

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

BA Business Center s. r. o.
Plynárska 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.

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

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 18. marca 2019.

Zverejnenie účtovnej závierky za predchádzajúce účtovné obdobie

Účtovná závierka Spoločnosti k 31. decembru 2018 bola uložená do registra účtovných závierok 29. marca 2019. Správa audítora o overení účtovnej závierky k 31. decembru 2018 spolu s Výročnou správou Spoločnosti boli uložené do registra účtovných závierok 02. mája 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 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 sa zahŕňa do konsolidovanej účtovnej závierky materskej spoločnosti CA Immo Holding B.V., so sídlom De Fruittuinen 6, 2132NZ 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.

5. Počet zamestnancov

Spoločnosť v roku 2019 ani v roku 2018 nezamestnávala žiadnych zamestnancov.

B. INFORMÁCIE O ORGÁNOCH ÚČTOVNEJ JEDNOTKY

Konatelia Markus Andreas Kuttner (do 27.02.2020)
Dipl.-Ing. Hedwig Höfler
Michael Rausch (od 27.02.2020)

Prokúra Sebastian Alexander Obermair
Peter Pros

Členom 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: 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 PRIJATÝCH POSTUPOCH**(1) Výhodiská pre zostavenie účtovnej závierky**

Účtovná závierka Spoločnosti bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania spoločnosti (angl. going concern).

V účtovnom období 2019 Spoločnosť nevykonala žiadne opravy významných chýb minulých účtovných období.

(2) Porovnateľné údaje

Všetky 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

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, poisťné 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:

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

	Predpokladaná doba používania v rokoch	Metóda odpisovania	Ročná odpisová sadzba v %
Budovy	30	lineárna	3,33
Budovy	40	lineárna	2,50
Ostatné stavby	20	lineárna	5,00
Inventár	6	lineárna	16,67
Výpočtová technika	4	lineárna	25,00
Ostatný hnuiteľný 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 %

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 opravnou 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 zavierke 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 vyrovnáť 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.

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.

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

i) 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.

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.

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.

D. INFORMÁCIE K POLOŽKÁM SÚVAHY A VÝKAZU ZISKOV A STRÁT**6. Záväzky**

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Záväzky po lehote splatnosti	34 592	90
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	6 530 698	6 478 004
Krátkodobé záväzky spolu	6 565 290	6 478 094
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	28 971 829	29 008 923
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	28 971 829	29 008 923

Krátkodobé záväzky zahrňujú úroky z pôžičky od spoločnosti v konsolidovanom celku (CA Immobilien Anlagen AG) vo výške 5 405 272 EUR (riadok súvahy 128). Výška úroku bola 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 bola 4,50%. V roku 2019 došlo k zmene úrokovej sadzby na 1,45 % pre celú istinu.

V roku 2018 došlo k predĺženiu splatnosti istiny vo výške 28 000 000 EUR (riadok súvahy 108) do 31.12.2021.

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

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 neeviduje iné aktíva a iné pasíva.

Spoločnosť neeviduje žiadne údaje na podsúvahových účtoch.

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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

V roku 2020 bol z funkcie konateľa Spoločnosti odvolaný Markus Andreas Kuttner a na jeho miesto bol vymenovaný Michael Rausch.

Na konci roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Coronavirus). V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. Aj keď v čase zverejnenia tejto účtovnej závierky sa situácia neustále mení, zdá sa, že negatívny vplyv na svetový obchod, na firmy aj na jednotlivcov môže byť vážnejší, ako sa pôvodne očakávalo. Pretože sa situácia stále vyvíja, vedenie účtovnej jednotky si nemyslí, že je možné poskytnúť kvantitatívne odhady potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na účtovnú jednotku.