

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

**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 2 0**

**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 15.02.2021

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 2020 bez prerušenia, rovnako ako aj v predchádzajúcom roku 2019.

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 2020 ununterbrochen aus, wie auch in vorangehendem Jahre 2019.

Rok 2020 nezaznamenal žiadne zmeny spoločníkov, ani žiadne zmeny spoločenskej zmluvy Spoločnosti (došlo iba k zmene sídla spoločníka Spoločnosti – CA Immo Holding B.V.).

In 2020 erfolgten weder Änderungen der Gesellschafter noch Änderungen des Gesellschaftsvertrags (es erfolgte nur die Sitzverlegung des Gesellschafters der Gesellschaft – CA Immo Holding B.V.).

V roku 2020 došlo k zmene v orgánoch Spoločnosti. Dňa 27.02.2020 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. Následne s účinnosťou od 14.08.2020 bol vymenovaný ďalší konateľ Spoločnosti – p. Matthew Joseph Lunt.

In 2020 erfolgte Änderung der Gesellschaftsorgane. Am 27.02.2020 wurde aus der Funktion des Geschäftsführers Herr Andreas Kuttner abberufen und an seiner Stelle wurde Herr Michael Rausch ernannt. Die Funktion des Geschäftsführers für Herrn Michael Rausch erlosch am 15.06.2020 und an seiner Stelle wurde Herr Ingo Steinwender ernannt. Anschließend mit Wirksamkeit ab 14.08.2020 wurde der nächste Geschäftsführer der Gesellschaft - Herr Matthew Joseph Lunt ernannt.

V predchádzajúcom roku 2019 nenastali v Spoločnosti žiadne zmeny spoločníkov, ani žiadne zmeny spoločenskej zmluvy, ani zmeny v orgánoch Spoločnosti.

In vorangehendem Jahre 2019 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:

Die Gesellschaft hat gegenwärtig zwei Gesellschafter, und zwar:

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

- 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 24.09.2020 v súlade so Spoločenskou zmluvou Spoločnosti a ustanoveniami Obchodného zákonníka schválilo riadnu individuálnu účtovnú závierku za rok 2019 a rozhodlo o naložení s hospodárskym výsledkom Spoločnosti za tento rok.

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.

Spoločnosť BA Business Center s. r. o. nemá organizačnú zložku v zahraničí a nie je predpoklad jej založenia ani v roku 2021.

Tak ako v predchádzajúcom roku 2019, aj v priebehu roku 2020 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.

Spoločnosť v roku 2020 nemala žiadnych zamestnancov a rovnaký predpoklad platí aj pre nasledujúce obdobie roka 2021. Z uvedeného vyplýva, že činnosť Spoločnosti nemá významnejší vplyv na zamestnanosť.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft, die am 24.09.2020 im Einklang mit dem Gesellschaftsvertrag und den Bestimmungen des HGB stattfand, billigte den ordentlichen individuellen Jahresabschluss für das Jahr 2019 und beschloss über Verwendung des Wirtschaftsergebnisses der Gesellschaft für dieses Jahr.

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.

Die BA Business Center s. r. o. errichtete keine Organeinheit in Ausland und es besteht keine Annahme deren Gründung im 2021.

Die Gesellschaft fuhr im Laufe des Jahres 2020, so wie auch im Jahre 2019 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.

Die Gesellschaft hatte im 2020 keine Mitarbeiter und die gleiche Voraussetzung gilt auch für die folgende Zeitperiode von 2021. Aus dem Besagten ergibt sich, dass die Tätigkeit der Gesellschaft keinen bedeutenden Einfluss auf die Beschäftigung ausübt.

Správu prenajímaných nehnuteľností vykonávala v roku 2020 aj v predchádzajúcom roku 2019 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 2020 auch in vorangehendem Jahre 2019, 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 2020 nenadobudla žiadne vlastné akcie, dočasné listy, obchodné podiely ani akcie, dočasné listy a obchodné podiely materskej účtovnej jednotky.

