

BA Development, 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

Účtovná jednotka BA Development (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným so sídlom v Bratislave, Hodžovo námestie 3, 811 06. Založená bola dňa 28.06.2006 zakladateľskou listinou vo forme notárskej zápisnice. Deň vzniku je 28. júla 2006. IČO 36 658 545. Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddieli: Sro vo vložke číslo 41674/B.

Hlavným predmetom činnosti spoločnosti je:

- kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi – maloobchod,
- kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živností - veľkoobchod,
- sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností,
- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- obstarávatel'ská činnosť spojená s prenájomom nehnuteľností,
- prenájom strojov, prístrojov a zariadení,
- prenájom garáží alebo odstavných plôch pre motorové vozidlá slúžiacich na umiestnenie najmenej piatich vozidiel patriacich iným osobám než majiteľovi alebo nájomcovi nehnuteľnosti,
- vedenie účtovníctva,
- administratívne a sekretárske práce,
- marketingová činnosť
- reklamná činnosť,
- činnosť ekonomických poradcov,
- podnikateľské poradenstvo v predmete podnikania v rozsahu voľnej živnosti,
- vydavateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
- faktoring a forfaiting v rozsahu voľnej živnosti,
- prieskum trhu a verejnej mienky,
- leasingová činnosť v rozsahu voľnej živnosti.

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 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 s.r.o., za rok 2014 schválilo riadne valné zhromaždenie, ktoré sa konalo dňa 9. júna 2015.

BA Development, 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. Konsolidovaná účtovná závierka

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

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

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- Reiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien, Osterreich.

Obchodné meno hlavnej materskej spoločnosti zostavujúcej konsolidovanú účtovnú uzávierku je Raiffeisen Zentralbank Osterreich 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 uzávierka 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, s.r.o. nie je, na základe princípu materiality, zahrnutá do konsolidovanej účtovnej závierky skupiny RZB.

Spoločnosť BA Development, 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 7 683 397 EUR a záporný výsledok hospodárenia z bežnej činnosti po zdanení za rok vtedy sa končiaci vo výške 2 610 019 EUR. Významnou časťou záväzkov spoločnosti k 31. decembru 2015 je úverový záväzok vo výške 9 389 906 EUR a záväzok z prijatej pôžičky od spriaznenej osoby vo výške 6 648 323 EUR (vrátane úrokov).

Činnosť spoločnosti závisí od pokračujúcej podpory a zachovania financovania zo strany skupiny Tatra banka, a.s. a od úspešnosti realizácie podnikateľského projektu, ktorým je prevádzka obchodného centra v Bratislave a ďalší rozvoj pozemkov vo vlastníctve spoločnosti.

BA Development, 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)

II. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI

Členovia orgánov spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z obchodného registra zo dňa 31. decembra 2015 sú:

Konatelia
 Mgr. Ing. Miloš Sušarský
 Mgr. Ing. Miroslav Hladký
 Ing. Marta Rejholcová
 Ing. Ľubica Jurkovičová

V mene spoločnosti konajú a podpisujú vždy dvaja konatelia spoločne.

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2015 je nasledujúca:

Spoločník <i>a</i>	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v % <i>d</i>	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v % <i>e</i>
	absolútne <i>b</i>	v % <i>c</i>		
Tatra Residence, s.r.o.	6 639	100	100	-
Spolu	6 639	100	100	-

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.
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.

BA Development, 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)

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 majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné a clo).

Náklady na rozšírenie, modernizáciu a rekonštrukciu, vedúce k zvýšeniu výkonnosti, kapacity alebo účinnosti v úhrnnej hodnote viac ako 1 700 EUR pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie, zvyšujú obstarávaciu cenu dlhodobého hmotného majetku. Náklady na technické zhodnotenie v úhrnnej hodnote 1 700 EUR a menej pri jednotlivom majetku za bežné účtovné obdobie a náklady na prevádzku, údržbu a opravy sa účtujú do nákladov bežného účtovného obdobia.

Dlhodobý hmotný majetok do výšky 1 700 EUR je jednorazovo odpísaný do nákladov spoločnosti v roku jeho obstarania.

- b) 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.

- c) Krátkodobý finančný majetok
Peňažné prostriedky a ceniny sú ocenené v ich menovitej hodnote.
- d) Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- e) Záväzky:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- f) Rezervy – v očakávanej výške záväzku.
- g) Pôžičky, úvery:
- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
 - pri prevzatí – obstarávacou cenou.
- Úroky z pôžičiek a úverov sa účtujú do obdobia, s ktorým časovo a vecne súvisia.
- h) Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.
- i) 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.
- j) Spoločnosť neúčtovala o odloženej dani z príjmov.

BA Development, 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
- Opravné položky k pohľadávkam – účtujú sa podľa vnútro podnikovej smernice nasledovne:

Kritériá	Opravná položka v %
Po splatnosti 91 – 180 dní	30
Po splatnosti 181 – 360 dní	60
Po splatnosti viac ako 360 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100

Spoločnosť pri tvorbe daňových opravných položiek používa zákonom stanovené limity:

Kritériá	Opravná položka v %
Po splatnosti 361 – 720 dní	20
Po splatnosti 721 – 1080 dní	50
Po splatnosti viac ako 1080 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100

V prípade pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 1 rok, upravuje sa hodnota pohľadávky na jej hodnotu v čase účtovania a vykazovania (súčasná hodnota).

- 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.

Priemerné životnosti podľa plánu odpisov sú:

Druh majetku	Životnosť	Ročná sadzba odpisov
Budova Glavica	40	3 %
Vnútrotné zariadenie budovy (napr. klimatizácia, výťahy)	12	8 %
Počítačová sieť	6	17 %
Veľkoplošný panel	6	17 %

Daňové odpisy sa uplatňujú podľa sadzieb uvedených v zákone o dani z príjmov platných pre rovnomerné odpisovanie.

b) Podiely na základnom imaní v obchodných spoločnostiach sa ponechávajú v pôvodnom ocenení.

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 uskutočnili zmeny spôsobov odpisovania majetku oproti predchádzajúcemu účtovnému obdobiu – zmena odpisovej skupiny (podľa §26) budovy z OS 4 do OS 5, vnútrotné zariadenie budovy z OS 3 na OS 4.

BA Development, 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)

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

Na pozemok a budovu OC Glavica vo vlastníctve spoločnosti BA Development, s.r.o. je zriadené záložné právo v prospech spoločnosti Tatra banka, a.s. Zmluva o zriadení záložného práva bola uzavretá dňa 1. decembra 2010 za účelom zabezpečenia splátkového úveru Zmluva o splátkovom úvere č. 678/2010 do výšky najvyššej hodnoty istiny – 12 707 500 EUR.

Predmetom záložného práva je pozemok, nachádzajúci sa v katastrálnom území Devínska Nová Ves, obec BA - m. č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, zapísané na LV 3743 a stavba - Obchodné centrum Glavica, súpisné číslo 7095 na parcele č. 3264/20, stavba -Trafostanica súpisné číslo 7096 na parcele č. 3263/20.

Na pozemok vo vlastníctve spoločnosti BA Development, s.r.o. je zriadené vecné bremeno – povinnosť umožniť povereným a oprávneným osobám zriadenie a uloženie stavby, stavebné úpravy, prechod a prejazd na pozemku, strpieť akékoľvek obmedzenia vyplývajúce zo zákona o energetike ako je uvedené na LV 3743.

2. Majetok ocenený reálnou hodnotou

Spoločnosti sa netýka

3. Záväzky**3.1. Záväzky podľa zostatkovej doby splatnosti**

Položka	31. 12. 2015	31. 12. 2014
Dlhodobé záväzky:		
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	6 751 748	218 043
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	-	6 379 056
Spolu dlhodobé záväzky	6 751 748	6 597 099

Záväzky roku 2015 so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov pozostávajú :

103 425 EUR – prijaté kaucie na základe Zmluvy o uzavretí budúcej zmluve o nájme nebytových priestorov.

6 648 323 EUR – istina a súvisiaci úrok z pôžičky od Tatra Residence, s.r.o., so sídlom Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava, splatnosť do 31. decembra 2020;

3.2. Záväzky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Krátkodobý bankový úver		Dátum splatnosti		31. 12. 2015	31. 12. 2014
Tatra Banka – splátkový úver č. 678/2010	EUR	1M BRIBOR +1,50 % p. a.	31.12.2015	9 389 906	9 731 906

Splátkový úver č. 678/2010, ktorý poskytla Tatra Banka, a.s. je zabezpečený na základe Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnému majetku zo dňa 1. decembra 2010 (predmet záložného práva - pozemok nachádzajúci sa v katastrálnom území Devínska Nová Ves, obec BA – m. č. Devínska Nová Ves, okres Bratislava IV, zapísané na LV 3743), stavba - Obchodné centrum Glavica, súpisné číslo 7095 na parcele č. 3264/20, stavba -Trafostanica súpisné číslo 7096 na parcele č. 3263/20 a Zmluvou o záložnom práve k pohľadávkam zo dňa 30. augusta 2010 (predmet záložného práva – všetky existujúce a budúce pohľadávky spoločnosti).

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

Spoločnosť neúčtovala o jednotlivých položkách nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

BA Development, 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)

V. INÉ AKTÍVA A INÉ PASÍVA

1. Podmienené záväzky

Spoločnosť neviduje takéto záväzky.

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.