

Alto Investments j. s. a.

**SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
A ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA ZOSTAVENÁ PODĽA
MEDZINÁRODNÝCH ŠTANDARDOV
FINANČNÉHO VÝKAZNÍCTVA (IFRS) TAK,
AKO BOLI SCHVÁLENÉ EÚ**

za rok končiaci sa 31. decembra 2022

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárovi a predstavenstvu spoločnosti Alto Investments j. s. a.:

Názor

Uskutočnili sme audit konsolidovanej účtovnej závierky spoločnosti Alto Investments j. s. a. a jej dcérskych spoločností (ďalej len „Skupina“), ktorá zahŕňa konsolidovaný výkaz o finančnej situácii k 31. decembru 2022, konsolidovaný výkaz o komplexnom výsledku hospodárenia, konsolidovaný výkaz o zmenách vo vlastnom imaní a konsolidovaný výkaz peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená konsolidovaná účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz konsolidovanej finančnej situácie Skupiny k 31. decembru 2022 a konsolidovaného výsledku jej hospodárenia a konsolidovaných peňažných tokov za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade s Medzinárodnými štandardmi finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom Európskou úniou (EÚ).

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 konsolidovanej účtovnej závierky*. Od Skupiny sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit konsolidovanej účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

Skupina nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit konsolidovanej účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit konsolidovanej účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za konsolidovanú účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu konsolidovanej účtovnej závierky podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (IFRS) v znení prijatom EÚ a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

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

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Skupiny.

Zodpovednosť audítora za audit konsolidovanej účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či konsolidovaná účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných auditorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto konsolidovanej účtovnej závierky.

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

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti konsolidovanej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme auditorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame auditorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej 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 auditorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol Skupiny.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných auditorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť Skupiny nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v konsolidovanej účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z auditorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora.

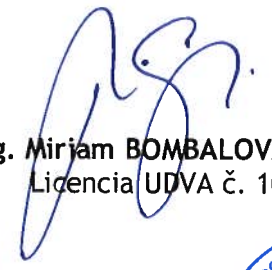
Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že Skupina prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.

- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah konsolidovanej účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či konsolidovaná účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- Získavame dostatočné a vhodné auditorské dôkazy o finančných údajoch účtovných jednotiek alebo ich obchodných aktivitách v rámci Skupiny pre účely vyjadrenia názoru na konsolidovanú účtovnú závierku. Zodpovedáme za vedenie, kontrolu a realizáciu auditu Skupiny. Ostávame výhradne zodpovední za náš názor audítora.

S osobami poverenými spravovaním 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.



BDO Audit, spol. s r. o.
Licencia UDVA č. 339



Ing. Miriam BOMBALOVÁ, FCCA
Licencia UDVA č. 1004



22. augusta 2023
Pribinova 10
Bratislava, Slovenská republika

Alto Investments j. s. a.

Konsolidovaná účtovná závierka
(pripravená v súlade s Medzinárodnými
štandardmi finančného výkazníctva ako ich
schválila Európska Únia)

Za rok končiaci sa 31. decembra 2022

OBSAH

	Strana
Konsolidovaný výkaz o finančnej situácii	3
Konsolidovaný výkaz o komplexnom výsledku hospodárenia	4
Konsolidovaný výkaz o zmenách vo vlastnom imaní	5
Konsolidovaný výkaz o peňažných tokoch	6
Poznámky ku konsolidovanej účtovnej závierke	7 – 31

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNEJ SITUÁCII
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	1.1.2022	31.12.2022
NEOBEŽNÝ MAJETOK			
Investície v nehnuteľnostiach	5	0	397 502
Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	6	0	3 957
Pohľadávky z derivátových operácií	7	0	6 042
Príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8	0	1 492
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	9	0	3 156
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	10	0	5
Odložená daňová pohľadávka	23.3	0	250
Neobežný majetok celkom		0	412 404
OBEŽNÝ MAJETOK			
Pohľadávky z derivátových operácií	7	0	2 933
Príjmy budúcich období a ostatné aktíva	8	0	5 480
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	9	0	5 415
Poskytnuté pôžičky	11	0	513
Zásoby	12	0	78 681
Peniaze a peňažné ekvivalenty	13	1 100	21 634
Daň z príjmov		0	699
Obežný majetok celkom		1 100	115 355
AKTÍVA CELKOM		1 100	527 760
VLASTNÉ IMANIE			
Základné imanie	14	1 000	1 000
Zákonný rezervný fond		100	169
Ostatné kapitálové fondy	14	0	194 166
Precenenie zabezpečovacích derivátov	14	0	7 066
Rezerva z precenenia		0	49
Nerozdelený zisk/straty		0	14 419
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov materskej spoločnosti		1 100	216 868
Nekontrolované podiely		0	24
Vlastné imanie celkom		1 100	216 892
DLHODOBÉ ZÁVÄZKY			
Prijaté úvery a pôžičky	15	0	203 754
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	16	0	4 273
Odložený daňový záväzok	23.3	0	24 472
Dlhodobé záväzky celkom		0	232 499
KRÁTKODOBÉ ZÁVÄZKY			
Prijaté úvery a pôžičky	15	0	41 509
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	16	0	24 494
Záväzky voči akcionárovi		0	10 908
Daň z príjmov		0	1 060
Výdavky budúcich období		0	399
Krátkodobé záväzky celkom		0	78 369
Záväzky celkom		0	310 868
ZÁVÄZKY A VLASTNÉ IMANIE CELKOM		1 100	527 760

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O KOMPLEXNOM VÝSLEDKU HOSPODÁRENIA
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	2022
Výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	17	20 257
Spotreba materiálu a energie	18	-2 698
Nakupované služby	19	-5 458
Osobné náklady	20	-2 493
Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	5	9 232
Výnosy z finančného majetku	10	116 422
Zníženie hodnoty finančného majetku	10	-116 422
Zisk z výhodnej kúpy	1.6	3 018
Ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	21	1 384
Odpisy		-166
Ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	22	-6 341
Zisk pred zdanením		16 735
Daň z príjmov	23.1	-2 302
Zisk po zdanení		14 433
OSTATNÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		
<i>Položky s možnou následnou reklasifikáciou do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):</i>		
Zisk/(strata) z precenenia zabezpečovacích derivátov		7 073
<i>Položky, ktoré nebudú následne reklasifikované do zisku/(straty) v nasledujúcich obdobiach (po zdanení):</i>		
Zmena ocenenia dlhodobého hmotného majetku		49
CELKOVÝ KOMPLEXNÝ VÝSLEDOK HOSPODÁRENIA		21 555
Zisk pripadajúci na:		
Akcionára spoločnosti		14 419
Menšinové podiely		14
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia pripadajúci na:		
Akcionára spoločnosti		7 114
Menšinové podiely		8

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMENÁCH VO VLASTNOM IMANÍ
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

	<i>Základné imanie</i>	<i>Ostatné kapitálové fondy</i>	<i>Rezervný fond</i>	<i>Precenenie zabezpe- čovacích derivátov</i>	<i>Rezerva z precenenia</i>	<i>Nerozdelný zisk</i>	<i>Vlastné imanie pripadajúce na akcionára spoločnosti</i>	<i>Menšinové podieľy</i>	<i>Celkom vlastné imanie</i>
k 1. januáru 2022	1 000	0	100	0	0	0	1 100	0	1 100
Čistý zisk/(strata) za obdobie	0	0	0	0	0	14 419	14 419	14	14 433
Ostatný komplexný výsledok hospodárenia	0	0	0	7 066	49	0	7 114	8	7 122
Celkový komplexný výsledok hospodárenia	0	0	0	7 066	49	14 419	21 533	22	21 555
Doplnenie rezervného fondu	0	0	69	0	0	0	69	0	69
Ostatné	0	0	0	0	0	0	0	2	2
Zvýšenie ostatných kapitálových fondov	0	194 166	0	0	0	0	194 166	0	194 166
k 31. decembru 2022	1 000	194 166	169	7 066	49	14 419	216 868	24	216 892

Alto Investments j. s. a.
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PEŇAŽNÝCH TOKOV
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

	Pozn.	2022
PEŇAŽNÉ TOKY Z PREVÁDZKOVEJ ČINNOSTI:		
Zisk/ (strata) pred zdanením daňou z príjmov		16 735
<i>Úpravy na odsúhlasenie straty pred zdanením daňou z príjmov a čistých peňažných tokov z prevádzkovej činnosti:</i>		
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku		166
Zisk z predaja investícií v nehnuteľnostiach	21	-14
Opravné položky k pohľadávkam a odpis pohľadávok a záväzkov	21	211
Zníženie hodnoty finančného majetku	10	116 422
Výnosy z finančného majetku	10	-116 422
Precenenie investícií v nehnuteľnostiach na reálnu hodnotu	5	-9 232
Zisk z výhodnej kúpy	1.6	-3 018
Nákladové úroky	22	4 720
Výnosové úroky	22	-76
<i>Zmeny pracovného kapitálu:</i>		
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky		68 658
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky		-253
Zásoby		-15 445
Časové rozlíšenie		-3 039
Prevádzkové peňažné toky pred úrokmi a daňami, netto		59 413
(Zaplatená)/prijatá daň z príjmov		-3 527
Peňažné toky z prevádzkovej činnosti, netto		55 886
PEŇAŽNÉ TOKY Z INVESTIČNEJ ČINNOSTI:		
Prírastky dlhodobého hmotného majetku	6	-700
Prírastky do investícií v nehnuteľnostiach	5	-16 404
Príjmy z predaja investícií v nehnuteľnostiach	21	427
Nákup akcií	10	-116 426
Odkup akcií	10	44 983
Prijaté výnosy z finančného majetku	10	116 422
Obstaranie dcérskych spoločností po odrátaní nadobudnutej hotovosti a peňažných ekvivalentov	1.6	-256 359
Peňažné toky z investičnej činnosti, netto		-228 058
PEŇAŽNÉ TOKY Z FINANČNEJ ČINNOSTI:		
Prijaté úvery - prijatá istina	15	155 606
Prijaté úvery - zaplatené splátky	15	-156 301
Prijaté úroky		45
Zaplatené úroky	15	-4 718
Príjem do ostatných kapitálových fondov		198 074
Peňažné toky z finančnej činnosti, netto		192 706
Zmena stavu peňazí a peňažných ekvivalentov, netto		20 535
Peniaze a peňažné ekvivalenty na začiatku obdobia		1 100
PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY NA KONCI OBDOBIA	13	21 634

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1.1. Popis materskej spoločnosti a Skupiny

Alto Investments j. s. a. („materská spoločnosť“) je jednoduchá spoločnosť na akcie založená zakladateľskou listinou zo dňa 10. mája 2022 a následne dňa 1. júna 2022 bola aj zapísaná do Obchodného registra v Slovenskej republike.

Materská spoločnosť sa zaoberá buď priamo alebo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností (ďalej „Skupina“) najmä činnosťou súvisiacou so:

- správou a prenájmom nehnuteľností, a to najmä kancelárskych priestorov v administratívnych budovách Digital Park I, Digital Park II, SKY PARK Offices a Jurkovičová tepláreň; správou a prenájmom obchodných priestorov nachádzajúcich sa pod troma vežami SKY PARK,
- výstavbou rezidenčných bytov/apartmánov v štvrtej veži SKY PARK a v Starom meste na Školskej ulici a výstavbou administratívnych priestorov, ktoré sú súčasťou projektu SKY PARK Offices.

Vyššie uvedené dcérske spoločnosti Skupina nadobudla v priebehu roku 2022 od skupiny Penta, viď pozn. 1.6.

K 31. decembru 2022 mala materská spoločnosť sídlo na adrese Bottova 1/1, 811 09 Bratislava, IČO: 54 633 788, DIČ: 21 21 746 792, registrovaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sja, vložka č. 226/B.

1.2. Štruktúra akcionárov a ich podiel na základnom imaní

K 31. decembru 2022 štruktúra akcionárov nasledovná:

Akcionári	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	v tis. eur	v %	v %
Mrg. Jozef Oravkin	1 000	100%	100%
Celkom	1 000	100%	100%

1.3. Členovia orgánov materskej spoločnosti

Predstavenstvo k 31. decembru 2022:

- Mrg. Jozef Oravkin – predseda predstavenstva

Predstavenstvo k dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky:

- Mrg. Jozef Oravkin – predseda predstavenstva
- Ing. Rastislav Valovič, PhD. – podpredseda predstavenstva
- Ing. Ján Bryndza – člen predstavenstva
- Juraj Šturdík – člen predstavenstva

1.4. Podniky, v ktorých je materská spoločnosť neobmedzene ručiacim spoločníkom

Materská spoločnosť nie je v žiadnej spoločnosti neobmedzene ručiacim spoločníkom.

1.5. Zamestnanci

K 31. decembru 2022 Skupina zamestnávala 56 zamestnancov, z toho výkonný manažment tvorilo 12 zamestnancov. Priemerný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa k 31. decembru 2022 bol 28.

