

Poznámky k účtovnej závierke zostavenej k 31.12.2022

Čl. I

Všeobecné údaje

1) *Názov právnickej osoby a jej sídlo:***BRAIN DEVELOPMENT S. R. O.**

Svätoplukova 28, 821 08 Bratislava

Dátum zápisu do obchodného registra: 09.10.2008

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Oddiel: S.r.o., vložka č. 54817/B.

Opis hlavnej vykonávanej činnosti:

- Kúpa a predaj vlastných nehnuteľností
- Prenájom a prevádzkovanie vlastných alebo prenajatých nehnuteľností
- Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
- Realitné služby

2) *Údaje o konsolidovanom celku*

Spoločnosť nie je dcérskou účtovnou jednotkou.

Spoločnosť je materskou účtovnou spoločnosťou spoločnosti Dom Pierot s. r. o. Účtovná jednotka je materskou spoločnosťou, povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku spoločnosti nevzniká (§22 ods. 10 zák. č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve).

3) *Priemerný prepočítaný počet zamestnancov*

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	3	5

Čl. II

Informácie o prijatých postupoch

1) *Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky*

Účtovná závierka sa zostavuje ako riadna v súlade s § 17 zák.č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve. Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu nepretržitého trvania účtovnej jednotky.

2) *Spôsoby ocenenia zložiek majetku a záväzkov:*a) *dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a dlhodobého finančného majetku*

- účtovná jednotka oceňuje nakupovaný dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstarávacími cenami, t.j. cenou obstarania a nákladmi súvisiacimi s obstaraním, napr. preprava, inštalácia,

montáž a pod. Súčasťou obstarávacej ceny nie sú úroky z cudzích zdrojov ani realizované kurzové rozdiely, ktoré vznikli do momentu uvedenia dlhodobého majetku do používania.

- účtovná jednotka neobstarávala dlhodobý hmotný majetok vlastnou činnosťou ani iným spôsobom ako kúpou.
- účtovná jednotka neobstarávala dlhodobý nehmotný majetok vlastnou činnosťou ani iným spôsobom ako kúpou.

b) zásob obstaraných kúpou, zásob vytvorených vlastnou činnosťou

- nakupované zásoby sa oceňovali obstarávacími cenami, t.j. cenou obstarania a nákladmi spojenými s ich obstaraním, napr. preprava, provízie, poistné, clo a pod. Úroky z cudzích zdrojov nie sú súčasťou obstarávacej ceny.
- zásoby sa oceňujú nižšou z nasledujúcich hodnôt: obstarávacou cenou (nakupované zásoby) alebo vlastnými nákladmi (zásoby vytvorené vlastnou činnosťou) alebo čistou realizačnou hodnotou (predpokladaná predajná cena znížená o predpokladané náklady na ich dokončenie a predpokladané náklady súvisiace s ich predajom).
- skladované zásoby rovnakého druhu /tovar, materiál / sa oceňovali obstarávacími cenami, t.j. cenou obstarania a nákladmi spojenými s ich obstaraním, napr. preprava a pod. Pri vyskladnení zásob sa prvá cena prírastku zásob použila ako prvá cena pri vyskladnení zásob (metóda FIFO). Pri účtovaní obstarania a úbytku zásob sa postupovalo podľa Opatrenia, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovnej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva (ďalej len Postupov účtovania) , ÚT 1, §43 spôsobom B.
- účtovná jednotka účtovala o zásobách vlastnej výroby , tieto ocenila vlastnými nákladmi vo výške skutočne vynaložených nákladov

c) pohľadávok

- účtovná jednotka oceňuje pohľadávky pri ich vzniku menovitými hodnotami. Pohľadávky postúpené spoločnosť oceňuje obstarávacími cenami. Toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevykonalné pohľadávky formou opravných položiek. Ocenenie dlhodobých pohľadávok sa upravuje na hodnotu pohľadávky v čase účtovania a vykázovania formou opravnej položky.

d) krátkodobého finančného majetku

- účtovná jednotka oceňuje krátkodobý finančný majetok ich menovitými hodnotami.

e) záväzkov vrátene rezerv, dlhopisov, pôžičiek, úverov

- účtovná jednotka oceňuje záväzky ich menovitými hodnotami pri ich vzniku. Pri prevzatí sa oceňujú záväzky obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná, ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a účtovnej závierke v tomto zistenom ocenení.
- účtovná jednotka oceňuje rezervy menovitými hodnotami, resp. sa oceňujú v predpokladanej výške záväzku,
- účtovná jednotka neúčtovala o dlhopisoch.
- Účtovná jednotka oceňuje prijaté úvery menovitou hodnotou pri ich vzniku .

f) derivátových operácií

- účtovná jednotka neúčtuje o derivátoch ani o majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi

g) ostatné

- účtovná jednotka oceňuje časové rozlíšenie na strane aktív menovitými hodnotami vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím. Na účtoch časového rozlíšenia sa neúčtuje, ak ide o nevýznamné sumy výnosov a nákladov a zároveň každoročne sa opakujúce plnenia.

