

## OTP Buildings, s.r.o.

### DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA K VÝROČNEJ SPRÁVE v zmysle § 27 odsek 6 zákona č. 423/2015 Z. z.

Spoločníkom a konateľom spoločnosti OTP Buildings, s.r.o.:

- I. Overili sme účtovnú závierku spoločnosti OTP Buildings, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) k 31. decembru 2017 priloženej výročnej správy spoločnosti, ku ktorej sme dňa 26. februára 2018 vydali správu nezávislého audítora z auditu účtovnej závierky v nasledujúcom znení:

#### SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

##### Názor

Uskutočnili sme audit účtovnej závierky spoločnosti OTP Buildings, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“), ktorá zahŕňa súvahu k 31. decembru 2017, výkaz ziskov a strát za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledky jej hospodárenia za rok, ktorý sa skončil k uvedenému dátumu, v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

##### Základ pre názor

Audit sme uskutočnili v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi. Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov sa bližšie uvádza v odseku *Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky*. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky vrátane Etického kódexu audítora, ktoré sú relevantné pre náš audit účtovnej závierky, a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že získané audítorské dôkazy poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

##### Zodpovednosť štatutárneho orgánu za účtovnú závierku

Štatutárny orgán spoločnosti zodpovedá za zostavenie účtovnej závierky tak, aby poskytovala pravdivý a verný obraz v súlade so zákonom o účtovníctve, a za interné kontroly, ktoré štatutárny orgán spoločnosti považuje za potrebné pre zostavenie účtovnej závierky, aby neobsahovala významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky štatutárny orgán zodpovedá za zhodnotenie schopnosti spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú reálnu možnosť než tak urobiť.

##### Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, ktorá obsahuje názor audítora. Primerané uistenie predstavuje vysoký stupeň uistenia, ale nie záruku, že audit vykonaný podľa Medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí prípadnú významnú nesprávnosť. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a považujú sa za významné, ak by bolo opodstatnené očakávať, že jednotlivo alebo v súhrne ovplyvnia ekonomické rozhodnutia používateľov, ktoré boli prijaté na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu v súlade s Medzinárodnými audítorskými štandardmi uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus počas celého auditu. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnej účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a vykonávame audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre názor audítora. Riziko neodhalenia významnej nesprávnej v dôsledku podvodu je vyššie ako riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie aby sme vyjadrili názor na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód, ako aj primeranosť účtovných odhadov a súvisiacich informácií zverejnených štatutárnym orgánom.
- Predkladáme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne používa účtovnú zásadu nepretržitého pokračovania v činnosti, a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú takéto zverejnené informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery však vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane zverejnených informácií, ako aj to, či účtovná závierka verne zobrazuje uskutočnené transakcie a udalosti.

## II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

### **Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe – dodatok správy nezávislého audítora**

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Naš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky sme zodpovední za oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a za vyhodnotenie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

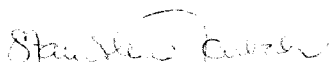
Vyhodnotili sme, či výročná správa spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve.

Podľa nášho názoru, na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2017 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho, na základe našich poznatkov o spoločnosti a jej situácii, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, sme povinní uviesť, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe, ktorú sme obdržali po dátume vydania správy z auditu účtovnej závierky. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 7. augusta 2018



Ing. Stanislav Kubala, FCCA  
zodpovedný audítor  
Licencia UDVA č. 1062

V mene spoločnosti  
Deloitte Audit s.r.o.  
Licencia SKAu č. 014



# VÝROČNÁ SPRÁVA 2017

*Bratislava, jún 2018*

## **OBSAH**

Správa o podnikateľskej činnosti za rok 2017  
Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2018  
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: 202 20 25 445  
IČ DPH: SK2022025445

## Správa o podnikateľskej činnosti za rok 2017

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.

