

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). Je to *akciová spoločnosť*.

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

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 2017 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 29.06.2018.

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. Spoločnosť je súčasťou skupiny Česká pojišťovna a.s. Materskou spoločnosťou spoločnosti a materskou spoločnosťou celej skupiny je rovnako Česká pojišťovna a.s. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť Česká pojišťovna a.s. so sídlom Praha 1, Spálená 75/16, PSČ 110 00, IČO 45 272 956. Tieto konsolidované účtovné závierky sú k nahliadnutiu v sídle uvedenej spoločnosti, a sú aj verejne dostupné na webových stránkach 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 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.

Green Point Offices a.s.

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	48 621 398	358 538	1 875	53 577	53 693 364
Prírastky	0	70 608	0	458 077	96 958	625 643
Úbytky	0	0	0	-1 875	0	-1 875
Presuny	0	23 547	30 030	0	-53 577	0
Stav na konci účtovného obdobia	4 657 976	48 715 553	388 568	458 077	96 958	54 317 132
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	11 429 615	112 164	0	0	11 541 779
Prírastky	0	730 880	39 636	0	0	770 516
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	12 160 495	151 800	0	0	12 312 295
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	37 191 783	246 374	1 875	53 577	42 151 585
Stav na konci účtovného obdobia	4 657 976	36 555 058	236 768	458 077	96 958	42 004 837

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 **6 203 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) Záväzky

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 sa skladá z jednej akcie druh kmeňové/podoba listinné plne upísaná a splatená, s nominálnou hodnotou 25 000 eur. 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 2017 bol v roku 2018 rozdelený nasledovne:

Názov položky	
Účtovný zisk 2017	2 448 207
Rozdelenie účtovného zisku	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	48 207
Vyplatený zisk akcionárom (dividenda)	2 400 000
Spolu	2 448 207

Green Point Offices a.s.

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	5 031 442	5 586 515	0	0
Tržby za energie	358 777	355 687	0	0
Tržby za prev. náklady	1 214 673	1 247 337	0	0
Ostatné služby	9 778	55 345	0	0
Predaný tovar	0	0	868	1 320
Spolu	6 614 670	7 244 884	868	1 320

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:

Green Point Offices a.s.

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:	64 855	22 480
Tržby z predaného majetku	0	0
Zmluvné pokuty	56 372	20 457
Ostatné pokuty	0	0
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Poistné plnenia	6 966	342
Ostatné	1 517	1 680
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	
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	6 614 670	7 244 884

Green Point Offices a.s.

Tržby za tovar	868	1 320
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	64 855	22 480
Čistý obrat a ostatné výnosy z hospodárskej činnosti celkom	6 680 393	7 268 684

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 odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú 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 DOPĽŇAJÚ 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,	24 020 800	24 020 800

Úver, v zmysle zmluvy o financovaní zo dňa 27.02.2014 medzi VUB a.s. a Apollo Business Center a.s. je zabezpečený záložným právom k nehnuteľnostiam a záložným právom k pohľadávke a patronátnym vyhlásením.

Prehľad bankových úverov 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
Dlhodobé bankové úvery						
VUB a.s.	EUR	3M+marža	19.03.2019		0	24 000 000
Krátkodobé bankové úvery						
VUB a.s.	EUR	3M+marža	19.03.2019		24 020 800	20 800

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
Dlhodobé pôžičky						
Česká pojišťovňa a.s.	EUR	3M+marža	19.03.2019		0	13 428 928
Krátkodobé pôžičky						
Česká pojišťovňa a.s.	EUR	3M+marža	18.12.2019		13 428 928	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 31. decembri 2018 nenastali také udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke.