

**V ý r o č n á   s p r á v a**  
**z a r o k 2 0 1 7**

**J a h r e s b e r i c h t**  
**f ü r d a s J a h r 2 0 1 7**

**spoločnosti**

**BA Business Center s. r. o.**  
so sídlom Plynárska 1, 821 09  
Bratislava, IČO: 35 752 408,  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného  
súdu Bratislava I, v Odd.: Sro, vl. č.  
101724/B

**der**

**BA Business Center s. r. o.**  
mit dem Sitz in Plynárska 1, 821 09  
Bratislava, Id. Nr. 35 752 408,  
geführt im Handelsregister des  
Bezirksgerichtes Bratislava I, Aktenzeichen  
Sro, Einlage Nr. 101724/B

Bratislava, dňa / den <sup>25</sup>.....2018



Spoločnosť **BA Business Center s. r. o.** (ďalej aj len ako „**Spoločnosť**“), so sídlom Plynárska 1, 821 09 Bratislava, IČO: 35 752 408, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v Odd. Sro, vl. č. 101724/B ako spoločnosť s ručením obmedzeným založená a podnikajúca podľa slovenského práva na území Slovenskej republiky, vykonávala svoju podnikateľskú činnosť počas uplynulého roku 2017 bez prerušenia, rovnako ako aj v predchádzajúcom roku 2016.

Die **BA Business Center s. r. o.** (ferner „**Gesellschaft**“), mit dem Sitz in Plynárska 1, 821 09 Bratislava, Id. Nr.: 35 752 408, geführt im Handelsregister des Bezirksgerichtes Bratislava I unter Aktenzeichen Sro, Einlage 101724/B als eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, gegründet und bestehend gemäß slowakischem Recht auf dem Staatsgebiet der Slowakischen Republik, übte ihre unternehmerische Tätigkeit während 2017 ununterbrochen aus, wie auch in vorangehendem Jahre 2016.

Rok 2017 nezaznamenal žiadne zmeny spoločníkov, ani žiadne zmeny spoločenskej zmluvy Spoločnosti. V roku 2017 nedošlo k žiadnej zmene v orgánoch Spoločnosti.

In 2017 erfolgten weder Änderungen der Gesellschafter, noch Änderungen des Gesellschaftsvertrags. In 2017 erfolgte keine Änderung der Gesellschaftsorgane.

V predchádzajúcom roku 2016 nenastali v Spoločnosti žiadne zmeny spoločníkov, ani žiadne zmeny spoločenskej zmluvy, ani zmeny v orgánoch Spoločnosti.

In vorangehendem Jahre 2016 erfolgten keine Änderungen der Gesellschafter, keine Änderungen des Gesellschaftsvertrags und keine Änderungen in den Organen der Gesellschaft.

Základné imanie Spoločnosti sa nezmenilo a zostalo zachované vo výške 7.503.200 EUR. Základné imanie je splatené v plnej výške.

Das Stammkapital der Gesellschaft wurde nicht geändert und bleibt weiterhin iHv 7.503.200 EUR. Das Stammkapital ist in voller Höhe einbezahlt.

Spoločnosť má v súčasnosti dvoch spoločníkov a to:

- CA Immo Holding B.V. – vklad 7.502.204 EUR,
- CA Immobilien Anlagen AG – vklad 996 EUR.

Die Gesellschaft hat gegenwärtig zwei Gesellschafter, und zwar:

- CA Immo Holding B.V. – Einlage iHv 7.502.204 EUR,
- CA Immobilien Anlagen AG – Einlage iHv 996 EUR.

Riadne valné zhromaždenie Spoločnosti, ktoré sa uskutočnilo dňa 17.07.2017 v súlade so Spoločenskou zmluvou Spoločnosti a ustanoveniami Obchodného zákonníka schválilo riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2016 a rozhodlo o naložení s hospodárskym výsledkom Spoločnosti za tento rok.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 17.07.2017 im Einklang mit dem Gesellschaftsvertrag und den Bestimmungen des HGB stattfand, billigte den ordentlichen individuellen Jahresabschluss für das Jahr 2016 und beschloss über Verwendung des Wirtschaftsergebnisses der Gesellschaft für dieses Jahr.

Spoločnosť si tiež splnila svoju povinnosť, podľa § 40 Obchodného zákonníka a § 23 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve, uložiť účtovnú závierku do registra účtovných závierok.

