

Apollo Business Center V a.s., Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava

**VÝROČNÁ SPRÁVA O HOSPODÁRENÍ  
ZA ÚČTOVNÝ ROK**

**01.01.2020 – 31.12.2020**

## I. Charakteristika spoločnosti

Obchodné meno : Apollo Business Center V a.s.

Sídlo : Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava

IČO : 48 308 030

Dátum vzniku : 28.08.2015

Spôsob vzniku : Zakladateľskou listinou spísanou formou notárskej zápisnice dňa 28.08.2015 v zmysle príslušných ustanovení z.č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka. Zmluva o zlúčení zo dňa 19.04.2016 vo forme notárskej zápisnice č. N 640/2016, Nz 13499/2016.

Dátum zápisu v OR: 17.09.2015 v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I  
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 6229/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 31.12.2020 :

### Predstavenstvo :

René Popik – predseda predstavenstva  
Ing. Radoslav Bekö – člen predstavenstva  
Mgr. František Rácz– člen predstavenstva

### Dozorná rada :

Mgr. Peter Malovec  
Mgr. Mária Švigárová  
Mgr. Vladimír Bálež

Orgány spoločnosti ku dňu zostavenia výročnej správy

### Predstavenstvo:

René Popik – predseda predstavenstva  
Ing. Radoslav Bekö – člen predstavenstva  
Mgr. František Rácz – člen predstavenstva  
Matúš Lipták - člen predstavenstva

### Dozorná rada:

Mgr. Peter Malovec  
Mgr. Mária Švigárová  
Mgr. Vladimír Bálež

### Predmet činnosti:

- nadobúdanie nehnuteľností vrátane príslušenstva
- správa nehnuteľností
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním základných služieb a iných ako základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností
- obstarávateľské služby spojené s prenájomom nehnuteľností
- obstarávanie služieb spojených so správou, prevádzkou a údržbou nehnuteľností
- predaj nehnuteľností
- uskutočňovanie stavieb a ich zmien
- sprostredkovanie predaja, prenájomu a kúpy nehnuteľností

### **Prehľad akcionárov k 31.12.2020:**

Meno akcionára	Výška podielu na ZI/absolútna	Výška podielu na ZI/v %	Hlasovacie práva
HBR CE REIF LUX 4 S.à r.l.	25 000	100	100

## **II. Správa o podnikateľskej činnosti a stave majetku**

### **Vývoj trhu s nehnuteľnosťami v roku 2020**

Od polovice minulého roka sa slovenská ekonomika postupne vracala do normálu, v závere roka sa s príchodom druhej vlny pandémie a s tým súvisiacimi karanténymi opatreniami tento návrat spomalil. Vo štvrtom kvartáli sa ekonomika medziročne zmenšila o 2.7%, čo bol však v rámci EÚ aj tak nadpriemerný výsledok (Únia klesla o 4.8%).

Slovenská ekonomika za celý rok 2020 vykázala prepád výkonnosti o 6 %. Tvorba reálneho HDP je porovnateľná s rokom 2017. Miera nezamestnanosti sa zvýšila na úroveň 6,8 %. Celková zamestnanosť klesla približne o 2,5 % a nominálna mzda v hospodárstve vzrástla o 3,2 % a na úrovni celoročného priemeru prekročila hranicu 1 114 eur. V zásade slovenskú ekonomiku drží nad vodou priemysel. Hoci za celý rok 2020 zaznamenal 9 percentný prepád, v novembri a v decembri už bola produkcia medziročne v pozitívnych číslach. Rast výroby zaznamenalo 10 z 15 priemyselných odvetví, vrátane najvýznamnejšej výroby dopravných prostriedkov.

Pozitívnym prekvapením uplynulého roka bol vývoj na trhu práce, kde neprišlo až k takému veľkému nárastu miery nezamestnanosti, ako sme predpokladali v marci či apríli. Aj keď ekonomika poklesla až o zhruba šesť percent, podiel ľudí bez práce sa zvýšil „len“ o zhruba 2,5 percentuálneho bodu. Teda o polovicu v porovnaní z podobne veľkou recesiou v roku 2009. Pomohla nová podporná politika dotovania pracovných miest po vzore nemeckého či dánskeho systému kurzarbeit, ktorá zrejme zachovala desaťtisíce pracovných miest.

Priemerná mesačná nominálna mzda v hospodárstve by mala podľa predpovede Infostatu oproti roku 2019 vzrásť o 3,2 % a dosiahnuť v priemere 1 126 eur. Vzhľadom na priemernú mieru inflácie, ktorú odhaduje pre tento rok (1,9 %), by teda reálna mzda v hospodárstve vzrástla v priemere o 1,2 %.

