

**V ý r o č n á   s p r á v a**  
**z a r o k 2 0 1 8**

**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 8**

**spoločnosti**

**BA Business Center s. r. o.**  
so sídlom Plynárenská 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 Plynárenská 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 18.03.2019

Spoločnosť **BA Business Center s. r. o.** (ďalej aj len ako „**Spoločnosť**“), so sídlom Plynárskejšká 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 2018 bez prerušenia, rovnako ako aj v predchádzajúcom roku 2017.

Die **BA Business Center s. r. o.** (ferner „**Gesellschaft**“), mit dem Sitz in Plynárskejšká 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 2018 ununterbrochen aus, wie auch in vorangehendem Jahre 2017.

Rok 2018 nezaznamenal žiadne zmeny spoločníkov, ani žiadne zmeny spoločenskej zmluvy Spoločnosti. V roku 2018 nedošlo k žiadnej zmene v orgánoch Spoločnosti.

In 2018 erfolgten weder Änderungen der Gesellschafter, noch Änderungen des Gesellschaftsvertrags. In 2018 erfolgte keine Änderung der Gesellschaftsorgane.

V predchádzajúcom roku 2017 nenastali v Spoločnosti žiadne zmeny spoločníkov, ani žiadne zmeny spoločenskej zmluvy, ani zmeny v orgánoch Spoločnosti.

In vorangehendem Jahre 2017 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 27.08.2018 v súlade so Spoločenskou zmluvou Spoločnosti a ustanoveniami Obchodného zákonníka schválilo riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2017 a rozhodlo o naložení s hospodárskym výsledkom Spoločnosti za tento rok.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 27.08.2018 im Einklang mit dem Gesellschaftsvertrag und den Bestimmungen des HGB stattfand, billigte den ordentlichen individuellen Jahresabschluss für das Jahr 2017 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 2019.

Die BA Business Center s. r. o. errichtete keine Orgeinheit in Ausland und es besteht keine Annahme deren Gründung im 2019.

Tak ako v predchádzajúcom roku 2017, aj v priebehu roku 2018 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 2018, so wie auch im Jahre 2017 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 2018 nemala žiadnych zamestnancov a rovnaký predpoklad platí aj pre nasledujúce obdobie roka 2019. Z uvedeného vyplýva, že činnosť Spoločnosti nemá významnejší vplyv na zamestnanosť.

Die Gesellschaft hatte im 2018 keine Mitarbeiter und die gleiche Voraussetzung gilt auch für die folgende Zeitperiode von 2019. Aus dem Besagten ergibt sich, dass die Tätigkeit der Gesellschaft keinen bedeutenden Einfluss auf die Beschäftigung ausübt.

Správu prenajímaných nehnuteľností vykonávala v roku 2018 aj v predchádzajúcom roku 2017 správcovská spoločnosť - A-Management s.r.o., s ktorou má spoločnosť BA Business Center s. r. o. uzatvorenú zmluvu o výkone správy.

Die Verwaltung vermieteter Räumlichkeiten hat im 2018 auch in vorangehendem Jahre 2017, 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 2018 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Die Gesellschaft erwarb im 2018 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 2018 nasledovné výsledky pri zachovaní majetkovej substancie vyjadrenej v nižšie uvedenom prehľade vybraných ukazovateľov:

Bei der Ausübung ihrer unternehmerischen Aktivität erreichte die Gesellschaft BA Business Center s. r. o. im Jahr 2018 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 31.12.2018	k / per 31.12.2017		k / per 31.12.2018	k / per 31.12.2017
<b>Spolu majetok / Vermögensgegenstände insgesamt:</b>	<b>36 033 080</b>	<b>36 953 936</b>	<b>Spolu vlastné imanie a záväzky / Eigenkapital und Verbindlichkeiten insgesamt:</b>	<b>36 033 080</b>	<b>36 953 936</b>
<b>Neobežný majetok / Anlagevermögen:</b>	<b>33 461 110</b>	<b>33 886 832</b>	<b>Vlastné imanie / Eigenkapital:</b>	<b>267 798</b>	<b>865 663</b>
Dlhodobý nehmotný majetok / immat. VG:	-	2 636	Základné imanie / Grundkapital:	7 503 200	7 503 200
Dlhodobý hmotný majetok / Sachanlagen:	33 461 110	33 884 196	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	-16 229 869	-15 658 870
			Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / Ergebnis Buchungsperiode:	-597 865	-570 999
<b>Obežný majetok / Umlaufaktiva:</b>	<b>2 451 119</b>	<b>3 050 180</b>	<b>Záväzky / Verbindlichkeiten:</b>	<b>35 698 800</b>	<b>36 029 652</b>
Dlhodobé pohľadávky / Langfr. Forderungen:	376 460	372 528	Dlhodobé záväzky súčet / Langfr. Verbindlichkeiten Summe:	29 008 923	941 296
Krátkodobé pohľadávky / Kurzfr. Forderungen:	594 790	138 969	Krátkodobé záväzky súčet / Kurzfr. Verbindlichkeiten Summe:	6 478 094	34 908 611
Finančné účty / Finanzkonten:	1 479 869	2 538 683	Krátkodobé rezervy / Kurzfr. Rückstellungen Summe:	211 783	179 745
<b>Časové rozlíšenie / Rechnungsabgrenzungsposten:</b>	<b>120 851</b>	<b>16 924</b>	<b>Časové rozlíšenie / Rechnungsabgrenzungsposten:</b>	<b>66 482</b>	<b>58 621</b>

