

OTP Buildings, s.r.o.

DODATOK SPRÁVY NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA k časti Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

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

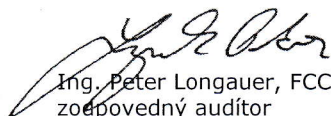
Overili sme účtovnú závierku spoločnosti OTP Buildings, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) k 31. decembru 2019 uvedenú v prílohe priloženej výročnej správy spoločnosti, ku ktorej sme dňa 26. mája 2020 vydali správu nezávislého audítora, ktorá je súčasťou prílohy výročnej správy spoločnosti. Tento dodatok sme vypracovali v zmysle § 27 odsek 6 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“).

Na základe vykonaných prác, ktoré sú opísané v časti „Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe“ vyššie uvedenej správy nezávislého audítora, podľa nášho názoru:

- informácie uvedené vo výročnej správe spoločnosti zostavenej za rok 2019 sú v súlade s jej účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

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 nesprávosti vo výročnej správe. V tejto súvislosti neexistujú zistenia, ktoré by sme mali uviesť.

Bratislava 15. júla 2020



Ing. Peter Longauer, FCCA
zodpovedný audítor
Licencia UDVA č. 1136

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



VÝROČNÁ SPRÁVA 2019

Bratislava, jún 2020

OBSAH

Správa o podnikateľskej činnosti za rok 2019

Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2020

Orgány spoločnosti

Vybrané ukazovatele z výkazu ziskov a strát a zo súvahy

Príloha - Účtovná závierka k 31. decembru 2019 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 2019

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. 2019

V čase prípravy plánu sme určili obdobné ciele na rok 2019 ako v predchádzajúcich rokoch:

- zachovať mierne zvýšenie tržieb s aktuálnymi nájomcami v 31 nehnuteľnostiach kategórie C, pri zlepšujúcich sa trhových podmienkach;
- zabezpečenie obnovy budov, ako reakcia na zmenený miestny dopyt, kde je potrebná rekonštrukcia 31 budov, pričom posledná obsiahlejšia rekonštrukcia uvedeného portfólia bola v rokoch 1993-1997. Hodnota investičného plánu na rok 2019 predstavovala 2,5% z účtovnej hodnoty budov. Zachovanie tejto miery investícií zabezpečí jednak zachovanie a zvýšenie prenajímateľnosti budov a jednak kompenzuje nevykonané investície z predchádzajúcich rokov 2005 – 2017;
- získanie právoplatného stavebného povolenia polyfunkčného projektu so 100 bytmi na Jasovskej ulici, v Petržalke, ktorý spoločnosť nadobudol v roku 2016. Spoločnosť disponuje so stavebným povolením na kanalizačné a vodovodné prípojky (vodoprávka), realizovala a skolaudovala prekládku VTL plynovodu, ktorý prechádza cez pozemok, ale stavebné povolenie pre hlavnú budovu a na cesty a komunikácie sa nepodarilo získať.

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 2019 celkové výnosy z poskytovania služieb a predaja tovaru vo výške 2.410.786 EUR, ktorý je nižší ako v predchádzajúcom roku, ktorý bol 2.943.367 EUR. Hlavným dôvodom rozdielu je, že v roku 2018 spoločnosť predala posledné tri byty v hodnote 325.846 EUR v developerských projektoch, ktoré už boli dokončené v predchádzajúcich rokoch a taktiež v roku 2018 spoločnosť vyhrala spor proti SR na Európskom súde pre ľudské práva, na základe čoho jej bolo vyplatené odškodné vo výške 105.815 EUR. Príjmy súvisiace s prenájomom boli vo výške 2.379.717 EUR, ktoré sú približne rovnaké ako v predchádzajúcom

období 2.498.518 EUR. Rozdiel pramení vo vyúčtovaní energii pre nájomcov a v poklese vykonaných služieb pre OTP Banka Slovensko, a.s. Čisté výnosy z nájmu v roku 2019 vo výške 1.912.716 EUR sú skoro totožné ako výnosy v roku 2018 vo výške 1.892.678 EUR.