3) Spôsob zostavenia odpisového plánu pre dlhodobý majetok a metódy odpisovania

Odpisový plán bol zostavený internou smernicou tak, že boli použité odpisové metódy v zmysle zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov pre dlhodobý hmotný majetok a v znení zák.č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve pre dlhodobý nehmotný majetok. Účtovné odpisy dlhodobého hmotného a nehmotného majetku sú zhodné s daňovými odpismi.

Dlhodobý drobný hmotný majetok, ktorého ocenenie je :

1. nižšie ako 1 700,- EUR / rok / ks sa považuje za zásoby a účtuje sa o nich v triede I. pri obstaraní priamo do nákladov na účet 501 – Spotreba materiálu.
2. technické zhodnotenie dlhodobého majetku do 1 700,- EUR / rok / ks – náklady neprevyšujúce uvedenú sumu sa účtujú ako náklady na hospodársku činnosť § 21, ods.3 , písm. C) Postupov účtovania pre podnikateľov účtujúcich v podvojnóm účtovníctve.

Dlhodobý drobný nehmotný majetok, ktorého ocenenie je nižšie ako 2 400,- EUR sa účtuje priamo do nákladov na účet 518 – Ostatné služby.

Dlhodobý nehmotný majetok sa odpisuje v súlade so zák. č. 431/2002 Z.z.. o účtovníctve tak, že sa odpíše do nákladov počas predpokladanej doby použitia od jeho obstarania a v súlade s §24 ods. 7 zák. 595/2003 Z.z. Zákona o dani z príjmu v znení neskorších predpisov.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade §20 Opatrenia MF SR č. 23054/2002-92, ktorým sa stanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva, a to ročnou odpisovou sadzbou z obstarávacej ceny, počnúc mesiacom zaradenia majetku do používania, v závislosti od stanovenej doby životnosti.

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje v súlade §28 zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmu, t.j. rovnomerným spôsobom odpisovania a to ročnou odpisovou sadzbou z obstarávacej ceny v závislosti od zaradenia do príslušnej odpisovej skupiny v súlade s §26 zák. č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmu.

Odpisová skupina	doba odpisovania daňová	Mesačná odpisová sadzba daňová	Doba odpisovania účtovná	Mesačná odpisová sadzba účtovná
1	4 roky	1/48	4 roky	1/48
2	6 rokov	1/72	6 rokov	1/72
3	8 rokov	1./96	8 rokov	1./96
4	12 rokov	.1/144	12 rokov	.1/144
5	20 rokov	.1/240	20 rokov	.1/240
6	40 rokov	.1/480	40 rokov	.1/480

Dlhodobý nehmotný majetok	1.rok	2.rok	3.rok
nehmotný	33%	33%	33%

4) Zmeny účtovných zásad a zmeny účtovných metód

Účtovná jednotka sa k 01.01.2022 zatriedila ako mikro účtovná jednotka v súlade s § 2 ods. 10 a ods. 12 zák. Č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve. Do 31.12.2021 bola účtovná jednotka zatriedená ako veľká účtovná jednotka. Zmenou zatriedenia účtovnej jednotky nedošlo k vplyvu na finančnú hodnotu majetku, záväzkov, základného imania a výsledku hospodárenia účtovnej jednotky.

Účtovné metódy a všeobecné účtovné zásady boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované, s výnimkou zmeny zatriedenia účtovnej jednotky podľa veľkostných kritérií..

5) Informácie o dotáciách a ich oceňovanie v účtovníctve

Účtovná jednotka neúčtovala o dotáciách.

6) Informácie o účtovaní významných opráv chýb minulých účtovných období v bežnom účtovnom období s uvedením sumy vplyvu na nerozdelený zisk minulých rokov alebo na neuhradenú stratu minulých rokov; informácie o účtovaní nevýznamných chýb minulých účtovných období účtovaných v bežnom účtovnom období s uvedením vplyvu na výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia

V účtovnej jednotke v bežnom období nebolo účtované o oprave chýb minulých účtovných období .

Čl. III

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1) informácia o sume a dôvodoch vzniku jednotlivých položiek nákladov alebo výnosov, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt).