1.6. Dôvod a spôsob zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky

Túto konsolidovanú účtovnú závierku za rok končiaci sa 31. decembra 2022 zostavila Skupina dobrovoľne podľa Medzinárodných štandardov finančného výkazníctva (ďalej „IFRS“) tak, ako boli schválené na použitie v Európskej únii. Mena vykazovania Skupiny je euro (EUR). Táto konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

Túto konsolidovanú účtovnú závierku Skupina pripravila za obdobie od obstarania prvej dcérskej spoločnosti Digital Park II, a.s. Skupina túto dcérsku spoločnosť obstarala 1. januára 2022 prostredníctvom spoločností BURAO HOLDINGS LIMITED a PELORIUM LIMITED. Obidve tieto spoločnosti vlastní akcionár Skupiny. Súčasná materská spoločnosť, do ktorej akcionár Skupiny vložil BURAO HOLDINGS LIMITED formou nepeňažného vkladu, vznikla v júni 2022, viď pozn. 1.1.

Súčasťou Skupiny sú tieto dcérske spoločnosti:

	Spôsob nadobudnutia	Krajina založenia	Vlastnícky podiel 2022	Hlasovacie práva 2022
Alto Property j. s. a.	založenie	Slovensko	99,9%	99,9%
Digital Park I, a.s. (predtým „Digital Park I, s.r.o.”)	kúpa	Slovensko	99,9%	99,9%
Digital Park II, a.s. (predtým „Digital Park II, s.r.o.”)	kúpa	Slovensko	99,9%	99,9%
SKY PARK OFFICES a.s. (predtým „SKY PARK OFFICES s.r.o.”)	kúpa	Slovensko	99,9%	99,9%
SKY PARK Pamiatka a.s.	založenie	Slovensko	99,9%	99,9%
SKY PARK RETAIL s.r.o.	založenie	Slovensko	99,9%	99,9%
Alto Real Estate j. s. a.	založenie	Slovensko	99,9%	99,9%
SKY PARK TOWER, s.r.o. (predtým „SKY PARK OFFICES II s.r.o.”)	kúpa	Slovensko	99,9%	99,9%
SKY PARK RESIDENCES s.r.o.	kúpa	Slovensko	99,9%	99,9%
Dreamer s.r.o.	kúpa	Slovensko	99,9%	99,9%
Florian Offices, s.r.o.	kúpa	Slovensko	99,9%	99,9%
FP solutions s.r.o.	kúpa	Slovensko	99,9%	99,9%
Alto RE SPV 6, s. r. o.	založenie	Slovensko	99,9%	99,9%
BURAO HOLDINGS LIMITED	nepeňažný vklad	Cyprus	99,995%	99,995%

V roku 2022 Skupina nadobudla podiely v spoločnostiach Digital Park I, a.s. („DPI”), Digital Park II, a.s. („DPII”) a SKY PARK OFFICES a.s. („SkyPO”) za celkovú protihodnotu 143 238 tis. EUR. Následne predávajúci poskytol Skupine zľavu z kúpnej ceny v celkovej výške 5 418 tis. EUR, z toho hodnota 2 262 tis. EUR je splatná v roku 2023 a hodnota 3 156 tis. EUR je splatná v roku 2024. Tieto spoločnosti primárne vlastnili k dátumu ich obstarania kancelárske priestory v administratívnych budovách Digital Park I, Digital Park II a Sky Park Offices a Jurkovičová tepláreň za účelom ich prenájmu.

Taktiež v roku 2022 Skupina nadobudla podiely v spoločnostiach SKY PARK TOWER, s.r.o. („SkyPT”), SKY PARK RESIDENCES s.r.o. („SkyPR”), Dreamer s.r.o. („Drm”), Florian Offices, s.r.o. („FO”) a FP solutions s.r.o. („FPS”) za celkovú protihodnotu 63 863 tis. EUR. Tieto spoločnosti primárne vlastnili k dátumu ich obstarania rozostavané projekty alebo pozemky určené na výstavbu, a to najmä rozostavané rezidenčné byty/apartmány v štvrtej veži SKY PARK a v Starom meste na Školskej ulici, rozostavané administratívne priestory, ktoré sú súčasťou projektu SKY PARK Offices.

V roku 2022 akcionár Skupiny vložil do Skupiny formou nepeňažného vkladu 99,995% podiel na akciách spoločnosti BURAO HOLDINGS LIMITED („Burao”) vo výške 61 076 tis. EUR.

V priebehu roku 2022 Skupina taktiež založila nasledovné spoločnosti:

- Alto Property j. s. a. za účelom vlastníctva dcérskych spoločností, ktoré sa zaoberajú správou a prenájomom nehnuteľností,
- Alto Real Estate j. s. a. za účelom vlastníctva dcérskych spoločností, ktoré sa zaoberajú výstavbou nehnuteľností, t.j. rezidenčných bytov/apartmánov a administratívnych priestorov,
- SKY PARK Pamiatka a.s., na ktorú k 31. decembru 2022 previedla časť podniku vrátane administratívnej budovy Jurkovičová tepláreň zo spoločnosti SkyPO,
- Alto RE SPV 6, s.r.o., ktorá v priebehu roku 2022 obstarala pozemok za účelom ďalšej výstavby,
- SKY PARK RETAIL s.r.o., ktorá nemala žiadnu aktivitu v roku 2022.

Peňažné toky súvisiace s obstaraním dcérskych spoločností po odpočítaní nadobudnutej hotovosti a peňažných ekvivalentov:

	31.12.2022
Zaplatená protihodnota za nadobudnuté dcérske spoločnosti	-268 176
Peniaze a peňažné ekvivalenty dcérskych spoločností k dátumu obstarania	11 818
Peňažné toky, netto	-256 359

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

V rámci akvizícií Skupina nadobudla nasledujúce identifikovateľné aktíva, prevzala nasledujúce záväzky a zaplatila nasledujúce protihodnoty:

	DPI,DPII, SkyPO	SkyPT,FO, SkyPR,Drm, FPS	Burao	Celkom
Investície v nehnuteľnostiach	337 473	34 807	0	372 279
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	0	0	44 987	44 987
Nehnutelnosti, stroje a zariadenia	2 923	0	428	3 351
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	770	440	70 813	72 023
Pohľadávky voči akcionárovi	0	14 080	0	14 080
Poskytnuté úvery	0	0	483	483
Zásoby	0	63 236	0	63 236
Peniaze a peňažné ekvivalenty	9 237	1 554	1 027	11 818
Daň z príjmov	199	0	0	199
Ostatné aktíva	3 552	379	0	3 931
Prijaté úvery a pôžičky	-164 768	-27 096	-54 001	-245 866
Záväzky voči akcionárovi	-22 998	0	0	-22 998
Daň z príjmov	0	-3 007	0	-3 007
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-10 736	-13 850	-2 660	-27 246
Odložený daňový záväzok	-14 477	-6 631	0	-21 107
Ostatné pasíva	-337	-49	0	-387
Celkom nadobudnuté čisté aktíva	140 838	63 863	61 076	265 777
Zaplatená protihodnota	143 238	63 863	61 076	268 176
Pohľadávky z kúpy obchodných podielov	-5 418	0	0	-5 418
Nadobudnuté čisté aktíva	-140 838	-63 863	-61 076	-265 777
Zisk z výhodnej kúpy	-3 018	0	0	-3 018

Skupina k dátumu nadobudnutia ocenila nadobudnuté aktíva a prevzaté záväzky v reálnych hodnotách. Na ocenenie investícií v nehnuteľnostiach a zásob použila znalecké posudky pripravené nezávislým znalcom Cushman & Wakefield.

Ak Skupina získa v priebehu roka od akvizícií nové informácie ohľadne podmienok a faktov, ktoré existovali k dátumu akvizícií a identifikuje zmeny hore uvedených reálnych hodnôt alebo identifikuje nejaké rezervy, ktoré existovali k dátumu akvizícií, potom upraví účtovanie akvizícií.

2. APLIKÁCIA NOVÝCH A REVIDOVANÝCH MEDZINÁRODNÝCH ŠTANDARDOV FINANČNÉHO VÝKAZNÍCTVA

Skupina prijala všetky nové a revidované štandardy a interpretácie, ktoré vydala Rada pre medzinárodné účtovné štandardy (International Accounting Standards Board - IASB) a Výbor pre interpretáciu medzinárodných štandardov pre finančné výkazníctvo (International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC) pri IASB, ktoré boli schválené na použitie v Európskej únii (ďalej len „EÚ“), a ktoré sa vzťahujú na jej činnosti a sú platné pre účtovné obdobia so začiatkom 1. januára 2022.

K 1.1.2022 nadobudli účinnosť nasledujúce štandardy:

Doplnenia k IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienený majetok – Stratové zmluvy – náklady na splnenie zmluvy

Doplnenia vyžadujú, aby pri posudzovaní nákladov, ktoré sú potrebné na splnenie zmluvy, Spoločnosť do týchto nákladov zahrnula všetky náklady, ktoré priamo súvisia so zmluvou. Odsek 68A objasňuje, že náklady na splnenie zmluvy obsahujú prírastkové náklady na splnenie zmluvy ako aj alokáciu ostatných nákladov, ktoré priamo súvisia so splnením zmluvy.

Ročné vylepšenia IFRS štandardov 2018 – 2020

Nasledujúce vylepšenia boli dokončené v máji 2020:

- IFRS 9 Finančné nástroje – objasňuje, ktoré poplatky by mali byť zahrnuté do 10 % testu na odúčtovanie finančných záväzkov.
- IFRS 16 Lízingy – úprava ilustratívneho príkladu 13 s cieľom odstrániť ilustráciu platieb od prenajímateľa v súvislosti so zlepšením lízingu a odstrániť akékoľvek nejasnosti týkajúce sa zaobchádzania s lízingovými stimulmi.
- IFRS 1 Prvé uplatnenie medzinárodných štandardov finančného výkazníctva – umožňuje účtovným jednotkám, ktoré ocenili svoj majetok a záväzky účtovnými hodnotami zaznamenanými v účtovníctve ich materskej spoločnosti, tiež oceniť akékoľvek kumulatívne rozdiely z prepočtu pomocou súm

vykázaných materskou spoločnosťou. Tento dodatok sa bude vzťahovať aj na pridružené a spoločné podniky, ktoré využili rovnakú výnimku z IFRS 1.

- IAS 41 Poľnohospodárstvo – odstránenie požiadavky, aby účtovné jednotky pri oceňovaní reálnej hodnoty podľa IAS 41 vylúčili peňažné toky zo zdanenia. Cieľom tohto dodatku je zosúladiť s požiadavkou štandardu diskontovať peňažné toky po zdanení.

IAS 16 Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia (Dodatok – Výnosy pred zamýšľaným použitím)

V máji 2020 ISBA vydala dodatky k IAS 16, ktoré zakazujú spoločnosti odpočítavať si sumu získanú z predaja položiek vyrobených počas prípravy majetku na zamýšľané použitie od obstarávacej ceny nehnuteľnosti, strojov a zariadení. Namiesto toho spoločnosť vykáže takéto výnosy z predaja a všetky súvisiace náklady vo výkaze ziskov a strát.

Odkaz na Konceptný rámec – Dodatky k IFRS 3

Menšie úpravy boli vykonané v IFRS 3 Podnikové kombinácie s cieľom aktualizovať odkazy na Konceptný rámec finančného vykazovania a pridať výnimku na vykazovanie záväzkov a podmienených záväzkov v rámci IAS 37 Rezervy, podmienené záväzky a podmienené aktíva a Interpretácia 21 Odvody. Dodatky tiež potvrdzujú, že podmienené aktíva by sa nemali vykazovať k dátumu obstarania.

Skupina posúdila vplyv na konsolidovanú účtovnú závierku pri hore vedných dodatkoch ku štandardom, ako nevýznamný.

K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky boli nasledujúce nové štandardy a dodatky k štandardom vydané radou IASB a schválené EÚ a nadobudli účinnosť 1. januára 2023:

Zverejňovanie účtovných zásad – dodatky k IAS 1 a IFRS Praktické vyhlásenie 2

IASB novelizovala IAS 1 tak, aby vyžadovala, aby účtovné jednotky zverejňovali skôr svoje významné účtovné zásady ako dôležité účtovné zásady. Dodatky definujú, čo sú „významné informácie o účtovnej politike“ a vysvetľujú, ako identifikovať, kedy sú informácie o účtovnej politike významné. Ďalej objasňujú, že nevýznamné informácie o účtovnej politike sa nemusia zverejňovať. Ak sa zverejní, nemalo by to zakryť podstatné účtovné informácie. Na podporu tohto dodatku IASB upravila aj IFRS Praktický výkaz 2 Posudzovanie významnosti s cieľom poskytnúť návod, ako aplikovať koncept významnosti pri zverejňovaní účtovných zásad (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr).

Definícia účtovných odhadov – Dodatky k IAS 8

Novela IAS 8 Účtovné zásady, zmeny v účtovných odhadoch a chyby objasňuje, ako by spoločnosti mali rozlišovať zmeny v účtovných zásadách od zmien v účtovných odhadoch. Toto rozlíšenie je dôležité, pretože zmeny v účtovných odhadoch sa aplikujú prospektívne na budúce transakcie a iné budúce udalosti, zatiaľ čo zmeny v účtovných zásadách sa vo všeobecnosti aplikujú retrospektívne na minulé transakcie a iné minulé udalosti, ako aj na bežné obdobie (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr).

