie	0	0	0	0	0
Emisné ážio	100 000	0	0	-100 000	0
Ostatné kapitálové fondy	89 476 479	7 150 000	38 000 000	0	58 626 479
Zákonné rezervné fondy	0	0	0	121 792	121 792
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond)	0	0	0		0
Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0	0	0	0	0
Štatutárne fondy	0	0	0	0	0
Ostatné fondy zo zisku	0			0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí	0	0	0	0	0
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení	0	0	0	0	0
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-295 182	0	0	196 126	-99 056
Nerozdelený zisk minulých rokov	0	0	0		0
Neuhradená strata minulých rokov	-295 182	0	0	196 126	-99 056
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	217 919	481 900	0	-217 919	481 900
Spolu	90 499 216	7 631 900	38 000 000	-1	60 131 115

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO 5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ 2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

O. PREHEAD PEŇAŽNÝCH TOKOV K 31. DECEMBRU 2025

Pol.	Obsah položky	Bežné obdobie 31.12.2025	Minulé obdobie 31.12.2024
A.	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti		
Z/S	Výsledok hospodárenia z bežnej činnosti pred zdanením daňou z príjmov		
	Zisk (+)		682 466
	Strata (-)	-4 698 009	
A.1.	Nepeňažné operácie ovplyvňujúce hosp. výsledok z bežnej činnosti	5 292 501	229 540
	A.1.1. Odpisy dlhodobého nehmot. a hmot. majetku (+)	344 372	277 722
	A.1.2. Zostatková hodnota dlhodob. nehmot. a hmot. majetku (+)		
	A.1.3. Odpis opravnej položky k nadobudnutému majetku (+ -)		
	A.1.4. Zmena stavu dlhodobých rezerv (+)		
	A.1.5. Zmena stavu opravných položiek (+ -)	5 310 316	170 493
	A.1.6. Zmena stavu položiek časového rozlíšenia nákladov a výnosov (+ -)	-264 168	-173 027
	A.1.7. Dividendy a iné podiely na zisku účtované do výnosov (-)		
	A.1.8. Úroky účtované do nákladov (+)	1 837 587	617 730
	A.1.9. Úroky účtované do výnosov (-)	-1 933 771	-663 098
	A.1.10. Kurzový zisk vyčíslený k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zost. účt. závierka (-)		
	A.1.11. Kurzová strata vyčíslená k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zost. účt. závierka (+)		
	A. 1.12. a) Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent 15 - zisk (-)		-280
	A. 1.12. b) Výsledok z predaja dlhodobého majetku, s výnimkou majetku, ktorý sa považuje za peňažný ekvivalent 15 - strata (+)		
	A.1.13. Ostatné pol. nepeňažného charakteru, ktoré ovplyvňujú výsledok hospodárenia z bežnej činnosti (+ -)	-1 835	
A.2.	Vplyv zmien stavu pracovného kapitálu	308 602	2 029 947
	A.2.1. Zmena stavu pohľadávok z prevádzkovej činnosti (- +)	288 367	2 809 270
	A.2.2. Zmena stavu záväzkov z prevádzkovej činnosti (+ -)	20 235	-779 323
	A 2.3. Zmena stavu zásob (- +)	0	
	A.2.4. Zmena stavu krátkodobého finančného majetku, s výnimkou majetku, ktorý je súčasťou peň. prostriedkov a peň. ekvivalentov (-+)		
A*	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (Z/S + A1 + A2)	903 094	2 941 953
A.3.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začlen. do inv. činností (+)	18 913	38 172
A.4.	Výdavky na zaplatené úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začlen. do finančných činností (-)		-3 712
A.5.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností (+)		
A.6.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do finančných činností (-)		
A.**	Peňažné toky z prevádzkovej činnosti (Z/S + A1 až A6)	922 007	2 976 413

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

A.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do investičných činností alebo finančných činností (- +)	-280 926	-333 741
A.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (+)		
A.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na prevádzkovú činnosť (-)		
A.	Čistý peňažný tok z prevádzkovej činnosti (Z/S + A1 až A9)	641 081	2 642 672
B.	Peňažné toky z investičnej činnosti		
B.1.	Výdavky na obstaranie dlhodobého nehmotného majetku (-)	-14 886	-80 174
B.2.	Výdavky na obstaranie dlhodobého hmotného majetku (-)	-78 231	-575 301
B.3.	Výdavky na obstaranie dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (-)	-62 490 716	-8 050 000
B.4.	Príjmy z predaja dlhodobého nehmotného majetku (+)		
B.5.	Príjmy z predaja dlhodobého hmotného majetku (+)	1 905	1 150
B.6.	Príjmy z predaja dlhodobých cenných papierov a podielov v iných účtovných jednotkách, s výnimkou cenných papierov, ktoré sa považujú za peňažné ekvivalenty a cenných papierov určených na predaj alebo na obchodovanie (+)	38 090 000	
B.7.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)	-12 836 430	-2 447 256
B.8.	Príjmy zo splácania dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou inej účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)	11 101 939	1 247 256
B.9.	Výdavky na dlhodobé pôžičky poskytnuté účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou dlhodobých pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (-)		
B.10.	Príjmy zo splácania pôžičiek poskytnutých účtovnou jednotkou tretím osobám s výnimkou pôžičiek poskytnutých účtovnej jednotke, ktorá je súčasťou konsolidovaného celku (+)		
B.11.	Prijaté úroky, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)	850 945	
B.12.	Príjmy z dividend a iných podielov na zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prev. činností (+)		38 000 000
B.13.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (-)		
B.14.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa tieto výdavky považujú za peňažné toky z finančnej činnosti (+)		
B.15.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak je ju možné začleniť do investičných činností (-)		
B.16.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B.17.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.18.	Ostatné príjmy vzťahujúce sa na investičnú činnosť (+)		
B.19.	Ostatné výdavky vzťahujúce sa na investičnú činnosť (-)		
B.	Čisté peňažné toky z investičnej činnosti (B1 až B20)	-25 375 474	28 095 675

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5 4 3 3 1 6 1 7

DIČ

2 1 2 1 6 3 8 4 5 3

C.	Peňažné toky z finančnej činnosti		
C.1.	Peňažné toky vo vlastnom imaní (C1.1. až C.1.8.)	37 760 000	-30 850 000
	C.1.1. Príjmy z upísaných akcií a obchodných podielov (+)		
	C.1.2. Príjmy z ďalších vkladov do vlastného imania spoločníkmi alebo fyzickou osobou, ktorá je účtovnou jednotkou (+)	37 760 000	7 150 000
	C.1.3. Prijaté peňažné dary (+)		
	C.1.4. Príjmy z úhrady straty spoločníkmi (+)		
	C.1.5. Výdavky na obstaranie alebo spätné odkúpenie vlastných akcií a vlastných obchodných podielov (-)		
	C.1.6. Výdavky spojené so znížením fondov vytvorených účt. jednotkou (-)		-38 000 000
	C.1.7. Výdavky na vyplatenie podielu na vlastnom imaní spoločníkmi účtov. jednotky a fyzickou osobou, ktorá je účtov. jednotkou (-)		
	C.1.8. Výdavky z iných dôvodov, ktoré súvisia so znížením vlast. imania (-)		
C.2.	Peňažné toky vznikajúce z dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov z finančnej činnosti (C.2.1 až C.2.10.)	-10 089 130	1 200 000
	C.2.1. Príjmy z emisie dlhových cenných papierov (+)		
	C.2.2. Výdavky na úhradu záväzkov z dlhových cenných papierov (-)		
	C.2.3. Príjmy z úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahr. banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (+)		
	C.2.4. Výdavky na splácanie úverov, ktoré účtovnej jednotke poskytla banka alebo pobočka zahr. banky, s výnimkou úverov, ktoré boli poskytnuté na zabezpečenie hlavného predmetu činnosti (-)		
	C.2.5. Príjmy z prijatých pôžičiek (+)	1 010 870	1 200 000
	C.2.6. Výdavky na splácanie pôžičiek (-)	-11 100 000	
	C.2.7. Výdavky na úhradu záväzkov z používania majetku, ktorý je predmetom zmluvy o kúpe prenajatej veci (-)		
	C.2.8. Príjmy z ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (+)	700 000	
	C.2.9. Výdavky na splácanie ostatných dlhodobých záväzkov a krátkodobých záväzkov vyplývajúcich z finančnej činnosti účtovnej jednotky, s výnimkou tých, ktoré sa uvádzajú osobitne v inej časti prehľadu peňažných tokov (-)	-700 000	
C.3.	Výdavky na zaplatené úroky , s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)	-838 471	
C.4.	Výdavky na vyplatené dividendy a iné podiely zo zisku, s výnimkou tých, ktoré sa začleňujú do prevádzkových činností (-)		
C.5.	Výdavky súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z invest.činnosti (-)		
C.6.	Príjmy súvisiace s derivátmi s výnimkou, ak sú určené na predaj alebo na obchodovanie, alebo ak sa považujú za peňažné toky z invest.činnosti (+)		
C.7.	Výdavky na daň z príjmov účtovnej jednotky, ak ich možno začleniť do finančných činností (-)		
C.8.	Príjmy mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (+)		

Alto Real Estate j. s. a.

Poznámky Úč PODV 3 - 01

IČO

5	4	3	3	1	6	1	7
---	---	---	---	---	---	---	---

DIČ

2	1	2	1	6	3	8	4	5	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

C.9.	Výdavky mimoriadneho charakteru vzťahujúce sa na finančnú činnosť (-)		
C.	Čisté peňažné toky z finančnej činnosti (C.1. až C.9.)	26 832 399	-29 650 000
D.	Čisté zvýšenie alebo čisté zníženie peňažných prostriedkov (+ -) (A + B + C)	2 098 006	1 088 347
E.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na začiatku účtovného obdobia (+ -)	1 132 790	44 443
F.	Stav peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia pred zohľadnením kurzových rozdielov vyčíslených ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+ -)	3 230 796	1 132 790
G.	Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažným prostriedkom a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+ -)	0	0
H.	Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentov na konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka (+ -)	3 230 796	1 132 790

Peňažné toky z prevádzky**Peňažné prostriedky**

Peňažnými prostriedkami (angl. cash) sa rozumie peňažná hotovosť, ekvivalenty peňažnej hotovosti, peňažné prostriedky na bežných účtoch v bankách alebo pobočkách zahraničných bánk, kontokorentný účet a časť zostatku účtu peniaze na ceste, ktorý sa viaže k prevodu medzi bežným účtom a pokladnicou alebo medzi dvoma bankovými účtami.

Ekvivalenty peňažnej hotovosti

Peňažnými ekvivalentmi (angl. cash equivalents) sa rozumie krátkodobý finančný majetok zameniteľný za vopred známu sumu peňažných prostriedkov, pri ktorom nie je riziko výraznej zmeny jeho hodnoty v najbližších troch mesiacoch odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, napríklad termínované vklady na bankových účtoch, ktoré sú uložené najviac na trojmesačnú výpovednú lehotu, likvidné cenné papiere určené na obchodovanie, prioritné akcie obstarané účtovnou jednotkou, ktoré sú splatné do troch mesiacov odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.