Die Gesellschaft hat sowohl ihre gemäß § 40 HGB und § 23 des Gesetzes Nr. 431/2002 Ges. Slg. über die Rechnungslegung auferlegte Pflicht, den Jahresabschluss in das Jahresabschlussregister zu hinterlegen, erfüllt.

Spoločnosť BA Business Center s. r. o. nemá organizačnú zložku v zahraničí a nie je predpoklad jej založenia ani v roku 2018.

Die BA Business Center s. r. o. errichtete keine Orgeinheit in Ausland und es besteht keine Annahme deren Gründung im 2018.

Tak ako v predchádzajúcom roku 2016, aj v priebehu roku 2017 Spoločnosť plne realizovala svoju ťažiskovú činnosť - prenájom nehnuteľností, ktorých je vlastníkom. Spoločnosť prenajíma nebytové priestory tretím osobám na základe zmlúv uzatvorených podľa osobitného predpisu 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení. Aktivity Spoločnosti majú významný pozitívny vplyv na životné prostredie, v ktorom Spoločnosť uskutočňuje svoju podnikateľskú činnosť, nakoľko Spoločnosť v roku 2012 uviedla do prevádzky novú administratívnu budovu BBC 1 Plus, ktorá je prvou certifikovanou zelenou administratívnou budovou na Slovensku (certifikát LEED Gold). Prenajímaním kancelárskych priestorov predstavujúcich zdravšie a príjemnejšie pracovné prostredie a to pri nižších prevádzkových nákladoch v tejto ekologickej budove Spoločnosť pozitívne vplýva svojou činnosťou na životné prostredie. Pre nasledujúce obdobie Spoločnosť predpokladá pokračovanie v tomto predmete činnosti.

Die Gesellschaft fuhr im Laufe des Jahres 2017, so wie auch im Jahre 2016 in ihrer Haupttätigkeit fort - Vermietung von Immobilien, die in ihrem Eigentum sind. Die Gesellschaft vermietet Gewerberäume an Dritte auf Grundlage von Verträgen, abgeschlossen gemäß einer Sondervorschrift 116/1990 Slg. über Miete und Untermiete von Gewerberäumlichkeiten in geltender Fassung. Die Aktivitäten der Gesellschaft üben keinen bedeutenden Einfluss auf die Umwelt aus, in der die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit ausübt, da die Gesellschaft in 2012 das Bürogebäude BBC 1 Plus in Betrieb setzte, welches das erste zertifizierte grüne Bürogebäude in der Slowakei ist (Zertifikat LEED Gold). Durch Vermietung von Büroräumen in diesem Gebäude, die eine gesündere und angenehmere Arbeitsumwelt bei niedrigeren Betriebskosten darstellen, leistet die Gesellschaft einen positiven Umweltbeitrag. Für den folgenden Zeitraum plant die Gesellschaft, diesen Unternehmensgegenstand fortzusetzen.

Spoločnosť v roku 2017 nemala žiadnych zamestnancov a rovnaký predpoklad platí aj pre nasledujúce obdobie roka 2018. Z uvedeného vyplýva, že činnosť Spoločnosti nemá významnejší vplyv na zamestnanosť.

Die Gesellschaft hatte im 2017 keine Mitarbeiter und die gleiche Voraussetzung gilt auch für die folgende Zeitperiode von 2018. Aus dem Besagten ergibt sich, dass die Tätigkeit der Gesellschaft keinen bedeutenden Einfluss auf die Beschäftigung ausübt.

Správu prenajímaných nehnuteľností vykonávala v roku 2017 aj v predchádzajúcom roku 2016 správcovská spoločnosť - A-Management s.r.o., s ktorou má spoločnosť BA Business Center s. r. o. uzatvorenú zmluvu o výkone správy.

Die Verwaltung vermieteteter Räumlichkeiten hat im 2017 auch in vorangehendem Jahre 2016, die Verwaltungsgesellschaft - A-Management s.r.o., mit der BA Business Center s. r. o. einen Vertrag über Verwaltungsausübung abgeschlossen hat, ausgeübt.

Spoločnosť v roku 2017 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Die Gesellschaft erwarb im 2017 weder Eigenaktien, Zwischenscheine, oder Geschäftsanteile noch Aktien, Zwischenscheine oder Geschäftsanteile der Mutter- Buchhaltungseinheit.

