

Bratislava, december 2013

VÝROČNÁ SPRÁVA 2013

 **otp** *Buildings*

OBSAH

Správa o podnikateľskej činnosti za rok 2013
Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2014
Orgány spoločnosti
Vybrané ukazovatele z výkazu ziskov a strát a zo súvahy
Správa nezávislého audítora
Súvaha
Výkaz ziskov a strát
Poznámky k účtovnej závierke

Základné údaje:

Obchodné meno: OTP Buildings, s.r.o.
Sídlo: Tallerova 10
811 02 Bratislava
Dátum zápisu do OR: 25. 06. 2005
IČO: 35 94 25 41
DIČ: SK202 20 25 445

Správa o podnikateľskej činnosti za rok 2013

OTP Buildings, s.r.o. bola založená v júni roku 2005. Jej zakladateľmi boli OTP Real Slovensko, s.r.o. a OTP Banka Slovensko, a.s. Cieľom založenia spoločnosti bola správa a odborná starostlivosť o nehnuteľnosti, ktoré boli vo vlastníctve OTP Banky Slovensko, a.s. a prešli do vlastníctva OTP Buildings, s.r.o. na základe kúpnych zmlúv.

Jedným z hlavných cieľov spoločnosti v roku 2013 bolo zachovanie príjmov platených nájomcami, a to napriek tomu, že najväčší nájomca, OTP Banka Slovensko, a.s. sústavne znižovalo plochu prenajímaných priestorov, resp. hospodárska kríza negatívne pôsobila aj na celý nájomný trh kancelárskych priestorov.

Druhým hlavným cieľom bolo zabezpečenie finančných prostriedkov na obnovu budov (obnova fasády v Košiciach, výmena kotlov, úprava strechy), ktorá nebola v predchádzajúcom období prioritou pre spoločnosť.

Tretím hlavným cieľom bolo bezproblémové a priebežné splnenie existujúcich záväzkov (splácanie istiny a úrokov) voči spoločnosť OTP Banka Slovensko, a.s. a OTP Faktoring Slovensko s.r.o. Tieto hlavné ciele sa v r. 2013 splnili.

Cieľom spoločnosti je to, aby sa z krátkodobého hľadiska nedošlo k zhoršeniu negatívneho vlastného imania, hodnota ktorého do konca r. 2013. dosiahla hodnotu 12.006.151 EUR a aby dlhodobým zlepšením celého nájomného trhu nehnuteľností malými krokmi znížila negatívne vlastné imanie.

Vedenie spoločnosti venuje maximálnu pozornosť tomuto nepriaznivému vývoju vlastného imania, čoho výsledkom je, že sa nám zatiaľ úspešne darí zabezpečiť likviditu v požadovanej výške a tým aj uhrádzať všetky záväzky z obchodného styku voči svojim veriteľom.

Spoločnosť dosiahla za rok 2013 celkové výnosy z poskytovania služieb vo výške -2.468.374 €. Spoločnosť vykázala minimálny medziročný pokles so znížením o 7,2%, čo je dôsledok pretrvávajúcej krízy aj v tejto oblasti.

Náklady na výrobnú spotrebu za to isté hodnotené obdobie boli vykázané vo výške 1 045 977€, čo zabezpečilo prevádzkový výsledok hospodárenia 469 933 EUR. Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti predstavuje hodnotu -542 010 €, ktorý v porovnaní s -644 742€ v predchádzajúcom roku je priaznivejšie číslo. Po zohľadnení finančných nákladov, predovšetkým úrokov z úveru vo výške 489 622€ spoločnosť vykázala hospodársky výsledok stratu – 72 082€

Bilančná hodnota spoločnosti bola ku dňu uzávierky vo výške 22 189 207€.

Činnosť spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie, pretože sa venuje len prenájmu a prevádzkovaniu objektov, ktoré má vo vlastníctve.

OTP Buildings, s.r.o. zamestnávala v roku 2013 1 zamestnanca (konateľ spoločnosti), nakoľko činnosti súvisiace so správou a prevádzkovaním budov pre spoločnosť vykonáva na základe zmluvy o spolupráci OTP Real Slovensko, s.r.o.

V roku 2014 OTP Buildings s.r.o. správcovstvo, prenájom a prevádzkovanie budov realizovalo s vlastnými zamestnancami, plánovaný počet zamestnancov v roku 2014 je 5.

Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2014

V roku 2014 firma OTP Buildings s.r.o. údržbu, rekonštrukciu a prenájom nehnuteľností bude realizovať s vlastnými zamestnancami, vzhľadom na ukončenie zmluvy o administratívnej činnosti s OTP Real Slovensko s.r.o.

Plán na rok 2014 predpokladá celkové príjmy z prenájmu a prevádzky prenajímaných objektov vo výške 2 298 tis. €, čo je o 7% nižšia ako v 2013. V roku 2014 spoločnosť neplánuje predaj časti majetku, budov.

Plánované prevádzkové náklady (náklady bez finančných nákladov) sú rozpočtované vo výške 1 928 tis. €, ktoré sú približne na rovnakej úrovni, aké boli hodnoty v predchádzajúcom roku (2.019 tis. EUR v roku 2013) a ktoré pre spoločnosť vytvárajú prevádzkový výsledok vo výške 369 tis. €. Po započítaní finančných nákladov plánujeme na rok 2014 hospodársky výsledok – stratu vo výške -139 tis. €.

Bilančná hodnota spoločnosti má podľa plánovaných predpokladov dosiahnuť výšku 21 487 tis. €.

Na základe prehodnotenia aktuálnych plánov vedenia spoločnosti sa nepredpokladá, že do konca roka 2014 a ani v priebehu roka 2015 sa spoločnosť zlúči s OTP Real Slovensko, s.r.o..

V roku 2014 firma OTP Buildings s.r.o. plánuje kúpiť 100% podiel v spoločnosti RVN s.r.o a uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve o zrekonštruovaní nehnuteľnosti s Maďarskou republikou a následnom predaji danej nehnuteľnosti pre Veľvyslanectvo MR.

Orgány spoločnosti

Štatutárny orgán

Tamás ANTAL – konateľ

Spoločníci

1.OTP Real Slovensko, s.r.o. Bratislava	vklad	26 887 €
--	-------	----------

2.OTP Banka Slovensko, a.s. Bratislava	vklad	6 307 €
---	-------	---------

Výška základného imania		33 194 €
--------------------------------	--	-----------------

Vybrané ukazovatele z výkazu ziskov a strát a zo súvahy (eur)

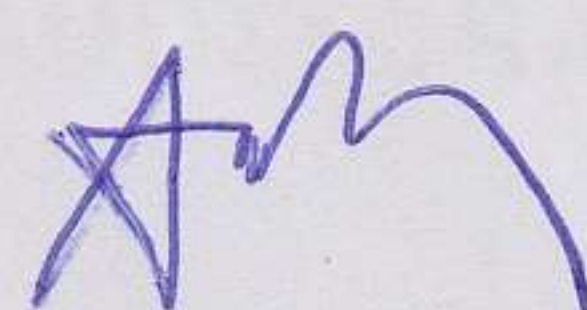
Názov	2012	2013
Výroba	2 647 913	2 468 374
Výrobná spotreba	1 141 802	1 045 977
Pridaná hodnota	1 506 111	1 422 397
Osobné náklady	68 864	118 710
Odpisy a opr. položky DHM a DNHM	664 807	666 599
Výsledok hospodárenia z hosp. čin.	576 390	469 933
Nákladové úroky	592 376	489 622
Výsledok hospodárenia z bežn. čin.	-68 483	-72 082
Vlastné imanie	-11 934 069	-12 006 151
Základné imanie	33 194	33 194
Krátkodobé záväzky	1 513 675	120 719
Bankové úvery	7 730 496	7 370 455
Z toho: BÚ so splatnosťou do 1 roka	360 040	360 040
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	22 229 795	21 593 435
Obežný majetok (netto)	457 825	509 814
Aktíva celkom (netto)	22 791 022	22 189 207

OTP Buildings s.r.o. ku dňu 31. decembra 2013 má úverové záväzky voči OTP Banke Slovensko, a.s. vo výške 7.370.455 EUR.

Výška záväzkov voči OTP Faktoring Slovensko, s.r.o. je 26.471.401 EUR, z ktorej na základe dohody o vyrovnaní dlhov má byť splatená v roku 2014 suma 40.000 EUR. Dohoda uzatvorená so spoločnosťou OTP Faktoring Slovensko, s.r.o. zabezpečí likviditu spoločnosti na rok 2014.

Vysporiadanie straty za rok 2013

Na základe zápisnice z riadneho Valného zhromaždenia, konaného dňa 17.03.2014 strata vo výške -72 082 € bude preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.



Tamás ANTAL
konateľ spoločnosti