- *Apollo Business Center V a.s - hospodárenie v roku 2020*

V roku 2020 spoločnosť Apollo Business Center V a.s. znížila svoj výsledok hospodárenia. Tržby spoločnosti vzrástli na 4,964 mil. Eur. Náklady na hospodársku činnosť v porovnaní s minulým obdobím vzrástli na 3,000 mil. Eur, čo predstavuje nárast o 0,028 mil. Eur. Tento nárast bol spôsobený najmä zvýšením nákladov na hospodársku činnosť. V roku 2020 došlo k poklesu finančných nákladov o 0,085 mil. Eur. Spomenutý pokles nákladov sa odrazil na vývoji hospodárskeho výsledku. Hospodársky výsledok z bežnej činnosti poklesol o 0,260 mil. Eur a dosiahol -2,665 mil. Eur. Celkový výsledok hospodárenia po zdanení za účtovné obdobie 2020 predstavoval -2,129 mil. Eur.

<b>Výkaz ziskov a strát (EUR) vybrané položky</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Čistý obrat</b>	<b>4 675 749</b>	<b>4 651 198</b>
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti</b>	<b>4 964 200</b>	<b>4 761 041</b>
Tržby z predaja tovaru	924	1 109
Tržby za predaj služieb	4 674 825	4 650 089
Ostaté výnosy z HČ	288 451	109 843
<b>Náklady na hospodársku činnosť</b>	<b>3 000 638</b>	<b>2 971 665</b>
Náklady na obstaranie predaného tovaru	384	353
Spotreba materiálu a energie	2 991	304
Služby	449 686	481 688
Dane a poplatky	77 533	60 549
Odpisy DHM a DNM	2 408 571	2 403 329
Opravné položky k pohľadávkam	139	-509
Ostatné náklady na HČ	61 334	25 951
<b>VH z hospodárskej činnosti</b>	<b>1 963 562</b>	<b>1 789 376</b>
<b>Pridaná hodnota</b>	<b>4 222 688</b>	<b>4 168 853</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Výnosové úroky	0	0
<b>Náklady na finančnú činnosť</b>	<b>4 629 325</b>	<b>4 714 457</b>
Nákladové úroky	4 629 010	4 612 667
Kurzové straty		
Ostatné náklady na FČ	315	101 790
<b>VH z finančnej činnosti</b>	<b>-4 629 325</b>	<b>-4 714 457</b>
<b>VH za účtovné obdobie pred zdanením</b>	<b>-2 665 763</b>	<b>-2 925 081</b>
Daň z príjmov	-536 004	-455 957
<b>VH za účtovné obdobie po zdanení</b>	<b>-2 129 759</b>	<b>-2 469 124</b>

Bilančná suma spoločnosti dosiahla 68,393 mil. Eur, čo predstavuje medziročný pokles o približne 1,696 mil. Eur.

Hodnota dlhodobého hmotného majetku sa znížila o 2,087 mil. Eur. a dosiahla sumu 65,845 mil. Eur. Obežné aktíva spoločnosti sa zvýšili o 0,401 mil. Eur a dosiahli 2,535 mil. Eur.

<b>Súvaha (EUR)</b>		
<b>Vybrané položky</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Majetok spolu</b>	<b>68 393 320</b>	<b>70 089 438</b>
<i>Neobežný majetok</i>	<i>65 845 376</i>	<i>67 932 899</i>
Dlhodobý nehmotný majetok	0	0
Dlhodobý hmotný majetok	65 845 376	67 932 899
<i>Obežný majetok</i>	<i>2 535 107</i>	<i>2 134 260</i>
Zásoby	1 640	4 207
Dlhodobé pohľadávky	78	588
Krátkodobé pohľadávky	855 566	347 184
Finančné účty	1 678 172	1 782 281
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>12 837</i>	<i>22 279</i>
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>	<b>68 393 320</b>	<b>70 089 438</b>
<i>Vlastné imanie</i>	<i>-10 769 999</i>	<i>-8 639 729</i>
Základné imanie	25 000	25 000
Ostatné kapitálové fondy	5 300 000	5 300 000
Zákonné rezervné fondy	5 000	5 000
Oceňovacie rozdiely z precenenia	-361 922	-361 412
Výsledok hospodárenia minulých rokov	-13 608 318	-11 139 193
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-2 129 759	-2 469 124
<i>Záväzky</i>	<i>77 786 360</i>	<i>77 248 743</i>
Dlhodobé záväzky	36 808 828	36 037 732
Dlhodobé bankové úvery	36 018 515	37 844 807
Krátkodobé záväzky	2 917 995	1 498 845
Krátkodobé rezervy	214 730	41 067
Bežné bankové úvery	1 826 292	1 826 292
<i>Časové rozlíšenie</i>	<i>1 376 959</i>	<i>1 480 424</i>

### Pohl'adávky a záväzky z obchodného styku

k 31.12.2020 v celých eurách	Pohl'adávky /311/	Záväzky/321/
<b>Celkom z toho:</b>	<b>855 566</b>	<b>98 450</b>
Krátkodobé	855 217	98 450
Dlhodobé		
V lehote splatnosti	855 217	98 450
Po lehote splatnosti	349	0

Na pohl'adávky spoločnosti je záložné právo vyplývajúce zo Zmluvy o úvere.