Pri výkone svojej podnikateľskej aktivity spoločnosť BA Business Center s. r. o. dosiahla v roku 2017 nasledovné výsledky pri zachovaní majetkovej substance vyjadrenej v nižšie uvedenom prehľade vybraných ukazovateľov:

Bei der Ausübung ihrer unternehmerischen Aktivität erreichte die Gesellschaft BA Business Center s. r. o. im Jahr 2017 folgende Ergebnisse bei der Einhaltung der in der unten angeführten Übersicht der ausgewählten Kennzahlen ausgedruckten Vermögenssubstanz:

<b>SÚVAHA / BILANZ</b>					
v / in EUR					
	k / per 31.12.2017	k / per 31.12.2016		k / per 31.12.2017	k / per 31.12.2016
<b>Spolu majetok / Vermögensgegenstände insgesamt:</b>	<b>36 953 936</b>	<b>38 345 286</b>	<b>Spolu vlastné imanie a záväzky / Eigenkapital und Verbindlichkeiten insgesamt:</b>	<b>36 953 936</b>	<b>38 345 286</b>
<b>Neobežný majetok / Anlagevermögen:</b>	<b>33 886 832</b>	<b>34 027 670</b>	<b>Vlastné imanie / Eigenkapital:</b>	<b>865 663</b>	<b>1 436 663</b>
Dlhodobý nehmotný majetok / Immat. VG:	2 636	7 940	Základné imanie / Grundkapital:	7 503 200	7 503 200
Dlhodobý hmotný majetok / Sachanlagen:	33 884 196	34 019 730	Ostatné kapitálové fondy / Sonstige Kapitalfonds:	8 680 000	8 680 000
			Zákonné rezervné fondy / Gesetzliche Rücklage:	912 332	912 332
			Výsledok hospodárenia minulých rokov / Wirtschaftsergebnis der Vorjahre	-15 658 870	-14 312 043
			Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / Ergebnis Buchungsperiode:	-570 999	-1 346 826
<b>Obežný majetok / Umlaufaktiva:</b>	<b>3 050 180</b>	<b>4 316 268</b>	<b>Záväzky / Verbindlichkeiten:</b>	<b>36 029 652</b>	<b>36 823 919</b>
Dlhodobé pohľadávky / Langfr. Forderungen:	372 528	368 340	Dlhodobé záväzky súčet / Langfr. Verbindlichkeiten Summe:	941 296	28 736 386
Krátkodobé pohľadávky / Kurzfr. Forderungen:	138 969	144 191	Krátkodobé záväzky súčet / Kurzfr. Verbindlichkeiten Summe:	34 908 611	7 879 392
Finančné účty / Finanzkonten:	2 538 683	3 803 737	Krátkodobé rezervy / Kurzfr. Rückstellungen Summe:	179 745	208 141
Časové rozlíšenie / Rechnungsabgrenzungsposten:	16 924	1 348	Časové rozlíšenie / Rechnungsabgrenzungsposten:	58 621	84 704

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

v / in EUR

	k / per 31.12.2017	k / per 31.12.2016
<b>Čistý obrat /Nettoumsatz :</b>	<b>3 887 613</b>	<b>3 435 382</b>
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu / Erträge aus wirtschaftlicher Tätigkeit gesamt :</b>	<b>3 922 104</b>	<b>3 497 875</b>
Tržby z predaja služieb / Umsatzerlöse aus dem Verkauf Dienstleistungen:	3 887 613	3 435 382
Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu / Umsatzerlöse aus dem Verkauf des immateriellen Anlagevermögens, materiellen Anlagevermögens und Materials	-	-
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti / Sonstige Erträge aus wirtschaftlicher Tätigkeit:	34 491	62 493
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu / Aufwendungen der wirtschaftlichen Tätigkeit gesamt :</b>	<b>3 419 335</b>	<b>4 123 052</b>
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru / Aufwendungen, geleistet für die Besorgung der verkauften Ware:	-	-
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok / Material-, Energienaufwand und sonstige lagerungsunfähige Lieferungen:	461 660	433 975
Služby / Dienste:	1 299 631	1 108 952
Dane a poplatky / Steuern und Abgaben:	73 158	73 076
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehm. a hm. majetku / Abschreibungen und Berichtigungsposten auf immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagevermögen:	1 540 503	2 464 133
Opravné položky k pohľadávkam / Berichtigungsposten zu Forderungen:	20 999	25 841
Ostatné náklady na hospodársku činnosť / Sonstige Aufwendungen wirtschaftlicher Tätigkeit:	23 384	17 075
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti / Betriebsergebnis:</b>	<b>502 769</b>	<b>-625 177</b>
<b>Pridaná hodnota / Mehrwert:</b>	<b>2 126 322</b>	<b>1 892 455</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu / Erträge aus finanzieller Tätigkeit gesamt:</b>	<b>-</b>	<b>259</b>
Výnosové úroky / Ertragszinsen:	-	259
Kurzové zisky / Kursgewinne:	-	-
<b>Náklady na finančnú činnosť spolu / Aufwendungen der finanziellen Tätigkeit gesamt:</b>	<b>1 075 076</b>	<b>1 087 319</b>
Nákladové úroky / Zinsaufwendungen:	1 066 893	1 079 192
Kurzové straty / Kursverluste:	13	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť / Sonstige Aufwendungen auf Finanzierungstätigkeit:	8 170	8 127
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti / Wirtschaftsergebnis aus Finanziellertätigkeit:</b>	<b>-1 075 076</b>	<b>-1 087 060</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením / Ergebnis der Buchungsperiode vor Besteuerung:</b>	<b>-572 307</b>	<b>-1 712 237</b>
Daň z príjmov / Einkommenssteuer:	-1 308	-365 411
- splatná / fällig	2 880	2 929
- odložená / latent	-4 188	-368 340
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / Ergebnis der Buchungsperiode nach Besteuerung:</b>	<b>-570 999</b>	<b>-1 346 826</b>

