

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 2018 uvedenú v prílohe k výročnej správe spoločnosti, ku ktorej sme dňa 14. marca 2019 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 2018, 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 2018 a výsledku 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 jednotlivito 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 účtovnej závierky 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. Náš 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 2018 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 nesprávne informácie 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 9. mája 2019



Mgr. Renáta Ihringová, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia SKAu č. 881

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

VÝROČNÁ SPRÁVA 2018

Bratislava, Máj 2019

OBSAH

Správa o podnikateľskej činnosti za rok 2018
Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2019
Orgány spoločnosti
Vybrané ukazovatele z výkazu ziskov a strát a zo súvahy
Príloha - Účtovná závierka k 31. decembru 2018 a správa nezávislého audítora
 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 2018

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 milión EUR a poskytol nový úver v rámci bankovej skupiny v hodnote 18,5 milión EUR. Z týchto finančných zdrojov OTP Buildings, s.r.o. vyplatil zostávajúce úvery a dlhy voči OTP Faktoringu Slovensko s.r.o. a OTP Banky Slovensko a.s. do 31.mája 2017. Vďaka tomuto zvýšeniu kapitálu a novému úveru bolo záporné vlastné imanie spoločnosti vo výške -11,8 milión EUR ukončené 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. zlúčil 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. 2018

Jedným z hlavných cieľov spoločnosti v roku 2018 bolo zachovať mierne zvýšenie tržieb s platenými nájomcami, pri zlepšení trhových podmienok a to napriek tomu, že najväčší nájomca OTP Banka Slovensko, a.s. nepretržite znižuje prenajatú plochu (na konci roka 2018 zatvorili pobočku vo Vranove nad Topľou)

Druhým hlavným cieľom je zabezpečenie obnovy budov, ako reakcia na zmenený miestny dopyt, kde je potrebná rekonštrukcia 31 budov, 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 prenájomníkom. Finančné prostriedky na rekonštrukciu nehnuteľností budú zrealizované zo zvýšeného základného imania od OTP Bank Nyrt. a z vlastných zdrojov.

Tretím cieľom bolo získanie právoplatného stavebného povolenia polyfunkčného projektu so 100 bytmi na Jasovskej ulici, v Petržalke, ktorá sa nepodarila.

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

Spoločnosť dosiahla za rok 2018 celkové výnosy z poskytovania služieb a predaja tovaru vo výške 2.943.367 EUR, ktorý je nižší ako v predchádzajúcom roku, ktorý bol 11.270.534 EUR. Hlavným dôvodom rozdielu je, že v roku 2017 spoločnosť predala budovu Veľvyslanectva za 7.909.300 EUR. Príjmy súvisiace s prenájomom boli vo výške 2.498.518 EUR, ktoré sú približne rovnaké ako v predchádzajúcom období. V roku 2018 spoločnosť vyhrala spor proti SR na Európskom súde pre ľudské práva, na základe čoho mu bolo vyplatené odškodné vo výške 105.815 EUR.

Náklady na hospodársku činnosť za to isté hodnotené obdobie, bez finančných nákladov, boli vykázané vo výške 2.073.837 EUR, čo je nižšie ako v roku 2017 o 9.356.540 EUR.

Dôvodom odchýlky je rovnaká ako v prípade príjmov.

Po zohľadnení finančných nákladov, predovšetkým úrokov z úveru vo výške 52.286 EUR spoločnosť vykázala hospodársky zisk po zdanení 796.449 EUR, čo je oproti minuloročnej strate -367.005 EUR výrazné zlepšenie, ktoré vznikli vďaka rozpusteniu opravných položiek na nehnuteľnosti v hodnote 377.521 EUR a zníženiu úrokov oproti minulého roka.

