

Green Point Offices a.s.

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 2018 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 28.06.2019

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 Generali Česká Pojišťovna a.s. Materskou spoločnosťou spoločnosti a materskou spoločnosťou celej skupiny je rovnako Generali Česká Pojišťovna a.s. Konsolidovanú účtovnú závierku zostavuje spoločnosť Generali 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	48 715 553	388 568	458 077	96 958	54 317 132
Prírastky	0	713 476	0	0	0	713 476
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	554 754	0	-457 796	-96 958	0
Stav na konci účtovného obdobia	4 657 976	49 983 783	388 568	281	0	55 030 608
Oprávky						
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	12 160 495	151 800	0	0	12 312 295
Prírastky	0	744 498	29 012	0	0	773 510
Úbytky	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0
Stav na konci účtovného obdobia	0	12 904 993	180 812	0	0	13 085 805
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	36 555 058	236 768	458 077	96 958	42 004 837
Stav na konci účtovného obdobia	4 657 976	37 078 790	207 756	281	0	41 944 803

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:

Green Point Offices a.s.

	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 obstarávacia 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). Obstarávacia 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 **7 420 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.

Green Point Offices a.s.

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 2018 bol v roku 2019 rozdelený nasledovne:

Názov položky	
Účtovný zisk 2018	1 989 934
Rozdelenie účtovného zisku	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	1 989 934
Vyplatený zisk akcionárom (dividenda)	0
Spolu	1 989 934

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.

Green Point Offices a.s.

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	4 716 123	5 031 442	0	0
Tržby za energie	365 168	358 777	0	0
Tržby za prev. náklady	1 202 272	1 214 673	0	0
Ostatné služby	5 601	9 778	0	0
Predaný tovar	0	0	950	868
Spolu	6 289 164	6 614 670	950	868

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:	2 292	64 855
Tržby z predaného majetku	0	0
Zmluvné pokuty	154	56 372
Ostatné pokuty	0	0
Výnosy z odpísaných pohľadávok	0	0
Poistné plnenia	0	6 966
Ostatné	2 138	1 517
Finančné výnosy, z toho:	10	0
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>	10	0
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	10	0
Ostatné významné položky finančných výnosov, z toho:	0	0
Bankové úroky	0	0
Mimoriadne výnosy, z toho:	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	6 289 164	6 614 670
Tržby za tovar	950	868
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	0	0
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	2 292	64 855
Čistý obrat a ostatné výnosy z hospodárskej činnosti celkom	6 292 406	6 680 393

Green Point Offices a.s.

k) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné 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 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 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	24 020 800

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	0
Krátkodobé bankové úvery						
VUB a.s.	EUR	3M+marža	19.03.2019		0	24 020 800

Green Point Offices a.s.

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 úctovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné úctovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce úctovné obdobie
Dlhodobé pôžičky						
Česká pojišťovňa a.s.	EUR	3M+marža	19.03.2019		0	0
Krátkodobé pôžičky						
Česká pojišťovňa a.s.	EUR	3M+marža	18.12.2020		35 000 000	13 428 928

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 úctovného obdobia nevznikli.

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

V prvých mesiacoch roku 2020 sa COVID-19 (korona vírus) rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobúda čoraz väčšie rozmery. V čase zverejnenia tejto úctovnej závierky vedenie nezaznamenalo významný vplyv na aktivity Spoločnosti a na predpoklad nepretržitého fungovania, no keďže sa situácia stále mení, nemožno predvídať budúce dôsledky. Akýkoľvek negatívny vplyv, resp. straty zahrnie úctovná jednotka do úctovníctva a úctovnej závierky v roku 2020.