

V ý r o č n á s p r á v a
z a r o k 2 0 1 9

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 9

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 30.07.2020

Spoločnosť **BA Business Center s. r. o.** (ďalej aj len ako „**Spoločnosť**“), 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 ako spoločnosť s ručením obmedzeným založená a podnikajúca podľa slovenského práva na území Slovenskej republiky, vykonávala svoju podnikateľskú činnosť počas uplynulého roku 2019 bez prerušenia, rovnako ako aj v predchádzajúcom roku 2018.

Die **BA Business Center s. r. o.** (ferner „**Gesellschaft**“), mit dem Sitz in Plynárenská 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 2019 ununterbrochen aus, wie auch in vorangehendem Jahre 2018.

Rok 2019 nezaznamenal žiadne zmeny spoločníkov, ani žiadne zmeny spoločenskej zmluvy Spoločnosti. V roku 2019 nedošlo k žiadnej zmene v orgánoch Spoločnosti.

In 2019 erfolgten weder Änderungen der Gesellschafter noch Änderungen des Gesellschaftsvertrags. In 2019 erfolgte keine Änderung der Gesellschaftsorgane.

V predchádzajúcom roku 2018 nenastali v Spoločnosti žiadne zmeny spoločníkov, ani žiadne zmeny spoločenskej zmluvy, ani zmeny v orgánoch Spoločnosti.

In vorangehendem Jahre 2018 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 18.03.2019 v súlade so Spoločenskou zmluvou Spoločnosti a ustanoveniami Obchodného zákonníka schválilo riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2018 a rozhodlo o naložení s hospodárskym výsledkom Spoločnosti za tento rok.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 18.03.2019 im Einklang mit dem Gesellschaftsvertrag und den Bestimmungen des HGB stattfand, billigte den ordentlichen individuellen Jahresabschluss für das Jahr 2018 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 2020.

Die BA Business Center s. r. o. errichtete keine Orgereinheit in Ausland und es besteht keine Annahme deren Gründung im 2020.

Tak ako v predchádzajúcom roku 2018, aj v priebehu roku 2019 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 2019, so wie auch im Jahre 2018 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 2019 nemala žiadnych zamestnancov a rovnaký predpoklad platí aj pre nasledujúce obdobie roka 2020. Z uvedeného vyplýva, že činnosť Spoločnosti nemá významnejší vplyv na zamestnanosť.

Die Gesellschaft hatte im 2019 keine Mitarbeiter und die gleiche Voraussetzung gilt auch für die folgende Zeitperiode von 2020. Aus dem Besagten ergibt sich, dass die Tätigkeit der Gesellschaft keinen bedeutenden Einfluss auf die Beschäftigung ausübt.

Správu prenajímaných nehnuteľností vykonávala v roku 2019 aj v predchádzajúcom roku 2018 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 2019 auch in vorangehendem Jahre 2018, 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 2019 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Die Gesellschaft erwarb im 2019 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 2019 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 2019 folgende Ergebnisse bei der Einhaltung der in der unten angeführten Übersicht der ausgewählten Kennzahlen ausgedruckten Vermögenssubstanz:

SÚVAHA / BILANZ					
v / in EUR					
	k / per 31.12.2019	k / per 31.12.2018		k / per 31.12.2019	k / per 31.12.2018
Spolu majetok / Vermögensgegenstände insgesamt:	36 086 438	36 033 080	Spolu vlastné imanie a záväzky / Eigenkapital und Verbindlichkeiten insgesamt:	36 086 438	36 033 080
Neobežný majetok / Anlagevermögen:	32 426 307	33 461 110	Vlastné imanie / Eigenkapital:	490 984	267 798
Dlhodobý nehmotný majetok / immat. VG:	-	-	Základné imanie / Grundkapital:	7 503 200	7 503 200
Dlhodobý hmotný majetok / Sachanlagen:	32 426 307	33 461 110	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	-16 827 734	-16 229 869
			Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / Ergebnis Buchungsperiode:	223 186	-597 865
Obežný majetok / Umlaufaktiva:	3 532 549	2 451 119	Záväzky / Verbindlichkeiten:	35 552 169	35 698 800
Dlhodobé pohľadávky / Langfr. Forderungen:	395 209	376 460	Dlhodobé záväzky súčet / Langfr. Verbindlichkeiten Summe:	28 971 829	29 008 923
Krátkodobé pohľadávky / Kurzfr. Forderungen:	341 874	594 790	Krátkodobé záväzky súčet / Kurzfr. Verbindlichkeiten Summe:	6 565 290	6 478 094
Finančné účty / Finanzkonten:	2 795 466	1 479 869	Krátkodobé rezervy / Kurzfr. Rückstellungen Summe:	15 050	211 783
Časové rozlíšenie / Rechnungsabgrenzungsposten:	127 582	120 851	Časové rozlíšenie / Rechnungsabgrenzungsposten:	43 285	66 482