### Opravné položky k pohl'adávkam

Druh pohl'adávky	Stav k 01.01.2020	Prírastky	Úbytky	Stav k 31.12.2020
Pohl'adávky z obchodného styku	211	349	211	349

### Daňové záväzky a pohl'adávky

k 31.12.2020 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
<b>Celkom</b>	<b>194 962</b>	
DPH – záväzok	194 962	
Daň z príjmov - záväzok		

### Finančné výpomoci a bankové úvery

k 31.12.2020 v celých eurách	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti
<b>Celkom</b>	<b>37 844 807</b>	
Bankové úvery dlhodobé	36 018 515	
Bežné bankové úvery	1 826 292	

### Tvorba a zúčtovanie ostatných rezerv

Druh rezervy	Stav k 01.01.2020	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav k 31.12.2020	Predpokladaný rok použitia
Ostatné rezervy	41 067	214 730	41 067		214 730	2021
Zákonné rezervy						

### ***Očakávaný vývoj v roku 2021***

Podľa predikcie Infostatu v prvom štvrtroku 2021 by sa mala výkonnosť slovenského hospodárstva obnoviť a rast reálneho HDP dosiahnuť 2,8 %, k čomu by mal prispieť domáci dopyt aj čistý export. Rizikom však je ďalší priebeh globálnej pandémie.

Podľa tejto prognózy hospodárstvo EÚ narastie v roku 2021 o 4,2 % a v roku 2022 o 4,4 %. Pokiaľ ide o eurozónu, predpokladá sa, že hospodárstvo vzrastie v tomto roku o 4,3 % a v budúcom roku o 4,4 %. Ide o výrazné zlepšenie výhľadu rastu v porovnaní s výhľadmi v roku 2020.

Oživenie európskeho hospodárstva z minulého leta sa spomalilo v štvrtom štvrtroku 2020 a v prvom štvrtroku 2021, keď sa zavádzali nové opatrenia v oblasti verejného zdravia s cieľom zamedziť nárastu prípadov COVID-19. Očakáva sa však, že so stúpajúcou mierou zaočkovanosti a uvoľňovaním obmedzení sa ekonomika EÚ a eurozóny výrazne oživí. Tento rast bude stimulovaný súkromnou spotrebou, investíciami a rastúcim dopytom po vývoze z EÚ zo strany posilňujúceho sa globálneho hospodárstva. Verejné investície ako podiel na HDP by mali v roku 2022 dosiahnuť najvyššiu úroveň za viac ako desať rokov a to s príspevom Mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti – čo je kľúčový nástroj programu NextGenerationEU. Inflácia bude v priebehu tohto roka výrazne kolísať a v EÚ má dosiahnuť 1,9 % v roku 2021 a 1,5 % v roku 2022. V eurozóne sa inflácia odhaduje na 1,7 % v roku 2021 a 1,3 % v roku 2022.

Pandémia COVID-19 zatlačila slovenskú ekonomiku do hlbokjej recesie v roku 2020. Po zmiernení protipandemických opatrení sa v rokoch 2021 a 2022 očakáva rýchle oživenie, ktoré bude poháňané domácimi výdavkami a zahraničným dopytom. V roku 2021 sa na Slovensku očakáva rast HDP na úrovni 4,8 % a predpokladá sa, že do konca roka slovenská ekonomika dosiahne svoju predpandemickú úroveň produkcie a bude pokračovať v silnom medziročnom tempe rastu na úrovni 5,2 % v roku 2022.

