Shape the future
with confidence

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Žižkova 9
811 02 Bratislava
Slovenská republika

Tel: +421 2 3333 9111
ey.com/sk

Správa nezávislého audítora

Akcionárovi a predstavenstvu spoločnosti Alto Real Estate j. s. a.:

Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti Alto Real Estate j. s. a. („Spoločnosť"), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve").

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od Spoločnosti sme nezávislí v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora"), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite"), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by

Shape the future
with confidence

sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.

So štatutárnym orgánom komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámiť sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a posúdiť, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Posúdili sme, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Shape the future
with confidence

Na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2025 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali pred dátumom vydania tejto správy audítora. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

16. apríla 2026
Bratislava, Slovenská republika

Ernst & Young Slovakia, spol. s r.o.
Licencia SKAU č. 257

Ing. Dalimil Draganovský, štatutárny audítor
Licencia SKAU č. 893

UZPODv14_1

Úč POD

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnom účtovníctve

zostavená k 31.12.2025

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšu zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo	Účtovná závierka	Účtovná jednotka		Mesiac	Rok
2121638453	X riadna	malá	Za obdobie od	01	2025
IČO 54331617	mimoriadna	X veľká	do	12	2025
SK NACE 70.22.0	priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie od	01	2024
			do	12	2024

Priložené súčasti účtovnej závierky
X Súvaha (Úč POD 1-01) *(v celých eurách)* X Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) *(v celých eurách)* X Poznámky (Úč POD 3-01) *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
Alto Real Estate j.s.a.

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica: Bottova
Číslo: 1/1
PSČ: 81109
Obec: Bratislava

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti
OR Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sja, Vložka č.:207/B

Telefónne číslo

Faxové číslo

E-mailová adresa

Zostavená dňa:	Schválená dňa:	Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:
09.03.2026	. .20	

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	1467323791	63397451	1403926341	1122931431
A.	**Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21**	02	1411655621	63397451	1348258171	720516851
A.I.	**Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)**	03	298808	122100	176708	214402
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04				
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	281968	113911	168057	202943
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06	16840	8189	8651	11459
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07				
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08				
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09				
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10				
A.II.	**Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)**	**11**	1680273	736835	943438	1158905
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12				
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	753546	267684	485862	589040
3.	Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/	14	871012	467388	403624	534512

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15				
5.	Základné stádo a ťažné zvieratá (026) - /086, 092A/	16				
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17	11310	1763	9547	9547
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	44405		44405	25806
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19				
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20				
A.III.	**Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)**	**21**	139186481	5480810	133705671	70678378
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	66876689	3633237	63243452	58931656
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23	16626176	1847573	14778603	
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24				
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25				11746722
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26	15932430		15932430	
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27				
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A,06XA) - /096A/	28	26068541		26068541	



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29	13682645		13682645	
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30				
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31				
11.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32				
B.	**Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71**	33	5087169		5087169	40000602
B.I.	**Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)**	34				
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35				
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36				
3.	Výrobky (123) - /194/	37				
4.	Zvieratá (124) - /195/	38				
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39				
6.	Poskytnuté preddavky na zásoby (314A) - /391A/	40				
B.II.	**Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)**	41	1617458		1617458	340529
B.II.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)**	42				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	1617458		1617458	
						340529
B.III.	**Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)**	**53**	238915		238915	
						38527283
B.III.1.	**Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)**	**54**	226778		226778	
						516057
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55	24722		24722	
						425751
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	202056		202056	
						90306
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61				
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62				
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63				
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64				
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	12137		12137	
						38011226
B.IV.	**Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)**	**66**				
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67				
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68				
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69				
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70				

DIČ 2121638453 IČO 54331617

Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 1 Brutto - časť 1	Bežné účtovné obdobie 1 Korekcia - časť 2	Bežné účtovné obdobie Netto 2	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3230796		3230796	1132790
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	47		47	47
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3230749		3230749	1132743
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	479648		479648	240856
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75	6733		6733	
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	156083		156083	120810
3.	Príjmy budúcich období dlhodobé (385A)	77				
4.	Príjmy budúcich období krátkodobé (385A)	78	316832		316832	120046

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	140392634	112293143
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	94204330	60131115
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	10000000	10000000
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	10000000	10000000
2.	Zmena základného imania +/- 419	83		
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84		
A.II.	Emisné ážio (412)	85		
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	96386479	58626479
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	145887	121792
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	145887	121792
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podiely (417A, 421A)	89		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	**Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92**	**90**		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	**Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)**	**93**		
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94		
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	**Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99**	**97**	358749	-99056
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98	358749	
2.	Neuhradená strata minulých rokov (/-/429)	99		-99056
A.VIII.	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení /+-/ r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)**	**100**	-3686785	481900
B.	**Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140**	**101**	46161020	52108110
B.I.	**Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)**	**102**	27065115	11755258
B.I.1.	**Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)**	**103**		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108	1012383	11735720
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110		
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112	26050261	
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	2471	19538
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odložený daňový záväzok (481A)	117		

Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	**Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120**	**118**		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	**Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)**	**121**		
B.IV.	**Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)**	**122**	17846731	39053357
B.IV.1.	**Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)**	**123**	16871046	191407
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124	13699290	39709
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	3171756	151698
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		380000000
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130	303	303
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	259898	227810
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	186161	156950
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	529323	476880
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135		7
B.V.	**Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138**	**136**	1242930	1294436
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	181657	183023
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138	1061273	1111413
B.VI.	**Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)**	**139**	6244	5059
B.VII.	**Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A)**	**140**		
C.	**Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)**	**141**	27284	53918
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		26959
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	27284	26959
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)**	01	9192238	7865900
**	**Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)**	02	9204081	8097764
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03		
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	9192238	7865900
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	5866	1150
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	5977	230714
**	**Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r.14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26**	10	8683196	7286766
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11		
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	34725	48102
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	1848119	1856954
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	6424779	5096923
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	4620715	3717883
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	1602571	1220269
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	201493	158771
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	16952	81
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	344372	277722
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	344372	277722
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	4302	870
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25		
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	9947	6114
***	**Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)**	27	520885	810998

Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
*	**Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)**	28	7309394	5960844
**	**Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44**	29	1933771	663414
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31	1661186	
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32	1661186	
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35	24333	
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36	24333	
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	248252	663098
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	227786	624926
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41	20466	38172
XII.	Kurzové zisky (663)	42		316
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	**Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54**	45	7152665	791946
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48	5310316	170493
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	1837587	617730
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	1837587	617730
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	91	871
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	4671	2852



Označenie	Text	Číslo riadku	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	1	2
***	**Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)**	**55**	-5218894	-128532
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)**	**56**	-4698009	682466
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	-1011224	200566
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	265706	236633
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	-1276930	-36067
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	**Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)**	**61**	-3686785	481900

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 prenájmom,
- 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 potencionálni 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

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

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 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.

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.

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. 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.

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 ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebnej rezervy 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 poistných 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 nevyužité daňové 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 vykázať 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

predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčastiach 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									
Dcérske účtovné jednotky									
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									
Spoločné účtovné jednotky									
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: obstarávacia 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

	Bežné účtovné obdobie								
Dlhodobý hmotný majetok	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné 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	**Spolu**
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								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuteľné 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	**Spolu**
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							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	**Spolu**
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							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniteľné práva	Goodwill	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok	**Spolu**
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

	Bežné účtovné obdobie								
Dlhodobý finančný majetok	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	**Spolu**
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

	Bežné účtovné obdobie								
Dlhodobý finančný majetok	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	**Spolu**
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 EUR	31. 12. 2024 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 EUR	31. 12. 2024 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		
Nevyužité daňové 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

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.

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
Odchodné 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. Záväzky

Záväzky (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
Záväzky po lehote splatnosti	14 547	108 785
Záväzky 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
Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám	13 699 290	13 699 290	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	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
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	303	303	0	0
Záväzky voči zamestnancom	259 898	259 898	0	0
Záväzky zo sociálneho poistenia	186 161	186 161	0	0
Daňové záväzky a dotácie	529 323	529 323	0	0
Záväzky z derivátových operácií	0	0	0	0
Iné záväzky	0	0	0	
	44 894 828	**17 832 184**	**27 062 644**	**0**

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.

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					0
				0	**0**	**0**
Krátkodobé bankové úvery						
Kreditné platobné karty	EUR	0	mesačne	6 244	6 244	5 059
				6 244	**6 244**	**5 059**
Spolu				**6 244**	**6 244**	**5 059**

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	765 870	765 870	0
				1 010 870	**1 010 870**	**11 100 000**
Krátkodobé pôžičky a finančné výpomoci						
Pôžička	EUR			0	0	0
				0	**0**	**0**
Spolu				**1 010 870**	**1 010 870**	**11 100 000**

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	0	0
Spolu	**1 010 870**	**11 100 000**

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 %**

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 DERIVÁTMI

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
Refaktuácia - 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 EUR	2024 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 EUR	2024 EUR
Opravy	10 408	18 176
Cestovné	13 822	7 591
Repre	92 171	75 999
Prenájom	537 720	527 397
Služby spojené s prenájmom	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 EUR	2024 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**

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 audítorskou spoločnosťou a iné služby poskytnuté touto spoločnosťou v nasledujúcom členení:

	2025 EUR	2024 EUR
Náklady na overenie individuálnej účtovnej závierky audítorom alebo audítorskou spoločnosťou	9 968	9 545
Ostatné neaudítorské 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:

Krajina	Výrobky, tovary a služby	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. 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 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.

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 EUR	2024 EUR
Management fee	118 638	84 485
Ostatné - refakturácia	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 EUR	2024 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 EUR	31. 12. 2024 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 EUR	31. 12. 2024 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 EUR	2024 EUR
Management fee	5 746 677	4 372 773
Ostatné - refakturácia	36	185 354
Uroky 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**

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 účastín	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. PREHĽAD 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 zbežnej 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 činností (+ -)	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 účtobná závierka (+ -)**	3 230 796	1 132 790
G.	**Kurzové rozdiely vyčíslené k peňažných prostriedkov a peňažným ekvivalentom ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtobná závierka (+ -)**	0	0
H.	**Zostatok peňažných prostriedkov a peňažných ekvivalentovna konci účtovného obdobia, upravený o kurzové rozdiely vyčíslené ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtobná 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.