

|

OC Slovakia s. r. o.
Výročná správa
2020

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 2020.....	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.....	10
06 Udalosti osobitného významu.....	11
07 Náklady na výskum a vývoj	11
08 Nadobúdanie akcií.....	11
09 Informácie o rozdelení zisku alebo vyrovnaní straty.....	12
10 Environmentálne aktivity.....	12
11 Personálna politika	12
12 Účtovná závierka a správa audítora	12

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 2020 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 80 094 662

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:

Mariaan Kennedy - od 24.05.2017

Elmar Marguéríte Theodorus Schoonbrood - od 18.10.2019

Steven Jacob Poelman - od 18.10.2019

Frédéric Rouleau - od 23.07.2020

02/03 Postavenie spoločnosti v roku 2020

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

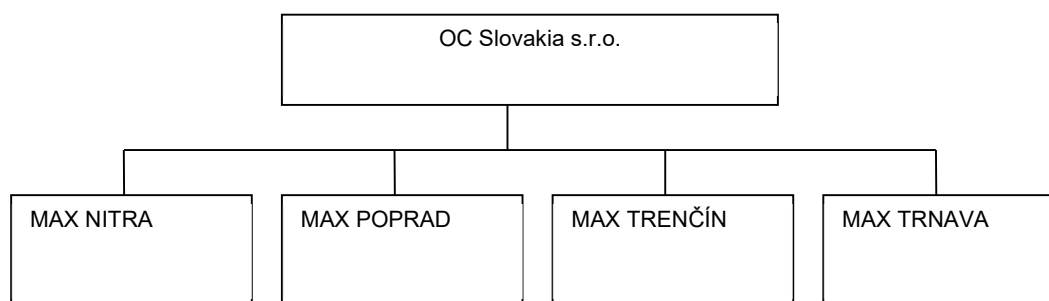
Spoločníkmi spoločnosti sú:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
Kensington CEE Holdco B.V.	80 093 667	100,00%	100%
Kensington CEE Pledgeco S.ár.l.	995	0,00%	
Spolu	80 094 662	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.



MAX NITRA

Chrenovská 30
949 01 Nitra
Slovensko

Tel: +421 37 69 00 410

Email: nitra@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 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 zvierka

04/01 Štruktúra nákladov a výnosov

			Rozdiel
NÁKLADY v EUR	2020	2019	2020-2019
PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY SPOLU	14 104 480	13 611 638	492 842
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok	1 799 418	1 902 818	-103 400
Opravy a udržiavanie	282 654	321 982	-39 328
Náklady na reprezentáciu	356	1 062	-706
Upratovacie služby	635 657	614 137	21 520
Bezpečnostné služby	441 255	405 516	35 739
Odvoz odpadu	80 128	83 235	-3 107
Telefóny	20 175	16 519	3 656
Marketing a reklama	484 969	550 272	-65 303
Správa nehnuteľností	860 813	856 104	4 709
Riadenie nehnuteľností - management fee	865 407	1 029 376	-163 969
Spracovanie účtovníctva	108 352	107 298	1 054
Audít a daňové poradenstvo	74 335	105 769	-31 434
Nájomné + služby s ním súvisiace	329 284	320 367	8 917
Právne a korporátne služby	688 458	228 281	460 177
Ostatné			0
Ostatné - daňovo neuznané	0	0	0
Dane a poplatky	246 558	209 369	37 189
Odpisy zvýšené o opravnú položku k majetku	6 985 983	6 801 487	184 496
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	200 680	58 045	142 635
FINANČNÉ NÁKLADY SPOLU	6 168 530	6 703 995	-535 465
Nákladové úroky	5 773 268	6 232 270	-459 002
Realizované kurzové straty	3 594	4 520	-926
Bankové poplatky	391 668	467 205	-75 537
NÁKLADY IMORIADNEHO CHARAKTERU	0	0	0
DAŇ Z PRIJMU SPLATNÁ	0	0	0
DAŇ Z PRIJMU ODLOŽENÁ	0	0	0
NÁKLADY SPOLU	20 273 010	20 315 633	-42 623

VÝNOSY v EUR	2020	2019	Rozdiel 2020-2019
PREVÁDZKOVÉ VÝNOSY SPOLU	9 830 163	11 023 507	-1 193 344
Nájomné	5 444 636	6 378 912	-934 276
Refakturácia spoločných prevádzkových nákladov	2 925 533	3 108 694	-183 161
Refakturácia priamych prevádzkových nákladov	921 100	970 150	-49 050
Krátkodobé prenájmy	446 167	500 040	-53 874
Ostatné služby	78 106	58 068	20 038
Zmluvné pokuty a penále	0	0	0
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	14 623	7 211	7 412
	0	0	0
FINANČNÉ VÝNOSY SPOLU			
Realizované kurzové zisky	0	0	0
VÝNOSY SPOLU	9 830 163	11 023 507	-1 193 344
Hospodársky výsledok po zdanení	-10 442 847	-9 292 126	-1 150 721

