

**OC Slovakia s. r. o.**  
**Výročná správa**  
**2019**

# 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. Vo využití voľného miesta na trhu získaním nových medzinárodných a národných nájomcov z maloobchodného sektora vidí spoločnosť priestor pre zhodnotenie svojich investícií. V roku 2017 jedným zo základných cieľov spoločnosti bolo a bude aj v ďalších rokoch využitie svojich skúseností zo Slovenského trhu maloobchodných predajní a rozvíjať spoluprácu s lokálnymi a medzinárodnými partnermi.

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 25 794 662

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

Justyna Filipczak – od 28.04.2018

Antoine Jean-Paul Mocachen – od 18.10.2019

## 02/03 Postavenie spoločnosti v roku 2019

Portfólio MAX je i naďalej v dobrej 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. Výsledkom tejto snahy je priemerná obsadenosť portfólia a zlepšenie platobnej disciplíny nájomcov.

## 02/04 Štruktúra spoločníkov

Spoločníkmi spoločnosti sú:

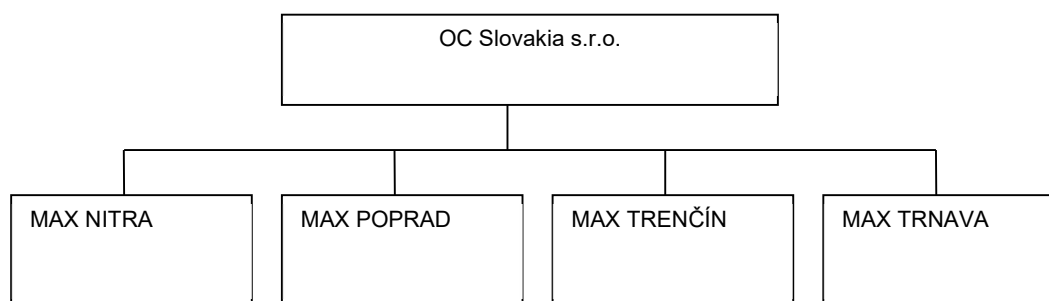
	Podiel na základom imaní EUR	%	Hlasovacie práva %
Kensington CEE Holdco B.V.	25 793 667	100,00	100
Kensington CEE Pledgeco S. ár.l	996	0,00	0
<b>Spolu</b>	<b>25 794 663</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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 POPRAD**  
Dlhé Hony 4588/1  
058 01 Poprad  
Slovensko  
Tel: +421 52 46 64 449  
Email: poprad@ocmax.sk

**MAX TRENČÍN**  
Ul. generála M. R. Štefánika 426  
911 01 Trenčín  
Slovensko  
Tel: +421 32 74 19 332  
Email: trencin@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 zvierka

### 04/01 Štruktúra nákladov a výnosov

	2019	2018	Rozdiel 2019-2018
<b>NÁKLADY v EUR</b>			
<b>PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY SPOLU</b>	<b>13 611 638</b>	<b>13 897 411</b>	<b>-285 773</b>
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	1 902 818	1 884 194	18 624
Opravy a udržiavanie	321 982	360 455	-38 473
Náklady na reprezentáciu	1 062	1 897	-835
Upratovacie služby	614 137	462 807	151 330
Bezpečnostné služby	405 516	420 988	-15 472
Odvoz odpadu	83 235	79 606	3 629
Telefóny	16 519	16 633	-114
Marketing a reklama	550 272	510 951	39 321
Správa nehnuteľností	856 104	603 676	252 428
Riadenie nehnuteľností - management fee	1 029 376	1 065 873	-36 497
Spracovanie účtovníctva	107 298	113 641	-6 343
Audít a daňové poradenstvo	105 769	21 860	83 909
Nájomné + služby s ním súvisiace	320 367	320 620	-253
Právne a korporátne služby	228 281	155 477	72 804
Ostatné		40 866	-40 866
Ostatné - daňovo neuznané	0	0	0
Dane a poplatky	209 369	195 662	13 707
Odpisy zvýšené o opravnú položku k majetku	6 801 487	7 539 365	-737 878
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	58 045	102 841	-44 796
<b>FINANČNÉ NÁKLADY SPOLU</b>	<b>6 703 995</b>	<b>6 628 067</b>	<b>75 928</b>
Nákladové úroky	6 232 270	6 110 809	121 461
Realizované kurzové straty	4 520	2 677	1 843
Bankové poplatky	467 205	514 581	-47 376
<b>NÁKLADY IMORIADNEHO CHARAKTERU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
DAŇ Z PRIJMU SPLATNÁ	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
DAŇ Z PRIJMU ODLOŽENÁ	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>NÁKLADY SPOLU</b>	<b>20 315 633</b>	<b>20 525 478</b>	<b>-209 845</b>