### **III. Hospodársky výsledok vykázaný k 31.12.2020 a návrh na jeho vysporiadanie v roku 2021:**

Štatutárny orgán spoločnosti navrhuje Valnému zhromaždeniu vysporiadať hospodársky výsledok (stratu) vykázanú k 31.12.2020 vo výške **2 129 758,42 Eur** nasledovne:

- Preúčtovanie na Neuhradenú stratu minulých rokov **2 129 758,42 Eur**

### **IV. Vplyv na životné prostredie a na zamestnanosť**

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

### **V. Udalosti osobitného významu, ktoré nastali po skončení účtovného obdobia**

Napriek pandémie corona vírusu, ktorá sa rozšírila do celého sveta, nijako výrazne neovplyvnila naše podnikateľské aktivity počas účtovného roku 2020. Vedenie spoločnosti zhodnotilo vplyv a dopad situácie na naše podnikateľské aktivity. Situácia počas roku 2020 nemala vplyv na naše dodávateľské vzťahy, ani na nami poskytnuté služby, ktoré sme poskytovali podľa dohodnutých platných zmlúv. V čase vyhlásenej mimoriadnej situácie a núdzového stavu nedošlo k prerušeniu vykonávania našej činnosti pre našich odberateľov. Požiadali sme o pomoc v rámci poskytnutia štátnej pomoci formou dotácie pre nájomcov nehnuteľností, ktorí museli kvôli ochoreniu COVID-19 zatvoriť svoje prevádzky bez možnosti ich využitia. Táto možnosť sa však týkala iba malého okruhu obchodných partnerov, takže nijako výrazne neovplyvnila naše fungovanie. V nadväznosti na všetky tieto udalosti sme zvážili všetky potenciálne dopady COVID19 na naše podnikateľské aktivity a dospeli sme k záveru, že nemajú významný vplyv na našu schopnosť pokračovať nepretržite v činnosti a fungovať ako zdravý subjekt nasledujúcich 12 mesiacov.

Okrem uvedenej udalosti po 31.12.2020 do dňa vyhotovenia tejto správy nenastali udalosti osobitného významu.

## **VI. Náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja**

V účtovnom období končiacom ku dňu 31.12.2020 neboli v spoločnosti účtované žiadne náklady na vývoj a výskum.

## **VII. Nadobúdanie vlastných akcií, dočasných listov, obchodných podielov a akcií, dočasných listov a obchodných podielov materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov**

V účtovnom období končiacom ku dňu 31.12.2020 spoločnosť alebo osoby konajúce vo vlastnom mene, ale na účet spoločnosti, nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

## **VIII. Existencia organizačnej zložky spoločnosti v zahraničí**

Spoločnosť týmto potvrdzuje, že nemá v zahraničí zriadenú žiadnu organizačnú zložku.


## **IX. Vyjadrenie dozornej rady**

Predstavenstvo vzalo na vedomie vyjadrenie dozornej rady spoločnosti, ktoré tvorí prílohu tejto výročnej správy, v ktorom dozorná rada súhlasila s návrhom predstavenstva a odporučila valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak, ako bol predložený, t.j. hospodársky výsledok (stratu) vykázanú k 31.12.2020 vo výške **2 129 758,42 Eur** vysporiadať nasledovne:

- Preúčtovanie na Neuhradenú stratu minulých rokov **2 129 758,42 Eur**



René Popik  
predseda predstavenstva



Ing. Radoslav Bekö  
člen predstavenstva

Prílohy :

1. Účtovná závierka k 31.12.2020 obsahujúca účtovnú závierku a poznámky
2. Výrok audítora z overenia účtovnej závierky k 31.12.2020
3. Vyjadrenie Dozornej rady



## Vyjadrenie dozornej rady

Dozorná rada spoločnosti Apollo Business Center V a. s., so sídlom: Mlynské Nivy 16, 821 09 Bratislava, IČO: 48 308 030, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, č. vložky: 6229/B vykonávala svoju činnosť v zmysle platnej legislatívy a stanov spoločnosti. Počas svojich zasadnutí sa zaoberala správami predstavenstva o vývoji na trhu komerčných nehnuteľností, obchodnej výkonnosti spoločnosti, predovšetkým o úrovni obsadenosti, základného nájomného a platobnej disciplíny nájomcov v spoločnosti Apollo Business Center V a.s..

Dozorná rada preskúmala

- Správu predstavenstva o hospodárení spoločnosti a stave majetku k 31.12.2020,
- Účtovnú závierku spoločnosti ako aj návrh predstavenstva na preúčtovanie straty vykázanej k 31.12.2020,
- Návrh predstavenstva na vysporiadanie hospodárskeho výsledku.
  
- Dozorná rada súhlasí s návrhom predstavenstva a odporúča valnému zhromaždeniu spoločnosti schváliť návrh tak ako je predložený, t.j. hospodársky výsledok (stratu) vykázanú k 31.12.2020 vo výške **2 129 758,42 Eur** vysporiadať nasledovne:
  
- Preúčtovanie na Neuhradenú stratu minulých rokov **2 129 758,42 Eur**



Apollo Business Center V a.s.  
Mgr. Peter Malovec  
člen dozornej rady



Apollo Business Center V a.s.  
Mgr. Vladimír Bálež  
člen dozornej rady

