

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1. Obchodné meno a sídlo spoločnosti:**

BA Development, s.r.o.
Dúbravská cesta 2
841 04 Bratislava

Spoločnosť BA Development, s.r.o. (ďalej len Spoločnosť), bola zapísaná do obchodného registra 28. júla 2006 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, Vložka č. 41 674/B).

Hlavnými činnosťami Spoločnosti sú:

- prenájom nehnuteľností spojených s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
- prenájom garáží a odstavných plôch pre motorové vozidlá,
- obstarávanie služieb spojených so správou nehnuteľností
- obstarávateľská činnosť spojená s prenájomom nehnuteľností.

2. Dátum schválenia účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018, za predchádzajúce účtovné obdobie, bola schválená valným zhromaždením Spoločnosti 21. júna 2019.

3. Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2019 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona NR SR č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 1. januára 2019 do 31. decembra 2019.

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.

4. Informácie o skupine

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

5. Priemerný prepočítaný počet zamestnancov

Priemerný prepočítaný počet zamestnancov Spoločnosti v účtovnom období 2019 bol 0 (v účtovnom období 2018 bol 0).

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Tomáš Spuchliak

Členovi štatutárneho orgánu, ani členom dozorných orgánov neboli v roku 2019 poskytnuté žiadne pôžičky, záruky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na súkromné účely členov, ktoré sa vyúčtovávajú (v roku 2018 taktiež neboli poskytnuté žiadne pôžičky ani záruky).

C. INFORMÁCIE O SPOLOČNÍKOCH (AKCIONÁROCH) ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Štruktúra spoločníkov k 31. decembru 2019 je takáto:

	Podiel na základnom imaní		Hlasovacie práva
	EUR	%	%
OC GVC, s.r.o.	6 639	100	100
Spolu	6 639	100	100

D. INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**1. Východiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern). Napriek tomu, že po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka sa objavili správy o šíriacom sa víruse COVID-19, vedenie spoločnosti je presvedčené, že going concern nie je ohrozený. Bližšie vyjadrenie k danej situácii a postoj spoločnosti je uvedené v časti G.

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

2. Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

3. 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

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.

4. 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.), zníženú o dobropisy, skontá, rabaty, zľavy z ceny, bonusy a pod.

Súčasťou obstarávacej ceny dlhodobého majetku nie sú úroky z úverov, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

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 hmotného majetku sú stanovené vychádzajúc z predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebenia. Odpisovať sa začína v mesiaci 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
Stavby	40	lineárna	1/40
Vnútné zariadenie budovy (napr. klimatizácia, výťahy)	12	lineárna	1/12
Rozvody počítačových sietí, veľkoplošný panel, čistiaca rohož	6	lineárna	1/6

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Posúdenie zníženia hodnoty majetku

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú:

- technologický pokrok,
- významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s historickými alebo plánovanými prevádzkovými výsledkami,
- významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti,
- zastaralosť produktov.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov projektovaných čistých diskontovaných peňažných tokov, ktoré sa očakávajú z daného majetku, vrátane jeho prípadného predaja. Odhadované zníženie hodnoty by sa mohlo preukázať ako nedostatočné, ak by analýzy nadhodnotili peňažné toky alebo ak sa zmenia podmienky v budúcnosti.

5. Dlhodobý finančný majetok

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre daný bod.

6. Zásoby

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre daný bod.

7. Zákazková výroba

Účtovná jednotka, nemá náplň pre tento bod.

8. Zákazková výstavba nehnuteľnosti

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

9. 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.

Pri dlhodobých pôžičkách a pohľadávkach, ak je zostatková doba splatnosti pohľadávky alebo pôžičky dlhšia ako jeden rok, upravuje sa hodnota tejto pohľadávky alebo pôžičky formou opravnej položky, ktorá predstavuje rozdiel medzi menovitou a súčasnou hodnotou pohľadávky. Súčasná hodnota pohľadávky sa počíta ako súčet súčinov budúcich peňažných príjmov a príslušných diskontných faktorov.

10. Krátkodobý finančný majetok

Spoločnosť neeviduje žiaden krátkodobý finančný majetok.

11. Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely

Spoločnosti sa netýka.

12. Finančné účty

Finančné účty tvorí zostatok na bankovom účte a oceňuje sa menovitou hodnotou. Zníženie ich hodnoty sa vyjadruje opravnou položkou.

13. Emisné kvóty

Spoločnosti sa netýka.

14. 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.

Spoločnosť účtovala v roku 2019 iba o nákladoch budúcich období.

15. Zníženie hodnoty majetku a opravné položky

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Účtovanie opravných položiek k pohľadávkam sa realizuje prostredníctvom vnútropodnikovej smernice nasledovne:

Kritéria:	Opravná položka v %
Po splatnosti 91 – 180 dní	30
Po splatnosti 181-365 dní	60
Po splatnosti viac ako 365 dní	100
Pochybné a sporné pohľadávky	100

Opravné položky k majetku sa účtujú v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

16. Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky 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.

17. Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť Spoločnosti, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

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

Tvorba rezervy na bonusy, rabaty, skontá a vrátenie kúpnej ceny pri reklamácií sa účtuje ako zníženie pôvodne dosiahnutých výnosov so súvzťažným zápisom v prospech účtu rezerv.

