

Úč POD

## ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA



podnikateľov v podvojnóm účtovníctve

zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.

Á Ā B Ć D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 2 6 7 2 7 0 7	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna	Účtovná jednotka <input checked="" type="checkbox"/> malá	Mesiac od 0 1	Rok 2 0 1 5
IČO 4 4 3 3 0 9 6 1	<input type="checkbox"/> mimoriadna	<input type="checkbox"/> veľká	Za obdobie do 1 2	2 0 1 5
SK NACE 6 8 . 1 0 . 0	<input type="checkbox"/> priebežná	(vyznačí sa x)	Bezprostredne predchádzajúce obdobie	od 0 1 do 1 2
				2 0 1 4 2 0 1 4

Priložené súčasti účtovnej závierky

 Súvaha (Úč POD 1-01) Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) Poznámky (Úč POD 3-01)

(v celých eurách)

(v celých eurách)

(v celých eurách)

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky

B A D e v e l o p m e n t I I , s . r . o .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica H o d ž o v o n á m e s t i e	Číslo 3
PSČ 8 1 1 0 6	Obec B r a t i s l a v a
Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti B r a t i s l a v a I , o d d . : S r o , v l . č . : 5 3 9 6 5 / B	
Telefónne číslo 0 2 / 5 9 1 9 3 1 8 4	Faxové číslo /
E-mailová adresa	

Zostavená dňa:

1 0 . 0 3 . 2 0 1 6

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu

BA Development II, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2015

(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 eurocentoch alebo celých eurách (pokiaľ nie je uvedené inak).

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

<b>Obchodné meno a sídlo</b>	BA Development II, s.r.o. („spoločnosť“) Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava
<b>Hospodárska činnosť</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu,</li> <li>- sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb,</li> <li>- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,</li> <li>- prenájom garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti,</li> <li>- obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom nehnuteľnosti,</li> <li>- reklamné a marketingové služby,</li> <li>- prieskum trhu a verejnej mienky,</li> <li>- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti.</li> </ul>

**2. Zamestnanci**

Spoločnosť v roku 2015 a v roku 2014 nezamestnávala zamestnancov.

**3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky**

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka spoločnosti BA Development II, s.r.o.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2015 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 2014**

Účtovnú závierku spoločnosti BA Development II, s.r.o., za rok 2014 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 9. júna 2015.

**5. Konsolidovaná účtovná závierka**

Spoločnosť BA Development II, s.r.o. je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Tatra Residence, s.r.o., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, ktorá má 100-percentný podiel na jej základnom imaní. Priama materská spoločnosť Tatra Residence, s.r.o., je dcérskou spoločnosťou spoločnosti ELIOT, a.s. a tá je dcérskou spoločnosťou spoločnosti Tatra banka a.s., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava.

Materským podnikom v konsolidácii, ktorý zostavuje konsolidovanú účtovnú závierku je Tatra banka, a.s., Hodžovo nám. 3, Bratislava, Slovenská republika.

Skupina Tatra banka predstavuje materskú spoločnosť Tatra banka, a.s. a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej len "skupina Tatra banka"), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností.

**BA Development II, s.r.o.****Poznámky individuálnej účtovnej závierky****Zostavenej k 31. decembru 2015****(údaje v tabuľkách sú uvedené v celých eurách, ak nie je uvedené inak)**

Konsolidovaná účtovná závierka skupiny Tatra banka je uložená v registri účtovných závierok vedenom Ministerstvom financií Slovenskej republiky.

Hlavnou materskou spoločnosťou je spoločnosť Raiffeisen Landesbanken – Holding GmbH, Friedrich – Wilhelm –Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien, Österreich.

Obchodné meno hlavnej materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú závierku je Raiffeisen Zentralbank Österreich AG, Viedeň, Rakúsko.

Skupina RZB predstavuje materskú spoločnosť Raiffeisen Zentralbank a jej dcérske a pridružené spoločnosti (ďalej len „skupina RZB“), ktoré vlastní priamo alebo nepriamo prostredníctvom svojich dcérskych spoločností.

Konsolidovaná účtovná závierka skupiny RZB, ktorá je hlavnou konsolidujúcou spoločnosťou spoločnosti Tatra banka, a.s., je uložená na registrovom súde Handelsgericht Wien, Marxergasse 1a, 1030 Viedeň, Rakúsko. Spoločnosť BA Development II, s.r.o. nie je, na základe princípu materiality, zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky skupiny RZB.

Spoločnosť BA Development II, s.r.o. nemá dcérske podniky a nie je ani neobmedzene ručiacim spoločníkom verejnej obchodnej spoločnosti a ani komplementárom komanditnej spoločnosti.

## **6. Všeobecné predpoklady pre vypracovanie účtovnej závierky**

Účtovná závierka spoločnosti pozostávajúca zo súvahy, výkazu ziskov a strát a poznámok k účtovnej závierke k 31. decembru 2015 bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania činnosti spoločnosti a v súlade s účtovnými predpismi platnými v Slovenskej republike.

K 31. decembru 2015 spoločnosť vykázala záporné vlastné imanie vo výške 1 681 407 EUR a záporný výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení za rok vtedy sa končiaci vo výške 47 035 EUR. Významnou časťou záväzkov k 31. decembru 2015 je záväzok z prijatej pôžičky od materskej spoločnosti vo výške 2 812 116 EUR. Činnosť spoločnosti závisí od pokračujúcej podpory a zachovania financovania zo strany materskej spoločnosti a skupiny Tatra banka, a.s. a od úspešnosti realizácie podnikateľského projektu.

Vedenie spoločnosti očakáva, že skupina Tatra banka, a.s. bude podporovať činnosť spoločnosti najmenej počas nasledujúcich 12 mesiacov s cieľom zabezpečiť nepretržité trvanie jej činnosti.

## **II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

### **1. Záruky a iné zabezpečenia poskytnuté členom orgánov spoločnosti**

Spoločnosť BA Development II., s.r.o. neposkytla žiadne záruky ani zabezpečenia členom orgánov spoločnosti.

### **2. Pôžičky poskytnuté členom orgánov spoločnosti**

Spoločnosť BA Development II., s.r.o. neposkytla žiadne pôžičky členom orgánov spoločnosti.

## **III. 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 2015 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
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.

BA Development II, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2015

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

5. Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.
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 dlhodobej 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) Z dôvodu obnovenia realizácie projektovej výstavby v roku 2013 na obstaranom pozemku a v nadväznosti na cieľ projektu, predaj jednotlivých stavaných objektov na danom pozemku sa položky majetku súvisiace s plánovaným projektom účtujú na účty zásob a o jednotlivých položkách sa účtuje ako o zásobách vlastnej výroby na riadku súvahy „Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby“ a o nehnuteľnostiach na predaj v prípade pozemku na riadku súvahy „Tovar“.
- b) Pohľadávky:
  - pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – 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.
- c) Záväzky:
  - pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
  - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- d) Rezervy – v očakávanej výške záväzku alebo poistnomatematickými metódami.
- e) 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.

- f) Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o dani z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pred zdanením pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.
- g) 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 nevyužitú daňovú odpočty do budúcich období. Pri určení výšky odloženej dane z príjmov sa použila sadzba dane z príjmov platná v nasledujúcom účtovnom období, t. j. 22 %.

Spoločnosť v roku 2015 neúčtovala o odloženej dani.

BA Development II, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2015

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

**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 – účtujú sa v očakávanej výške záväzku. Spoločnosť vytvára rezervu na súdne spory, rezervu na environmentálne záväzky, emisné kvóty a rezervu na odchodné a 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.

Spoločnosť tvorí opravnú položku k pohľadávkam podľa vnútropodnikovej smernice nasledovne:

<b>Kritéria</b>	<b>Opravná položka v %</b>
Po splatnosti 91 – 180 dní	30
Po splatnosti 181 – 360 dní	60
Po splatnosti viac ako 361 dní	100
<b>Pochybné a sporné pohľadávky</b>	<b>100</b>

**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. 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 účtovnej jednotke sa počas roka neuskutočnili zmeny spôsobov oceňovania, spôsobov odpisovania, postupov účtovania, usporiadania položiek účtovnej závierky ani obsahového vymedzenia týchto položiek oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu, ak nie je uvedené inak, okrem tých, ktoré vyplývajú priamo zo zmien v slovenskej účtovnej legislatíve.

**13. Oprava významných chýb minulých období**

Spoločnosť neúčtovala o oprave významných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období.

**IV. INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPŔŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1. Dlhodobý majetok****1.1. Goodwill**

Spoločnosť neúčtuje o goodwill.

**1.2. Majetok obstaraný z dotácií**

Spoločnosť neúčtuje o majetku obstaraného z dotácií.

**1.3. Dlhodobý finančný majetok**

Spoločnosť neúčtuje o dlhodobom finančnom majetku.

BA Development II, s.r.o.

Poznámky individuálnej účtovnej závierky

Zostavenej k 31. decembru 2015

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

**2. Majetok ocenený reálnou hodnotou**

Spoločnosti sa uvedené netýka.

**3. Informácie o vlastných akciách**

Spoločnosť neúčtuje o vlastných akciách.

**4. Závazky****4.1. Závazky podľa zostatkovej doby splatnosti**

<i>Položka</i>	<b>31. 12. 2015</b>	<b>31. 12. 2014</b>
<b><i>Dlhodobé záväzky:</i></b>		
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2 812 116	1 714 240
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	1 031 967
<b>Spolu dlhodobé záväzky</b>	<b>2 812 116</b>	<b>2 746 207</b>

**4.2. Závazky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia**

Spoločnosti sa uvedené netýka.

**5. Deriváty**

Spoločnosti sa uvedené netýka.

**6. Informácie o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt**

Spoločnosť neúčtuje o nákladoch a výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah.

**V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA****1. Podmienené záväzky**

Daňové priznania zostávajú otvorené a môžu byť predmetom kontroly počas obdobia piatich rokov. Skutočnosť, že určité obdobie alebo daňové priznanie vzťahujúce sa na toto obdobie bolo kontrolované, nemá vplyv na vylúčenie tohto obdobia z prípadnej ďalšej kontroly počas obdobia piatich rokov. V dôsledku toho sú k 31. decembru 2015 daňové priznania spoločnosti za roky 2011 až 2015 otvorené a môžu sa stať predmetom kontroly.

Spoločnosť neúčtuje o podmienenom záväzku.

**2. Podmienený majetok**

Spoločnosť neviduje žiadne zmluvy, ktoré spĺňajú podmienky podmieneného majetku.

**3. Podsúvahové účty**

Spoločnosť neúčtuje na podsúvahových účtoch.

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

Po 31. decembri 2015 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva, pasíva alebo výsledky hospodárenia spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.