

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 7 5 2 4 0 8

DIČ 2 0 2 0 2 3 0 7 6 2

**A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE****1. Obchodné meno a sídlo Spoločnosti**

BA Business Center s. r. o.  
Plynárenská 1  
821 09 Bratislava

Spoločnosť BA Business Center s. r. o. (ďalej len Spoločnosť), bola založená 3. septembra 1998 a do obchodného registra bola zapísaná 10. septembra 1998 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sa, vložka 1853/B). 18. decembra 2014 došlo k zmene právnej formy Spoločnosti na s.r.o. v dôsledku čoho je Spoločnosť v súčasnosti zapísaná v oddiele Sro, vložka 101724/B. V súvislosti so zmenou právnej formy došlo aj k zmene spoločníkov. Spoločnosť CA Immo Holding B.V. má 99.9% podiel a spoločnosť CA Immobilien Anlagen AG 0.01% podiel.

**2. Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:**

- prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných ako základných služieb – obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom
- obstarávateľská činnosť spojená so správou a prenájomom nehnuteľností
- reklamná a propagačná činnosť

**3. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 23. augusta 2016.

**4. Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2015 bola uložená do registra účtovných závierok 31. mája 2016. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2015 bola uložená 12. septembra 2016. Výročná správa Spoločnosti bola uložená do registra účtovných závierok 31. augusta 2016.

**5. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2016 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve za účtovné obdobie od 1. januára 2016 do 31. decembra 2016.

Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou. Účtovná závierka neposkytuje a ani nemôže poskytovať všetky informácie, ktoré by existujúci a potencionálni investori, poskytovatelia úverov a pôžičiek a iní veritelia, mohli potrebovať. Títo používatelia musia relevantné informácie získať z iných zdrojov.

**6. Informácie o skupine**

Spoločnosť sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky materskej spoločnosti CA Immo Holding B.V., so sídlom Taurusavenue 29, 2132LS Hoofddorp, Holandsko. Konsolidovanú účtovnú závierku koncernu zostavuje spoločnosť CA Immobilien Anlagen AG, Mechelgasse 1, A-1030 Viedeň, Rakúsko. Túto konsolidovanú účtovnú závierku je možné dostať priamo v sídle uvedených spoločností.

**7. Počet zamestnancov**

Spoločnosť v roku 2016 ani v roku 2015 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

**B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Konatelia Markus Andreas Kuttner  
Dipl.-Ing. Hedwig Höfler

Prokúra Sebastian Alexander Obermair  
Peter Pros

Členom štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2016 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2015: žiadne).

IČO 3 5 7 5 2 4 0 8

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 3 0 7 6 2

**C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOVÝCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY**

Štruktúra spoločníkov Spoločnosti k 31. decembru 2016 je nasledovná:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
CA Immo Holding B.V.	7 502 204	99,99%	99,99%
CA Immobilien Anlagen AG	996	0,01%	0,01%
<b>Spolu</b>	<b>7 503 200</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

**D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH****(1) Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Spoločnosť mala k 31. decembru 2016 kladné vlastné imanie vo výške 1 437 TEUR avšak vygenerovala hospodársky výsledok pred zdanením vo výške - 1 712 TEUR (2015: - 2 516 TEUR), a zároveň má krátkodobé záväzky vyššie o 3 931 TEUR ako obežný majetok ponížený o odloženú daňovú pohľadávku. Spoločnosť čiastočne financuje svoje záväzky pôžičkami alebo kapitálovými vkladmi od spoločníka CA Immobilien Anlagen AG, pričom je závislá od pokračovania tejto finančnej podpory aj v budúcnosti.

Spoločnosť CA Immobilien Anlagen AG, materská spoločnosť skupiny, potvrdila pre rok 2017 pripravenosť finančne podporovať Spoločnosť v prípade potreby.

K dátumu zostavenia príslušnej účtovnej závierky pripravilo vedenie odhad (predpoklad) podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov na základe poslednej dostupnej priebežnej účtovnej závierky Spoločnosti za prvé tri mesiace roku 2017.

Po preverení odhadu podnikateľského plánu a toku peňažných prostriedkov Spoločnosti, ktorý bol zostavený na základe vyššie uvedených predpokladov, s prihliadnutím na možné zmeny v obchodnej činnosti, vedenie zastáva názor, že Spoločnosť bude schopná vykonávať svoju činnosť za predpokladu, že spoločnosť CA Immobilien Anlagen AG nebude žiadať okamžité splatenie záväzkov. Rozpočet na rok 2017 predpokladá čisté výnosy vo výške približne 3 milióny EUR. Vzhľadom k vyššie uvedenému je účtovná závierka Spoločnosti zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (angl. going concern).

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

V účtovnom období 2016 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

**(2) Porovnateľné údaje**

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

**(3) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe**

Spoločnosť nemá transakcie, ktoré by sa neuvádzali v súvahe.

**(4) Použitie odhadov a úsudkov**

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

**Úsudky**

IČO 3 5 7 5 2 4 0 8

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ 2 0 2 0 2 3 0 7 6 2

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

**Neistoty v odhadoch a predpokladoch**

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo signifikantné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

**(5) Spôsob a ocenenie majetku a záväzkov****a) Dlhodobý nehmotný majetok a dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý majetok nakupovaný sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (clo, prepravu, montáž, poistné a pod.).

Dlhodobý majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi. Vlastnými nákladmi sú všetky priame náklady vynaložené na výrobu alebo inú činnosť a nepriame náklady, ktoré sa vzťahujú na výrobu alebo inú činnosť.

Odpisy dlhodobého nehmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 2 400 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Softvér	4	lineárna	25
Ostatný nehmotný majetok	2	lineárna	50
Drobný dlhodobý nehmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína prvým dňom mesiaca uvedenia dlhodobého majetku do používania. Drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávací cena (resp. vlastné náklady) je 1 700 EUR a nižšia, sa odpisuje jednorazovo pri uvedení do používania. Pozemky sa neodpisujú. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy	24	zrýchlená	4,00 – 4,13
Budovy	20	lineárna	5,00
Ostatné stavby	20	lineárna	5,00
Inventár	6	lineárna	16,67
Výpočtová technika	4	lineárna	25,00
Ostatný hmotný majetok	4	lineárna	25,00
Drobný dlhodobý hmotný majetok	rôzna	jednorazový odpis	100

Spoločnosť CA Immobilien Anlagen AG, materská spoločnosť skupiny, si každoročne necháva vypracovať znalecké posudky na všetky nehnuteľnosti patriace skupine. Spoločnosť tieto posudky berie ako indikátor znehodnotenia, a v prípade že je hodnota nehnuteľnosti podľa znaleckého posudku nižšia ako hodnota v účtovníctve, zaúčtuje sa opravná položka vo výške rozdielu.

**b) Pohľadávky**

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú ich menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevymožiteľné pohľadávky, ku ktorým sa tvorí opravná položka. Pravidlá tvorby stanovené internou smernicou sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Pohľadávka po splatnosti	Opravná položka v %
viac ako 42 dní	25 %
viac ako 90 dní	50 %
viac ako 180 dní	100 %

IČO 

3	5	7	5	2	4	0	8
---	---	---	---	---	---	---	---

Poznámky Úč POD 3 - 01

DIČ 

2	0	2	0	2	3	0	7	6	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Pri tvorbe opravnej položky sa vychádza z doby splatnosti najstaršej pohľadávky od daného odberateľa. Zistené percento sa potom použije na všetky jeho otvorené pohľadávky.

**c) Peňažné prostriedky a ceniny**

Peňažné prostriedky a ceniny sa oceňujú ich menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravou položkou.

**d) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období**

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**e) Rezervy**

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou; tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezervy alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom, ako sa účtovala tvorba rezervy.

Spoločnosť vytvorila predovšetkým rezervy na nevyfakturované služby.

**f) Záväzky**

Záväzky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.

**g) Odložené dane**

Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

Odložená daňová pohľadávka sa účtuje iba do takej výšky, do akej je pravdepodobné, že bude možné dočasné rozdiely vyrovnat' voči budúcemu základu dane. Pri výpočte odloženej dane sa použije sadzba dane z príjmov, o ktorej sa predpokladá, že bude platiť v čase vyrovnania odloženej dane.

V novembri 2016 Národná rada schválila vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, a ktorým sa mení sadzba dane z príjmov právnických osôb z 22 % na 21 %. Nová sadzba dane sa prvýkrát použije na zdaňovacie obdobie, ktoré začína 1. januára 2017 preto bola odložená daň prepočítaná sadzbou 21%.

**h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období**

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

**i) Cudzía mena**

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa ku dňu uskutočnenia účtovného prípadu prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene (okrem prijatých a poskytnutých preddavkov) sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a účtujú sa s vplyvom na výsledok hospodárenia.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene prostredníctvom účtu vedeného v tejto cudzej mene sa prepočítavajú na menu euro referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene na účet zriadený v eurách a z účtu zriadeného v eurách sa prepočítavajú na menu euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

Prijaté a poskytnuté preddavky sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, na menu euro už neprepočítavajú.

Poznámky Úč POD 3 - 01

IČO 3 5 7 5 2 4 0 8

DIČ 2 0 2 0 2 3 0 7 6 2

**j) Výnosy**

Tržby za služby, vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

**E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT****8. Závazky**

Štruktúra záväzkov (okrem bankových úverov) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	31. 12. 2016	31. 12. 2015
Závazky po lehote splatnosti	119	6 097
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	7 879 273	5 274 349
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>7 879 392</b>	<b>5 280 446</b>
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	28 736 386	30 378 219
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>28 736 386</b>	<b>30 378 219</b>

Krátkodobé záväzky zahŕňujú úroky z pôžičky od spoločnosti v konsolidovanom celku (CA Immobilien Anlagen AG) vo výške 5 595 646 EUR a istinu vo výške 1 700 000 EUR (riadok súvahy 129). Istina pôžičky vo výške 28 000 000 EUR je vykázaná ako dlhodobá (riadok súvahy 109) a je splatná 31. decembra 2018. Výška úroku je stanovená ako 3M EURIBOR plus marža 2,00% pre pôvodnú pôžičku v hodnote 11 000 000 EUR. Marža pre pôžičku prijatú v rokoch 2012, 2013 a 2015 v hodnote 18 700 000 EUR je 4,50%.

**F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH****1. Podmienené záväzky**

V priebehu roku 2013 Spoločnosť uzavrela úverovú zmluvu s CA Immobilien Anlagen AG. Výška úverového rámca bola 2 400 000 EUR a bol platný v roku 2015. Spoločnosť z uvedeného úverového rámca k 31. decembru 2016 vyčerpala 1 700 000 EUR.

Vzhľadom na to, že mnohé oblasti slovenského daňového práva doteraz neboli dostatočne overené praxou, existuje neistota v tom, ako ich budú daňové orgány aplikovať. Mieru tejto neistoty nie je možné kvantifikovať a zanikne až potom, keď budú k dispozícii právne precedensy, prípadne oficiálne interpretácie príslušných orgánov.

Spoločnosť neviduje iné aktíva a iné pasíva.

Spoločnosť neviduje žiadne údaje na podsúvahových účtoch.

**G. INFORMÁCIE O SKUTOČNOSTIACH, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Po 31. decembri 2016 nenastali žiadne udalosti majúce významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.