V prvom polroku 2017 OTP Bank Nyrt. vykonal navýšenie vlastného imania v spoločnosti OTP Buildings, s.r.o. o 14,9 milióna EUR a OTP Financing Malta Company Ltd. poskytla nový úver v rámci bankovej skupiny v hodnote 18,5 milióna EUR. Z týchto finančných zdrojov OTP Buildings, s.r.o. vyplatil zostávajúce úvery a dlhy voči OTP Faktoringu Slovensko s.r.o. a OTP Banke Slovensko a.s. do 31.mája 2017. Vďaka tomuto zvýšeniu kapitálu a novému úveru, záporné vlastné imanie spoločnosti vo výške -11,9 milióna EUR sa zmenilo na kladné vlastné imanie vo výške 6,1 milióna EUR a hnuťelný majetok spoločnosti sa vyrovnal pomeru úveru k dlhu, t.j. majitelia zabezpečili princíp dlhodobej prevádzky a stabilnej likvidity. V septembri 2017 podľa rozhodnutia vlastníkov sa OTP Real Slovensko s.r.o. zlúčila so spoločnosťou OTP Buildings s.r.o. , na základe ktorého sa vytvorila nová vlastnícka štruktúra pre OTP Buildings s.r.o., kde OTP Bank Nyrt. má najväčší podiel 48,52%.

### Ciele v r. 2017

Jedným z hlavných cieľov spoločnosti v roku 2017 bolo zabezpečiť mierne zvýšenie tržieb 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 zabezpečenie obnovy 31 budov (obnova fasády, výmena kotlov, rekonštrukcia strechy, obnova sociálnych priestorov atď.), pričom posledná obsiahlejšia rekonštrukcia 31 budov bola v rokoch 1993-1997. Táto obsiahlejšia rekonštrukcia bude realizovaná v rokoch 2017 až 2019 z 8-9% účtovnej hodnoty budov. Rekonštrukcia nehnuteľností zabezpečí technické zázemie pre dlhodobé prenajatie nájomníkom. Finančné prostriedky na rekonštrukciu nehnuteľností budú použité zo zvýšeného základného imania od OTP Bank Nyrt. a z vlastných zdrojov.

Tretím hlavným cieľom bolo odovzdanie budovy Maďarského Veľvyslanectva podľa Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve do konca roka 2017, ktorý bol úspešne dosiahnutý.

Štvrtým cieľom bola príprava polyfunkčného projektu so 100 bytmi na Jasovskej ulici, v Petržalke.

Je nevyhnutné pripomenúť, že pozitívny výsledok vo veľkej miere závisí od nízkej miery úrokov, ktorá je v súčasnosti na historickom minime.

Spoločnosť dosiahla za rok 2017 celkové výnosy z poskytovania služieb a predaja tovaru vo výške 11.269.952 EUR, v porovnaní s predchádzajúcim rokom, kedy výnosy z poskytovania služieb a predaja tovaru boli vo výške 2.354.019 EUR. Dôvodom nárastu je, že v roku 2017 sa predala budova Veľvyslanectva za 7.909.300 EUR a predali sa aj byty v hodnote 443.092 EUR, ktoré predtým vlastnila spoločnosť OTP Real Slovensko s.r.o. Ďalším dôvodom nárastu výnosov boli výnosy z prestavby pobočiek OTP Banky Slovensko v hodnote 305 192 EUR. Prestavba pobočiek bola v predchádzajúcich obdobiach vykonávaná spoločnosťou OTP Real Slovensko s.r.o. Príjmy súvisiace s prenájmom boli vo výške 2.421.417 EUR,

v porovnaní s predchádzajúcim rokom kedy príjmy súvisiace s prenájmom boli vo výške 2.333.552 EUR.

Náklady na hospodársku činnosť za to isté hodnotené obdobie, bez finančných nákladov, boli vykázané vo výške 11.430.377 EUR, v porovnaní s predchádzajúcim rokom kedy boli náklady na hospodársku činnosť vo výške 1.823.244 EUR. Dôvod nárastu je rovnaký aký bol v prípade výnosov.