Odložená daň súvisiaca s majetkom a záväzkami vyplývajúcimi z jednej transakcie – Dodatky k IAS 12

Dodatky k IAS 12 Dane z príjmov vyžadujú, aby spoločnosti vykázali odloženú daň z transakcií, ktoré pri prvotnom vykázaní vedú k rovnakým sumám zdaniteľných a odpočítateľných dočasných rozdielov. Zvyčajne sa budú vzťahovať na transakcie, ako sú lízingy nájomcov a záväzky spojené s vyradením z prevádzky, a budú vyžadovať vykázanie dodatočných odložených daňových pohľadávok a záväzkov. Dodatok by sa mal aplikovať na transakcie, ktoré sa uskutočnia na začiatku alebo po začiatku najskoršieho prezentovaného porovnávacieho obdobia. Okrem toho by účtovné jednotky mali vykazať odložené daňové pohľadávky (v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že ich možno využiť) a odložené daňové záväzky na začiatku najskoršieho porovnávacieho obdobia pre všetky odpočítateľné a zdaniteľné dočasné rozdiely súvisiace s:

- majetok a záväzky z lízingu, a
- záväzky z vyradenia, obnovy a podobné záväzky a zodpovedajúce sumy vykázané ako súčasť obstarávacej ceny súvisiaceho majetku. Kumulatívny účinok vykázania týchto úprav sa vykazuje v nerozdelenom zisku alebo inej zložke vlastného imania, podľa toho, čo je vhodné. IAS 12 sa predtým nezaoberal spôsobom účtovania daňových účinkov súvahových lízingov a podobných transakcií a rôzne prístupy sa považovali za prijateľné. Niektoré účtovné jednotky už mohli účtovať o takýchto transakciách v súlade s novými požiadavkami. Týchto subjektov sa novelty nedotknú (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr).

IFRS 17 poistné zmluvy

IFRS 17 bol vydaný v máji 2017 a je účinný pre ročné účtovné obdobia začínajúce 1. januára 2023. IFRS 17 definuje princípy vzniku, oceňovania, prezentácie a zverejnenia poistných zmlúv, ktoré sú v účinnosti tohto štandardu. Cieľom štandardu IFRS 17 je zabezpečiť aby účtovné jednotky poskytovali relevantné informácie ktoré budú zodpovedne reprezentovať tieto zmluvy. Tieto informácie dajú podklady pre užívateľov finančných výkazov na posúdenie efektov poistných zmlúv na finančné postavenie účtovnej jednotky, finančný výkon a peňažné toky.

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

K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky boli nasledujúce nové dodatky vydané radou IASB, ktoré čakajú na schválenie EÚ a zatiaľ nenadobudli účinnosť:

Klasifikácia záväzkov na krátkodobé a dlhodobé – Dodatky k IAS 1

Úpravy IAS 1 Prezentácia účtovnej závierky objasňujú, že záväzky sú klasifikované ako krátkodobé alebo dlhodobé v závislosti od práv, ktoré existujú ku koncu účtovného obdobia. Klasifikácia nie je ovplyvnená očakávaniami alebo udalosťami účtovnej jednotky po dátume vykazovania (napr. prijatie odvolania alebo porušenie zmluvy). Dodatky tiež objasňujú, čo IAS 1 znamená, keď sa odvoláva na „vyrovnanie“ záväzku. Dodatky by mohli ovplyvniť klasifikáciu záväzkov, najmä v prípade účtovných jednotiek, ktoré predtým zvažovali zámery manažmentu určiť klasifikáciu, a v prípade niektorých záväzkov, ktoré možno previesť na vlastné imanie. Musia sa aplikovať retrospektívne v súlade s bežnými požiadavkami v IAS 8 Účtovné zásady, zmeny v účtovných odhadoch a chyby (s účinnosťou pre účtovné obdobia začínajúce sa 1. januára 2023 alebo neskôr. Od schválenia týchto dodatkov IASB vydala expozičný návrh, v ktorom navrhuje ďalšie zmeny a odloženie zmien aspoň do 1. januára 2024).

Lízingový záväzok pri predaji a spätnom lízingu – Dodatky k IFRS 16 Lízingy

Dodatky objasňujú, ako predávajúci-nájomca následne oceňuje transakcie predaja a spätného lízingu, ktoré spĺňajú požiadavky IFRS 15, ktoré sa majú účtovať ako predaj.

Záväzok z lízingu pri predaji a spätnom lízingu (dodatky k IFRS 16) vyžaduje, aby predávajúci-nájomca následne ocenil záväzky z lízingu vyplývajúce zo spätného lízingu takým spôsobom, že nevykáže žiadnu sumu zisku alebo straty, ktorá súvisí s užívacím právom. Nové požiadavky nebránia predávajúcemu-nájomcovi vykázať v zisku alebo strate akýkoľvek zisk alebo stratu súvisiacu s čiastočným alebo úplným ukončením lízingu.

Medzinárodná daňová reforma – Modelové pravidlá druhého piliera – Dodatky k IAS 12 Daň z príjmov

Dodatky zavádzajú výnimku z požiadaviek štandardu, že účtovná jednotka nevykazuje a nezverejňuje informácie o odložených daňových pohľadávkach a záväzkoch súvisiacich s 2. pilierom OECD dane z príjmov; účtovná jednotka uplatňuje výnimku a požiadavku zverejniť, že uplatnila výnimku ihneď po vydaní dodatkov.

Dohody o financovaní dodávateľov – Dodatky k IAS 7 Výkaz peňažných tokov a IFRS 7 Finančné nástroje: Vykazovanie

Dodatky zavádzajú nové požiadavky na zverejňovanie s cieľom zvýšiť transparentnosť a tým aj užitočnosť informácií poskytovaných účtovnými jednotkami o dohodách o financovaní dodávateľov, známe aj ako financovanie dodávateľského reťazca, financovanie obchodných záväzkov alebo reverzné faktoringové dohody. Nové požiadavky dopĺňajú požiadavky už zahrnuté v štandardoch IFRS a zahŕňajú zverejnenia o podmienkach dodávateľského financovania, o sumách záväzkov, ktoré sú predmetom takýchto dohôd, za ktorú časť z nich už dodávatelia prijali platby od finančníkov a pod ktorou položkou sú tieto záväzky uvedené v súvahe, o rozsahu termínov splatnosti a o riziku likvidity.

Skupina uplatní tieto nové dodatky po nadobudnutí ich účinnosti.

3. ZHRNUTIE VÝZNAMNÝCH ÚČTOVNÝCH ZÁSAD A POSTUPOV

a. Východiská pre účtovníctvo

Táto konsolidovaná účtovná závierka bola vypracovaná v súlade s Medzinárodnými štandardmi pre finančné výkazníctvo (ďalej „IFRS“) tak, ako boli schválené EÚ. IFRS tak, ako boli schválené pre použitie v rámci EÚ, sa v súčasnosti výrazne neodlišujú od IFRS, ktoré boli vydané Radou pre medzinárodné účtovné štandardy (IASB).

Konsolidovaná účtovná závierka bola zostavená na báze historických cien, pričom investície v nehnuteľnostiach a finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou boli precenené na ich reálnu hodnotu cez výsledok hospodárenia. Informácie o použitých základných účtovných postupoch sa uvádzajú v ďalšom texte. Priložená konsolidovaná účtovná závierka zohľadňuje niektoré úpravy a reklasifikácie, ktoré neboli zaúčtované v účtovných záznamoch spoločností Skupiny, s cieľom transformovať finančné výkazy vypracované v súlade s účtovnými postupmi platnými v Slovenskej republike a inými účtovnými postupmi na finančné výkazy vypracované v súlade s IFRS tak, ako boli schválené EÚ.

Mena vykazovania a funkčná mena je Euro. Údaje v konsolidovanej účtovnej závierke sú uvedené v tisícoch EUR, pokiaľ nie je uvedené inak.

Konsolidovaná účtovná závierka za obdobie od 1. januára 2022 do 31. decembra 2022 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Skupiny. Kroky manažmentu Skupiny na zachovanie nepretržitého pokračovania činnosti Skupiny sa ďalej popisujú v pozn. 26.4.

Účtovné metódy a zásady použité v súlade s IAS/IFRS boli Skupinou konzistentne aplikované.

Zostavenie konsolidovanej účtovnej závierky podľa IFRS v znení prijatom EÚ vyžaduje použitie rôznych úsudkov, predpokladov a odhadov. Tieto majú vplyv na sumy vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Skutočné výsledky sa však pravdepodobne budú odlišovať od týchto odhadov. Zásadné účtovné odhady a úsudky uskutočnené manažmentom, ktoré nesú značné riziko spôsobenia významnej úpravy v budúcom účtovnom období, sú opísané v pozn. 4 – Zásadné účtovné odhady a predpoklady.

b. Základ konsolidácie

Skupina konsoliduje finančné výkazy všetkých dcérskych spoločností, viď pozn. 1.6.

i. Podnikové kombinácie

Skupina účtuje o podnikových kombináciách používajúc obstarávaciu metódu, ak sa do Skupiny presunie kontrola. Zaplatená protihodnota prevedená do obstarania sa oceňuje v reálnej hodnote ako obstarané identifikovateľné čisté aktíva. Akýkoľvek vzniknutý goodwill je každoročne testovaný na zníženie hodnoty. Akýkoľvek zisk z výhodnej kúpy sa ihneď účtuje do ziskov a strát. Transakčné náklady sa účtujú do nákladov v čase ich vzniku, okrem nákladov súvisiacich s emisiou dlhových alebo majetkových cenných papierov.

Identifikovateľný obstaraný majetok a prevzaté záväzky obstarávaného subjektu, ktoré spĺňajú podmienky vykázania podľa IFRS 3, sú vykázané v ich reálnej hodnote k dátumu akvizície.

Goodwill je ocenený vo výške prebytku súhrnu prevedeného plnenia, sumy každého nekontrolného podielu obstarávaného subjektu a reálnej hodnoty, ktorú mal k dátumu akvizície predtým vlastnený podiel nadobúdateľa na vlastnom imaní obstarávaného subjektu (ak taký bol) nad rozdielom medzi hodnotami identifikovateľného majetku a prevzatých záväzkov k dátumu akvizície. V opačnom prípade sa vzniknutý rozdiel prehodnotí a zostávajúca časť (pre účely tejto účtovnej závierky ďalej označovaný ako zisk z výhodnej kúpy) je vykázaná ako zisk priamo do výsledku hospodárenia.

Zaplatená protihodnota nezahŕňa čiastky súvisiace s vysporiadaním už existujúcich vzťahov. Takéto čiastky sa zvyčajne účtujú do ziskov a strát.

Akékoľvek odložené platenie sa oceňuje v reálnej hodnote ku dňu obstarania. Ak povinnosť zaplatiť odložené platenie, ktoré spĺňa definíciu finančného nástroja, je klasifikovaná ako vlastné imanie, nepreceňuje sa a vysporiadanie sa účtuje v rámci vlastného imania. Inak sa odložené platenie preceňuje na reálnu hodnotu vždy k dátumu vykazovania a následné zmeny v reálnej hodnote odloženého platenia sa účtujú do ziskov a strát.

ii. Dcérske spoločnosti

Dcérske spoločnosti sú účtovné jednotky kontrolované Skupinou. Skupina kontroluje účtovnú jednotku, ak má právo na variabilné výnosy zo svojej angažovanosti v účtovnej jednotke a má schopnosť ovplyvniť tieto výnosy prostredníctvom svojho vplyvu v účtovnej jednotke. Účtovné závierky dcérskych spoločností sa zahrňujú do konsolidovanej účtovnej závierky od dátumu začiatku vplyvu v účtovnej jednotke do dátumu ukončenia vplyvu.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

iii. Nekontrolované podiely

Nekontrolované podiely sa oceňujú v ich pomernom podiele na identifikovateľných čistých aktívach nadobúdaného subjektu k dátumu jeho obstarania. Zmeny podielu Skupiny v dcérskej spoločnosti, ktorých výsledkom nie je strata kontroly, sú účtované ako operácie vo vlastnom imaní.

iv. Strata kontroly

Ak Skupina stratí kontrolu v dcérskej spoločnosti, odúčtuje aktíva a pasíva dcérskej spoločnosti a akékoľvek súvisiace nekontrolované podiely a ostatné zložky vlastného imania. Akýkoľvek výsledný zisk alebo strata sa zaúčtuje do ziskov a strát. Akýkoľvek ponechaný podiel v bývalej dcérskej spoločnosti sa oceňuje v reálnej hodnote ak Skupina stratí kontrolu.

v. Podiely v spoločnostiach účtovaných spôsobom vlastného imania

Podiely Skupiny v spoločnostiach účtovaných spôsobom vlastného imania zahŕňajú podiely v spoločnostiach s podstatným vplyvom a joint venture.

c. *Nehnutelnosti, stroje a zariadenia (dlhodobý hmotný majetok)*

Dlhodobý hmotný majetok sa pri prvotnom účtovaní oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena zahŕňa náklady, ktoré priamo súvisia s obstaraním majetku, iné náklady súvisiace s uvedením majetku do prevádzkyschopného stavu na jeho plánovaný účel a náklady na demontáž a vyradenie majetku a uvedenie miesta, v ktorom sa nachádza, do pôvodného stavu ("aktivované náklady na vyradenie"). Náklady na majetok vytvorený vlastnou činnosťou zahŕňajú aj materiálové náklady a priame mzdové náklady spotrebované počas procesu výstavby.

Dlhodobý hmotný majetok nadobudnutý prostredníctvom podnikovej kombinácie a určený na používanie pri výrobe a dodávke tovaru alebo služieb alebo na administratívne účely sa vykazuje v súvahe v reálnej hodnote určenej k dátumu akvizície dcérskej spoločnosti, ktorá predstavuje obstarávaciu cenu.

Položky dlhodobého hmotného majetku sa odpisujú podľa predpokladanej zostávajúcej doby životnosti. Predpokladaná ekonomická životnosť najvýznamnejších položiek dlhodobého hmotného majetku podľa jednotlivých kategórií:

Trieda dlhodobého hmotného majetku

Administratívna budova

Ostatný dlhodobý hmotný majetok

Predpokladaná životnosť

40 rokov

4-6 rokov

Následne po prvotnom vykázaní Skupina vykazuje dlhodobý hmotný majetok zaradený v kategórii „Administratívna budova“ v precenenej hodnote, ktorá predstavuje jeho reálnu hodnotu ku dňu precenenia zníženú o akékoľvek následné oprávky či straty zo zníženia hodnoty. Precenenie sa vykonáva vždy k dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky.

Akýkoľvek prírastok vyplývajúci z precenenia dlhodobého hmotného majetku sa vykáže vo vlastnom imaní v rezerve z precenenia, okrem prípadov, kedy sa zruší úbytok z precenenia toho istého majetku, ktorý bol predtým vykázaný v konsolidovanom výkaze ziskov a strát, pričom v tomto prípade sa prírastok zúčtuje v prospech konsolidovaného výkazu ziskov a strát v rozsahu predtým vykázaného úbytku. Zníženie účtovnej hodnoty vyplývajúce z precenenia dlhodobého hmotného majetku sa zúčtuje na ťarchu konsolidovaného výkazu ziskov a strát v rozsahu, v ktorom prevyšuje prípadný zostatok rezervy z precenenia tohto majetku súvisiacej s predchádzajúcim precenením tohto majetku.

Ostatný dlhodobý hmotný majetok sa po prvotnom vykázaní oceňuje v obstarávacej cene zníženej o akékoľvek následné oprávky či straty zo zníženia hodnoty.

Zisky a straty vznikajúce pri vyradení dlhodobého hmotného majetku sú stanovené porovnaním výnosov z ich vyradenia s účtovnou hodnotou dlhodobého majetku a sú vykázané v netto čiastke v rámci ostatných prevádzkových nákladov/výnosov v konsolidovanom výkaze ziskov a strát v období, s ktorým časovo a vecne súvisia.

d. *Investície v nehnuteľnostiach*

Investície v nehnuteľnostiach predstavujú majetok držaný Skupinou za účelom získania výnosov z prenájmu alebo jeho kapitálového zhodnotenia, alebo za obidvoja týchto účelov. Investície v nehnuteľnostiach sú vykázané v reálnej hodnote, ktorá je určená nezávislým znalcom. Reálna hodnota je založená na súčasných cenách podobného majetku na aktívnom trhu v tej istej lokalite a za tých istých podmienok, alebo ak nie sú tieto dostupné, tak sa použijú všeobecne aplikovateľné oceňovacie modely ako napríklad výnosová metóda. Každý zisk alebo strata vyplývajúce zo zmeny reálnej hodnoty sú vykázané vo výsledku hospodárenia.

Majetok, ktorý je postavený alebo vyvinutý za účelom jeho budúceho využitia ako investície v nehnuteľnostiach je ocenený v reálnej hodnote za predpokladu, že sa táto dá spoľahlivo určiť.

Podrobnosti o ocenení investícií v nehnuteľnostiach sú bližšie špecifikované v pozn. 4 – Zásadné účtovné odhady a predpoklady - Ocenenie investícií v nehnuteľnostiach.

e. Dlhodobý majetok určený na predaj a vyradované skupiny aktív a záväzkov

Dlhodobý majetok a vyradované skupiny aktív a záväzkov sa klasifikujú ako určené na predaj, keď ich účtovnú hodnotu možno realizovať skôr predajom než nepretržitým používaním. Táto podmienka sa považuje za splnenú, len keď je predaj vysoko pravdepodobný, pričom majetok (alebo skupina aktív a záväzkov určených na predaj) je k dispozícii na okamžitý predaj v stave, v akom sa práve nachádza. Vedenie sa musí usilovať o realizáciu predaja, o ktorom by sa malo predpokladať, že splní kritériá na vykázanie skončeného predaja do jedného roka od dátumu takejto klasifikácie.

Ak je Skupina rozhodnutá o pláne predaja, ktorý zahŕňa stratu kontroly nad dcérskou spoločnosťou, všetky aktíva a záväzky tejto dcérskej spoločnosti sa klasifikujú ako určené na predaj, ak sú splnené vyššie uvedené kritériá.

Dlhodobý majetok určený na predaj (a skupina aktív a záväzkov určených na predaj) sa oceňuje predchádzajúcou účtovnou hodnotou majetku alebo reálnou hodnotou mínus náklady na predaj, podľa toho, ktorá hodnota je nižšia.

V prípade, ak sa zmení plán predaja, Skupina ocení neobežný majetok, ktorý už neklasifikuje ako dlhodobý majetok určený na predaj v jeho zostatkovej hodnote, ktorú mal pred jeho preradením do tejto kategórie a upraví jeho hodnotu o príslušné odpisy, amortizáciu alebo revaluáciu alebo ho ocení v jeho reprodukčnej hodnote, ktorú by mal v deň nasledujúci rozhodnutiu o jeho preradení z majetku určeného na predaj.

f. Nehmotný majetok

Nehmotný majetok s obmedzenou životnosťou obstaraný samostatne sa oceňuje obstarávacou cenou zníženou o oprávky a kumulované straty zo znehodnotenia. Odpisuje sa rovnomerne počas odhadovanej ekonomickej životnosti. Ekonomická životnosť a metóda odpisovania sa prehodnocuje ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Nehmotný majetok s neobmedzenou životnosťou obstaraný samostatne sa oceňuje obstarávacou cenou zníženou o kumulované straty zo znehodnotenia.

Nehmotný majetok s neobmedzenou životnosťou a nehmotný majetok, ktorý ešte nebol zaradený do používania sa testujú na znehodnotenie aspoň raz ročne a vždy keď existuje náznak, že majetok by mohol byť znehodnotený.

g. Finančný lízing

Majetok obstaraný v rámci lízingu sa účtuje do aktív vo výške jeho obstarávacej ceny, ku dňu obstarania. Súvisiaci záväzok z lízingu sa prvotne oceňuje súčasnou hodnotou lízingových splátok splatných počas doby trvania lízingu a je diskontovaný sadzbou v rámci lízingu (implicitná úroková miera lízingu), ak ju možno jednoducho určiť. Ak sa táto sadzba nedá jednoducho určiť, nájomca použije svoju úrokovú sadzbu pôžičky. Súvisiaci záväzok voči prenajímateľovi je v súvahe vykázaný ako záväzok z lízingu. Finančné náklady, ktoré predstavujú rozdiel medzi celkovým záväzkom z lízingu a reálnou hodnotou obstaraného majetku, sa účtujú vo výkaze ziskov a strát počas doby trvania lízingu (IFRS 16).

IFRS 16 „Lízingy“- vydaný IASB dňa 13. januára 2016 – účinnosť za účtovné obdobie od 1. januára 2019 definuje lízing ako zmluvu alebo časť zmluvy, ktorá poskytuje právo kontrolovať používanie identifikovaného aktíva počas určitého obdobia za odplatu. Pri vzniku zmluvy Skupina posudzuje, či zmluva je lízingom alebo či obsahuje lízing. Zmluva je lízingom alebo obsahuje lízing, ak so zmluvou postupuje právo riadiť užívanie identifikovaného aktíva na nejaké časové obdobie výmenou za protihodnotu.

h. Finančný majetok

Finančný majetok sa klasifikuje do týchto kategórií: Finančný majetok následne oceňovaný v amortizovaných nákladoch, finančný majetok následne oceňovaný v reálnej hodnote cez ostatný súhrnný zisk (FVOCI) a finančný majetok následne oceňovaný v reálnej hodnote cez hospodársky výsledok (FVTPL).

Skupina vykazuje iba finančný majetok následne oceňovaný v amortizovaných nákladoch. Finančný majetok je následne oceňovaný v amortizovaných nákladoch pomocou metódy efektívnej úrokovej miery po zohľadnení akéhokoľvek zníženia hodnoty a zahŕňa obchodné pohľadávky. Výnosové úroky sa vykazujú pomocou efektívnej úrokovej miery, okrem krátkodobých pohľadávok, pri ktorých by vykázanie úrokov nebolo významné.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

Zníženie hodnoty finančného majetku

Skupina uplatňuje zjednodušený model posudzovania a účtovania strát zo zníženia hodnoty finančného majetku, podľa ktorého sa zaúčtuje opravná položka vo výške očakávaných úverových strát počas celej doby životnosti pohľadávok z obchodného styku v momente ich prvého vykázania. Tieto odhady sa aktualizujú ku súvahovému dňu.

Účtovná hodnota finančného majetku sa znižuje o stratu zo zníženia hodnoty priamo pri všetkých položkách finančného majetku okrem pohľadávok z obchodného styku, ktorých účtovná hodnota sa znižuje pomocou účtu opravných položiek. V prípade, že pohľadávka z obchodného styku je nedobytná, odpíše sa oproti účtu opravných položiek. Následné výnosy z odpísaných pohľadávok sa účtujú ako zníženie opravných položiek. Zmeny v účtovnej hodnote účtu opravných položiek sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Ukončenie vykazovania finančného majetku

Skupina ukončí vykazovanie finančného majetku len vtedy, keď vypršia zmluvné práva na peňažné toky z majetku alebo keď finančný majetok a všetky podstatné riziká a ekonomické úžitky vlastníctva tohto majetku prevedie na iný subjekt.

i. Finančné záväzky

Finančné záväzky sa klasifikujú ako finančné záväzky oceňované v amortizovaných nákladoch a finančné záväzky „v reálnej hodnote zúčtované cez výkaz ziskov a strát“ (FVTPL).

Skupina vykazuje iba finančné záväzky v kategórii „Finančné záväzky oceňované amortizovanými nákladmi“. Finančné záväzky oceňované amortizovanými nákladmi (vrátane pôžičiek) sa následne oceňujú amortizovanými nákladmi pomocou metódy efektívnej úrokovej miery. Metóda efektívnej úrokovej miery sa používa na výpočet amortizovaných nákladov finančného záväzku a na rozdelenie nákladových úrokov počas príslušného obdobia. Efektívna úroková miera je sadzba, ktorá presne diskontuje predpokladanú výšku budúcich peňažných platieb (vrátane všetkých poplatkov a bodov zaplatených alebo prijatých, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť efektívnej úrokovej miery, transakčných nákladov a ostatných prémie alebo diskontov) počas predpokladanej ekonomickej životnosti finančného záväzku, prípadne počas kratšieho obdobia na čistú účtovnú hodnotu pri prvotnom vykázaní.

Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky

Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne amortizovanými nákladmi pomocou metódy efektívnej úrokovej sadzby.

Bankové úvery a pôžičky

Bankové úvery a pôžičky sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou a následne amortizovanými nákladmi. Rozdiel medzi hodnotou, v ktorej sa úvery a pôžičky splatia a amortizovanými nákladmi, sa vykazuje vo výkaze komplexného výsledku rovnomerne počas doby trvania úverového vzťahu. Úvery a pôžičky splatné do jedného roka sa klasifikujú ako krátkodobé záväzky. Úvery a pôžičky so splatnosťou nad jeden rok sa klasifikujú ako dlhodobé záväzky.

Odúčtovanie finančných záväzkov

Finančné záväzky sú odúčtované, keď povinnosť súvisiaca s daným záväzkom je splnená, zrušená alebo zanikla.

j. Peniaze a peňažné ekvivalenty

Peniaze a peňažné ekvivalenty zahŕňajú peňažnú hotovosť a zostatky na bežných účtoch vo finančných inštitúciách. Peniaze a peňažné ekvivalenty sú ocenené v amortizovaných nákladoch.

k. Zásoby

Zásoby sa vykazujú v obstarávacej cene alebo čistej realizovateľnej hodnote, podľa toho, ktorá je nižšia. Obstarávacia cena zahŕňa náklady na priamy materiál, ostatné priame náklady a súvisiace režijné náklady. Úbytok zásob sa účtuje v cene zistenej metódou FIFO. Čistá realizovateľná hodnota predstavuje odhadovanú predajnú cenu pri bežných podmienkach obchodovania, po odpočítaní odhadovaných nákladov na dokončenie a nákladov, ktoré sa vynaložia na marketing, predaj a distribúciu.

l. Časové rozlíšenie

Skupina odhaduje náklady a záväzky, ktoré neboli fakturované ku dňu súvahy. Tieto náklady a záväzky sa časovo rozlišujú v účtovných záznamoch a vykazujú vo finančných výkazoch v období, s ktorým súvisia.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

m. Rezervy

Rezervy sa tvoria, keď má Skupina súčasný (právny alebo implicitný) záväzok, ktorý je výsledkom minulých udalostí, pričom je pravdepodobné, že Skupina bude musieť tento záväzok vyrovnať a že výšku takeého záväzku možno spoľahlivo odhadnúť.

Suma vykázaných rezerv sa určuje na základe najlepšieho odhadu sumy potrebnej na úhradu súčasného záväzku k dátumu súvahy po zohľadnení rizík a neistôt spojených s daným záväzkom. Ak sa rezervy určujú pomocou odhadu peňažných tokov potrebných na úhradu súčasného záväzku, účtovná hodnota rezerv sa rovná súčasnej hodnote týchto peňažných tokov.