Účtovná zvierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania Spoločnosti (going concern). Spoločnosť nemá bankové úvery, Spoločnosť čerpá pôžičky od spoločnosti CA Immobilien Anlagen AG, ktorá je spoločníkom Spoločnosti, pričom je považovaná za závislú osobu vo vzťahu k Spoločnosti v rámci skupiny CA Immo International. Výška pôžičky (istiny) v roku 2017 dosiahla hodnotu 28.000.000,00 EUR, nezaplatené úroky z pôžičky k 31.12.2017 boli v sume 6.494.682,00 EUR. Hlavné majetkové hodnoty vo vlastníctve Spoločnosti tvoria hnutelné a nehnuteľné veci. Spoločnosť svoje podnikanie vykonáva vo vlastných priestoroch. Spoločnosť v roku 2017 nemala žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

Hospodársky výsledok – účtovná strata je výsledkom nízkej návratnosti projektu s ohľadom na súčasnú nízku výšku trhového nájmu v oblasti administratívnych priestorov a v dôsledku významnej konkurencie v bezprostrednej blízkosti projektu. Okrem toho Spoločnosť musí vo významnej miere realizovať obnovu a rekonštrukciu pôvodného projektu – administratívnej budovy BBC 1 vzhľadom na opotrebenie a nároky budúcich nájomcov na kvalitu prenajímaných administratívnych priestorov. V oblasti finančných nákladov je významnou položkou úrok platený prepojeným spoločnostiam za poskytnuté pôžičky.

Konatelia Spoločnosti predložia na riadnom valnom zhromaždení nasledovný návrh na rozhodnutie o hospodárskom výsledku dosiahnutom v roku 2017:

- hospodársky výsledok – účtovná strata vo výške -570.999,35 EUR,
- prídel do rezervného fondu – vzhľadom k tomu, že hospodársky výsledok Spoločnosti za rok 2017 je strata, za rok 2017 nebude prídel do rezervného fondu vykonaný,
- strata vo výške -570.999,35 EUR ako výsledok hospodárenia Spoločnosti za účtovné obdobie roka 2017 bude

Der Jahresabschluss wurde unter Voraussetzung ununterbrochenen Bestehens der Gesellschaft (going concern) aufgestellt. Die Gesellschaft hat keine Bankkredite, die Gesellschaft schöpft Darlehen von der CA Immobilien Anlagen AG, welche eine Gesellschafterin der Gesellschaft ist, wobei sie als eine abhängige Person in Bezug auf die Gesellschaft im Rahmen der Gruppe CA Immo International gilt. Die Höhe des Darlehens (des Kapitalbetrags) erreichte in 2017 28.000.000,00 EUR, nicht bezahlte Zinsen aus dem Darlehen zum 31.12.2017 betragen 6.494.682,00 EUR. Die Hauptvermögenswerte im Eigentum der Gesellschaft bilden Fahrnisse und Immobilien. Die Gesellschaft übt ihre Unternehmenstätigkeit in eigenen Räumlichkeiten aus. Im 2017 wies die Gesellschaft keine Kosten im Bereich der Forschung und Entwicklung auf.