<b>VÝNOSY v EUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Rozdiel 2019-2018</b>
<b>PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY SPOLU</b>	<b>11 023 507</b>	<b>10 611 164</b>	<b>412 343</b>
Nájomné	6 378 912	6 244 204	134 708
Refakturácia spoločných prevádzkových nákladov	3 108 694	2 973 615	135 079
Refakturácia priamych prevádzkových nákladov	970 150	900 259	69 891
Krátkodobé prenájmy	500 040	467 033	33 007
Ostatné služby	58 068	6 764	51 304
Zmluvné pokuty a penále	0	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	7 211	19 290	-12 079
<b>FINANČNÉ VÝNOSY SPOLU</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Realizované kurzové zisky	0	0	0
<b>VÝNOSY SPOLU</b>	<b>11 023 507</b>	<b>10 611 164</b>	<b>412 343</b>
<b>Hospodársky výsledok po zdanení</b>	<b>-9 292 126</b>	<b>-9 914 314</b>	<b>622 188</b>

## 04/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

	2019	2018	Rozdiel 2019-2018
<b>1. Neobežný majetok</b>	<b><u>42 604 176</u></b>	<b><u>47 804 275</u></b>	<b><u>-5 200 099</u></b>
<b>1.1. Dlhodobý nehmotný majetok</b>	<b>4 177</b>	<b>4 276</b>	<b>-99</b>
1.1.1. Zriaďovacie náklady	0	0	0
1.1.2. Oceniteľné práva	4 177	4 276	-99
<b>1.2. Dlhodobý hmotný majetok</b>	<b><u>42 599 999</u></b>	<b><u>47 799 999</u></b>	<b><u>-5 200 000</u></b>
1.2.1. Pozemky	6 301 030	6 301 030	0
1.2.2. Stavby	35 937 364	41 035 166	-5 097 802
1.2.3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	361 605	463 803	-102 198
1.2.4. Obstaraný dlhodobý hmotný majetok			0
<b>1.3. Dlhodobý finančný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Obežný majetok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.1. Zásoby</b>	<b><u>5 743 090</u></b>	<b><u>5 511 814</u></b>	<b><u>231 276</u></b>
2.1.1. Materiál	0	0	0
2.1.2. Tovar	0	0	0
<b>2.2. Dlhodobé pohľadávky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2.3. Krátkodobé pohľadávky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.3.1. Pohľadávky z obchodného styku	<b>769 753</b>	<b>862 849</b>	<b>-93 096</b>
2.3.2. Daňové pohľadávky	740 437	669 356	71 081
2.3.3. Iné pohľadávky	29 316	193493	-164177
<b>2.4. Finančné účty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2.4.1. Peniaze	<b>4 973 337</b>	<b>4 648 965</b>	<b>324 372</b>
2.4.2. Účty v bankách	364	364	0
<b>3. Časové rozlíšenie</b>	<b>4 972 973</b>	<b>4 648 601</b>	<b>324 372</b>
3.1. Náklady budúcich období	<b><u>503 378</u></b>	<b><u>382 630</u></b>	<b><u>120 748</u></b>
3.2. Príjmy budúcich období	503 378	382 630	120 748
	0	0	0
<b>Spolu majetok</b>	<b><u>48 850 644</u></b>	<b><u>53 698 719</u></b>	<b><u>-4 848 075</u></b>

	2019	2018	Rozdiel 2019-2018
<b>1. Vlastné imanie</b>	<b><u>-48 316 198</u></b>	<b><u>-39 024 072</u></b>	<b><u>-9 292 126</u></b>
<b>1.1. Základné imanie</b>	<b>25 794 662</b>	<b>25 794 662</b>	<b>0</b>
1.2. Neuhradená strata minulých rokov	-65 226 958	-55 312 644	-9 914 314
1.3. Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-9 292 126	-9 914 314	622 188
1.4. Zákonný rezervný fond	408 224	408 224	0
1.5. Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku	0	0	0
<b>2. Záväzky</b>	<b><u>96 275 956</u></b>	<b><u>91 856 994</u></b>	<b><u>4 418 962</u></b>
<b>2.1. Rezervy - krátkodobé</b>	<b>127 505</b>	<b>262 754</b>	<b>-135 249</b>
<b>2.2. Dlhodobé záväzky</b>	<b>62 592 218</b>	<b>57 457 238</b>	<b>5 134 980</b>
2.2.1. ostatné dlhodobé záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám	0		
2.2.2. Dlhodobé prijaté preddavky	1 310 102	1 263 730	46 372
2.2.3. Odložený daňový záväzok	0	0	0
<b>2.3. Dlhodobé bankové úvery</b>	<b>31 299 818</b>	<b>31 957 021</b>	<b>-657 203</b>
<b>2.4. Krátkodobé záväzky</b>	<b>1 455 720</b>	<b>1 522 777</b>	<b>-67 057</b>
2.4.1. Záväzky z obchodného styku	1 244 828	1 445 175	-200 347
2.4.2. Ostatné krátkodobé záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám			
2.4.3. Daňové záväzky a dotácie	123 126	0	123 126
2.4.4. Záväzky z derivátových operácií	0	0	0
2.4.5. Ostatné záväzky	87 766	77 602	10 164
<b>3. Bežné bankové úvery</b>	<b>800 695</b>	<b>657 204</b>	<b>143 491</b>
<b>4. Časové rozlíšenie</b>	<b><u>890 886</u></b>	<b><u>865 797</u></b>	<b><u>25 089</u></b>
4.1. Výdavky budúcich období	0	0	0
4.2. Výnosy budúcich období	890 886	865 797	25 089
<b>Spolu vlastné imanie a záväzky</b>	<b><u>48 850 644</u></b>	<b><u>53 698 719</u></b>	<b><u>-4 848 075</u></b>