Spoločnosti počas roka 2022 nevznikol dôvod účtovať o nákladoch alebo výnosoch, ktoré majú výnimočný rozsah alebo výskyt.

2) informácie o záväzkoch

a) celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov – nevykazujú sa,

b) celková suma zabezpečených záväzkov, opis a spôsoby zabezpečenia záväzkov

Informácie o záväzkoch		
a) Celková suma záväzkov so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov	BO	PO
	0,-	0,-
b) Celková suma zabezpečených záväzkov, opis a spôsoby zabezpečenia záväzkov		
Spôsob zabezpečenia:		EUR
Vid' poznámky nižšie	Zmluva o splátkovom úvere (Tatrabanka a.s.)	300 000.-

Účtovná jednotka má zabezpečené úvery záložným právom v sume 300 000 EUR. Predmetom zálohy sú nehnuteľností, ktoré sú vo vlastníctve záložcu. Záložné právo vzniká dňom zápisu do katastra nehnuteľností SR a zaniká okamihom splatenia pôžičky, vzdaním sa záložného práva záložným veriteľom alebo okamihom, keď nastanú iné skutočnosti, na základe ktorých zaniká záložné právo podľa zákona alebo podľa zmluvy.

Údaje o bankových úveroch

Bankový úver :

Mena , v ktorej bol úver poskytnutý:	EUR
Charakter úveru:	splátkový úver
Účel poskytnutia úveru:	splátkový úver na financovanie investičných potrieb
Úverový rámec v EUR:	300 000,- EUR
Spracovateľsky poplatok:	1,00% z výšky úveru
Splatnosť úveru:	15.11.2026

Forma zabezpečenia:

1. Záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve dlžníka (pozemok a budova).
2. Záložné právo k pohľadávkam z obchodného styku z titulu predaja bytov a z bankových účtov uzatvorením Záložnej zmluvy.

3) informácie o orgánoch účtovnej jednotky

- a) členom štatutárneho orgánu neboli poskytnuté záruky ani iné zabezpečenie,
- b) členovi štatutárneho orgánu nebola poskytnutá pôžička.
- c) členom štatutárneho orgánu neboli poskytnuté finančné prostriedky.

4) Informácie o povinnostiach účtovnej jednotky

- a) celková suma finančných povinností, ktoré sa nevykazujú v súvahe, ale sú významné na posúdenie finančnej situácie účtovnej jednotky, napr.
 - povinnosti nájomcu vyplývajúce z operatívneho prenájmu – účtovná jednotka nemá takúto povinnosť,
 - povinnosti z uzatvorených zmlúv na poskytnutie úveru alebo pôžičky, ktoré ešte neboli poskytnuté – účtovná jednotka nemá takúto povinnosť,
 - finančné povinnosti vyplývajúce z licenčných a koncesionárskych zmlúv – účtovná jednotka nemá takúto povinnosť,

b) celková suma významných podmienených záväzkov, ktorými sa rozumie

1. možná povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti a ktorej existencia závisí od toho, či nastane alebo nenastane jedna alebo viac neistých udalostí v budúcnosti, ktorých vznik nezávisí od účtovnej jednotky – účtovná jednotka nemá takúto povinnosť,

2. existujúca povinnosť, ktorá vznikla ako dôsledok minulej udalosti, ale ktorá sa nevykazuje v súvahe, pretože

2a. nie je pravdepodobné, že na splnenie tejto povinnosti bude potrebný úbytok ekonomických úžitkov – účtovná jednotka nemá takúto povinnosť,

2b. výška tejto povinnosti sa nedá spoľahlivo oceniť – účtovná jednotka nemá takúto povinnosť,

c) opis významných finančných povinností a významných podmienených záväzkov – účtovná jednotka nemá takúto povinnosť,

d) významné povinnosti účtovnej jednotky vyplývajúce z dôchodkových programov pre zamestnancov – účtovná jednotka nemá takúto povinnosť.

5) Informácie kapitálových fondoch

Účtovná jednotka vytvorila kapitálový fond z príspevkov podľa §123 ods.2 a 217a Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov vo výške 703 874,29EUR.

6) **Informácie o udelení výlučného práva alebo osobitného práva, ktorým sa udelilo právo poskytovať služby vo verejnom záujme**, pričom sa uvádza náhrada za túto činnosť v akejkoľvek forme, a ak sa zároveň vykonávajú aj iné činnosti, uvádzajú sa aj informácie o a) všetkých formách prijatej náhrady, b) účtovných zásadách použitých pri prideľovaní nákladov a výnosov, c) všetkých druhoch činností účtovnej jednotky.

Účtovná jednotka nemá náplň pre položku.