04/02 Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

	2020	2019	Rozdiel 2020-2019
1. Neobežný majetok	<u>36 070 718</u>	<u>42 604 176</u>	<u>-6 533 458</u>
1.1. Dlhodobý nehmotný majetok	<u>4 077</u>	<u>4 177</u>	<u>-100</u>
1.1.1. Zriaďovacie náklady	0	0	0
1.1.2. Oceniteľné práva	4 077	4 177	-1009
1.2. Dlhodobý hmotný majetok	<u>36 066 641</u>	<u>42 599 999</u>	<u>-6 533 358</u>
1.2.1. Pozemky	6 301 030	6 301 030	0
1.2.2. Stavby	29 430 033	35 937 364	-6 507 331
1.2.3. Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	268 937	361 605	-92 668
1.2.4. Obstaraný dlhodobý hmotný majetok	66 641	0	66 641
1.3. Dlhodobý finančný majetok	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Obežný majetok	<u>6 065 954</u>	<u>5 743 090</u>	<u>322 864</u>
2.1. Zásoby	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
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>781 181</u>	<u>769 753</u>	<u>11 428</u>
2.3.1. Pohľadávky z obchodného styku	712 165	740 437	-28 272
2.3.2. Daňové pohľadávky	69 016	29 316	39 700
2.3.3. Iné pohľadávky	0	0	0
2.4. Finančné účty	<u>5 284 773</u>	<u>4 973 337</u>	<u>311 436</u>
2.4.1. Peniaze	364	364	0
2.4.2. Účty v bankách	5 284 409	4 972 973	311 436
3. Časové rozlíšenie	<u>562 254</u>	<u>503 378</u>	<u>58 876</u>
3.1. Náklady budúcich období	562 254	503 378	58 876
3.2. Príjmy budúcich období	0	0	0
Spolu majetok	<u>42 698 926</u>	<u>48 850 644</u>	<u>-6 151 718</u>

05 Finančno-ekonomická analýza a ukazovatele finančnej analýzy

Štruktúra majetku, záväzkov a vlastného imania

v EUR	2020	2019
Dlhodobý nehmotný majetok	4 077	4 177
Dlhodobý hmotný majetok	36 066 641	42 599 999
Dlhodobé pohľadávky	0	0
1. DLHODOBÝ MAJETOK SPOLU	36 070 718	42 604 176
Zásoby	0	0
Krátkodobé pohľadávky	781 181	769 753
Finančné účty	5 284 773	4 973 337
Časové rozlíšenie na strane aktív	562 254	503 378
2. KRÁTKODOBÝ MAJETOK SPOLU	6 065 954	5 743 090
MAJETOK SPOLU	42 698 926	48 850 644
3. VLASTNÉ IMANIE	-2 459 044	-48 316 198
4. DLHODOBÉ ZÁVAZKY	10 858 767	62 592 218
5. DLHODOBÉ BANKOVÉ ÚVERY	0	31 299 818
Krátkodobé záväzky	1 405 944	1 455 720
Rezervy	360 013	127 505
Bankové úvery a výpomoci	31 693 025	800 695
Časové rozlíšenie na strane pasív	840 221	890 886
6. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	34 299 203	3 274 806
VLASTNÉ IMANIE A ZÁVAZKY SPOLU	42 698 926	48 850 644
Pracovný kapitál (bod 2-6)	-28 233 249	2 468 284
Fixný kapitál (bod 1)	36 070 718	42 604 176
Prevádzkový kapitál	7 837 469	45 072 460
Krátkodobá zadlženosť	0	0
Dlhodobá zadlženosť	1 271 563	1 310 102
Vlastné imanie	-2 459 044	-48 316 198
Zdroje majetku	-1 187 481	-47 006 096
Štruktúra nákladov a výnosov v EUR	2020	2019
Tržby z predaja tovaru	0	0
Tržby z predaja vlastných výrobkov a služieb	9 815 540	11 016 296
Tržby spolu	9 815 540	11 016 296
Obchodná marža	0	0
Pridaná hodnota	3 144 281	4 473 559
Pridaná hodnota spolu	3 144 281	4 473 559
Osobné náklady	0	0
Ostatné (náklady) / výnosy, netto	-432 615	-260 203
Finančné (náklady) / výnosy, netto, okrem úrokov	-395 262	-471 725
EBITDA	2 316 404	3 741 631
Odpisy a opravné položky k dlhodobému majetku	-6 985 983	-6 801 487
EBIT	-4 669 579	-3 059 856
Zisk (strata) z finančných činností	-6 168 530	-6 703 995
Daň z príjmu	0	0
Hospodársky výsledok po zdanení	-10 442 847	-9 292 126

Ukazovatele finančnej analýzy

	2020	2019
UKAZOVATELE LIKVIDITY		
likvidita I. stupňa – pohotová	0,15	1,58
likvidita II. stupňa – bežná	0,18	1,82
likvidita III. stupňa - celková	0,19	1,98
UKAZOVATELE RENTABILITY		
ROS - rentabilita tržieb (EBIT / Tržby spolu)	-47,57%	-27,78%
ROI - rentabilita celkového kapitálu (EBIT / Prevádzkový kapitál)	-59,58%	-6,79%
ROE - rentabilita vlastného kapitálu (HV po zdanení / Vlastné imanie)	424,67%	19,23%
UKAZOVATELE OBRÁTKOVOSTI		
Obrátkovosť zásob (Tržby spolu - Pridaná hodnota spolu / Zásoby)	N/A	N/A
Obrátkovosť vloženého kapitálu (Tržby spolu / Prevádzkový kapitál)	1,25	0,24

06 Udalosti osobitného významu

Vedeniu spoločnosti nie sú známe žiadne udalosti, ktoré nastali po 31. decembri 2020 a ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností vo výročnej správe spoločnosti k 31. decembru 2020.

07 Náklady na výskum a vývoj

V roku 2020 spoločnosť nevykonávala výskumnú a vývojovú činnosť a neúčtovala o výdavkoch na vedu a výskum.

08 Nadobúdanie akcií

Spoločnosť v roku 2020 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 2020 dosiahla spoločnosť stratu vo výške 10 442 847 EUR. Štatutárny orgán navrhuje nasledovné vyrovnanie straty: stratu vo výške 10 442 847 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