

OTP Buildings, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2019

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Poznámka:

V poznámkach sa uvádzajú informácie ustanovené opatrením o obsahu poznámok k individuálnej účtovnej závierke, pre ktoré má účtovná jednotka obsahovú náplň. Všetky údaje a informácie uvedené v týchto poznámkach vychádzajú z účtovníctva a nadväzujú na individuálne účtovné výkazy. Hodnotové údaje sú uvedené v celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	OTP Buildings, s.r.o. Tallerova 10, 811 02 Bratislava
Hospodárska činnosť	– Prenájom nehnuteľností a súvisiace služby

2. Zamestnanci

Názov položky	2019	2018
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	8	9

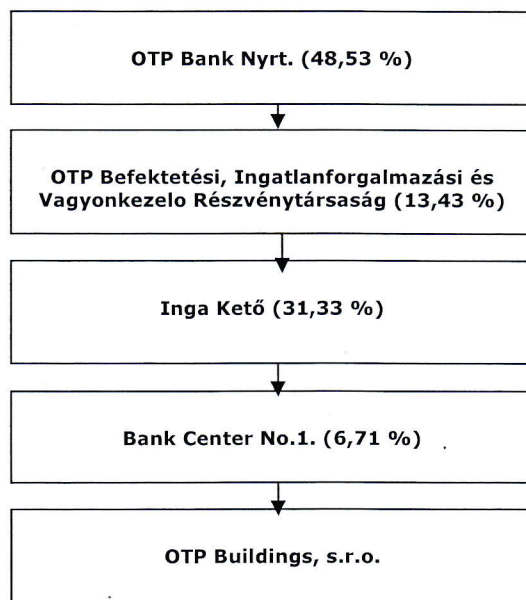
3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti OTP Buildings, s.r.o. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2019 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Účtovná závierka je zostavená na všeobecné použitie. Informácie v nej uvedené nie je možné použiť na účely akéhokoľvek špecifického používateľa ani na posúdenie jednotlivých transakcií. Používatelia účtovnej závierky by sa pri rozhodovaní nemali spoliehať na túto účtovnú závierku ako jediný zdroj informácií.

4. Schválenie účtovnej závierky za rok 2018

Účtovnú závierku spoločnosti OTP Buildings, s.r.o., za rok 2018 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 4. apríla 2019.

5. Konsolidovaná účtovná závierka

OTP Buildings, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2019

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Obchodné meno hlavnej materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku je spoločnosťou OTP Bank Nyrt. (OTP Bank Nyrt, 1051 Budapešť, ul. Nádor 16.). Konsolidovaná účtovná závierka OTP Bank Nyrt. je uložená v sídle spoločnosti OTP Bank Nyrt. 1051 Budapešť, ul. Nádor 16. a na internetovej stránke spoločnosti OTP Bank Nyrt.

OTP Buildings, s.r.o nemá žiadne dcérske spoločnosti.

	<i>Konečná materská spoločnosť</i>
Meno	OTP BANK Nyrt.
Sídlo	Nádor utca 6 HU-1051 Budapest
Miesto uloženia konsolidovanej účtovnej závierky	Nádor utca 6 HU-1051 Budapest

II. POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

1. Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.
2. Účtovná závierka za rok 2019 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti. Možný vplyv situácie okolo vírusu COVID-19 a predaja OTP Banky Slovensko, a.s. je popísaný v poznámke IV.

Za rok, ktorý sa skončil 31. decembra 2019, spoločnosť vykázala stratu vo výške 337 259 EUR, spoločnosť k 31. decembru 2019 vykázala kladné vlastné imanie vo výške 6 570 596 EUR. Všetky finančné prostriedky sú poskytnuté ostatnými členmi skupiny najvyššej materskej spoločnosti.

3. Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.
4. Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.
5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva. Výnosy sa účtujú v období, s ktorým vecne a časovo súvisia.
6. Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhobodej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.
7. Použitie odhadov – zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby vedenie spoločnosti vypracovalo odhady a predpoklady, ktoré majú vplyv na vykazované sumy aktív a pasív, uvedenie možných budúcich aktív a pasív k dátumu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, ako aj na vykazovanú výšku výnosov a nákladov počas roka. Skutočné výsledky sa môžu od takýchto odhadov líšiť.
8. Vykázané dane – slovenské daňové právo je relatívne mladé s nedostatkom existujúcich precedensov a podlieha neustálym novelizáciám. Nakoľko existujú rôzne interpretácie daňových zákonov a predpisov pri uplatňovaní v rôznych typoch transakcií, sumy vykázané v účtovnej závierke sa môžu neskôr zmeniť podľa konečného stanoviska daňových úradov.

9. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – prvé ocenenie

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien. Ocenenie jednotlivých položiek majetku a záväzkov je takéto:

- a) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacía cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.), a všetky zníženia tejto obstarávacej ceny (dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.).