Náklady na hospodársku činnosť za to isté hodnotené obdobie, bez finančných nákladov, boli vykázané vo výške 2.637.705 EUR, čo je viac ako v roku 2018 2.073.838 EUR.

Dôvodom odchýlky je, že vo výške 509.323 EUR boli vytvorené opravné položky k zásobám (nehnutelnosť na predaj), nakoľko hodnota všetkých nehnuteľností boli aktualizované externým znalcom.

Po zohľadnení finančných nákladov, predovšetkým úrokov z úveru vo výške 47.523 EUR spoločnosť vykázala hospodársku stratu po zdanení -337.259 EUR, čo je zhoršenie oproti minuloročného zisku 796.449 EUR. Zhoršenie, ktoré vzniklo vďaka vytvoreniu opravných položiek na nehnuteľnosti v hodnote 142.488 EUR na nehnuteľností a 509.323 EUR k zásobám .

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. V roku 2019 prebiehalo konanie o vydaní stavebného povolenia pre hlavnú budovu a stavebné konanie pre cesty a komunikácie bolo pozastavené odvolacím orgánom. Toto rozhodnutie druhostupňového správneho orgánu naša spoločnosť napadla na správnom súde.

Bilančná hodnota spoločnosti bola ku dňu uzávierky vo výške 24.394.596 EUR čo je približne rovnaká ako v minulom roku ktorá bola 25.684.596 EUR, dôvodom rozdielu je do značnej miery vytvorenie opravných položiek na nehnuteľností a zásob v hodnote 509.323 EUR a 142.488 EUR a splácanie úveru v hodnote 1.000.000 EUR.

Činnosť spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

OTP Buildings, s.r.o. zamestnávala na konci roka 2019 8 ľudí.

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

Informácia o hospodárskej a finančnej situácii v roku 2020

Plán na rok 2020 predpokladá celkový príjem z prenájmu a prevádzky prenajímaných objektov vo výške 2.436 tis. EUR, čo je približne rovnaký aký bol skutočný príjem v 2019 (2.380 tis. EUR). V čase prípravy plánu - október 2019, neboli zohľadnené ekonomické dopady vírusu Covid-19. Plán na rok 2020 nepočítal s vytvorením alebo rozpustením opravných položiek na nehnuteľnosti.

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 342 tis. EUR a po zdanení 309 tis. EUR. Na základe rozhodnutia vrcholového manažmentu bankovej skupiny sa plán preskúmal v júni 2020 hlavným zreteľom na ekonomický dopad vírusu Covid-19 ako mimoriadny faktor na zmien ovplyvňujúcich vonkajšie prostredie. V dôsledku dopadov vírusu Covid-19 je pravdepodobné, že príjmy mimo bankovej skupiny sa medziročne znížia o 5 až 10%, ale ešte nie sú k dispozícii dostatočné údaje na to, aby sa to dalo presnejšie odhadnúť. Výnosy v rámci bankovej skupiny, ktoré tvoria najmä nájomné za prenajaté bankové pobočky a administratívne priestory pre OTP Banku Slovensko, a.s. sa očakáva, že budú zaplatené v plnej výške. Tento príjem predstavuje cca. 45% z celkových výnosov.

Bilančná hodnota spoločnosti má podľa plánovaných predpokladov dosiahnuť výšku 24.288 tis. EUR, ktorá je skoro totožná ako v roku 2019 24.395 tis EUR. V štruktúre súvahy nepočítame s výraznejšími zmenami oproti predchádzajúcemu roku.

