



VÝROČNÁ SPRÁVA 2016

Bratislava, máj 2017

OBSAH

Správa o podnikateľskej činnosti za rok 2016
Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2017
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 2016

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. Koncom roka 2016 sa OTP Real Slovensko s.r.o. stalo 100% vlastníkom spoločnosti.

Jedným z hlavných cieľov spoločnosti v roku 2016 bolo zvýšenie príjmov platených nájomcami, pri zlepšení trhových podmienok a to napriek tomu, že najväčší nájomca, OTP Banka Slovensko, a.s. nepretržite znižuje prenajatú plochu.

Druhým hlavným cieľom je ešte stále zabezpečenie finančných prostriedkov na obnovu budov (obnova fasády v Košiciach, výmena kotlov, rekonštrukcia strechy), pričom posledná rekonštrukcia 31 budov bola v rokoch 1993 -1997 . Finančné prostriedky na rekonštrukciu nehnuteľností budú zrealizované v druhej polovici r. 2017 zo zvýšeného základného imania od OTP Bank Nyrt a z vlastných zdrojov. Rekonštrukcia nehnuteľností slúži na dlhodobé prenájatie nájomníkom.

Tretím hlavným cieľom bolo bezproblémové a priebežné splnenie existujúcich záväzkov (splácanie istiny a úrokov) voči spoločnosti OTP Banka Slovensko, a.s. a OTP Faktoring Slovensko s.r.o. Tieto hlavné ciele sa v r. 2016 aj splnili.

Štvrtým hlavným cieľom je realizácia Maďarského veľvyslanectva tak aby v druhej polovici r. 2017 bolo dané do vlastníctva novému vlastníkovi Maďarskému štátu.

Cieľom spoločnosti je to, aby sa z krátkodobého hľadiska zlepšilo negatívne vlastné imania, hodnota ktorého do konca r. 2016. dosiahla hodnotu -11.766.154 EUR a aby dlhodobým zlepšením celého nájomného trhu nehnuteľností malými krokmi znížila negatívne vlastné imanie. Je nevyhnutné pripomenúť, že pozitívny výsledok vo veľkej miere závisí od nízkej miere úrokov, ktorá je v súčasnosti na historickom minime.

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. Toto je predovšetkým zabezpečené vďaka podpísanej dohode o vysporiadaní so spoločnosťou OTP Faktoring s.r.o. a už spomínanej nízkej miere úrokovej sadzdy.

V roku 2016 priamy a nepriamy vlastníci predovšetkým OTP Bank Nyrt. pripravili pre OTP Buildings s.r.o. zvýšenie vlastného imania a konsolidáciu dlhu. Vzhľadom na to v marci r. 2017 OTP Bank Nyrt. vykonal navýšenie vlastného imania. a dôsledku toho OTP Bank Nyrt. zvýši základné imanie v spoločnosti a OTP Buildings s.r.o. nadobudne nový úver v rámci bankovej skupiny ktorý použije na to aby vyplatil zostávajúce úvery a dlhy voči OTP Faktoringu Slovensko s.r.o. a OTP Banky Slovensko a.s. do 31.mája 2017

Spoločnosť dosiahla za rok 2016 celkové výnosy z poskytovania služieb vo výške -2.336.840 €, ktorý je rovnaký ako v predchádzajúcom roku.

Náklady na hospodársku činnosť za to isté hodnotené obdobie, bez finančných nákladov, boli vykázané vo výške 1.823.244 €, čo zabezpečilo spoločnosti prevádzkový výsledok vo výške 530.775 €, ktorý v porovnaní s 547.749 € v predchádzajúcom roku je minimálne nižšie

číslo. Po zohľadnení finančných nákladov, predovšetkým úrokov z úveru vo výške -401.898 € spoločnosť vykázala hospodársky výsledok po zdanení 126 468 €, čo je oproti minuloročnom zisku 81.588 EUR výrazné zlepšenie.

Projekt Veľvyslanectvo v roku 2016 nemá žiadny vplyv na hospodársky výsledok, vzhľadom na to že projekt bude predaný Maďarskému štátu len v druhej polovici r. 2017 zvyšuje len nehnuteľnosť na predaj v súvahe.