18. Zamestnanecké požitky

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre daný bod.

19. Odložené dane

Spoločnosť nemá povinnosť účtovať o odloženej dani.

20. 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.

Spoločnosť účtovala v roku 2019 iba o výnosoch budúcich období.

21. Dotácie zo štátneho rozpočtu

O nároku na dotácie zo štátneho rozpočtu, podporu alebo príspevok sa účtuje, ak je takmer isté, že sa splnia všetky podmienky súvisiace s dotáciou a súčasne, že sa dotácia poskytne. Spoločnosti neboli v roku 2019 poskytnuté žiadne dotácie.

22. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako nájomca)

Finančný prenájom - spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

Operatívny prenájom – spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

23. Prenájom (lízing) (Spoločnosť ako prenajímateľ)

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

24. Deriváty

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

25. Majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

26. Cudzia 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 (ďalej ako referenčný kurz).

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za euro sa použije kurz, za ktorý bola táto cudzia mena nakúpená.

Na ocenenie prírastku cudzej meny nakúpenej za inú cudziu menu sa použije hodnota inej cudzej meny v eurách alebo na ocenenie prírastku cudzej meny v eurách sa použije referenčný kurz v deň uzavretia obchodu.

Na úbytok rovnakej cudzej meny v hotovosti alebo z devízového účtu sa na prepočet cudzej meny na eurá použije

- referenčný výmenný kurz určený a vyhlásený Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

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.

Ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa už neprepočítavajú.

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.

27. Výnosy

Tržby za 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.

Tržby z predaja výrobkov a tovaru sa vykazujú v deň splnenia dodávky podľa Obchodného zákonníka, podľa Incoterms alebo iných podmienok dohodnutých v zmluve.

Tržby z predaja služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

Výnosové úroky sa účtujú rovnomerne v účtovných obdobiach, ktorých sa vecne a časovo týkajú.

28. Porovnateľné údaje

Ak v dôsledku zmeny účtovných metód a účtovných zásad nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie v jednotlivých súčiastiach účtovnej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách v poznámkach.

29. Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelený zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období. Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

V roku 2019 Spoločnosť neúčtovala o oprave chýb minulých účtovných období ani cez nerozdelené zisky/neuhradené straty, ani účtovaním vo výkaze ziskov a strát.

E. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**1. Dlhodobý nehmotný majetok**

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

2. Deriváty

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

3. Záväzky

Štruktúra záväzkov (okrem záväzkov zo sociálneho fondu, odloženého daňového záväzku, rezerv a bez bankového úveru) podľa zostatkovej doby splatnosti je uvedená v nasledujúcom prehľade:

	k 31.12.2019 EUR	k 31.12.2018 EUR
Záväzky po splatnosti:	0	0
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do 1 roka:	4 998	19 375
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov:	88 527	93 248
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako 5 rokov:	0	6 259 452
Záväzky spolu	93 525	6 372 075

Okrem toho má spoločnosť úver od J&T Banky. Splatnosť úveru je v Súvahe rozdelená na krátkodobú a dlhodobú časť, v súlade so splátkovým kalendárom:

- Zostatková doba splatnosti do 1 roka: 72 552 €
- Zostatková doba splatnosti 1-5 rokov: 513 070 €
- Zostatková doba splatnosti dlhšia ako 5 rokov: 5 176 934 €.

K tomuto úveru je zriadené záložné právo.

4. Vlastné akcie

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

5. Náklady, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

6. Výnosy, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

F. INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**1. Podmienený majetok**

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

2. Podmienené záväzky

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

3. Ostatné finančné povinnosti

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.

4. Najatý majetok

Spoločnosť má v nájme nebytový priestor v polyfunkčnom objekte TATRACENTRUM v Bratislave od spoločnosti MP Real Invest, a.s. Náklady na nájom pozemku boli v roku 2019 vo výške 432 EUR.

5. Prenajatý majetok

Spoločnosť prenajíma nebytové obchodné priestory rôznym nájomcom, od ktorých najvyššie výnosy z prenájmu mala spoločnosť od TESCO STORES SR, MERKUR SPIELO SK s.r.o. a dm drogerie markt, s.r.o. Výnosy z prenájmu nebytových obchodných priestorov vrátane prevádzkových nákladov a refakturácie služieb dosiahli v roku 2019 výšku 876 627,75 EUR.

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

Koncom roka 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny o koronavíruse. V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a jeho negatívny vplyv nadobudol veľké rozmery. Nakoľko sa však situácia stále mení, preto nemožno predvídať budúce účinky/dopady na spoločnosť. Manažment bude pokračovať v monitorovaní potenciálneho dopadu a podnikne všetky možné kroky na zmiernenie akýchkoľvek negatívnych účinkov na spoločnosť a jej zamestnancov. Vedenie spoločnosti je však presvedčené že going concern nie je ohrozený a plánuje ďalej pokračovať vo svojej činnosti.

H. OSTATNÉ INFORMÁCIE

Spoločnosť nemá obsahovú náplň pre tento bod.