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

v / in EUR

	k / per 31.12.2019	k / per 31.12.2018
Čistý obrat /Nettoumsatz :	4 319 549	4 105 497
Výnosy z hospodárskej činnosti spolu / Erträge aus wirtschaftlicher Tätigkeit gesamt :	4 476 105	4 182 735
Tržby z predaja služieb / Umsatzerlöse aus dem Verkauf Dienstleistungen:	4 319 549	4 105 497
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:	156 556	77 238
Náklady na hospodársku činnosť spolu / Aufwendungen der wirtschaftlichen Tätigkeit gesamt :	3 766 721	3 777 310
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru / Aufwendungen, geleistet für die Besorgung der verkauften Ware:	-	-
Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok / Material-, Energiaufwand und sonstige lagerungsunfähige Lieferungen:	565 303	469 841
Služby / Dienste:	1 512 087	1 644 568
Dane a poplatky / Steuern und Abgaben:	73 001	72 996
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehm. a hm. majetku / Abschreibungen und Berichtigungsposten auf immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagevermögen:	1 545 203	1 555 077
Opravné položky k pohľadávkam / Berichtigungsposten zu Forderungen:	-17 489	-12 085
Ostatné náklady na hospodársku činnosť / Sonstige Aufwendungen wirtschaftlicher Tätigkeit:	88 616	46 913
Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti / Betriebsergebnis:	709 384	405 425
Pridaná hodnota / Mehrwert:	2 242 159	1 991 088
Výnosy z finančnej činnosti spolu / Erträge aus finanzieller Tätigkeit gesamt:	-	-
Výnosové úroky / Ertragszinsen:	-	-
Kurzové zisky / Kursgewinne:	-	-
Náklady na finančnú činnosť spolu / Aufwendungen der finanziellen Tätigkeit gesamt:	420 329	1 007 222
Nákladové úroky / Zinsaufwendungen:	411 639	998 681
Kurzové straty / Kursverluste:	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť / Sonstige Aufwendungen auf Finanzierungstätigkeit:	8 690	8 541
Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti / Wirtschaftsergebnis aus Finanzliertätigkeit:	-420 329	-1 007 222
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením / Ergebnis der Buchungsperiode vor Besteuerung:	289 055	-601 797
Daň z príjmov / Einkommenssteuer:	65 869	-3 932
- splatná / fällig	84 618	-
- odložená / latent	-18 749	-3 932
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / Ergebnis der Buchungsperiode nach Besteuerung:	223 186	-597 865

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 2019 dosiahla hodnotu 28.000.000,00 EUR, nezaplatené úroky z pôžičky k 31.12.2019 boli v sume 5.405.272,00 EUR. Došlo k predĺženiu splatnosti istiny do 31.12.2021. Hlavné majetkové hodnoty vo vlastníctve Spoločnosti tvoria hnutelné a nehnuteľné veci. Spoločnosť svoje podnikanie vykonáva vo vlastných priestoroch. Spoločnosť v roku 2019 nemala žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

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 2019 28.000.000,00 EUR, nicht bezahlte Zinsen aus dem Darlehen zum 31.12.2019 betragen 5.405.272,00 EUR. Es kam zur Längerung der Fälligkeit des Kapitals bis 31.12.2021. Die Hauptvermögenswerte im Eigentum der Gesellschaft bilden Fahrnisse und Immobilien. Die Gesellschaft übt ihre Unternehmenstätigkeit in eigenen Räumlichkeiten aus. Im 2019 wies die Gesellschaft keine Kosten im Bereich der Forschung und Entwicklung auf.