Po 31.12.2019 a do dňa vyhotovenia výročnej správy nastali nižšie uvedené udalosti, ktoré by mohli významným spôsobom ovplyvniť aktíva a pasíva alebo výsledok hospodárenia spoločnosti v budúcich účtovných obdobiach:

- vo februári 2020 OTP Bank Nyrt. uzavrela dohodu s belgickou bankovou skupinou KBC o predaji OTP Banky Slovensko, a.s. Banková skupina OTP sa tak stiahne zo slovenského trhu a očakáva sa, že sa táto transakcia uzavrie v II. polroku 2020, keď strany dostanú všetky potrebné súhlasy dozorujúcich orgánov. Z horeuvedených skutočností môžeme predpokladať, že OTP Banka Slovensko a.s., resp. jej nový majiteľ opustí momentálne nešpecifikovaný počet pobočiek. Predpokladáme, že integrácia dvoch bánk, t. j. ČSOB, a.s. a OTP Banka Slovensko, a.s., by sa mala uskutočniť do konca roku 2021, dokedy predpokladáme, že nájomné zmluvy 17 pobočiek banky zostanú v platnosti nezmenené.
- OTP Bank Nyrt. ako materská spoločnosť OTP Buildings, s.r.o. začal proces predaja spoločnosti v júni 2020, počas ktorého OTP Bank Nyrt. vyzvala určitý počet zainteresovaných strán na súťaž. Pozvané strany predložia svoju nezáväznú ponuku v septembri 2020 po fáze právnej a technickej previerky spoločnosti. OTP Bank Nyrt. ako predávajúci rozhodne o možnom predaji spoločnosti na základe vyhodnotenia týchto ponúk. Predpokladáme, že spoločnosť bude pokračovať v činnosti najmenej počas nasledujúcich 12 mesiacov. K dátumu zostavenia tejto Výročnej správy nebolo rozhodnuté o ukončení činnosti spoločnosti.
- druhým vonkajším rizikovým faktorom je negatívny hospodársky dopad vírusu Covid-19, v dôsledku ktorého očakávame zníženie príjmov z prenájmu mimo bankovej skupiny. Toto riziko je kompenzované skutočnosťou, že banková skupina naďalej financuje chod spoločnosti za nízke úrokové sadzby. 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 29. júnu 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.

Orgány spoločnosti

Štatutárny orgán

Tamás ANTAL – konateľ

Spoločníci 31.12.2019

1. OTP Bank Nyrt.	<i>vklad</i>	<i>9.082 tis. EUR</i>
2. Inga Kettő Kft.	<i>vklad</i>	<i>5.865 tis. EUR</i>
3. OTP Ingatlan Zrt.	<i>vklad</i>	<i>2.513 tis. EUR</i>
4. Bank Center No 1 Kft.	<i>vklad</i>	<i>1.257 tis. EUR</i>

Výška základného imania

18.717 tis. EUR

Návrh vysporiadania výsledku za rok 2019

Konateľ spoločnosti bude navrhovať Valnému zhromaždeniu, aby strata vo výške 337.259 EUR bola preúčtovaná nasledovne:

- 337.259 Eur – neuhradená strata minulých rokov.

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

	2018	2019
Tržby z predaja služieb	2 498 518	2 379 717
Tržby z predaja tovaru	585	748
Náklady predaného tovaru	0	0
Osobné náklady	404 241	408 201
Odpisy a opr. položky DHM a DNHM	707 877	722 546
Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	0	509 323
Opravné položky k dlh. nehm. majetku	-377 521	142 488
Pridaná hodnota	1 600 800	1 148 267
Náklady na finančnú činnosť spolu	72 794	68 064
Nákladové úroky	52 286	47 523
Výsledok hospodárenia z bežn. čin.	796 449	-337 259
Vlastné imanie	6 907 854	6 570 596
Základné imanie	18 717 301	18 717 301
Záväzky	18 510 463	17 555 056
Bankové úvery	18 000 000	17 000 000
Dlhodobý hmotný majetok (netto)	20 736 456	19 948 993
Obežný majetok (netto)	4 936 061	4 439 985
Aktíva celkom (netto)	25 684 109	24 394 554

OTP Buildings s.r.o. ku dňu 31. decembra 2019 má úverové záväzky voči OTP skupiny vo výške 17.000.000 EUR.



Tamás ANTAL
konateľ spoločnosti