V reakcii na oživenie trhu s nehnuteľnosťami v Bratislave v roku 2016, spoločnosť kúpila pozemok s právoplatným územným rozhodnutím vhodný k rozvoju 100 bytov. V roku 2018 bola uskutočnená prekládka plynovodu na danom pozemku a bolo vydané stavebné povolenie na stavbu kanalizačnej prípojky a areálovú kanalizáciu.

Bilančná hodnota spoločnosti bola ku dňu uzávierky vo výške 25.684.109 EUR čo je približne rovnaká ako v minulom roku ktorá bola 25.709.744 EUR.

Činnosť spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

OTP Buildings, s.r.o. zamestnávala na konci roka 2018 9 ľudí, čo znamená zníženie počtu zamestnancov o 1 osobu.

OTP Buildings s.r.o. nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2019

Plán na rok 2019 predpokladá celkový príjem z prenájmu a prevádzky prenajímaných objektov vo výške 1.965 tis. EUR, čo je približne rovnaký aký bol skutočný príjem v 2018 (1.995 tis. EUR). Plánované tržby za rok 2019 predstavujú 2.561.165 EUR, čo predstavuje rovnaké tržby ako za rok 2018, bez rozpustenia opravných položiek na nehnuteľnosť. Opravná položka v roku 2018 dosiahla výšku 377.521 EUR a za rok 2019 sa neplánuje ich rozpustenie, vypočítať sa to dá iba na základe údajov za uzavretý rok.

Plánované prevádzkové náklady a finančné náklady sú rozpočtované ako v minulom roku, v pomere a štruktúre nákladov nie je zmena v porovnaní s minulým rokom, teda spoločnosť vytvára výsledok pred zdanením vo výške 300 tis. EUR a po zdanení 237 tis. EUR.

Bilančná hodnota spoločnosti má podľa plánovaných predpokladov dosiahnuť výšku 28.455 tis. EUR, ktorá je vyššia ako v roku 2018 25.684 tis. EUR. Rozdiel je v tom že plán predpokladá začatie stavby projektu v Petržalke kde rast zásob je 4.000 tis. EUR. V štruktúre súvahy nepočítame s výraznejšími zmenami okrem projektu na Jasovskej ul, Petržalka.

Po 31.12.2018 a do dňa vyhotovenia výročnej správy nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva alebo výsledok hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

Orgány spoločnosti

Štatutárny orgán

Tamás ANTAL – konateľ

Spoločníci 31.12.2018

1. OTP Bank Nyrt.	vklad	9.082 tis. EUR
2. Inga Kettő 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)

	2017	2018
Tržby z predaja služieb	2 817 913	2 498 518
Tržby z predaja tovaru	7 909 866	585
Náklady predaného tovaru	8 584 367	0
Osobné náklady	442 909	404 241
Odpisy a opr. položky DHM a DNHM	691 202	707 877
Opravné položky k dlh. nehm. majetku	0	-377 521
Pridaná hodnota	1 003 548	1 600 800
Náklady na finančnú činnosť spolu	204 171	72 794
Nákladové úroky	168 886	52 286
Výsledok hospodárenia z bežn. čin.	-367 005	796 449
Vlastné imanie	6 111 405	6 907 854
Základné imanie	18 717 301	18 717 301
Závazky	19 382 275	18 510 463
Bankové úvery	18 500 000	18 000 000
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	20 931 199	20 736 456
Obežný majetok (netto)	4 766 680	4 936 061
Aktíva celkom (netto)	25 709 744	25 684 109

OTP Buildings s.r.o. ku dňu 31. decembra 2018 má úverové záväzky voči OTP skupiny vo výške 18.000.000 EUR.

Vysporiadanie výsledku za rok 2018

Na základe zápisnice z riadneho Valného zhromaždenia, konaného dňa 04.04.2019 zisk vo výške 796.449 EUR bude preúčtovaný nasledovne:

- 39.822,46 Eur – prídel do rezervného fondu
- 756.626,70 Eur – nerozdelený zisk minulých rokov.



Tamás ANTAL
konateľ spoločnosti