

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 2024 bola schválená spoločníkom dňa 17.06.2025.

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.

V roku 2025 došlo k zmene spoločníka spoločnosti Green Point Offices s.r.o. nasledovne:

Od 05.07.2025 je jediným spoločníkom spoločnosti Green Point Offices s.r.o. je spoločnosť **365.invest Equity FKI o.p.f. - 365.invest, správ. spol., a. s.** so sídlom Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava - mestská časť Staré Město, IČO 31 621 317.

Do dňa 04.07.2025 bol jediným spoločníkom spoločnosti Green Point Offices s.r.o. spoločnosť Generali Česká Pojišťovna a.s. so sídlom Praha 1, Spálená 75/16, PSČ 110 00, IČO 45 272 956.

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

Green Point Offices s.r.o.

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 zahŕňujú 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					Spolu
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	
Prvotné ocenenie						
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	4 657 976	50 534 362	388 568	56 030	0	55 636 936
Prírastky	0	286 754	0	304 844	0	591 598
Úbytky	0	0	0	-329 784	0	-329 784
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	4 657 976	50 821 116	388 568	31 090	0	55 898 750
Oprávk						
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	0	16 722 618	323 740	0	0	17 046 358
Prírastky	0	773 822	23 861	0	0	797 683
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	17 496 440	347 601	0	0	17 844 041
Opravné položky						
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	385 110	2 795 476	5 360	4 632	0	3 190 578
Prírastky	0	0	0	0	0	0
Úbytky	2 460	57 873	1 995	4 632	0	66 960
Presuny	0	0	0	0	0	0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	382 650	2 737 603	3 365	0	0	3 123 618

Green Point Offices s.r.o.

Zostatková hodnota						
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	4 272 866	31 016 268	59 468	51 398	0	35 400 000
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	4 275 326	30 587 073	37 602	31 090	0	34 931 091

### 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.

V roku 2025 sa spoločnosť rozhodla prerušiť uplatňovanie daňových odpisov hmotného majetku. Prerušenie uplatňovania daňových odpisov bolo aplikované na skupinu majetku – Stavby.

### 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 tovaru v hodnote **577 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.*

Green Point Offices s.r.o.

#### 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

Green Point Offices s.r.o.

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.

Účtovná strata za rok 2024 bola v roku 2025 rozdelená nasledovne:

Názov položky	
Účtovná strata 2024	4 888 759
<b>Rozdelenie účtovnej straty</b>	
Prevod na účet nerozdeleného zisku minulých rokov	4 888 759
Vyplatený zisk akcionárom (dividenda)	0
<b>Spolu</b>	<b>4 888 759</b>

### 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:**

Green Point Offices s.r.o.

Oblasť odbytu	Služby		Tovar	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za nájom	1 129 359	1 633 844	0	0
Tržby za energie	90 100	97 880	0	0
Tržby za prev. náklady	335 211	417 329	0	0
Ostatné služby	749	1 413	0	0
Predaný tovar	0	0	152	429
<b>Spolu</b>	<b>1 555 419</b>	<b>2 150 466</b>	<b>152</b>	<b>429</b>

### 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
<b>Významné položky pri aktivácii nákladov, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou	0	0
Obstaranie zásob vlastnou dopravou	0	0
<b>Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:</b>	<b>18 763</b>	<b>0</b>
Tržby z predaného majetku	0	0
Zmluvné pokuty	0	0
Ostatné pokuty	0	0
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Poistné plnenia	18 763	0
Ostatné	0	0
<b>Finančné výnosy, z toho:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	0	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	0	0
<b>Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:</b>	<b>2 841</b>	<b>0</b>

Green Point Offices s.r.o.

Bankové úroky	2 841	0
	0	0
	0	0
<b>Mimoriadne výnosy, z toho:</b>	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	1 555 419	2 150 466
Tržby za tovar	152	429
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>1 555 571</b>	<b>2 150 895</b>

#### 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. O odloženej dani sa spoločnosť v roku 2025 rozhodla neúčtovať. V zmysle platných postupov sa odložený daňový záväzok vo výške 8 777 eur zohľadnil do účtu nerozdelených ziskov.

#### 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
<b>Krátkodobé a dlhodobé pôžičky</b>						
Generali Česká poisťovňa a.s.	EUR	3M+marža	-		0	23 500 000
365.invest Equity FKI o. p. f. – 365.invest, správ. spol., a. s. spravovaný správcom 365.invest, správ. spol., a.s.	EUR	7%	31.12.2028		23 993 865	0

**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 2025.

### **Dopad krízy spôsobenej Ruskou vojenskou inváziou na Ukrajine**

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

Green Point Offices s.r.o.

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