Ak sa predpokladá, že časť alebo všetky ekonomické úžitky potrebné na vyrovnanie rezerv sa získajú od tretej strany, pohľadávka sa vykáže na strane aktív, ak je skoro isté, že Skupina získa odškodnenie, a že výšku takejto pohľadávky možno spoľahlivo určiť.

Skupina netvorí rezervu na dlhodobé zamestnanecké požitky keďže vzhľadom na nízky priemerný vek zamestnancov a mieru fluktuácie nie je významná. Podľa slovenského zákonníka práce a v súlade ním platí Skupina svojim zamestnancom požitky pri odchode do dôchodku vo výške 1 priemernej mesačnej mzdy. Náklady na tieto zamestnanecké požitky Skupina vykazuje vo výkaze komplexného výsledku v období kedy vznikli.

n. Deriváty

Skupina vstupuje do derivátových finančných nástrojov s cieľom riadiť vystavenie sa úrokovému riziku a to prostredníctvom úrokových swapov. Bližšie informácie ohľadom derivátov sú v pozn. 6. Deriváty sa prvotne oceňujú reálnou hodnotou k dátumu zmluvy a následne sú prehodnotené na reálnu hodnotu ku dňu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky. Zisky alebo straty sú vykázané vo výsledku hospodárenia ihneď s výnimkou, ak sú deriváty zamýšľané ako zabezpečovacie nástroje. V takom prípade vykázanie zisku alebo straty závisí od charakteru zabezpečovacieho vzťahu.

o. Účtovanie výnosov

Skupina účtuje o tržbách v rozsahu, v akom je pravdepodobné, že ekonomické úžitky budú plynúť do Skupiny a tieto tržby sa dajú spoľahlivo oceniť. Tržby sú účtované v reálnej hodnote. Tržby sa časovo rozlišujú v závislosti od toho, počas akého obdobia bola služba poskytnutá. Tržby za poskytnuté služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod).

Výnosy z prenájmu

Skupina má tržby z prenájmu a podnájmu majetku. Tržby z prenájmu majetku, ktorý je klasifikovaný ako Investície v nehnuteľnostiach Skupina vykazuje vo výkaze komplexného výsledku ako výnosy z prenájmu. Výnosy z prenájmu sú vykazované po dobu trvania nájmu, pričom sa časovo rozlišujú.

Dividendy a úrokové výnosy

Dividendový výnos z investícií je vykazovaný keď vznikne nárok akcionára na platbu (za predpokladu, že do Skupiny budú plynúť ekonomické úžitky a ich výška sa dá spoľahlivo oceniť).

Úrokový výnos z finančného majetku je vykazovaný keď je pravdepodobné, že do Skupiny budú plynúť ekonomické úžitky a ich výška sa dá spoľahlivo oceniť. Úrokový výnos je časovo rozlišovaný na základe nesplatennej istiny a platnej úrokovej sadzby, ktorou sa diskontujú odhadované budúce príjmy, plynúce počas očakávanej životnosti finančného majetku, na čistú účtovnú hodnotu pri prvotnom ocenení.

p. Sociálne zabezpečenie a zamestnanecké požitky

Skupina odvádza príspevky na zákonné zdravotné, dôchodkové a nemocenské poistenie a zabezpečenie v nezamestnanosti z objemu hrubých miezd podľa sadzieb platných počas roka. Na týchto príspevkoch sa podieľajú aj zamestnanci. Náklady na sociálne zabezpečenie sa účtujú do výkazu komplexného výsledku v rovnakom období ako príslušné mzdové náklady. Skupina nemá záväzok odvádzať z objemu hrubých miezd prostriedky do týchto fondov nad zákonom stanovený rámec.

q. Náklady na úvery a pôžičky

Náklady na úvery a pôžičky, ktoré sa dajú priamo priradiť k nadobudnutiu, zhotoveniu alebo výrobe majetku spĺňajúceho kritériá, tvoria súčasť obstarávacej ceny tohto majetku. Skupina preruší kapitalizáciu nákladov na prijaté úvery a pôžičky počas období, v ktorých preruší aktívnu výstavbu majetku spĺňajúceho kritériá. Ostatné náklady na prijaté úvery a pôžičky sa vykazujú ako náklad.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

r. Transakcie v cudzích menách

Prepočítavajú sa podľa určeného a vyhláseného referenčného kurzu Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenská v deň prechádzajúci dňu uskutočnenia transakcie. Vyplývajúce kurzové rozdiely sa vykazujú ako náklady, resp. výnosy vo výkaze súhrnných ziskov a strát. Ku dňu súvahy riadnej konsolidovanej účtovnej závierky sa peňažné aktíva a záväzky vyjadrené v cudzích menách prepočítavajú na menu euro referenčným kurzom určeným a vyhláseným ECB alebo NBS.

Nerealizované zisky a straty v dôsledku pohybu výmenných kurzov sú plne zohľadnené vo výkaze súhrnných ziskov a strát. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro sa používa kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Pri konsolidácii sa aktíva a pasíva zahraničných dcérskych spoločností prepočítajú kurzom platným k súvahovému dňu. Výnosy a náklady sa prepočítajú priemerným kurzom za príslušné obdobie, pokiaľ výmenné kurzy nezaznamenali v tomto období významné výkyvy. V takom prípade sa použije výmenný kurz platný k dátumu uskutočnenia účtovného prípadu. Vznikajúce kurzové rozdiely sú zahrnuté vo vlastnom imaní v položke kurzové rozdiely. Táto položka kurzových rozdielov sa rozpustí do výkazu súhrnných ziskov a strát v momente predaja príslušnej dcérskej spoločnosti.

s. Splatná daň z príjmov

Daň z príjmov slovenských dcérskych spoločností sa vypočítava z účtovného zisku zisteného podľa účtovných postupov platných v Slovenskej republike po zohľadnení určitých položiek pre daňové účely s použitím sadzby dane z príjmov vo výške 21 %. Daň v daňových systémoch iných krajín sa počíta na základe daňovej sadzby platnej v týchto daňových systémoch.

t. Odložená daň z príjmov

O odloženej dani z príjmov sa účtuje zo všetkých dočasných rozdielov medzi daňovou a účtovnou zostatkovou hodnotou aktív a daňovou a účtovnou hodnotou pasív záväzkovou metódou. Pri výpočte odloženej dane sa používa sadzba dane z príjmov očakávaná v období, v ktorom sa má vyrovnať príslušná pohľadávka alebo záväzok. Odložená daň sa účtuje vo výkaze komplexného výsledku s výnimkou tých pohľadávok a záväzkov, ktoré sa účtujú priamo s protizápisom vo vlastnom imaní; v takomto prípade sa aj odložená daň účtuje s protizápisom vo vlastnom imaní. Na určenie výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období a uzákonená v čase zostavenia účtovnej závierky, t. j. 21 % pre slovenské subjekty.

Najvýznamnejšie dočasné rozdiely vznikajú ako dôsledok rozdielov medzi daňovou a reálnou hodnotou investícií v nehnuteľnostiach. Odložené daňové záväzky sa vykazujú všeobecne pre všetky dočasné rozdiely. O odloženej daňovej pohľadávke sa účtuje, ak sa v budúcnosti očakáva daňový základ, oproti ktorému sa budú môcť dočasné rozdiely realizovať.

Odložená daň sa účtuje v prípade dočasných rozdielov, ktoré vznikajú z finančných investícií v dcérskych a pridružených spoločnostiach a spoločných podnikoch, okrem prípadov, keď spoločnosť má kontrolu nad realizáciou dočasných rozdielov a dočasné rozdiely sa nebudú realizovať v blízkej budúcnosti.

Odložené daňové pohľadávky a záväzky sa navzájom zúčtujú, ak existuje právny nárok na zúčtovanie splatných daňových pohľadávok so splatnými daňovými záväzkami a ak súvisia s daňou z príjmov vyrubenou tým istým daňovým úradom, pričom Skupina má v úmysle zúčtovať svoje splatné daňové pohľadávky a záväzky na netto báze.

Na určenie výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období a uzákonená v čase zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky, ako uvádza nasledujúca tabuľka:

Krajina	2022
Slovenská republika	21%
Cyprus	12,5%

4. DÔLEŽITÉ ÚČTOVNÉ ROZHODNUTIA A KLÚČOVÉ ZDROJE NEISTOTY PRI ODHADOCH

Pri uplatňovaní účtovných zásad Skupiny uvedených v pozn. 3 sa od vedenia Skupiny vyžaduje, aby prijalo rozhodnutia a vypracovalo odhady a predpoklady o výške účtovnej hodnoty majetku a záväzkov, ktorá nie je okamžite zrejme z iných zdrojov. Odhady a príslušné predpoklady sa realizujú na základe skúseností z minulých období a iných faktorov, ktoré sa v danom prípade považujú za relevantné. Skutočné výsledky sa od týchto odhadov môžu líšiť.

Odhady a príslušné predpoklady sa pravidelne preverujú. Opravy účtovných odhadov sa vykazujú v období, v ktorom bol daný odhad upravený (ak má oprava vplyv iba na príslušné obdobie), alebo v období vykonania opravy a v budúcich obdobiach (ak má oprava vplyv na bežné aj budúce obdobia).

Skupina eviduje neistoty súvisiace s účtovnými odhadmi v nasledovných oblastiach:

- **Opravné položky k pohľadávkam:** Skupina pravidelne preveruje vymožitelnosť a úverovú bonitu svojich nájomcov/zákazníkov, aby určila primeranú opravnú položku na pohľadávky. Nevymožiteľné pohľadávky by mohli presiahnuť výšku súčasných alebo budúcich opravných položiek. Pohľadávky sa odpisujú v závislosti od individuálneho prípadu, pričom sa berie do úvahy pravdepodobnosť, či uvedené sumy môžu byť inkasované. K 31. decembru 2022 Skupina vytvorila opravné položky k pohľadávkam v celkovej výške 309 tis. EUR.
- **Podnikové kombinácie a alokácia kúpnej ceny:** Identifikovateľný majetok, záväzky a podmienené záväzky obstarávanej spoločnosti alebo časti podniku sú vykazované a oceňované v ich reálnej hodnote ku dňu akvizície. Alokácia celkovej ceny obstarania pre jednotlivé položky obstaraných čistých aktív pre potreby finančného vykazovania je realizovaná s pomocou profesionálnych poradcov alebo vedením Skupiny. Ocenenie je založené na historických informáciách a očakávaných faktoch, ktoré sú k dispozícii ku dňu podnikovej kombinácie. Akékoľvek očakávané fakty, ktoré môžu mať vplyv na reálnu hodnotu obstaraného majetku, sú založené na predpokladoch manažmentu ohľadom budúceho vývoja v konkurenčnom a ekonomickom prostredí. Prehľad o podnikových kombináciách a alokácii kúpnej ceny za aktuálne obdobie je popísaný v pozn. 1.6.
- **Ocenenie investícií v nehnuteľnostiach:** Investície v nehnuteľnostiach sú vykazované v reálnej hodnote. Reálna hodnota investícií v nehnuteľnostiach je určená nezávislým znalcom (viď Významné účtovné zásady, pozn. 3d), a ocenenie je založené na aktuálnych trhových hodnotách a podmienkach. Trhová hodnota predstavuje odhadovanú hodnotu, za ktorú by bolo možné majetok v deň ocenenia vymeniť medzi potenciálnym predávajúcim a potenciálnym kupujúcim, a to vo forme transakcie na báze nezávislých strán po primeranom marketingu, v ktorom každá zo zúčastnených strán koná informovane, obozretne a bez prinútenia.

Prehľad investícií v nehnuteľnostiach je popísaný v pozn. 5 - Investície v nehnuteľnostiach, kde sa uvádzajú aj kľúčové predpoklady použité na určenie reálnej hodnoty nehnuteľností a analýzy citlivosti.

Obdobne Skupina postupuje pri oceňovaní dlhodobého hmotného majetku zaradeného v kategórii „Administratívne budovy“.
- **Odložené daňové pohľadávky:** Ocenenie odložených daňových pohľadávok vo všeobecnosti a odložených daňových pohľadávok z realizovaných daňových strát sú základom očakávaní manažmentu Skupiny s ohľadom na výšku plánovaných budúcich zdaniteľných príjmov. Rozhodnutie o zaúčtovaní odloženej daňovej pohľadávky na jednej strane vychádza z predpokladov o načasovaní zrušenia odložených daňových záväzkov a na druhej strane z očakávaných budúcich základov dane v päťročnom plánovacom období.
- **Podmienené záväzky:** Podmienené záväzky zo záruk a iných podmienených záväzkov, ktoré nie sú evidované v súvahe Skupiny sú pravidelne vyhodnocované vzhľadom na ich pravdepodobnosť vzniku. Ak úbytok zdrojov stelesňujúcich ekonomické úžitky nie je dostatočne pravdepodobný na to, aby boli vytvorené rezervy alebo nie je možné urobiť dostatočne spoľahlivý odhad výšky povinnosti, Skupina vykáže podmienený záväzok.