Die Gesellschaft erwarb im 2020 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 2020 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 2020 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	k / per		k / per	k / per
	31.12.2020	31.12.2019		31.12.2020	31.12.2019
<b>Spolu majetok / Vermögensgegenstände insgesamt:</b>	<b>35 224 090</b>	<b>36 086 438</b>	<b>Spolu vlastné imanie a záväzky / Eigenkapital und Verbindlichkeiten insgesamt:</b>	<b>35 224 090</b>	<b>36 086 438</b>
<b>Neobežný majetok / Anlagevermögen:</b>	<b>31 985 249</b>	<b>32 426 307</b>	<b>Vlastné imanie / Eigenkapital:</b>	<b>3 268 964</b>	<b>490 984</b>
Dlhodobý nehmotný majetok / immat. VG:	-	-	Základné imanie / Grundkapital:	7 503 200	7 503 200
Dlhodobý hmotný majetok / Sachanlagen:	31 985 249	32 426 307	Ostatné kapitálové fondy / Sonstige Kapitalfonds:	11 680 000	8 680 000
			Zákonné rezervné fondy / Gesetzliche Rücklage:	750 320	912 332
			Výsledok hospodárenia minulých rokov / Wirtschaftsergebnis der Vorjahre	-16 442 536	-16 827 734
			Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie / Ergebnis Buchungsperiode:	-222 020	223 186
<b>Obežný majetok / Umlaufaktiva:</b>	<b>3 238 015</b>	<b>3 532 549</b>	<b>Záväzky / Verbindlichkeiten:</b>	<b>31 895 436</b>	<b>35 552 169</b>
Dlhodobé pohľadávky / Langfr. Forderungen:	17 794	395 209	Dlhodobé záväzky súčet / Langfr. Verbindlichkeiten Summe:	1 138 725	28 971 829
Krátkodobé pohľadávky / Kurzfr. Forderungen:	133 871	341 874	Krátkodobé záväzky súčet / Kurzfr. Verbindlichkeiten Summe:	30 713 619	6 565 290
Finančné účty / Finanzkonten:	3 086 350	2 795 466	Krátkodobé rezervy / Kurzfr. Rückstellungen Summe:	43 092	15 050
<b>Časové rozlíšenie / Rechnungsabgrenzungsposten:</b>	<b>826</b>	<b>127 582</b>	<b>Časové rozlíšenie / Rechnungsabgrenzungsposten:</b>	<b>59 690</b>	<b>43 285</b>

VÝKAZ ZISKOV A STRÁT / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

v / in EUR

	k / per 31.12.2020	k / per 31.12.2019
<b>Čistý obrat / Nettoumsatz :</b>	<b>3 619 589</b>	<b>4 319 549</b>
<b>Výnosy z hospodárskej činnosti spolu / Erträge aus wirtschaftlicher Tätigkeit gesamt :</b>	<b>4 121 115</b>	<b>4 476 105</b>
Tržby z predaja služieb / Umsatzerlöse aus dem Verkauf Dienstleistungen:	3 619 589	4 319 549
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:	501 526	156 556
<b>Náklady na hospodársku činnosť spolu / Aufwendungen der wirtschaftlichen Tätigkeit gesamt :</b>	<b>3 485 456</b>	<b>3 766 721</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:	421 374	565 303
Služby / Dienste:	1 307 357	1 512 087
Dane a poplatky / Steuern und Abgaben:	92 507	73 001
Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehm. a hm. majetku / Abschreibungen und Berichtigungsposten auf immaterielles Anlagevermögen und Sachanlagevermögen:	1 606 433	1 545 203
Opravné položky k pohľadávkam / Berichtigungsposten zu Forderungen:	30 847	-17 489
Ostatné náklady na hospodársku činnosť / Sonstige Aufwendungen wirtschaftlicher Tätigkeit:	26 938	88 616
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti / Betriebsergebnis;</b>	<b>635 659</b>	<b>709 384</b>
<b>Pridaná hodnota / Mehrwert:</b>	<b>1 890 858</b>	<b>2 242 159</b>
<b>Výnosy z finančnej činnosti spolu / Erträge aus finanzieller Tätigkeit gesamt:</b>	<b>270</b>	<b>-</b>
Výnosové úroky / Ertragszinsen:	-	-
Kurzové zisky / Kursgewinne:	-	-
<b>Náklady na finančnú činnosť spolu / Aufwendungen der finanziellen Tätigkeit gesamt:</b>	<b>398 605</b>	<b>420 329</b>
Nákladové úroky / Zinsaufwendungen:	379 779	411 639
Kurzové straty / Kursverluste:	-	-
Ostatné náklady na finančnú činnosť / Sonstige Aufwendungen auf Finanzierungstätigkeit:	18 826	8 690
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti / Wirtschaftsergebnis aus Finanziellertätigkeit:</b>	<b>-398 335</b>	<b>-420 329</b>
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením / Ergebnis der Buchungsperiode vor Besteuerung:</b>	<b>237 324</b>	<b>289 055</b>
Daň z príjmov / Einkommenssteuer:	459 344	65 869
- splatná / fällig	81 929	84 618
- odložená / latent	377 415	-18 749
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení / Ergebnis der Buchungsperiode nach Besteuerung:</b>	<b>-222 020</b>	<b>223 186</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 2020 dosiahla hodnotu 25.000.000,- EUR, nezaplatené úroky z pôžičky k 31.12.2020 boli v sume 5.284.781,- EUR. Hlavné majetkové hodnoty vo vlastníctve Spoločnosti tvoria hnutelné a nehnuteľné veci. Spoločnosť svoje podnikanie vykonáva vo vlastných priestoroch. Spoločnosť v roku 2020 nemala žiadne náklady na činnosť v oblasti výskumu a vývoja.

