

Green Point Offices s.r.o.

1. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

1.1. **Apollo Business Center IV a.s.** (ďalej len „spoločnosť“) bola založená 25.01.2007 a do Obchodného registra zapísaná 23.03.2007 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 5651/B).

Od 08.10.2016 bol zmenený názov spoločnosti na **Green Point Offices a.s.**

Od 7.9.2021 spoločnosť zmenila právnu formu na Spoločnosť s ručením obmedzeným a jej názov bol zmenený na **Green Point Offices s.r.o.** (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, Vložka číslo: 154966/B).

Spoločnosť sídli: Lamačská cesta 3/A, 841 04 Bratislava, Slovenská republika.

Hlavným predmetom vykonávanej činnosti je:

Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom

1.2. Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2021 bola schválená spoločníkom dňa 19.12.2022.

1.3. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

1.4.

Jediným spoločníkom spoločnosti Green Point Offices s.r.o. je spoločnosť Generali Česká Pojišťovna a.s. so sídlom Praha 1, Spálená 75/16, PSČ 110 00, IČO 45 272 956.

Konečnou materskou spoločnosťou a konečnou ovládajúcou spoločnosťou je Assicurazioni Generali S.p.A., Piazza Duca degli Abruzzi 2, Terst, Taliansko.

Assicurazioni Generali S.p.A., Terst, Taliansko, je spoločnosť kótovaná na talianskej burze cenných papierov v Miláne, Taliansko. Spoločnosť a jej dcérske spoločnosti a spoločné podniky sú zaradené do konsolidovanej účtovnej závierky Assicurazioni Generali S.p.A., Terst. Konsolidovanú účtovnú závierku je možné získať priamo v sídle spoločnosti.

1.5. Informácie o počte zamestnancov:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	0	0

2. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

2.1. Členom štatutárneho, ani dozorného orgánu neboli poskytnuté pôžičky ani žiadne druhy záruk, alebo iných zabezpečení.

3. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH

3.1. Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti.

a) Dlhodobý nehmotný a dlhodobý hmotný majetok

Nakupovaný dlhodobý majetok sa oceňuje v obstarávacích cenách, ktoré zahŕňajú cenu obstarania, náklady na dopravu, clo a ďalšie náklady súvisiace s obstaraním.

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady (*prípadne časť správnych nákladov*).

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Informácie o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie					
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie						
Stav na začiatku účtovného obdobia	4 657 976	50 186 722	388 568	0	0	55 233 266
Prírastky	0	74 795	0	0	0	74 795
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	4 657 976	50 261 517	388 568	0	0	55 308 061
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	14 425 625	238 836	0	0	14 664 461
Prírastky	0	763 195	29 011	0	0	792 206
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	15 188 820	267 847	0	0	15 456 667
Opravné položky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0

Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota						
Stav na začiatku účtovného obdobia	4 657 976	35 761 097	149 732	0	0	40 568 805
Stav na konci účtovného obdobia	4 657 976	35 072 697	120 721	32 500	0	39 883 894

Odpisovanie

Dlhodobý majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Stavby	60	1,67%	rovnomerná
Stroje, prístroje a zariadenia	6-12	16,66-8,33%	rovnomerná
Hmotný majetok, ktorého obstarávací cena neprevyšuje 1 700 eur	-	100%	jednorázová

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch, cenné papiere určené na obchodovanie, dlžné cenné papiere so splatnosťou do jedného roka držané do doby splatnosti, vlastné akcie, vlastné dlhopisy a ostatné realizovateľné cenné papiere.

c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami s použitím metódy "first-in, first-out" (FIFO - prvá cena pre ocenenie prírastku zásob sa použije ako prvá cena pre ocenenie úbytku zásob). Obstarávací cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním (náklady na prepravu, clo, provízie, atď.). Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Spoločnosť eviduje zásoby materiálu a tovaru v hodnote **6 214 eur** a netvorí opravné položky k zásobám.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

Ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky dlhšia ako 180 dní, tvorí sa 50% opravnej položky, pokiaľ je doba splatnosti viac ako jeden rok, tvorí sa 100% opravnej položky.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

f) Závazky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách. V položke iné záväzky sa vykazujú taktiež hodnoty zistené pri ocenení finančných derivátov reálnou hodnotou.

Dlhodobé, krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

g) Rezervy

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

Účtovné odhady sú tvorené kvalifikovane v zmysle zmlúv.

h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie je zložené zo základného imania, kapitálových fondov, zákonného rezervného fondu a výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní.