Das Wirtschaftsergebnis – buchhalterischer Verlust ist das Ergebnis niedriger Rentabilität des Projektes in Hinblick auf gegenwärtige niedrige Höhe des marktüblichen Mietzinses im Bereich der Büroräume und in der Folge starker Konkurrenz in unmittelbarer Nähe des Projektes. Darüber hinaus muss die Gesellschaft im wesentlichen Maße die Sanierung und Rekonstruktion des ursprünglichen Objektes - des Bürogebäudes BBC 1 in Hinsicht auf Abnutzung und auf die Ansprüche künftiger Mieter auf die Qualität der vermieteten Büroräume durchführen. Im Bereich der Finanzaufwendungen stellen Zinsen, ausgezahlt an verbundene Gesellschaften für gewährte Darlehen, einen wesentlichen Posten dar.

Die Geschäftsführer der Gesellschaft legen an der ordentlichen Gesellschafterversammlung den folgenden Vorschlag zur Entscheidung über das im 2017 erreichte Wirtschaftsergebnis vor:

- Ergebnis der Buchungsperiode – buchhalterischer Verlust in Höhe von -570.999,35 EUR,
- Zuschuss in die Rücklage – da das Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft für 2017 ein Verlust darstellt, wird für 2017 kein Zuschuss in die Rücklage durchgeführt,
- der Verlust in Höhe von -570.999,35 EUR als Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft für die Buchungsperiode 2017 wird auf

preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

Konto des Verlustvortrages umgebucht.

Spoločnosť BA Business Center s. r. o. vyhotovila v súlade s príslušnými slovenskými právnymi predpismi účtovnú závierku k 31.12.2017 ako riadnu individuálnu účtovnú závierku. Táto účtovná závierka bola overená audítorom s názorom audítora: „...účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2017 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci 31. decembrom 2017 podľa slovenského zákona o účtovníctve.“.

Die BA Business Center s. r. o. erarbeitete im Einklang mit einschlägigen slowakischen Rechtsvorschriften den Jahresabschluss per 31.12.2017 als einen ordentlichen individuellen Jahresabschluss. Dieser Jahresabschluss wurde durch den Wirtschaftsprüfer mit folgender Stellungnahme des Wirtschaftsprüfers testiert: „...der Jahresabschluss vermittelt ein wahres und treues Bild der Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017, sowie das Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft für das am 31. Dezember 2017 endende Jahr laut slowakischem Rechnungslegungsgesetz.“.

Po skončení účtovného obdobia za rok 2017 nenastali ku dňu vypracovania tejto Výročnej správy žiadne udalosti osobitného významu, ktoré by bolo nevyhnutné uviesť v tejto správe.

Nach dem Ende der Buchungsperiode für das Jahr 2017 sind zum Stichtag dieses Jahresberichtes keine Ereignisse von besonderer Bedeutung zustande gekommen, die in diesem Bericht zu erwähnen wären.

Podrobnejšie údaje o majetku Spoločnosti, zdrojoch jeho krytia, finančnej situácii a výsledkoch sú v prílohe tejto správy. V prípade nezrovnalostí je rozhodujúce slovenské znenie tejto správy.

Detailliertere Angaben über das Vermögen der Gesellschaft, dessen Deckungs-Quellen, Finanzlage und Ergebnisse sind in der Anlage dieses Berichtes beinhaltet. Bei Unstimmigkeiten gilt die slowakische Fassung dieses Berichtes als ausschlaggebend.

V / In Bratislava, dňa / den .....2018

.....  
BA Business Center s. r. o.  
Markus Andreas Kuttner – konateľ / Geschäftsführer

.....  
BA Business Center s. r. o.  
Dipl.-Ing. Hedwig Höfler – konateľ / Geschäftsführer

#### Prílohy:

- Správa nezávislého audítora k účtovnej závierke k 31.12.2017,
- výkazy Účtovnej závierky k 31.12.2017,
- Poznámky k účtovnej závierke Spoločnosti k 31.12.2017,
- Preklad Správy nezávislého audítora k účtovnej závierke k 31.12.2017 do anglického jazyka.

#### Anlagen:

- Bericht des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss per 31.12.2017,
- Bericht des Jahresabschlusses per 31.12.2017,
- Anmerkungen zum Jahresabschluss der Gesellschaft per 31.12.2017,
- Übersetzung des Berichtes des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss per 31.12.2017 in Englisch.