5. INVESTÍCIE V NEHNUTEĽNOSTIACH

Investície v nehnuteľnostiach pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2022:

	<i>Administratívne budovy a obchodné priestory</i>	<i>Pozemky</i>	<i>Nedokončené investície</i>	<i>Celkom</i>
k 1. januáru 2022	0	0	0	0
Akvízie	348 719	5 750	17 811	372 279
Prírastky	5 117	6 814	4 474	16 404
Vyradenie	-413	0	0	-413
Precenenie na reálnu hodnotu	8 525	1 032	-325	9 232
k 31. decembru 2022	361 946	13 596	21 960	397 502

Investície v nehnuteľnostiach tvoria:

- administratívne budovy Digital Park I, Digital Park II, Sky Park Offices a Jurkovičová tepláreň, a obchodné priestory a parkovacie stojiská nachádzajúce sa pod tromi vežami SKY PARK, ktoré vlastní dcérska spoločnosť SkyPR. Skupina drží tieto nehnuteľnosti s cieľom získavania nájomného najmä z prenájmu týchto priestorov,
- pozemky určené na ďalšiu výstavbu v katastrálnom území Bratislavy,
- nedokončené investície, ktoré predstavujú výstavbu administratívnych priestorov, ktoré sú súčasťou projektu SKY PARK Offices.

Reálnu hodnotu investícií v nehnuteľnostiach k 31. decembru 2022 vo výške 397 502 tis. EUR stanovil nezávislý znalec Cushman & Wakefield.

Reálna hodnota investícií v nehnuteľnostiach vstupuje do úrovne 3 v hierarchii reálnej hodnoty.

Pri stanovení reálnej hodnoty administratívnych bodov a obchodných priestorov znalec použil výnosovú metódu. Pri tejto metóde bol príjem každého nájomcu kapitalizovaný počas trvania nájomnej zmluvy. Po skončení každého prenájmu sa ocenenie vrátilo na trhovú hodnotu prenájmu a tento príjem bol kapitalizovaný na základe informácií o sadzbe odvodennej od trhu. Pri stanovovaní reálnej hodnoty boli zobrazené do úvahy nasledovné predpoklady:

- obsadenosť prenajatých priestorov,
- mesačný nájom za 1 m² berúc do úvahy rôzny typ prenajatých priestorov,
- celkové ročné odhadované trhové nájomné k dátumu ocenenia,
- yield v rozsahu od 5,25% do 6,5% podľa typu a polohy administratívnej budovy.

Analýza citlivosti

- Ak by nezávislý znalec znížil alebo zvýšil celkové ročné odhadované trhové nájomné použité pri stanovení reálnej hodnoty investícií v nehnuteľnostiach o 50 bázičných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 14 896 tis. EUR nižšia alebo vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2022.
- Ak by nezávislý znalec znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázičných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 16 857 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2022.
- Ak by nezávislý znalec zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázičných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 15 466 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2022.
- Ak by nezávislý znalec znížil celkové ročné odhadované trhové nájomné o 50 bázičných bodov a zvýšil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázičných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 29 612 tis. EUR nižšia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2022.
- Ak by nezávislý znalec zvýšil celkové ročné odhadované trhové nájomné o 50 bázičných bodov a znížil yield použitý pri stanovení reálnej hodnoty investícií v nehnuteľnostiach o 25 bázičných bodov a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, reálna hodnota týchto investícií by bola o 32 572 tis. EUR vyššia v porovnaní s hodnotou vykázanou k 31. decembru 2022.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

Pri stanovení reálnej hodnoty pozemkov a nedokončených investícií znalec použil reziduálnu metódu. Tento prístup ocenenia je založený na stanovení (1) Gross Development Value (odhadovaná hrubá trhovú hodnotu nového projektu v čase jeho predpokladaného dokončenia), od ktorej znalec odpočítal (2) odhadované náklady na výstavbu nového projektu a (3) zisk developera:

- Gross Development Value (GDV) bola v prípade budúceho komerčného projektu určená ako podiel odhadovaného ročného trhového nájomného (Estimated Rental Value alebo ERV) a miery kapitalizácie (yield). V prípade plánovaného rezidenčného projektu je základom pre výpočet odhadovaná trhovú predajná cena. Všetky uvedené veličiny (ERV, yield aj predajné ceny) boli odhadnuté na základe aktuálnych trhových benchmarkov so zohľadnením kvality a polohy nového projektu.
- Odhadované náklady na výstavbu boli znalcom stanovené vo výške stavebných rozpočtov poskytnutých Skupinou ALTO. Zvyšné náklady znalec odhadol na základe relevantných trhových benchmarkov.
- Zisk developera odráža riziko spojené s budúcim projektom, predovšetkým riziko povoľovacieho procesu a výstavby. Štandardne sa pohybuje v rozmedzí 2,5% (projekt blízko termínu kolaudácie) až 25% (pozemok bez povolení). V prípade projektov ALTO znalec aplikoval zisk developera v rozmedzí 7,5% - 22,5% v závislosti od stavu rozpracovanosti projektu.

Zábezpeka

Investície v nehnuteľnostiach v nadväznosti na čerpanie úverových liniek a charakter podnikateľskej činnosti slúžia ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 15.

Hodnoty vykazované vo výsledku hospodárenia týkajúce sa investícií v nehnuteľnostiach

	2022
Výnosy z prenájmu investícií v nehnuteľnostiach	20 257
Priame prevádzkové náklady (vrátane opravy a údržby) vznikajúce z investícií v nehnuteľnostiach, ktoré počas obdobia vytvárali výnos z prenájmu:	
- spotreba materiálu a energie	-2 453
- nakupované služby	-3 138
Zisk z investícií v nehnuteľnostiach ocenených v reálnej hodnote	14 666

6. NEHNUTEĽNOSTI, STROJE A ZARIADENIA

Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia pozostávajú z týchto položiek k 31. decembru 2022:

	Administratívna budova	Ostatný majetok	Celkom
k 1. januáru 2022	0	0	0
Akvízie	2 923	428	3 351
Prírastky	0	700	700
Odpisy	-51	-105	-156
Precenenie na reálnu hodnotu	61	0	61
k 31. decembru 2022	2 934	1 023	3 957

Ako sa uvádza v pozn. 3c, Skupina preceňuje dlhodobý hmotný majetok zaradený v kategórii „Administratívna budova“ na reálnu hodnotu k dátumu zostavenia konsolidovanej účtovnej závierky. Reálnu hodnotu administratívnej budovy k 31. decembru 2022 vo výške 2 934 tis. EUR stanovil nezávislý znalec Cushman & Wakefield. Táto reálna hodnota vstupuje do úrovne 3 v hierarchii reálnej hodnoty, vid' pozn. 5.

Zábezpeka

Časť nehnuteľností, strojov a zariadení v nadväznosti na čerpanie úverových liniek a charakter podnikateľskej činnosti slúži ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 15.

7. POHĽADÁVKY Z DERIVÁTOVÝCH OPERÁCIÍ - ZABEZPEČOVACIE DERIVÁTY

Zmluvy o úrokových swapoch

Na základe zmlúv o úrokových swapoch sa Skupina zaviazala vymeniť rozdiel medzi výškou úroku podľa fixnej a variabilnej úrokovej sadzby vypočítaný z dohodnutých istín, ktoré zohľadňujú načasovanie a sumy splatné na základe úverových zmlúv. Tieto zmluvy umožňujú Skupine zmierňovať riziko angažovanosti peňažných tokov voči dlhovým nástrojom s variabilnou sadzbou. Reálna hodnota úrokového swapu na konci účtovného obdobia sa určuje diskontovaním budúcich peňažných tokov pomocou kriviek ku koncu účtovného obdobia a úverového rizika vyplývajúceho zo zmlúv.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje dohodnuté istiny a ďalšie podmienky zmluvy o úrokových swapoch, ktoré sú otvorené ku koncu účtovného obdobia a z toho vyplývajúce pohľadávky z derivátových operácií:

<i>Otvorené úrokové swapy (príjem variabilnej a platba fixnej sadzby)</i>	<i>Dohodnutá fixná úroková sadzba 31.12.2022 %</i>	<i>Dohodnutá istina 31.12.2022 tis. EUR</i>	<i>Reálna hodnota 31.12.2022 tis. EUR</i>
Úrokový swap	1,420%	796	397
Úrokový swap	1,409%	1 432	718
Úrokový swap	1,425%	1 432	712
Úrokový swap	2,855%	525	95
Úrokový swap	1,730%	2 097	1 012
Krátkodobé pohľadávky z derivátových operácií			2 933
Úrokový swap	1,420%	18 620	783
Úrokový swap	1,409%	33 516	1 478
Úrokový swap	1,425%	33 516	1 466
Úrokový swap	2,855%	13 866	108
Úrokový swap	1,730%	55 389	2 207
Dlhodobé pohľadávky z derivátových operácií			6 042
Celkom pohľadávky z derivátových operácií			8 975

8. PRÍJMY BUDÚCICH OBDOBÍ A OSTATNÉ AKTÍVA

Príjmy budúcich období a ostatné aktíva pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2022
Príjmy budúcich období - nájomné prázdniny	1 488
Príjmy budúcich období - prefakturované prevádzkové náklady	4 981
Ostatné aktíva	403
Právo na užívanie aktíva	17
Dlhodobý nehmotný majetok	83
Celkom príjmy budúcich období a ostatné aktíva	6 972
z toho	
- dlhodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva	1 492
- krátkodobé príjmy budúcich období a ostatné aktíva	5 480

9. POHĽADÁVKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ POHĽADÁVKY

Dlhodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2022
Pohľadávky z podnikových kombinácií (viď pozn. 1.6)	3 156
Celkom dlhodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	3 156
z toho	
- dlhodobé pohľadávky splatné od 2 - 5 rokov	3 156

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

Krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2022
Pohľadávky z obchodného styku	1 569
Opravné položky k pohľadávkam	-309
Daňové a ostatné pohľadávky	1 778
Poskytnuté preddavky	116
Pohľadávky z podnikových kombinácií (viď pozn. 1.6)	2 262
Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5 415

Veková štruktúra krátkodobých pohľadávok z obchodného styku a ostatných pohľadávok:

	31.12.2022
V splatnosti	4 932
Po splatnosti do 30 dní	268
Po splatnosti viac ako 30 dní	215
Celkom krátkodobé pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5 415

Zábezpeka

Pohľadávky, v nadväznosti na čerpanie úverových línií a charakter podnikateľskej činnosti slúžia ako poskytnuté zaistenie za úvery Skupiny. Prehľad úverov je popísaný v pozn. 15.

10. FINANČNÝ MAJETOK V REÁLNEJ HODNOTE PRECEŇOVANÝ CEZ VÝKAZ ZISKOV A STRÁT

Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát pozostáva z nasledujúcich položiek:

	2022
k 1. januáru	0
Akvízie	44 983
Nákup akcií	116 426
Odkup akcií	-44 983
Zníženie hodnoty akcií	-116 422
k 31. decembru	5

Dňa 28. apríla 2022 Skupina odkúpila od akcionára 2 728 ks odvolateľných akcií triedy F v spoločnosti Penta Investments Group Limited v kúpnej cene 116 426 tis. EUR.

V ten istý deň Penta Investments Group Limited odkúpila 1 054 prioritných odvolateľných akcií triedy A držaných Skupinou v kúpnej cene 44 983 tis. EUR, čím vznikol zisk 2 EUR.

V ten istý deň Penta Investments Group limited vyhlásila, že akcie triedy F držané Skupinou nebudú mať nárok na dividendy ani iné benefity, z čoho vyplynulo, že ich reálna hodnota sa rovná ich nominálnej hodnote 1,71 EUR za akciu, t.j. celkovej hodnote 5 tis. EUR. Na základe tohto vyhlásenia Skupina zaúčtovala zníženie hodnoty akcií v celkovej výške 116 422 tis. EUR.

V priebehu roku 2022 Skupina obdržala dividendu z akcií Penta Investments Group Limited vo výške 116 422 tis. EUR.

11. POSKYTNUTÉ PÔŽIČKY

Skupina poskytla nasledovné krátkodobé pôžičky:

	31.12.2022	Finálna splatnosť
Pôžičky úročené úrokovou mierou 4,5%	513	16.9.2023
Celkom poskytnuté pôžičky	513	

12. ZÁSoby

Zásoby pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	<u>31.12.2022</u>
Materiál na sklade	1 435
Poskytnuté preddavky na nákup zásob	711
Byty, pozemky a garážové stojiská na predaj	76 535
Celkom zásoby	<u>78 681</u>

Byty a pozemky určené na predaj v hodnote 78 681 tis. EUR predstavujú:

- Projekt SKY PARK Residence - 264 rezidenčných bytov/apartmánov a 9 komerčných jednotiek vrátane pozemkov a garážových stojísk v štvrtej veži SKY PARK, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť SKY PARK RESIDENCES s. r. o. a následne ich plánuje predať tretím stranám. Výnos z predaja bytov a pozemkov bude vykázaný v roku 2024, prípadne neskôr.
- Projekt Florian Residence - 314 rezidenčných bytov/apartmánov vrátane pozemkov a garážových stojísk v Bratislave – Staré mesto na Školskej ulici, ktorých výstavbu realizuje dcérska spoločnosť Dreamer s.r.o. a následne ich plánuje predať tretím stranám. Výnos z predaja bytov a pozemkov bude vykázaný v roku 2025, prípadne neskôr.

V roku 2022 Skupina netvorila opravnú položku k zásobám.

13. PENIAZE A PEŇAŽNÉ EKVIVALENTY

	<u>31.12.2022</u>
Pokladne a ceniny	16
Bežné bankové účty	21 618
Celkom peniaze a peňažné ekvivalenty	<u>21 634</u>

Skupina môže voľne disponovať s bankovými účtami, s výnimkou bankových účtov vo výške 3 603 tis. EUR, pri ktorých je použitie peňažných prostriedkov špecificky definované v bankových zmluvách.

14. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie

Schválené, upísané a plne splatené základné imanie k 31. decembru 2022 pozostávalo z 1 000 kmeňových akcií v zaknihovanej podobe na meno v nominálnej hodnote 1 000 EUR za jednu akciu.

Precenenie zabezpečovacích derivátov

Skupina využíva derivátové nástroje, ktoré jej umožňujú zmierňovať riziko angažovanosti peňažných tokov voči dlhovým nástrojom s variabilnou sadzbou. Viac informácií o týchto derivátových nástrojoch preceňovaných na reálnu hodnotu je popísaných v pozn. 7.

Ostatné kapitálové fondy

V priebehu roku 2022 akcionár Skupiny vložil do ostatných kapitálových fondov vklad v celkovej výške 194 166 tis. EUR, z toho peňažný vklad v hodnote 133 090 tis. EUR a nepeňažný vklad v hodnote 61 076 tis. EUR (t.j. 99,995%-ný podiel v dcérskej spoločnosti BURAO HOLDINGS LIMITED – vid' pozn. 1.6).

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

15. PRIJATÉ ÚVERY A PÔŽIČKY

Všetky prijaté úvery a pôžičky Skupiny boli denominované v mene EUR a boli úročné nasledovnými úrokovými sadzbami:

	31.12.2022	Finálna splatnosť
3M Euribor + marža 2,5% p.a.	21 999	26.3.2024
3M Euribor + marža 1,55% p.a.	89 456	15.4.2027
3M Euribor + marža 1,85% p.a.	71 886	31.12.2027
3M Euribor + marža 1,90% p.a.	13 542	30.9.2026
3M Euribor + marža 1,95% p.a.	9 539	30.9.2024
3M Euribor + marža 2,15% p.a.	8 501	31.12.2023
12M Euribor + marža 3,5% p.a.	30 340	9.5.2025
Celkom prijaté úvery a pôžičky	245 262	
z toho		
- dlhodobé prijaté úvery a pôžičky	203 754	
- krátkodobé prijaté úvery a pôžičky	41 509	

Prijaté úvery a pôžičky sú podľa platných úverových zmlúv splatné nasledovne:

	31.12.2022
Splatné do 1 roka	17 407
Splatné od 2 - 5 rokov	203 754
Splatné od 2 - 5 rokov (vykázané ako krátkodobé prijaté úvery)	24 101
Celkom prijaté úvery a pôžičky	245 262

V rámci krátkodobých úverov Skupina eviduje dva dlhodobé úvery v celkovej výške 24 101 tis. EUR, pretože nespĺňala úverové podmienky k 31. decembru 2022. Po dátume zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina obdržala od banky potvrdenie, že nebude požadovať predčasné splatenie jedného z týchto úverov (v hodnote 21 243 tis. EUR), a že podmienky tohto úveru ostávajú naďalej v platnosti.

Pohyb prijatých úverov a pôžičiek

	2022
k 1. januáru	0
Akvizície	245 866
Prijatá istina	155 605
Zaplatená istina	-156 301
Úrokové náklady z prijatých úverov a pôžičiek	4 720
Kapitalizácia úrokov	90
Zaplatené úroky	-4 718
k 31. decembru	245 262

Zábezpeka

Bankové úvery Skupiny sú zabezpečené záložným právom k nehnuteľnostiam, zásobám, obchodným podielom a pohľadávkam. K 31. decembru 2022 celková výška založených aktív predstavuje hodnotu 478 944 tis. EUR.

16. ZÁVÄZKY Z OBCHODNÉHO STYKU A OSTATNÉ ZÁVÄZKY

Dlhodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2022
Záväzky z obchodného styku	4 264
Záväzky z lízingu	9
Celkom dlhodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	4 273
z toho	
- dlhodobé záväzky splatné od 2 - 5 rokov	4 066
- dlhodobé záväzky splatné po 5 rokoch	207

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

Krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky pozostávajú z nasledujúcich položiek:

	31.12.2022
Záväzky z obchodného styku	7 115
Prijaté preddavky	15 317
Nevyfakturované dodávky	339
Záväzky spojené so zamestnancami, poistením a daňami	972
Daňové záväzky	381
Záväzky z lízingu	8
Ostatné záväzky	362
Celkom krátkodobé záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	24 494
z toho	
- krátkodobé záväzky do lehoty splatnosti	23 186
- krátkodobé záväzky po lehote splatnosti	1 308

Skupina eviduje v rámci prijatých preddavkov:

- Prijaté preddavky na nákup rezidenčných bytov/apartmánov v štvrtej veži SKY PARK v celkovej hodnote 7 850 tis. EUR.
- Záväzky zo zábezpek prijatých od nájomcov v celkovej výške 3 545 tis. EUR. Skupina vykazuje tieto záväzky ako krátkodobé, pretože zábezpeky slúžia na zaplatenie zmluvných pokút, náhrad škôd a nákladov prenajímateľa súvisiacich s uzatvorenými nájomnými zmluvami.
- Zvyšná časť prijatých preddavkov sa týka najmä preddavkov súvisiacich s prevádzkovými nákladmi týkajúcimi sa prenajatých a spoločných priestorov, ktoré platia nájomcovia v priebehu roku a sú zúčtované v prvej polovici nasledujúceho kalendárneho roka.

17. VÝNOSY Z PRENÁJMU A OSTATNÉ SÚVISIACE VÝNOSY

	2022
Výnosy z prenájmu	15 124
Ostatné výnosy súvisiace s prenájmom	5 055
Výnosy z predčasne ukončených nájomných zmlúv	78
Celkom výnosy z prenájmu a ostatné súvisiace výnosy	20 257

18. SPOTREBA MATERIÁLU A ENERGIE

	2022
Spotreba materiálu	302
Spotreba energie	2 396
Celkom spotreba materiálu a energie	2 698

19. NAKUPOVANÉ SLUŽBY

	2022
Služby technickej správy budov	1 069
Projektový manažment	260
Strážna služba	587
Upratovacie služby	340
Služby recepcie	149
Sprostredkovateľská provízia	170
Právne, notárske a iné poradenské služby	1 083
Účtovné služby	110
Audit	131
Opravy a údržby	72
Ostatné služby	1 487
Celkom nakupované služby	5 458

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

20. OSOBNÉ NÁKLADY

	2022
Mzdové náklady	1 870
Zdravotné a sociálne odvody	578
Ostatné osobné a sociálne náklady	45
Celkom osobné náklady	2 493

K 31. decembru 2022 Skupina zamestnávala 56 zamestnancov, z toho výkonný manažment tvorilo 12 zamestnancov. Priemerný počet zamestnancov Skupiny za rok končiaci sa k 31. decembru 2022 bol 28.

21. OSTATNÉ PREVÁDZKOVÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

	2022
Daň z nehnuteľností	-324
Ostatné dane a poplatky	-26
Opravná položka k pohľadávkam	-211
Ostatné operatívne náklady	-445
Výnosy z predaja majetku	427
Zostatková hodnota predaného majetku	-413
Výnosy zo služieb	210
Aktivácia	1 665
Ostatné operatívne výnosy	501
Celkom ostatné prevádzkové (náklady)/výnosy, netto	1 384

22. OSTATNÉ FINANČNÉ (NÁKLADY)/VÝNOSY, NETTO

	2022
Nákladové úroky	-4 720
Bankové poplatky a ostatné náklady na finančnú činnosť	-618
Náklady z derivátových operácií	-1 571
Výnosy z derivátových operácií	492
Výnosové úroky	76
Celkom ostatné finančné (náklady)/výnosy, netto	-6 341

23. DAŇ Z PRÍJMOV

23.1. Daň z príjmov

Daň z príjmov pozostáva z nasledujúcich položiek:

	2022
Splatná daň	1 080
Odložená daň	1 222
Celkom daň z príjmov	2 302

23.2. Odsúhlasenie dane z príjmov

Odsúhlasenie dane z príjmov vypočítanej zákonnou 21% sadzbou, ktorá sa účtovala do nákladov:

	2022
Výsledok hospodárenia pred daňou z príjmov	16 735
Daň z príjmov pri sadzbe 21%	3 514
Vplyv rozdielných daňových sadzieb dcérskych spoločností	-350
Vplyv úprav z trvalých zmien medzi účtovnými a daňovými hodnotami	-3 147
Nevyužitá daňová strata	185
Vplyv nevykázaného odloženej daňovej pohľadávky z daňových strát	2 138
Ostatné	-38
Celkom daň z príjmov	2 302

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

23.3. Odložená daň z príjmov

Odložená daň z príjmov zahŕňa tieto položky k 31. decembru:

	31.12.2022
Investície v nehnuteľnostiach a Nehnuteľnosti, stroje a zariadenia	-16 699
Zásoby	-7 232
Zabezpečovacie deriváty	-1 729
Závazky a nezaplatené náklady	39
Opravné položky k pohľadávkam	64
Daňové straty	1 334
Odložený daňový (záväzok)/pohľadávka celkom, netto	-24 222

Skupina k 31. decembru 2022 nevykázala odloženú daňovú pohľadávku vo výške 2 890 tis. EUR, ktorá sa vzťahuje na možnosť umorovať daňové straty v budúcnosti, keďže nepredpokladá, že v budúcnosti dosiahne základ dane, voči ktorému bude možné tieto straty odpočítať.

V súlade s účtovnými zásadami Skupina vzájomne kompenzovala odložené daňové pohľadávky a odložené daňové záväzky iba v tom istom zdaňovanom subjekte. Nasledujúca tabuľka zobrazuje odsúhlasenie netto odloženej dane s odloženou daňovou pohľadávkou a odloženým daňovým záväzkom vykázaným v súvahe.

	31.12.2022
Odložená daňová pohľadávka	250
Odložený daňový záväzok	-24 472
Odložený daňový (záväzok) celkom, netto	-24 222

23.4. Pohyb odloženej dane z príjmov

	2022
k 1. januáru	0
Akvízie	-21 107
Odložená daň zaúčtovaná cez výsledok hospodárenia	-1 222
Odložená daň zaúčtovaná cez ostatný komplexný výsledok hospodárenia	-1 893
k 31. decembru	-24 222

24. VÝZNAMNÉ TRANSAKcie SO SPRIAZNENÝMI OSOBAMI

Medzi spriaznené osoby patrí akcionár spoločnosti, členovia predstavenstva, kľúčový manažment a spoločnosti prepojené cez akcionára spoločnosti, pridružené a spoločné podniky. Transakcie medzi Skupinou a spriaznenými osobami sa uskutočňujú za obvyklých trhových podmienok a obvyklé ceny.

Mzdy vyplatené riaditeľom a odmeny za výkon funkcie vyplatené členom orgánov Skupiny počas roka 2022 sú súčasťou osobných nákladov.

Zostatky a transakcie medzi materskou spoločnosťou a jej dcérskymi spoločnosťami, ktoré sú spriaznenými osobami, boli eliminované počas konsolidácie a nie sú uvedené v tejto poznámke.

K 31. decembru 2022 Skupina vykázala voči spriazneným osobám nasledovné zostatky:

	Pohľadávky	Záväzky
Spriaznené osoby	0	-11 057

25. ZÁVÄZNÉ VZŤAHY A MOŽNÉ ZÁVÄZKY

25.1. Dane

Daňové prostredie, v ktorom Skupina na Slovensku pôsobí, závisí od bežnej daňovej legislatívy a praxe s relatívne nízkym počtom precedensov. Pretože daňové úrady neposkytujú oficiálny výklad daňových zákonov, existuje riziko, že daňové úrady môžu požadovať úpravy základu dane.

Daňové priznania ostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú daňové priznania slovenských podnikov v Skupine za roky 2018 až 2022 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

25.2. Investičné výdavky

V rámci investícií v nehnuteľnostiach Skupina eviduje dve hlavné skupiny (viď pozn. 5):

- Administratívne budovy a obchodné priestory určené na prenájom – pri týchto investíciách Skupina nezostavuje investičný plán pre nasledujúci rok. Realizácia projektov závisí od priebežného posúdenia potrieb ako aj požiadaviek nájomcov.
- Nedokončené investície, ktoré predstavujú výstavbu administratívnych priestorov, ktoré sú súčasťou projektu SKY PARK Tower – k 31. decembru 2022 Skupina evidovala otvorené objednávky v celkovej výške 6 466 tis. EUR.

25.3. Záležitosti súvisiace so životným prostredím

Vedenie Skupiny je presvedčené, že Skupina spĺňa príslušné platné legislatívne predpisy a normy. Vedenie Skupiny neočakáva, že Skupine vznikne v budúcnosti povinnosť platiť významné pokuty súvisiace so životným prostredím.

25.4. Súdne spory

Materská spoločnosť vrátane svojich dcérskych spoločností nie sú účastníkmi súdnych sporov, z ktorých by Skupine ako žalovanej strane vznikol ku dňu konsolidovanej účtovnej závierky súčasný záväzok.

26. RIADENIE FINANČNÝCH RIZÍK

Skupina je vystavená rôznym finančným rizikám, ktoré zahŕňajú dôsledky úrokových sadzieb z úverov, úverové riziko, kapitálové riziko, riziko likvidity a prevádzkové riziko. V roku 2022 Skupina okrem úrokových swapov nevyužívala iné derivátové finančné nástroje.