Základné imanie spoločnosti predstavuje vklad spoločníka vo výške 25 000 eur. Bol splatený v plnej výške. Vykazuje sa vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

Ostatné kapitálové fondy sú tvorené peňažnými či nepeňažnými vkladmi nad hodnotu základného imania.

Rezervný fond možno použiť v rozsahu, v ktorom sa vytvára povinne podľa právnych predpisov, iba na krytie strát spoločnosti.

Rezervný fond je spoločnosť povinná každoročne dopĺňať o sumu najmenej vo výške desiatich percent z čistého zisku vyčísleného v riadnej individuálnej účtovnej závierke, a to až kým rezervný fond

nedosiahne výšku najmenej dvadsiatich percent základného imania spoločnosti. Rezervný fond môže byť kedykoľvek doplnený aj dobrovoľným vkladom akcionára.

O použití rezervného fondu rozhoduje predstavenstvo, pričom dbá na záujmy spoločnosti.

Účtovný zisk za rok 2021 bol v roku 2022 rozdelený nasledovne:

Názov položky	
Účtovný zisk 2021	1 349 446
Rozdelenie účtovného zisku	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	1 349 446
Vyplatený zisk akcionárom (dividenda)	0
Spolu	1 349 446

Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

j) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

Výnosy z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté. Ak sú fakturované aj pre ďalšie obdobia, používajú sa prechodne účty výnosy budúcich období a rozpúšťajú sa postupne do príslušných mesiacov. Všetky výnosy, aj z neobvyklých činností majú svoje samostatné založené účty.

Tržby za vlastné výkony a tovar podľa jednotlivých segmentov, t.j. podľa typov výrobkov a služieb a podľa hlavných teritórií sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Oblasť odbytu	Služby	Tovar
---------------	--------	-------

	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za nájom	4 300 638	4 404 049	0	0
Tržby za energie	575 774	254 090	0	0
Tržby za prev. náklady	1 354 825	1 077 171	0	0
Ostatné služby	8 564	2 186	0	0
Predaný tovar	0	0	3 010	904
Spolu	6 239 801	5 737 496	3 010	904

Aktivácia výnosov z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a mimoriadnej činnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:	0	0
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	26 031	804
Tržby z predaného majetku	0	0
Zmluvné pokuty	14 406	0
Ostatné pokuty	0	0
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	804
Poistné plnenia	0	0
Ostatné	11 625	0
Finančné výnosy, z toho:	0	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	0
Bankové úroky	0	0

	0	0
	0	0
Mimoriadne výnosy, z toho:	0	0
	0	0
	0	0

Informácie o čistom obrate spoločnosti sú uvedené nižšie:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	6 239 801	5 737 496
Tržby za tovar	3 010	904
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Čistý obrat celkom	6 242 811	5 738 400

k) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

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

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

l) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období neúčtovala o oprave významných chýb minulých období.

4. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPLŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**4.1. Informácie o záväzkoch:**

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov,	0	0
b) Celková suma zabezpečených záväzkov,	0	0

Prehľad pôžičiek prijatých od spriaznených strán je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé pôžičky						
Generali Česká poisťovňa a.s.	EUR	3M+marža	19.12.2023		33 500 000	35 000 000

4.2. Informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt, napríklad výnosy z predaja podniku alebo časti podniku, náklady z dôvodu predaja podniku alebo časti podniku, škody z dôvodu živelných pohrôm.

Žiadne výnimočné výnosy, ani náklady počas účtovného obdobia nevznikli.

5. UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po dátume, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, nedošlo k žiadnym významným udalostiam, ktoré by vyžadovali zmenu výkazov účtovnej závierky k 31. decembru 2021.

Dopad krízy spôsobenej Ruskou vojenskou inváziou na Ukrajinu

Manažment Spoločnosti vyhodnotil dopad vojnového konfliktu spôsobeného Ruskou inváziou na Ukrajinu, špeciálne vplyvu sankcií uvalených EU a USA s cieľom zastaviť inváziu. Na základe monitoringu všetkých potenciálnych vplyvov, vrátane možného porušenia sankčných nariadení, manažment je schopný vyhlásiť, že vplyv na účtovnú závierku je zanedbateľný a nie je potrebné ju

meniť. Spoločnosť dospela k záveru, že kríza nemá významný dopad na schopnosť pokračovať a táto účtovná závierka bola pripravená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti.