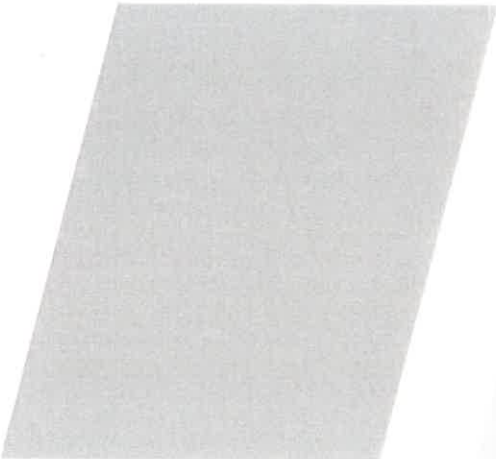




OC Slovakia s. r. o.

Výročná správa

2017

Obsah:

01 Príhovor vedenia spoločnosti	3
02 Profil spoločnosti	4
02/01 Základné údaje o spoločnosti	4
02/02 Štatutárny orgán	4
02/03 Postavenie spoločnosti v roku 2017	5
02/04 Štruktúra spoločníkov	5
02/05 Poslanie spoločnosti	5
02/06 Nákupné centrá	6
03 Predpokladaný vývoj odvetvia	7
04 Účtovná závierka	7
04/01 Štruktúra nákladov a výnosov	7
04/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania	9
05 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy	11
06 Udalosti osobitného významu	12
07 Náklady na výskum a vývoj	12
08 Nadobúdanie akcií	12
09 Informácie o rozdelení zisku alebo vyrovnaní straty	13
10 Environmentálne aktivity	13
11 Personálna politika	13
12 Účtovná závierka a správa audítora	13

01 Príhovor vedenia spoločnosti

Spoločnosť OC Slovakia s.r.o. prevádzkuje 4 obchodné centrá značky MAX v štyroch krajských mestách Trnava, Trenčín, Poprad a Nitra na Slovensku. Zámerom spoločnosti je zhodnotenie investícií a prilákanie medzinárodných a lokálnych nájomcov. Jedným z cieľov spoločnosti pre rok 2017 a aj do budúcnosti je udržať alebo zvýšiť obsadenosť a zameranie na optimalizáciu prevádzkových nákladov centier, tak aby boli konkurencie schopné z finančnej perspektívy nájomcu.

Vedenie spoločnosti

OC Slovakia s.r.o.

02 Profil spoločnosti

02/01 Základné údaje o spoločnosti

Obchodné meno: OC Slovakia s.r.o.

Sídlo: Chrenovská 30
949 01 Nitra
www.centrum-max.sk

IČO: 35 955 201

DIČ: 2022058731

Základné imanie: EUR 25 794 663

Predmet činnosti:

- prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností,
- reklamná a propagačná činnosť,
- prevádzkovanie garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej 5 vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľností.

02/02 Štatutárny orgán

Konatelia:

Sloveig Diana Hoffmann – od 16.07.2015

Anissa Mediane – od 16.07.2015

Mariaan Kennedy – od 16.07.2015

Barbara Marta Topolska – od 27.10.2016 do 27.10.2018

Justyna Filipczak – od 28.04.2018

02/03 Postavenie spoločnosti v roku 2017

Portfólio MAX je i naďalej v stabilnej kondícii, ktoré stabilizovalo svoju obsadenosť. Vedenie OC Slovakia s.r.o. sa intenzívne venovalo sledovaniu vývoja návštevnosti, obrátov, nájomníkom s cieľom efektívne reagovať na dopyt po zľavách na nájomnom a prípadne riešiť relokácie a zmeny nájomcov.

02/04 Štruktúra spoločníkov

Spoločníkmi spoločnosti sú:

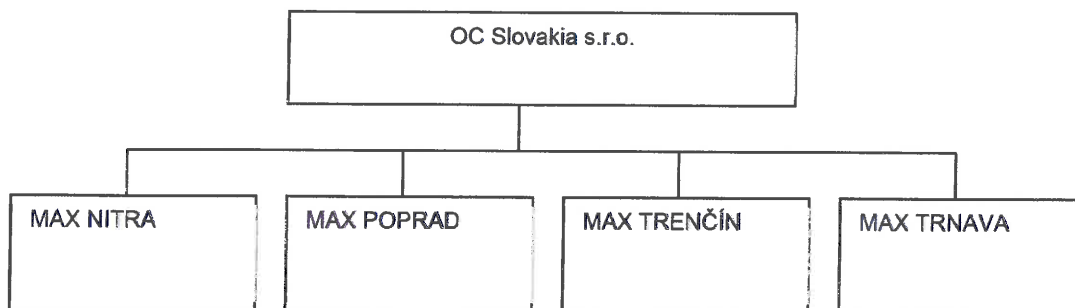
	Podiel na základom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Kensington CEE Holdco B.V.	25 793 667	100,00	100
Kensington CEE Pledgeco S. ár.l	996	0,00	0
Spolu	25 794 663	100	100

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

02/05 Poslanie spoločnosti

Poslaním spoločnosti OC Slovakia s.r.o. je pokrytie voľného miesta v rámci MAX portfólia získaním atraktívnych medzinárodných a národných nájomcov z maloobchodného sektora v čom spoločnosť vidí priestor pre zhodnotenie svojich investícií. Jedným z cieľov spoločnosti je aj využitie svojich skúseností zo Slovenského trhu maloobchodných predajní a rozvíjať spoluprácu s lokálnymi partnermi.

02/06 Nákupné centrá

**MAX NITRA**

Chrenovská 30
949 01 Nitra
Slovensko

Tel: +421 37 69 00 410

Email: nitra@ocmax.sk

MAX TREŇČÍN

Ul. generála M. R. Štefánika 426
911 01 Trenčín
Slovensko

Tel: +421 32 74 19 332

Email: trencin@ocmax.sk

MAX POPRAD

Dlhé Hony 4588/1
058 01 Poprad
Slovensko

Tel: +421 52 46 64 449

Email: poprad@ocmax.sk

MAX TRNAVA

Ferka Urbánka 11
917 01 Trnava
Slovensko

Tel: +421 33 59 58 595

Email: trnava@ocmax.sk

03 Predpokladaný vývoj odvetvia

Spoločnosť sa zameriava na aktívnu politiku prenájmov a predovšetkým na skvalitnenie mixu nájomcov, čo je predpokladom pre udržanie dobrej pozície na Slovenskom trhu a zabezpečenie konkurencie schopnosti jednotlivých obchodných centier.

04 Účtovná závierka

04/01 Štruktúra nákladov a výnosov

	2017-2016		
PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY SPOLU	12 646 954	8 905 008	3 741 946
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	1 756 254	1 844 429	-88 175
Opravy a udržiavanie	315 534	139 752	175 782
Náklady na reprezentáciu	0	0	0
Upratovacie služby	413 663	409 002	4 661
Bezpečnostné služby	506 443	482 887	23 556
Odvoz odpadu	76 343	67 510	8 833
Telefóny	28 609	50 439	-21 830
Marketing a reklama	565 477	591 851	-26 374
Správa nehnuteľností	782 965	688 340	94 625
Riadenie nehnuteľností - management fee	925 691	1 226 274	-300 583
Spracovanie účtovníctva	114 113	100 000	14 113
Audit a daňové poradenstvo	49 335	39 730	9 605
Nájomné + služby s ním súvisiace	321 117	320 367	750
Právne a korporátne služby	99 728	145 034	-45 306
Ostatné	69 750	52 863	16 887
Ostatné - daňovo neuznané	90 085	313 393	-223 308
Dane a poplatky	194 623	192 063	2 560
Odpisy zvýšené o opravnú položku k majetku	6 298 831	2 110 378	4 188 453
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	38 372	130 696	-92 324
FINANČNÉ NÁKLADY SPOLU	6 539 130	6 528 732	10 398
Prijaté úroky	6 108 571	6 043 171	65 400
Realizované kurzové straty	3 351	3 617	-266
Bankové poplatky	427 208	481 944	-54 736
NÁKLADY MIMORIADNEHO CHARAKTERU	-	0	0
DAŇ Z PRIJMU SPLATNÁ	8 517	2 880	5 637
DAŇ Z PRIJMU ODLOŽENÁ	-	0	0
NÁKLADY SPOLU	19 194 600	15 436 620	3 757 980

VÝNOSY v EUR	2017	2016	Rozdiel 2017-2016
PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY SPOLU	10 753 262	11 035 280	-282 018
Nájomné	6 552 765	6 559 010	-6 245
Refakturácia spoločných prevádzkových nákladov	3 061 676	3 077 710	-16 034
Refakturácia priamych prevádzkových nákladov	800 913	840 833	-39 920
Krátkodobé prenájmy	271 966	469 430	-197 464
Ostatné služby	19 240	64 719	-45 479
Zmluvné pokuty a penále	42 973	1 447	41 526
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	3 729	22 131	-18 402
	0	266	-266
FINANČNÉ VÝNOSY SPOLU			
Realizované kurzové zisky	0	266	-266
VÝNOSY SPOLU	10 753 262	11 035 546	-282 284
Hospodársky výsledok po zdanení	-8 441 339	-4 401 073	-4 040 266

04/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

	2017	2016	Rozdiel 2017-2016
1. Neobežný majetok	<u>50 184 000</u>	<u>55 405 190</u>	<u>-5 221 190</u>
1.1. Dlhodobý nehmotný majetok	4 376	4 476	-100
1.1.1. Zriaďovacie náklady	0	0	0
1.1.2. Oceniteľné práva	4 376	4 476	-100
1.2. Dlhodobý hmotný majetok	<u>50 179 624</u>	<u>55 400 714</u>	<u>-5 221 090</u>
1.2.1. Pozemky	5 031 378	5 031 378	0
1.2.2. Stavby	44 667 623	50 204 585	-5 626 962
1.2.3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnuteľných vecí	470 623	164 751	305 872
1.2.4. Obstaraný dlhodobý hmotný majetok	0	0	0
1.3. Dlhodobý finančný majetok	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Obežný majetok	<u>6 863 575</u>	<u>4 885 062</u>	<u>1 978 513</u>
2.1. Zásoby	0	0	0
2.1.1. Materiál	0	0	0
2.1.2. Tovar	0	0	0
2.2. Dlhodobé pohľadávky	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2.3. Krátkodobé pohľadávky	<u>1 152 238</u>	<u>424 945</u>	<u>727 293</u>
2.3.1. Pohľadávky z obchodného styku	379 545	424 945	-45 400
2.3.2. Daňové pohľadávky	0	0	0
2.3.3. Iné pohľadávky	772 693	0	772 693
2.4. Finančné účty	<u>5 711 337</u>	<u>4 460 117</u>	<u>1 251 220</u>
2.4.1. Peniaze	0	0	0
2.4.2. Účty v bankách	5 711 337	4 460 117	1 251 220
3. Časové rozlíšenie	<u>835 536</u>	<u>725 112</u>	<u>110 424</u>
3.1. Náklady budúcich období	361 590	414 615	-53 025
3.2. Príjmy budúcich období	473 946	310 497	163 449
Spolu majetok	<u>57 883 111</u>	<u>61 015 364</u>	<u>-3 132 253</u>

	2017	2016	Rozdiel 2017-2016
1. Vlastné imanie	<u>-29 109 759</u>	<u>-20 669 815</u>	<u>-8 439 944</u>
1.1. Základné imanie	25 794 662	25 794 662	0
1.2. Neuhradená strata minulých rokov	-46 871 305	-42 470 233	-4 401 072
1.3. Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-8 441 338	-4 401 073	-4 040 265
1.4. Zákonný rezervný fond	408 224	408 224	0
1.5. Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku	-1	-1 395	1 394
2. Záväzky	<u>86 119 675</u>	<u>80 620 614</u>	<u>5 499 061</u>
2.1. Rezervy - krátkodobé	258 472	438 193	-179 721
2.2. Dlhodobé záväzky	51 056 199	45 356 052	5 700 147
2.2.1. Ostatné dlhodobé záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	49 954 934	44 256 134	5 698 800
2.2.2. Dlhodobé prijaté preddavky	1 101 265	1 099 918	1 347
2.2.3. Odložený daňový záväzok	0	0	0
2.3. Dlhodobé bankové úvery	32 469 016	32 981 011	-511 995
2.4. Krátkodobé záväzky	1 677 055	1 333 363	343 692
2.4.1. Záväzky z obchodného styku	1 461 362	1 093 880	367 482
2.4.2. Ostatné krátkodobé záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0	0
2.4.3. Daňové záväzky a dotácie	102 135	146 433	-44 298
2.4.4. Záväzky z derivátových operácií	1	1 395	-1 394
2.4.5. Ostatné záväzky	113 557	91 655	21 902
3. Bežné bankové úvery	658 933	511 995	146 938
4. Časové rozlíšenie	<u>873 195</u>	<u>1 064 565</u>	<u>-191 370</u>
4.1. Výdavky budúcich období	0	146 532	-146 532
4.2. Výnosy budúcich období	873 195	918 033	-44 838
Spolu vlastné imanie a záväzky	<u>57 883 111</u>	<u>61 015 364</u>	<u>-3 132 253</u>

05 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

v EUR	2017	2016
Dlhodobý nehmotný majetok	4 376	4 476
Dlhodobý hmotný majetok	50 179 624	55 400 714
Dlhodobé pohľadávky	0	0
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	50 184 000	55 405 190
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	1 152 238	424 945
Finančné účty	5 711 337	4 460 117
Časové rozlíšenie na strane aktív	835 536	725 112
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	6 863 575	4 885 062
MAJETOK SPOLU	57 883 111	61 015 364
3. VLASTNÉ IMANIE	-29 109 759	-20 669 815
4. DLHODOBÉ ZÁVAZKY	51 056 199	45 356 052
5. DLHODOBÉ BANKOVÉ ÚVERY	32 469 016	32 981 011
Krátkodobé záväzky	1 677 055	1 333 363
Rezervy	258 472	438 193
Bankové úvery a výpomoci	658 933	511 995
Časové rozlíšenie na strane pasív	873 195	1 064 565
6. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	3 467 654	3 348 116
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	57 883 111	61 015 364
Pracovný kapitál (bod 2-6)	3 395 921	1 536 946
Fixný kapitál (bod 1)	50 184 000	55 405 190
Prevádzkový kapitál	53 579 921	56 942 136
Krátkodobá zadlženosť	0	0
Dlhodobá zadlženosť	1 101 265	1 099 918
Vlastné imanie	-29 109 759	-20 669 815
Zdroje majetku	-28 008 493	-19 569 897
Štruktúra nákladov a výnosov v EUR	2017	2016
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	10 706 560	11 011 703
Tržby spolu	10 706 560	11 011 703
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	4 591 657	4 539 832
Pridaná hodnota spolu	4 591 657	4 539 832
Osobné náklady	0	0
Ostatné (náklady) / výnosy, netto	-186 518	-299 181
Finančné (náklady) / výnosy, netto, okrem úrokov	-430 559	-485 295
EBITDA	3 974 581	3 755 356
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	-6 298 831	-2 110 378
EBIT	-2 324 250	1 644 978
Zisk (strata) z finančných činností	-6 539 130	-6 043 171
Daň z príjmu	-8 517	-2 880
Hospodársky výsledok po zdanení	-8 441 339	-4 401 073

Ukazovatele finančnej analýzy

	2017	2016
UKAZOVATELE LIKVIDITY		
likvidita I. stupňa – pohotová	1,65	1,33
likvidita II. stupňa – bežná	1,98	1,46
likvidita III. stupňa - celková	2,22	1,68
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby spolu)	-21,71%	14,94%
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	-4,34%	2,89%
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (HV po zdanení / Vlastné imanie)	29,00%	21,29%
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby spolu - Pridaná hodnota spolu / Zásoby)	N/A	N/A
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby spolu / Prevádzkový kapitál)	0,20	0,19

06 Udalosti osobitného významu

Vedeniu spoločnosti nie sú známe žiadne udalosti, ktoré nastali po 31. decembri 2017 a ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností vo výročnej správe spoločnosti k 31. decembru 2017.

07 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2017 spoločnosť nevykonávala výskumnú a vývojovú činnosť a neúčtovala o výdavkoch na vedu a výskum.

08 Nadobúdanie akcií

Spoločnosť v roku 2017 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely a akcie, dočasné listy, obchodné podiely materskej účtovnej jednotky podľa § 22 zákona o účtovníctve č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

09 Informácie o rozdelení zisku alebo vyrovnaní straty

V roku 2017 dosiahla spoločnosť stratu vo výške 8 441 339 EUR. Štatutárny orgán navrhuje nasledovné vyrovnanie straty: stratu vo výške 8 441 339 EUR previesť na účet neuhradených strát z minulých rokov.

10 Environmentálne aktivity

Budovy, ktoré slúžia na prenájom prešli kolaudáciou so všetkými technológiami, ktoré majú nainštalované a plne spĺňajú a rešpektujú požiadavky slovenskej legislatívy.

11 Personálna politika

Spoločnosť nezamestnáva zamestnancov priamo, ale vytvára množstvo pracovných príležitostí nepriamou formou na strane svojich klientov a dodávateľov.

12 Účtovná závierka a správa audítora

Tvorí súčasť prílohy č.1 tejto výročnej správy