Po prepuknutí krízy súvisiacej s pandémiou COVID-19 (ďalej len „koronavírus“) v Európe prijala Spoločnosť nevyhnutné opatrenia na ochranu svojich investorov, zákazníkov a nájomcov prijatím ochranných podmienok, ako vyplývali z nariadení Vlády SR a ostatných platných predpisov. Spoločnosť poskytovala v roku 2020 služby nájmu bez prerušenia. Nakoľko sa šírenie koronavírusu nepodarilo dostať pod kontrolu a situácia sa neustále vyvíja (mutácia), je náročné predpovedať celý rozsah a trvanie jeho obchodných a ekonomických dôsledkov na Spoločnosť. V dôsledku toho môžu tieto okolnosti viesť k výzvam súvisiacim s obchodnou činnosťou Spoločnosti, ktoré závisia do značnej miery od vládných opatrení a politik, ktoré už boli alebo môžu byť zavedené v budúcnosti. Takéto opatrenia a politiky by mohli významne narušiť obchodné aktivity Spoločnosti. Odhadujeme, že ďalší vývoj pandémie koronavírusu by mohol mať negatívny vplyv na podnikanie Spoločnosti a zníženie hodnoty aktív Spoločnosti.

V súčasnosti nie sú rozsahy dopadov krízy koronavírusu na finančnú výkonnosť Spoločnosti významné a nemajú vplyv na

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 2020 25.000.000 EUR, nicht bezahlte Zinsen aus dem Darlehen zum 31.12.2020 betragen 5.284.781 EUR. Die Hauptvermögenswerte im Eigentum der Gesellschaft bilden Fahrnisse und Immobilien. Die Gesellschaft übt ihre Unternehmenstätigkeit in eigenen Räumlichkeiten aus. Im 2020 wies die Gesellschaft keine Kosten im Bereich der Forschung und Entwicklung auf.

Nach dem Ausbruch der COVID-19-Pandemie (weiter nur "Coronavirus") in Europa ergriff die Gesellschaft die erforderlichen Maßnahmen, um ihre Investoren, Kunden und Mieter zu schützen, indem es Schutzbedingungen erließ, die den slowakischen staatlichen Vorschriften und anderen geltenden Vorschriften entsprechen. Die Gesellschaft erbrachte im Laufe des Jahres 2020 die Mietdienste ohne Unterbrechung. Da die Ausbreitung des Coronavirus nicht unter Kontrolle gebracht wurde und sich die Situation ständig weiterentwickelt (Mutation), ist es schwierig, das volle Ausmaß und die Dauer seiner geschäftlichen und wirtschaftlichen Folgen für die Gesellschaft vorherzusagen. Infolgedessen können diese Umstände zu Herausforderungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft führen, die in hohem Maße von staatlichen Maßnahmen und Richtlinien abhängen, die schonumgesetzt wurden oder in der Zukunft werden könnten. Solche Maßnahmen und Richtlinien könnten die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erheblich stören. Wir schätzen, dass die weitere Entwicklung der Coronavirus-Pandemie sich negativ auf das Geschäft der Gesellschaft auswirken und den Wert der Vermögenswerte der Gesellschaft verringern könnte.

Derzeit ist das Ausmaß der Auswirkungen der Coronavirus-Krise auf die finanzielle Leistung der Gesellschaft nicht wesentlich und hat

princíp nepretržitého fungovania Spoločnosti.

keinen Einfluss auf das Prinzip der Fortführung der Gesellschaft.

Hospodársky výsledok dosiahnutý Spoločnosťou v 2020 je účtovná strata vo výške 222.020,48 EUR, pričom je výsledkom poklesu príjmov z nájmu a zavedením ochranných opatrení vládou SR vo vzťahu k sťaženému užívaniu nehnuteľností nájomcami. Významný dopad na negatívny výsledok hospodárenia malo zrušenie odloženej daňovej pohľadávky vo vzťahu k hodnote dlhodobého majetku.

Das Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft für 2020 ist buchhalterischer Verlust in der Höhe von 222.020,48 EUR. Der Verlust ist den Erfolg von der Senkung von den Einkommen aus der Miete und von der Einführung der staatlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem erschwerten Gebrauch der Immobilien aus der Seite der Mieter. Einen bedeutenden Einfall auf das negative Wirtschaftsergebnis hatte die Aufhebung der abgelegten Steuerforderung im Zusammenhang mit dem Wert des langfristigen Anlagevermögens.

Spoločnosť BA Business Center s. r. o. vyhotovila v súlade s príslušnými slovenskými právnymi predpismi účtovnú závierku k 31.12.2020 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 2020 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 31.12.2020 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 2020, sowie das Wirtschaftsergebnis der Gesellschaft endende Jahr laut“.

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 15.02.2021

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

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

Prílohy:

- Účtovná závierka a správa nezávislého audítora za rok končiaci k 31.12.2020.

Anlagen:

- Jahresabschluss und Bericht des Wirtschaftsprüfers per 31.12.2020.

