

Apollo Business Center IV a.s., Prievozská 4, 821 09 Bratislava

VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ ZA ROK
2012

V Bratislave, dňa 7.5.2013

I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : Apollo Business Center IV a.s.
Sídlo : Prievozská 4, 821 09 Bratislava
IČO : 36 756 512
Dátum vzniku : 23.03.2007
Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou podľa § 56 – 153 Obchodného zákonníka zo dňa 25.01.2007.
Dátum zápisu v OR: 23.03.2007 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 5651/B

Základné imanie : 25 000 EUR

Počet, druh a menovitá
hodnota akcií : 1 ks kmeňovej akcie na meno v listinnej podobe, v menovitej
hodnote 25 000 EUR / dvadsaťpäťtisíc euro / za 1 ks akcie.

Orgány spoločnosti k 31.12.2012 : predstavenstvo, dozorná rada

Predstavenstvo :

JUDr. Igor Nagy – predseda

Ing. Radoslav Bekö – člen

Ing. Slavomír Jankovič – člen

Dozorná rada :

Mgr. Zdenko Kučera

Ing. Lenka Bobříková

Ing. Miloš Masarik

Predmet činnosti:

- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti (veľkoobchod)
- Kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod)
- Sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Poradenská činnosť v oblasti obchodu a služieb v rozsahu voľnej živnosti
- Reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Prenájom spotrebného a priemyselného tovaru
- Leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Prieskum trhu a verejnej mienky
- Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním aj iných než základných služieb spojených s prenájomom
- Obstarávanie služieb spojených so správou a údržbou nehnuteľností
- Organizovanie školení, kurzov a seminárov v rozsahu voľnej živnosti
- Vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti
- Inzertná činnosť
- Zhotovovanie www stránok v rozsahu voľnej živnosti

Prehľad akcionárov k 31.12. 2012:

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HB REAVIS GROUP B.V.	25 000	100	100

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku

- *Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2012*

Rok 2012 bol ďalší náročný rok na trhu s nehnuteľnosťami. Celková ekonomická situácia na Slovensku ale aj v celej Európe výrazne ovplyvňovala trh nehnuteľností.

Nájomcovia boli naďalej veľmi opatrní a len málo z nich malo potrebu či záujem rozširovať svoje kancelárske priestory. Naopak, pod vplyvom stagnujúcej ekonomiky narastá tlak na efektívnejšie využívanie priestorov ako aj na znižovanie nájomného, resp. je znateľná snaha nájomcov realizovať sťahovanie do lepšej lokality či novších priestorov pri rovnakej výške nájomného. Celkový objem uzatvorených nájomných zmlúv bol približne na úrovni roku 2011. V roku 2012 predstavoval približne 100.000 m², pričom približne 2 tretiny z tohto objemu znamenal čistý nárast.

Táto situácia má samozrejme vplyv aj na vôľu investorov - špekulatívny development stagnuje a investori vyvíjajú snahu mať zabezpečený dostatočne významný prenájom ešte pred samotným začiatkom realizácie projektu. Na trh kancelárskych priestorov v Bratislave bolo v roku 2012 dodaných 44.000 m² nových priestorov, čo v porovnaní s rokom 2011 predstavuje pokles o približne 37% (2011: 70.000 m²). Celková prenajímateľná plocha kancelárskych projektov tak vzrástla na 1.494.000 m².

Vzhľadom k tejto skutočnosti, množstvo neprenajatých kancelárskych priestorov v Bratislave vzrástlo z 11,2% celkovej prenajímateľnej plochy v roku 2011 na 12,5% na konci roku 2012.

Zároveň, podľa analýzy JLL, výška nájomného v top kancelárskych lokalitách klesla z úrovne €16-17/m² v roku 2011 na úroveň €13,50-15/m² na konci roku 2012.