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

v / in EUR

	k / per 31.12.2018	k / per 31.12.2017
<b>Čistý obrat / Nettoumsatz :</b>	<b>4 105 497</b>	<b>3 887 613</b>
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu / Erträge aus wirtschaftlicher Tätigkeit gesamt :</b>	<b>4 182 735</b>	<b>3 922 104</b>
Tržby z predaja služieb / Umsatzerlöse aus dem Verkauf Dienstleistungen:	4 105 497	3 887 613
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:	77 238	34 491
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu / Aufwendungen der wirtschaftlichen Tätigkeit gesamt :</b>	<b>3 777 310</b>	<b>3 419 335</b>
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru / Aufwendungen, geleistet für die Besorgung der verkauften Ware:	-	-
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok / Material-, Energieaufwand und sonstige lagerungsunfähige Lieferungen:	469 841	461 660
Služby / Dienste:	1 644 568	1 299 631
Dane a poplatky / Steuern und Abgaben:	72 996	73 158
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehm. a hm. majetku / Abschreibungen und Berichtigungsposten auf immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagevermögen:	1 555 077	1 540 503
Opravné položky k pohľadávkam / Berichtigungsposten zu Forderungen:	-12 085	20 999
Ostatné náklady na hospodársku činnosť / Sonstige Aufwendungen wirtschaftlicher Tätigkeit:	46 913	23 384
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti / Betriebsergebnis:</b>	<b>405 425</b>	<b>502 769</b>
<b>Pridaná hodnota / Mehrwert:</b>	<b>1 991 088</b>	<b>2 126 322</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu / Erträge aus finanzieller Tätigkeit gesamt:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Výnosové úroky / Ertragszinsen:	-	-
Kurzové zisky / Kursgewinne:	-	-
<b>Náklady na finančnú činnosť spolu / Aufwendungen der finanziellen Tätigkeit gesamt:</b>	<b>1 007 222</b>	<b>1 075 076</b>
Nákladové úroky / Zinsaufwendungen:	998 681	1 066 893
Kurzové straty / Kursverluste:	-	13
Ostatné náklady na finančnú činnosť / Sonstige Aufwendungen auf Finanzierungstätigkeit:	8 541	8 170
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti / Wirtschaftsergebnis aus Finanzliertätigkeit:</b>	<b>-1 007 222</b>	<b>-1 075 076</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením / Ergebnis der Buchungsperiode vor Besteuerung:</b>	<b>-601 797</b>	<b>-572 307</b>
Daň z príjmov / Einkommenssteuer:	-3 932	-1 308
- splatná / fällig	-	2 880
- odložená / latent	-3 932	-4 188
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / Ergebnis der Buchungsperiode nach Besteuerung:</b>	<b>-597 865</b>	<b>-570 999</b>

Účtovná závierka 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 2018 dosiahla hodnotu 28.000.000,00 EUR, nezaplatené úroky z pôžičky k 31.12.2018 boli v sume 5.993.632,56 EUR. Hlavné majetkové hodnoty vo vlastníctve Spoločnosti tvoria hnuteľné a nehnuteľné veci. Spoločnosť svoje podnikanie vykonáva vo vlastných priestoroch. Spoločnosť v roku 2018 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 2018:

- hospodársky výsledok – účtovná strata vo výške -597.865,35 EUR,
- prídel do rezervného fondu – vzhľadom k tomu, že hospodársky výsledok Spoločnosti za rok 2018 je strata, za rok 2018 nebude prídel do rezervného fondu vykonaný,
- strata vo výške -597.865,35 EUR ako výsledok hospodárenia Spoločnosti za účtovné obdobie roka 2018 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 2018 28.000.000,00 EUR, nicht bezahlte Zinsen aus dem Darlehen zum 31.12.2018 betragen 5.993.632,56 EUR. Die Hauptvermögenswerte im Eigentum der Gesellschaft bilden Fahrnisse und Immobilien. Die Gesellschaft übt ihre Unternehmenstätigkeit in eigenen Räumlichkeiten aus. Im 2018 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 erreichte Wirtschaftsergebnis im 2018 vor:

- Ergebnis der Buchungsperiode – buchhalterischer Verlust in Höhe von - 597.865,35 EUR,
- Zuschuss in die Rücklage – da das Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft für 2018 ein Verlust darstellt, wird für 2018 kein Zuschuss in die Rücklage durchgeführt,
- der Verlust in Höhe von -597.865,35 EUR als Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft

preúčtovaná na účet neuhradených strát minulých rokov.

für die Buchungsperiode 2018 wird auf Konto des Verlustvortrages umgebucht.

Spoločnosť BA Business Center s. r. o. vyhotovila v súlade s príslušnými slovenskými právnymi predpismi účtovnú zvierku k 31.12.2018 ako riadnu individuálnu účtovnú zvierku. Táto účtovná zvierka bola overená audítorom s názorom audítora: „...účtovná zvierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2018 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu“.

Die BA Business Center s. r. o. erarbeitete im Einklang mit einschlägigen slowakischen Rechtsvorschriften den Jahresabschluss per 31.12.2018 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 2018, sowie das Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft endende Jahr laut“.

Po skončení účtovného obdobia za rok 2018 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 2018 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 18.03.2019

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

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

Prílohy:

- Účtovná zvierka a správa nezávislého audítora za rok končiaci k 31.12.2018.

Anlagen:

- Jahresabschluss und Bericht des Wirtschaftsprüfers per 31.12.2018.