## 05 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

### Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

v EUR	2019	2018
Dlhodobý nehmotný majetok	4 177	4 276
Dlhodobý hmotný majetok	42 599 999	47 799 999
Dlhodobé pohľadávky	0	0
<b>1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>42 604 176</b>	<b>47 804 275</b>
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	769 753	862 849
Finančné účty	4 973 337	4 648 965
Časové rozlíšenie na strane aktív	503 378	382 630
<b>2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU</b>	<b>5 743 090</b>	<b>5 511 814</b>
<b>MAJETOK SPOLU</b>	<b>48 850 644</b>	<b>53 698 719</b>
<b>3. VLASTNÉ IMANIE</b>	<b>-48 316 198</b>	<b>-39 024 072</b>
<b>4. DLHODOBÉ ZÁVAZKY</b>	<b>62 592 218</b>	<b>57 457 238</b>
<b>5. DLHODOBÉ BANKOVÉ ÚVERY</b>	<b>31 299 818</b>	<b>31 957 021</b>
Krátkodobé záväzky	1 455 720	1 522 777
Rezervy	127 505	262 754
Bankové úvery a výpomoci	800 695	657 204
Časové rozlíšenie na strane pasív	890 886	865 797
<b>6. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY</b>	<b>3 274 806</b>	<b>35 265 553</b>
<b>VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU</b>	<b>48 850 644</b>	<b>53 698 719</b>
Pracovný kapitál (bod 2-6)	2 468 284	2 203 282
Fixný kapitál (bod 1)	42 604 176	47 804 275
<b>Prevádzkový kapitál</b>	<b>45 072 460</b>	<b>50 007 557</b>
Krátkodobá zadlženosť	0	0
Dlhodobá zadlženosť	1 310 102	1 263 730
Vlastné imanie	-48 316 198	-39 024 072
<b>Zdroje majetku</b>	<b>-47 006 096</b>	<b>-37 760 342</b>
<b>Štruktúra nákladov a výnosov v EUR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	11 016 296	10 591 874
<b>Tržby spolu</b>	<b>11 016 296</b>	<b>10 591 874</b>
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	4 473 559	4 532 331
<b>Pridaná hodnota spolu</b>	<b>4 473 559</b>	<b>4 532 331</b>
Osobné náklady	0	0
Ostatné (náklady) / výnosy, netto	-260 203	-279 213
Finančné (náklady) / výnosy, netto, okrem úrokov	-471 725	-517 258
<b>EBITDA</b>	<b>3 741 631</b>	<b>3 735 860</b>
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	-6 801 487	-7 539 365
<b>EBIT</b>	<b>-3 059 856</b>	<b>-3 803 505</b>
Zisk ( strata ) z finančných činností	-6 703 995	-6 628 067
Daň z príjmu	0	0
<b>Hospodársky výsledok po zdanení</b>	<b>-9 292 126</b>	<b>-9 914 314</b>

## Ukazovatele finančnej analýzy

	2019	2018
<b>UKAZOVATELE LIKVIDITY</b>		
likvidita I. stupňa – pohotová	1,58	1,41
likvidita II. stupňa – bežná	1,82	1,67
likvidita III. stupňa - celková	1,98	1,78
<b>UKAZOVATELE RENTABILITY</b>		
ROS - rentabilita tržieb ( EBIT / Tržby spolu )	-27,78%	-35,91%
ROI - rentabilita celkového kapitálu ( EBIT / Prevádzkový kapitál )	-6,79%	-7,61%
ROE - rentabilita vlastného kapitálu ( HV po zdanení / Vlastné imanie )	19,23%	25,41%
<b>UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI</b>		
Obrátkovosť zásob ( Tržby spolu - Pridaná hodnota spolu / Zásoby )	N/A	N/A
Obrátkovosť vloženého kapitálu ( Tržby spolu / Prevádzkový kapitál )	0,24	0,21

## 06 Udalostí osobitného významu

Vedeniu spoločnosti nie sú známe žiadne udalosti, ktoré nastali po 31. decembri 2019 a ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností vo výročnej správe spoločnosti k 31. decembru 2019.

## 07 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2019 spoločnosť nevykonávala výskumnú a vývojovú činnosť a neúčtovala o výdavkoch na vedu a výskum.

## 08 Nadobúdanie akcií

Spoločnosť v roku 2019 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 2019 dosiahla spoločnosť stratu vo výške 9 292 126 EUR. Štatutárny orgán navrhuje nasledovné vyrovnanie straty: stratu vo výške 9 292 126 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 všetky 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