- Apollo Business Center IV a.s - hospodárenie v roku 2012

V roku 2012 spoločnosť Apollo Business Center IV a.s výrazne zlepšila výsledok hospodárenia. Tržby spoločnosti dosiahli 5,234 mil. Eur, pričom medziročný nárast predstavoval približne 33%. Najväčší vplyv na tento nárast mala skutočnosť, že v roku 2012, po tom čo v roku 2011 v súvislosti so stavebnými úpravami potrebnými pre montáž fotovoltických panelov boli mnohým nájomcom poskytnuté významné zľavy na nájomnom, sa už úroveň nájomného približovala k svojmu potenciálu. Tržby zo základného nájomného kancelárskych priestorov medziročne vzrástli o cca 39% a dosiahli objem 4,205 mil. Eur. Základné nájomné z ostatných aktivít (neverejný parking, reklama) malo tiež výrazne pozitívny vplyv – dosiahlo objem 795 tis. Eur, pričom medziročne vzrástlo takmer dvojnásobne.

Spomenutý nárast tržieb a zároveň stabilná úroveň nákladov sa odrazili na vývoji hospodárskeho výsledku. Hospodársky výsledok z bežnej činnosti vzrástol o 75% a dosiahol 3,411 mil. Eur. Celkový výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2012 predstavoval 0,926 mil. Eur.

Výkaz ziskov (EUR) vybrané položky	2012	2011
Obchodná marža	640	1 134
Výroba	5 234 467	3 942 627
Tržby za predaj služieb	5 234 467	3 942 627
Výrobná spotreba	195 998	429 215
Služby	194 376	424 064
Pridaná hodnota	5 039 109	3 514 546
Dane a poplatky	50 774	45 846
Odpisy NIM a HIM	1 544 504	1 510 854
Tržby z pred. HIM a materiálu	109 728	
ZC predaného HIM a materiálu	109 472	
Tvorba a zúčtovanie OP	21 718	-48 679
Ostatné výnosy z HČ	121 687	68 573
Ostatné náklady z HČ	133 291	129 892
VH z hospodárskej činnosti	3 410 765	1 945 206
Nákladové úroky	2 417 892	2 409 915
VH z finančnej činnosti	-2 421 145	-2 410 327
VH z bežnej činnosti pred zdanením	989 620	-465 121
Daň z príjmov z bežnej činnosti	63 771	-287 013
VH z bežnej činnosti po zdanení	925 849	-178 108
VH z mimoriadnej činnosti		
Výsledok hospodárenia za ÚO	925 849	-178 108

Bilančná suma spoločnosti dosiahla 47,439 mil. Eur čo predstavuje mierny medziročný pokles o približne 262 tis. Eur.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 1,091 mil. Eur. a dosiahla sumu 44,955 mil. Eur. Naopak, obežné aktíva spoločnosti vzrástli 1,012 mil. Eur a dosiahli 2,438 mil. Eur.

Akcionári spoločnosti v priebehu roku 2012 (28.9.2012) rozhodli o vytvorení osobitného kapitálového fondu vo výške 3.300.000,- Eur. Dňa 9.11.2012 bola časť kapitálového fondu vo výške 16.301,- Eur použitá na zvýšenie základného imania spoločnosti. Výška osobitného kapitálového fondu k 31.12.2012 bola 3.283.699,- Eur.

Navýšenie ostatných kapitálových fondov spolu s dosiahnutým hospodárskym výsledkom (0,926 mil. Eur) znamenali nárast vlastného imania spoločnosti ku 31.12.2012 na hodnotu 1.362.889,- Eur.

Súvaha (EUR) Vybrané položky	2012	2011
Aktíva celkom	47 438 633	47 700 734
Neobežný majetok v tom :	44 955 161	46 046 189
DHM	44 955 161	46 046 189
Obežný majetok v tom :	2 438 366	1 424 248
Zásoby	1 480	924
Dlhodobé pohľadávky	597 364	
Krátkodobé pohľadávky	847 420	786 281
Finančné účty	992 102	637 043
Časové rozlíšenie	45 106	230 297
Pasíva celkom	47 438 633	47 700 734
Vlastné imanie v tom:	1 362 889	-3 773 399
Základné imanie	25 000	8 699
Ostatné kapitálové fondy	3 283 699	
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-2 871 659	-3 603 990
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	925 849	-178 108
Závázky v tom :	44 930 953	50 427 559
Rezervy	1 859	290 513
Dlhodobé záväzky	18 560 110	18 911 163
Krátkodobé záväzky	2 603 115	6 623 461
Bankové úvery a výpomoci	23 765 869	24 602 422
Časové rozlíšenie	1 144 791	1 046 574

Pohľadávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2012 v celých eurách	Pohľadávky /311/	Záväzky/321/
Celkom z toho:	869 138	920 604
Krátkodobé	847 420	920 604
Dlhodobé		
V lehote splatnosti	532 269	259 600
Po lehote splatnosti	336 869	661 004

Opravné položky k pohľadávkam

Druh pohľadávky	Stav k 1.1.2012	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2012
Pohľadávky z obchodného styku		21 718		21 718

Daňové záväzky a pohľadávky

k 31.12.2012 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	89 086	
DPH – záväzok	89 086	

Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2012 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
Celkom	23 765 869	
Bankové úvery dlhodobé	22 881 565	
Bežné bankové úvery	884 304	

Tvorba a zúčtovanie zákonných rezerv

Druh rezervy	Stav k 1.1.2012	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2012	Predpokladaný rok použitia
Zákonné rezervy	290 513	1 859	290 513		1 859	2013

- Očakávaný vývoj v roku 2013

V roku 2013 neočakávame žiadne významné zmeny v celkovej ekonomickej situácii. Je očakávaný len mierny rast HDP Slovenskej Republiky. Tento však nebude dostatočný na to aby vyvolal významný nárast v tvorbe pracovných miest najmä s prihliadnutím na zmeny realizované v oblasti daní a odvodov. Z tohto dôvodu nie je reálne očakávať nejakú významnú zmenu v správaní nájomcov. Očakávame, že záujem o nové priestory bude stagnovať, naopak, tlak na znižovanie nákladov a nájomného bude rásť.

Napriek turbulentnej situácii ekonomike očakávame že lokalita a kvalita našich budov bude faktorom, ktorý nám pomôže aj v roku 2013 mierne zvýšiť obsadenosť ako aj tržby z nájomného. V tejto súvislosti nepredpokladáme žiadne významné zvýšenie rizík s vplyvom na hospodárenie spoločnosti v najbližších rokoch.

III. Hospodársky výsledok za rok 2012 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2013:

Predstavenstvo spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok za rok 2012 vo výške **925.849,- Eur** nasledovne:

- Prídel do zákonného rezervného fondu **2.500,- Eur**
- Použitie na vyrovnanie straty z min. rokov **923.349,- Eur**

IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť

Spoločnosť Apollo Business Centrum IV a.s. vzhľadom k predmetu svojho podnikania a počtu zamestnancov nemá významný vplyv ani na životné prostredie ani na zamestnanosť.

V. Vyjadrenie dozornej rady

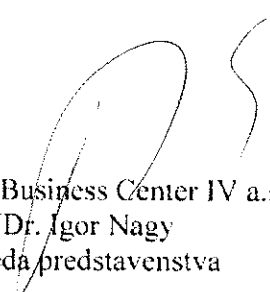
Dozorná rada spoločnosti vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a stanov spoločnosti.

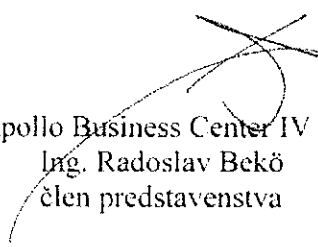
Dozorná rada preskúmala účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na rozdelenie zisku za rok 2012.

Dozorná rada súhlasí s návrhom predstavenstva a odporúča valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j.

Hospodársky výsledok za rok 2012 vo výške **925.849,- Eur** vysporiadať nasledovne:

- Prídel do zákonného rezervného fondu **2.500,- Eur**
- Použitie na vyrovnanie straty z min. rokov **923.349,- Eur**


Apollo Business Center IV a.s.
JUDr. Igor Nagy
predseda predstavenstva


Apollo Business Center IV a.s.
Ing. Radoslav Bekö
člen predstavenstva

- Prílohy :
1. Súvaha k 31.12.2012
 2. Výkaz ziskov a strát k 31.12.2012
 3. Poznámky k účtovnej závierke k 31.12.2012
 4. Výrok audítora k ročnej účtovnej závierke
 5. Vyjadrenie Dozornej rady