OTP Buildings, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2019

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- b) Dlhodobý nehmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- c) Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou – vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- d) Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok obstaraný iným spôsobom:
- Dlhodobý majetok nadobudnutý bezodplatne- reálnou hodnotou.
 - Majetok novozistený pri inventarizácii a v účtovníctve doteraz nezachytený- reálnou hodnotou.
 - Majetok obstaraný verejným obstarávateľom bezodplatne od koncesionára za plnenie vo forme koncesie na stavebné práce- reálnou hodnotou.
 - Majetok nadobudnutý kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnutý vkladom podniku alebo jeho časti a majetok nadobudnutý zámenou- reálnou hodnotou.
- e) Zásoby obstarané kúpou:
- Nakupovaný materiál – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda FIFO. Do vedľajších nákladov vstupuje clo, prepravné a provízie. Vedľajšie náklady sa rozvrhujú ako odchýlka podľa podielu súčtu stavu a prírastku odchýlky na súčte stavu a prírastku zásob.
 - Nakupovaný tovar – obstarávacou cenou. Pri úbytku rovnakého druhu zásob sa používa metóda váženého aritmetického priemeru. Do vedľajších nákladov patrí prepravné, clo a provízie.
- f) Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou:
- Nedokončená výroba, polotovary a výrobky sa oceňujú vlastnými nákladmi, ktoré zahŕňajú priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť, prípadne aj časť nepriamych nákladov, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.
- g) Zásoby obstarané iným spôsobom – reálnou hodnotou v prípade bezodplatného nadobudnutia zásob, zámenou alebo zásob novo zistených pri inventarizácii.
- h) Pohľadávky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.
- Pri neúročených dlhodobých pohľadávkach a dlhodobých pôžičkách sa uvádza opravná položka v stĺpci korekcia, čím sa upravuje hodnota tejto pohľadávky a pôžičky na jej súčasnú hodnotu, napríklad metódou efektívnej úrokovej miery.
- i) Finančný majetok:
- cenné papiere, deriváty a podiely na základnom imaní ako cenné papiere určené na obchodovanie, cenné papiere v majetku fondu, deriváty, podiely na základnom imaní obchodných spoločností, ktoré nemajú podobu cenných papierov a sú v majetku fondu- reálnou hodnotou,
 - ostatné podiely na základnom imaní obchodných spoločností, deriváty a cenné papiere- obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (poplatky a provízie maklérom, poradcom, burzám),
 - peňažné prostriedky a ceniny – menovitou hodnotou.
- j) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- k) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou,
 - nadobudnuté kúpou podniku alebo jeho časti, a nadobudnuté vkladom podniku alebo jeho časti a nadobudnuté zámenou- reálnou hodnotou.
- l) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.

OTP Buildings, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2019

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

- m) Dlhopisy, pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z dlhopisov, pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- n) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- o) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 21 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- p) Daň z príjmov odložená – účtuje sa pri dočasných rozdieloch medzi účtovnou hodnotou majetku a záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou, pri možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti a pri možnosti previesť nevyužité daňové odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 21 %.

10. Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov – nasledujúce ocenenie

- a) Predpokladané riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov, sa vyjadrujú prostredníctvom rezerv, opravných položiek a odpisov.
- Rezervy – záväzky s neistým časovým vymedzením alebo výškou, účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na iné dlhodobé zamestnanecké požitky. Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa posudzuje ich výška a odôvodnenosť.
 - Opravné položky – účtujú sa v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, a to:
 - k zastaveným investíciám na základe zhodnotenia ich účtovnej hodnoty vo vzťahu k novej realizovateľnej cene,
 - k zásobám bez obratu nad 360 dní vo výške 80 % podľa posúdenia ich využiteľnosti v spoločnosti alebo možného odpredaja,
 - k budovám metódou diskontovaných peňažných tokov z nájmu, nasledovne:
 - pri budovách určených na prenájom, spoločnosť posudzuje každú nehnuteľnosť individuálne metódou diskontovaných peňažných tokov ("DCF"), kde sú ako základné predpoklady na určenie budúcich peňažných tokov použité
 - skutočné výnosy z prenájmu za daný rok (nájomné, energie, prevádzkové – upratovacie výnosy) a náklady na nehnuteľnosť (údržba, odpady, energie, daň z nehnuteľnosti, poistenie);
 - rekonštrukcie ako zníženie cash-flow sú zohľadnené do tej miery, aby boli zabezpečené technické podmienky súčasného prenájmu;
 - diskontný faktor je špecifikovaný na každú nehnuteľnosť samostatne;
 - takto získané DCF hodnoty na nehnuteľnosti sú podrobené záťažovému testu,
 - a na základe vyhodnotení všetkých relevantných predpokladov a výsledkov záťažového testovania, je hodnota DCF za príslušnú nehnuteľnosť porovnaná s čistou hodnotou majetku. V prípade, že je čistá hodnota majetku vyššia ako DCF majetku tvorí sa opravná položka.
 - k 31. decembru 2019, spoločnosť získala znalecké posudky od externých znalcov a rozhodla sa ich zohľadniť pri tvorbe opravnej položky.
 - k pohľadávkam pri ktorých je riziko, že nebudú uspokojené čiastočne alebo úplne spoločnosť vytvára opravné položky na základe individuálneho posúdenia.
 - Plán odpisov

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok sa odpisuje podľa plánu odpisov, ktorý bol stanovený vzhľadom na odhad reálnej ekonomickej životnosti. Majetok sa odpisuje počas predpokladanej doby používania zodpovedajúcej spotrebe budúcich ekonomických úžitkov z majetku. Účtovné odpisy sú rovnomerné. Majetok sa začína odpisovať v mesiaci nasledujúcom po mesiaci zaradenia do používania.