V reakcii na oživenie trhu s nehnuteľnosťami v Bratislave v roku 2016, spoločnosť kúpila pozemok vhodný k rozvoju 100 bytov, začatie výstavby sa predpokladá v roku 2018

Bilančná hodnota spoločnosti bola ku dňu uzávierky vo výške 31.071.556 €.

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

OTP Buildings, s.r.o. zamestnávala v roku 2016 5 zamestnancov, čo predstavuje rovnaký stav ako v roku 2015.

Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2017

Plán na rok 2017 predpokladá celkové príjmy z prenájmu a prevádzky prenajímaných objektov vo výške 2 420 tis. €, čo je približne rovnaký aký bol skutočný príjem v 2016 (2.442 tis. €).

Plánovane Prevádzkové náklady (náklady bez finančných nákladov) sú rozpočtované vo výške 1.841 tis. €, ktoré sú nižšie aké boli hodnoty v predchádzajúcom roku (1.934 tis. EUR v roku 2016) a ktoré pre spoločnosť vytvárajú prevádzkový výsledok vo výške 580 tis. € neberie do úvahy výsledok projektu Veľvyslanectvo. Zisk projektu Veľvyslanectvo je 67 tisíc € .Po započítaní finančných nákladov v hodnote 420 tis. € plánujeme na rok 2017 hospodársky výsledok 221 tis. €.

Bilančná hodnota spoločnosti má podľa plánovaných predpokladov dosiahnuť výšku 24.519 tis. €. V štruktúre súvahy počítame s výraznejšími zmenami.

OTP Bank Nyrt. je 100% vlastníkom OTP Building s.r.o. ktorý v marci r. 2017 navýši základné imanie o 14.900 000 € a eliminuje negatívne vlastné imanie spoločnosti

Spoločnosť si zoberie nový úver od bankovej skupiny a splatí zostatok z neuhradených úverov a vytvorí taký priemer vlastného imania – úveru, ktorý sa prispôsobí k príjmu nehnuteľností spoločnosti.

Zníženie majetku v súvahe bude mať za následok dokončenie projektu Veľvyslanectvo a jeho následného predaja, vykompenzuje nárast majetku pri projekte stavba bytového projektu v Bratislave.

Orgány spoločnosti

Štatutárny orgán

Tamás ANTAL – konateľ

Spoločník 31.12.2016

1.OTP Real Slovensko, s.r.o. Bratislava	vklad	33 192€
--	-------	---------

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

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

<u>Názov</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
	2 384 469	2 336 840
Výroba		
Pridaná hodnota	1 545.995	1 561 074
Osobné náklady	228 195	238 876
Odpisy a opr. položky DHM a DNHM	670 453	677 212
Náklady na finančnú činnosť spolu	468 627	401 898
Nákladové úroky	418 413	355 684
Výsledok hospodárenia z bežn. čin.	81 588	126 468
Vlastné imanie	-11 892 622	-11 766 154
Základné imanie	33 194	33 194
Krátkodobé záväzky	1 086 885	4 009 850
Bankové úvery	7 608 345	7 055 316
Z toho: BÚ so splatnosťou do 1 roka	1 403 029	1 218 344
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	20 544 520	20 215 113
Obežný majetok (netto)	6 432 677	10 808 442
Aktíva celkom (netto)	27 020 961	27 020 961

OTP Buildings s.r.o. ku dňu 31. decembra 2016 má úverové záväzky voči OTP Banke Slovensko, a.s. vo výške 7.055.316 EUR.

Výška záväzkov voči OTP Faktoring Slovensko, s.r.o. je 26.228.901 EUR, z ktorej na základe dohody o vyrovnaní dlhov má byť splatená v roku 2017 suma 300.000 EUR.

Dohoda uzatvorená so spoločnosťou OTP Faktoring Slovensko, s.r.o. zabezpečí likviditu spoločnosti na rok 2017.

Vysporiadanie výsledku za rok 2016

Na základe zápisnice z riadneho Valného zhromaždenia, konaného dňa 27.03.2017 výsledok vo výške 126 468 € bude preúčtovaný na účet neuhradených výsledkov minulých rokov.



Tamás ANTAL

konateľ spoločnosti