Súhrnný prehľad o finančných nástrojoch podľa kategórií podľa stavu k 31. decembru 2022:

	Zostatková cena 31.12.2022	Reálna hodnota 31.12.2022
Pohľadávky z derivátových operácií	8 975	8 975
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	8 571	8 571
Finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát	5	5
Poskytnuté pôžičky	513	513
Peniaze a peňažné ekvivalenty	21 634	21 634
Finančný majetok	39 699	39 699
Prijaté úvery a pôžičky	245 262	245 262
Závazky z obchodného styku a ostatné záväzky	28 768	28 768
Závazky voči akcionárovi	10 908	10 908
Finančné záväzky	284 938	284 938

26.1. Odhad reálnej hodnoty

Reálna hodnota je peňažná čiastka, za ktorú môže Skupina určitý druh majetku vymeniť, alebo za ktorú zaplatí Skupina záväzok voči druhej strane za cenu obvyklú.

Finančné nástroje sú po počiatočnom ocenení ocenené v reálnej hodnote podľa nasledujúcej hierarchie reálnych hodnôt:

- úroveň 1 ocenenia reálnymi hodnotami predstavuje tie, ktoré sú odvodené z cien podobných majetkov alebo záväzkov kótovaných na aktívnych trhoch,
- úroveň 2 ocenenia reálnymi hodnotami predstavuje tie, ktoré sú odvodené zo vstupných údajov iných ako kótované ceny zahrnuté v úrovni 1, ktoré sú pozorovateľné na trhu pre majetky alebo záväzky priamo (napr. ceny) alebo nepriamo (napr. odvodené z cien),
- úroveň 3 ocenenia reálnymi hodnotami predstavujú tie, ktoré sú odvodené z oceňovacích modelov zahŕňajúce subjektívne vstupné údaje pre majetky alebo záväzky, ktoré nie sú založené na trhových dátach.

Nominálne hodnoty finančného majetku a záväzkov znížené o prípadné úpravy s dobou splatnosti kratšou ako jeden rok sa približne rovnajú svojej reálnej hodnote. Reálna hodnota finančných záväzkov je na účely vykázania v poznámkach stanovená na základe diskontovaných budúcich zmluvných peňažných tokov pri súčasnej trhovej úrokovej sadzbe, ktorú má Skupina k dispozícii pre podobné finančné nástroje.

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

Podľa vedenia Skupiny sa účtovné hodnoty finančného majetku a finančných záväzkov vykázaných vo finančných výkazoch v upravenej cene obstarania približujú k ich reálnym hodnotám. K 31. decembru 2022 Skupina evidovala nasledovné finančné nástroje oceňované reálnou hodnotou: (i) pohľadávky z derivátových operácií (8 975 tis. EUR – vid' pozn. 7), pri ktorých Skupina vypočítala reálnu hodnotu ako súčasnú hodnotu očakávaných budúcich peňažných tokov a (ii) finančný majetok v reálnej hodnote preceňovaný cez výkaz ziskov a strát (5 tis. EUR – vid' pozn. 10).

26.2. Riadenie kapitálu

Skupina riadi svoj kapitál tak, aby zabezpečila, že bude schopná pokračovať v činnosti, aby prinášala návratnosť kapitálu akcionárovi spoločnosti, a aby bola schopná platiť svoje záväzky v čase, keď sú splatné.

Skupina monitoruje štruktúru kapitálu na základe ukazovateľa úverovej zaťaženia. Tento ukazovateľ sa vypočítava ako pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu. Čistý dlh sa vypočíta ako celková hodnota dlhu mínus peňažné prostriedky a peňažné ekvivalenty. Dlh sa pre tento účel definuje ako dlhodobé a krátkodobé prijaté úvery a pôžičky.

Ukazovateľ úverovej zaťaženia k 31. decembru 2022:

	31.12.2022
Dlh	245 262
Peniaze a peňažné ekvivalenty	-21 634
Čistý dlh	223 628
Vlastné imanie pripadajúce na vlastníkov spoločnosti	216 868
Pomer čistého dlhu k vlastnému imaniu	103%

26.3. Úverové riziko

Úverové riziko zohľadňuje riziko, že zmluvná strana nedodrží svoje zmluvné záväzky, v dôsledku čoho Skupina utrpí stratu. Skupina prijala zásadu, že bude obchodovať len s dôveryhodnými zmluvnými partnermi a že podľa potreby musí získať dostatočné zabezpečenie ako prostriedok na zmiernenie rizika finančnej straty v dôsledku nedodržania záväzkov.

26.4. Riziko nedostatočnej likvidity

Riziko likvidity je riziko, že Skupina nebude schopná plniť finančné záväzky v splatnosti. Skupina pristupuje obozretné k riziku likvidity, čo predpokladá zabezpečenie dostatočného objemu peňažných prostriedkov, resp. voľné úverové linky v prípade potreby financovania prevádzkových potrieb. V roku 2022 Skupina využívala na financovanie svojich prevádzkových potrieb nielen vlastné zdroje financovania, ale aj úvery od komerčných bánk.

Nasledujúca tabuľka znázorňuje zostatkovú dobu splatnosti nederivátového finančného majetku a záväzkov Skupiny. Tabuľka bola zostavená na základe nediskontovaných peňažných tokov finančných pohľadávok a záväzkov so zohľadnením najskorších termínov, keď sa od Skupiny očakáva splatenie pohľadávok a môže žiadať vyplatenie záväzkov. Tabuľka zahŕňa peňažné toky z úrokov a istiny počas platnosti úverovej zmluvy. Skupina nediskontovala dlhodobé pohľadávky a záväzky z obchodného styku a ostatné dlhodobé pohľadávky a záväzky z dôvodu ich nevýznamnej hodnoty diskontu.

K 31. decembru 2022 mali nederivátový finančný majetok a záväzky Skupiny nasledovnú splatnosť:

	Do 1 roka	1 rok až 5 rokov	Nad 5 rokov	Úroky	Účtovná hodnota
Finančný majetok					
Pohľadávky z obchodného styku a ostatné pohľadávky	5 415	3 156	0	0	8 571
Poskytnuté pôžičky	526	0	0	-13	513
Peniaze a peňažné ekvivalenty	21 634	0	0	0	21 634
Celkom	27 576	3 156	0	-13	30 719
Finančné záväzky					
Prijaté úvery a pôžičky	-28 114	-250 290	0	33 142	-245 262
Záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky	-24 495	-4 066	-207	0	-28 768
Záväzky voči akcionárovi	-10 908	0	0	0	-10 908
Celkom	-63 517	-254 357	-207	33 142	-284 938

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

V roku 2023 Skupina bude riadiť svoju likviditu, tak aby bola schopná plniť svoje finančné záväzky. Akcionár Skupiny sa zaviazal zabezpečiť platobnú schopnosť Skupiny za účelom udržania jej činnosti a splnenia jej záväzkov. Taktiež sa Skupine v priebehu roku 2023 podarilo refinancovať jeden zo svojich bankových úverov, viď pozn. 27.

26.5. Riziko menových kurzov

Menové riziko vzniká dôsledkom vplyvu zmien kurzov cudzích mien na hodnotu finančných aktív a záväzkov. Skupina nie je vystavená riziku menových kurzov, keďže pôsobí výhradne na trhu Slovenskej republiky a všetky jej transakcie sú v mene euro.

26.6. Úrokové riziko

Úrokové riziko vyplýva z prijatých úverov, ktoré sú úročené variabilnou úrokovou sadzbou a vystavujú Skupinu riziku zmeny reálnych úrokových sadzieb (viď pozn. 15) a z dlhodobých záväzkov a pohľadávok diskontovaných na súčasnú hodnotu.

Pri niektorých prijatých úveroch Skupina využíva derivátové finančné nástroje na zaistenie úrokových rizík, viď pozn. 7. Všetky poskytnuté úvery sú úročené pevnou úrokovou sadzbou, viď pozn. 11.

Analýza citlivosti uvedená nižšie sa stanovila na základe angažovanosti voči úrokovým sadzbám na záväzkoch a pohľadávkach s variabilnou sadzbou. Analýza bola pripravená pre všetky neuhradené záväzky a pohľadávky k dátumu súvahy. Analýza sa vypracovala pri záväzkoch s variabilnou sadzbou a za predpokladu, že výška neuhradeného záväzku k dátumu súvahy bola neuhradená celý rok. Zvýšenie alebo zníženie o 50 bázičných bodov predstavuje odhad vedenia Skupiny týkajúci sa možnej zmeny úrokových sadzieb. Keby boli úrokové sadzby o 50 bázičných bodov vyššie alebo nižšie a všetky ostatné premenné by zostali konštantné, výsledok hospodárenia Skupiny za rok končiaci sa 31. decembra 2022 by sa znížil, respektíve zvýšil o 418 tis. EUR.

26.7. Prevádzkové riziko

Prevádzkové riziko je riziko straty vyplývajúcej zo sprenevery, neautorizovaných aktivít, chýb, omylov, neefektívnosti alebo zlyhania systémov. Toto riziko vzniká pri všetkých aktivitách Skupiny a čelia mu všetky spoločnosti v rámci Skupiny.

Cieľom Skupiny je riadiť prevádzkové riziko tak, aby sa zabránilo finančným stratám a ujmám na dobrom mene Skupiny v rámci efektivity nákladov vynaložených na splnenie tohto cieľa a vyhnúť sa pritom opatreniam brániacim iniciatíve a kreativite.

Hlavnú zodpovednosť za implementáciu kontrol súvisiacich s riadením prevádzkového rizika má manažment Skupiny. Táto zodpovednosť je podporovaná vypracovávaním štandardov na riadenie prevádzkového rizika spoločného pre celú Skupinu. Prevádzkové riziko sa riadi systémom smerníc, zápisov z porád a kontrolných mechanizmov. Skupina má vytvorené oddelenie kontroľingu, ktoré sa pravidelnými kontrolami snaží eliminovať všetky prevádzkové riziká.

26.8. Vojnový konflikt na Ukrajine

Prebiehajúca vojenská operácia na Ukrajine a súvisiace sankcie namierené proti Ruskej federácii môžu mať dopad na európske hospodárstvo a na celý svet. Skupina nemá žiadnu priamu expozíciu voči Ukrajine, Rusku ani Bielorusku. Dopad na všeobecnú ekonomickú situáciu si však môže vyžadovať prehodnotenie určitých predpokladov a odhadov. Táto záležitosť môže viesť k významným úpravám účtovnej hodnoty určitých aktív a pasív v nasledujúcom účtovnom období. V tejto fáze nie je vedenie Skupiny schopné spoľahlivo odhadnúť dopad.

27. UDALOSTI PO DÁTUME SÚVAHY

Do dňa predloženia konsolidovanej účtovnej závierky nenastali po 31. decembri 2022 žiadne udalosti, ktoré by významne ovplyvnili aktíva a pasíva Skupiny prezentované v konsolidovanej účtovnej závierke za rok končiaci sa 31. decembra 2022.

V priebehu roku 2023 nasledovné dcérske spoločnosti zmenili právnu formu spoločností s ručením obmedzeným na akciové spoločnosti: Digital Park I, a.s., Digital Park II, a.s. a SKY PARK OFFICES a.s. Spoločnosť SKY PARK OFFICES II s. r. o. zmenila meno na SKY PARK TOWER, s. r. o.

V roku 2023 dcérska spoločnosť Digital Park I, a.s. prefinancovala bankový úver poskytnutý od Privat banky, a.s. (zostatok k 31. decembru 2022: 21 999 tis. EUR s dobou splatnosti 26. marca 2024)

Alto Investments j. s. a.
POZNÁMKY KU KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE
za rok končiaci sa 31. decembra 2022
(v tisícoch EUR)

v 100%-nej výške bankou UniCredit Bank a.s. Novoposkytnutý úver má dohodnutú finálnu splatnosť 31. marca 2028 s ročnou splátkou vo výške 1 568 tis. EUR.

K dátumu zostavenia tejto konsolidovanej účtovnej závierky Skupina predala 33%-ný podiel vo svojich dcérskych spoločnostiach Digital Park I, a.s., Digital Park II, a.s. a SKY PARK OFFICES a.s. spoločnosti RealitnýFond II. o.p.f. a zároveň obstarala 60%-ný podiel v spoločnosti CBC HoldCo a.s. od spoločnosti RealitnýFond o.p.f. Čistý príjem z vyššie popísanej transakcie momentálne predstavuje hodnotu 32 659 tis. EUR.

Po analýze aktuálnej situácie na trhu v segmente administratívnych budov došlo v roku 2023 k rozhodnutiu akcionára spoločnosti, že sa zmení účel výstavby administratívnych priestorov, ktoré sú súčasťou projektu SKY PARK Offices (vid' pozn. 5) na rezidenčný projekt, v dôsledku čoho bude potrebné v roku 2023 presunúť nedokončené investície do zásob.

V roku 2023 akcionár Skupiny rozhodol o zvýšení základného imania Spoločnosti zo súčasných 1 000 tis. EUR na sumu 1 810 tis. EUR upísaním nových akcií podľa ustanovenia § 203 Obchodného zákonníka, na základe rozhodnutia zo dňa 22. marca 2023.

28. SCHVÁLENIE KONSOLIDOVANEJ ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Konsolidovanú účtovnú závierku na stranách 3 až 31 schválili a podpísali v mene predstavenstva spoločnosti Alto Investments j.s.a. dňa 21. augusta 2023 Mgr. Jozef Oravkin, predseda predstavenstva a Juraj Šturdík, člen predstavenstva.



Mgr. Jozef Oravkin
Predseda predstavenstva



Juraj Šturdík
Člen predstavenstva