Po zohľadnení finančných nákladov, predovšetkým úrokov z úveru vo výške 168.886 EUR spoločnosť vykázala výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení, stratu vo výške -367.005 EUR, čo je v porovnaní s minuloročným ziskom, ktorý bol vo výške 126.468 EUR, výrazné zhoršenie.

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

Bilančná hodnota spoločnosti bola ku dňu uzávierky vo výške 25.709.744, v porovnaní s minulým rokom kedy bola bilančná hodnota spoločnosti vo výške 31.071.556 EUR.

Činnosť spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

OTP Buildings, s.r.o. zamestnávala na konci roka 2017 10 zamestnancov, čo znamená navýšenie 5 zamestnancov z dôvodu fúzie.

## **Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2018**

Plán na rok 2018 predpokladá celkové príjmy z prenájmu a prevádzky prenajímaných objektov vo výške 2 431 tis. EUR, čo je približne rovnaký plán, aký bol skutočný príjem v 2017 (2.421 tis. EUR). Plánované tržby za rok 2018 predstavujú 2 695 tis. EUR, čo predstavuje približne rovnaké tržby ako za rok 2017, bez tržieb za projekt Veľvyslanectva a bez tržieb z predaja bytov.

Plánované prevádzkové náklady (náklady bez finančných nákladov) sú rozpočtované vo vyššej výške 2.352 tis. EUR, v porovnaní s hodnotami z predchádzajúceho roka (2.104 tis. EUR - bez projektu Veľvyslanectva, predaja bankových pobočiek a bytov). Predpokladaný prevádzkový výsledok sa očakáva vo výške 343 tis. EUR. Po započítaní finančných nákladov v hodnote 54 tis. EUR plánujeme v roku 2018 dosiahnuť hospodársky výsledok vo výške 299 tis. EUR.

Bilančná hodnota spoločnosti má podľa plánovaných predpokladov dosiahnuť výšku 25.200 tis. EUR. V štruktúre súvahy nepočítame s výraznejšími zmenami.

## Orgány spoločnosti

### Štatutárny orgán

Tamás ANTAL – konateľ

### Spoločníci 31.12.2017

1. OTP Bank Nyrt.	vklad	9.082 tis. EUR
2. Inga Kető Kft.	vklad	5.865 tis. EUR
3. OTP Ingatlan Zrt.	vklad	2.513 tis. EUR
4. Bank Center No 1 Kft.	vklad	1.257 tis. EUR

**Výška základného imania**

**18.717 tis. EUR**

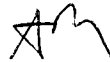
### Vybrané ukazovatele z výkazu ziskov a strát a zo súvahy (eur)

	2016	2017
Tržby z predaja služieb	2 336 840	2 817 913
Tržby z predaja tovaru	10 798	7 909 866
Náklady predaného tovaru	9 589	8 584 367
Osobné náklady	238 876	442 909
Odpisy a opr. položky DHM a DNHM	677 212	691 202
Pridaná hodnota	1 561 074	1 003 548
Náklady na finančnú činnosť spolu	401 898	204 171
Nákladové úroky	355 684	168 886
Výsledok hospodárenia z bežnej čin.	126 468	-367 005
Vlastné imanie	-11 766 154	6 111 405
Základné imanie	33 194	18 717 301
Závazky	42 515 479	19 382 275
Ostatné dlhodobé záväzky	25 928 901	0
Bankové úvery	7 055 316	18 500 000
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	20 215 113	20 931 199
Obežný majetok (netto)	10 808 442	4 766 680
Aktíva celkom (netto)	31 071 556	25 709 744

OTP Buildings s.r.o. ku dňu 31. decembra 2017 má úverové záväzky voči OTP skupiny vo výške 18.500.000 EUR.

## **Vysporiadanie výsledku za rok 2017**

Na základe zápisnice z riadneho Valného zhromaždenia, ktoré sa uskutočnilo dňa 5. júna 2018 bude strata vo výške 367.005 EUR preúčtovaná na účet neuhradenej straty minulých rokov.



**Tamás ANTAL**  
konateľ spoločnosti