OTP Buildings, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2019

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

<i>Druh majetku</i>	<i>Životnosť</i>	<i>Ročná sadzba odpisov</i>
Budovy a stavby	50 rokov	2,0 %
Stroje a zariadenia	6 rokov	16,7 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25,0 %
Inventár	6 rokov	16,7 %
Softvér	4 roky	25,0 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov.

11. Prepočet údajov v cudzích menách na slovenskú menu

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka a v deň, ktorým je rozhodný deň, ku ktorému sa preberá majetok a záväzky od zahraničnej zanikajúcej právnickej osoby. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, neprepočítavajú. Pri kúpe a predaji cudzej meny za menu euro a pri prevode peňažných prostriedkov z účtu zriadeného v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách na účet zriadený v cudzej mene sa použil kurz, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané. Ak sa predaj alebo kúpa cudzej meny uskutoční za iný kurz ako ponúka komerčná banka v kurzovom lístku, použije sa kurz, ktorý komerčná banka v deň vysporiadania obchodu ponúka v kurzovom lístku. Ak sa kúpa alebo predaj neuskutočňuje s komerčnou bankou, použije sa referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený ECB alebo NBS v deň predchádzajúci dňu vysporiadania obchodu.

12. Zmeny účtovných zásad a účtovných metód

V priebehu roka 2019 v spoločnosti OTP Buildings, s.r.o. nenastali žiadne zmeny v účtovných metódach.

Spoločnosť OTP Buildings, s.r.o. v roku 2019 neúčtuje o oprave významných chýb minulých rokov.

III. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT**1. Záväzky****1.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

V roku 2019 spoločnosť OTP Buildings, s.r.o. nemá žiadne podmienené záväzky.

<i>Položka</i>	<i>Spolu k 31. 12. 2019</i>	<i>Spolu k 31. 12. 2018</i>
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	65	1651
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	-
Spolu dlhodobé záväzky	65	1651

Ako dlhodobé bankové úvery spoločnosť vykazuje zostatok úverového záväzku voči spoločnosti OTP Financing Malta Company Ltd, s ktorou spoločnosť OTP Buildings, s.r.o. dňa 20. apríla 2017 podpísala úverovú zmluvu v mene EUR s úrokovou sadzbou vo výške 3M EURIBOR + marža 0,61 % so splatnosťou 20. apríla 2027. Úver nie je zabezpečený kolaterálom.

OTP Buildings, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2019

(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)

IV. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2019 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne iné udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú výsledkom bežnej činnosti a tých, ktoré sú uvedené nižšie.

Manažment spoločnosti pozorne monitoruje hospodársky dopad vírusu COVID-19 a hľadá príležitosti na minimalizovanie dopadu na spoločnosť, ale nájomníci pôsobiaci v sektore služieb, najmä cestovného ruchu a gastronómie nebudú schopní platiť nájomné na úrovni obvyklej v predchádzajúcich rokoch, preto spoločnosť ráta s ukončením určitých nájomných zmlúv. Z 240 nájomných zmlúv bolo k 20. máju 2020 ukončených 11, čo predstavuje celkovo 46 796 EUR ročne na nájomnom, zatiaľ čo príjmy z prenájmu v roku 2019 boli 1 912 716 EUR. V dôsledku situácie, ktorá nastala po 31. decembri 2019, môžu byť ovplyvnené predpoklady použité pri určovaní odhadu hodnoty dlhodobého hmotného majetku a výšky opravnej položky k dlhodobému hmotnému majetku, čo môže viesť k významným úpravám účtovnej hodnoty majetku a záväzkov v nasledujúcom finančnom roku. V tejto fáze nie je manažment schopný spoľahlivo odhadnúť dopad, pretože udalosti sa vyvíjajú na dennej báze.

OTP Banka Slovensko, a.s. je najväčším nájomcom OTP Buildings s.r.o.. V súčasnosti prebieha predaj OTP Banky belgickej bankovej skupine KBC. Transakcia sa očakáva v III. štvrtroku 2020 po jej schválení príslušnými orgánmi dohľadu. Po tomto termíne sa uskutoční finančné uzavretie transakcie, a integrácia dvoch bánk, t. j. ČSOB, a.s. a OTP Banka Slovensko, a.s., ktorá by sa mala uskutočniť do konca roku 2021, dokedy manažment predpokladá, že nájomné zmluvy 17 pobočiek bánk zostanú v platnosti nezmenené.