Hospodársky výsledok – účtovný zisk je predovšetkým výsledkom poklesu úrokov platených prepojeným spoločnostiam za poskytnuté pôžičky. Okrem toho došlo k nárastu počtu prenajatých administratívnych priestorov a tým aj k zvýšeniu tržieb z nájomného.

Das Wirtschaftsergebnis – buchhalterischer Gewinn ist vor allem das Ergebnis der niedrigen Zinsen ausgezahlt an verbundene Gesellschaften für gewährte Darlehen. Weiterhin kam es zur Steigerung der Zahl der vermieteten Büroräume und damit auch zur Erhöhung der Erlöse aus Miete.

Konatelelia Spoločnosti predložia na riadnom valnom zhromaždení nasledovný návrh na rozhodnutie o hospodárskom výsledku dosiahnutom v roku 2019:

Die Geschäftsführer der Gesellschaft legen an der ordentlichen Gesellschafterversammlung den folgenden Vorschlag zur Entscheidung über das erreichte Wirtschaftsergebnis im 2019 vor:

- hospodársky výsledok – účtovný zisk vo výške 223.186,10 EUR bude preúčtovaný na účet neuhradených strát minulých rokov.

- Ergebnis der Buchungsperiode – buchhalterischer Gewinn in Höhe von 223.186,10 EUR wird auf Konto der nicht bezahlten Verluste voriger Jahre umgebucht.

Spoločnosť BA Business Center s. r. o. vyhotovila v súlade s príslušnými slovenskými právnymi predpismi účtovnú závierku k 31.12.2019 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 2019 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 31.12.2019 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 2019, sowie das

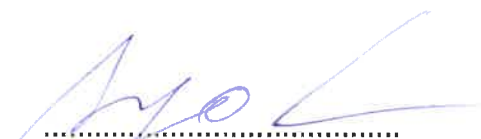
Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft endende Jahr laut".

Po skončení účtovného obdobia za rok 2019 bol z funkcie konateľa Spoločnosti odvolaný pán Markus Andreas Kuttner a na jeho miesto bol vymenovaný pán Michael Rausch. Pánovi Michaelovi Rauschovi zanikla funkcia konateľa dňa 15.06.2020 a na jeho miesto bol vymenovaný pán Ingo Steinwender.

Na konci roku 2019 sa prvýkrát objavili správy z Číny týkajúce sa COVID-19 (Koronavírus). V prvých mesiacoch roku 2020 sa vírus rozšíril do celého sveta a negatívne ovplyvnil mnoho krajín. Aj keď sa situácia stále mení, zdá sa, že negatívny vplyv na svetový obchod, na firmy a aj na jednotlivcov môže byť vážnejší, ako sa pôvodne očakávalo. Nakoľko situácia sa stále vyvíja, nie je momentálne možné poskytnúť kvantitatívny odhad potenciálneho vplyvu súčasnej situácie na Spoločnosť.

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.

V / In Bratislava, dňa / den 30.07.2020



BA Business Center s. r. o.
Ingo Steinwender – konateľ / Geschäftsführer

Nach dem Ende der Buchhaltungsperiode 2019 wurde aus der Funktion des Geschäftsführers Herr Andreas Kuttner abberufen und an seinem Platz wurde Herr Michael Rausch ernannt. Die Funktion des Geschäftsführers für Herrn Michael Rausch erlosch am 15.06.2020 und an seinem Platz wurde Herr Ingo Steinwender ernannt

Ende 2019 sind Sie zum ersten Mal Berichte aus China bezüglich COVID-19 (Coronavirus) erschienen. In den ersten Monaten des Jahres 2020 hat sich das Virus in die ganze Welt verbreitet und hat viele Länder beeinflusst. Auch wenn sich die Situation immer ändert, scheint es, dass die negative Wirkung auf den Welthandel, auf Unternehmen als auch auf Einzelpersonen bedeutender sein kann, als man ursprünglich erwartet hat. Inwiefern sich die Situation ständig entwickelt, ist es momentan nicht möglich, eine quantitative Abschätzung der potentialen Wirkung der jetzigen Situation auf die Gesellschaft zu gewähren.

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.



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

Prílohy:

- Účtovná závierka a správa nezávislého audítora za rok končiaci k 31.12.2019.

Anlagen:

- Jahresabschluss und Bericht des Wirtschaftsprüfers per 31.12.2019.

