

## 1. Všeobecné informácie o účtovnej jednotke

- 1.1 Spoločnosť BA BÝVANIE s.r.o. so sídlom Budyšínska 80/6, 831 03 Bratislava bola zapísaná do obchodného registra 16.2.2019 na Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 135028/B.
- 1.2 Hlavné činnosti obchodnej spoločnosti sú:
- Sprostredkovateľská činnosť v oblasti služieb
  - Sprostredkovateľská činnosť v oblasti výroby
  - Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
  - Prípravné práce k realizácii stavby
  - Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov.
- 1.3 Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa §17 ods. 5 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.
- 1.4 Spoločnosť eviduje zamestnanca v trvalom pracovnom pomere na skrátenej pracovný úväzok na riešenie pravidelných aj operatívnych činností administratívneho charakteru.
- 1.5 Účtovná jednotka nie je súčasťou žiadneho konsolidovaného celku.

## 2. Informácie o orgánoch spoločnosti

Konatelia: Ing. Robert Bielik

Spoločnosť v účtovnom období 2023 neposkytla členovi štatutárneho orgánu ani iným orgánom účtovnej jednotky žiadne záruky ani iné zabezpečenia alebo pôžičky.

Štruktúra spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka:

Spoločník	Výška podielu na ZI		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostat. položkách VI
	Absolútne v EUR	v %		
Ing. Robert Bielik	5.000	100	100	100

## 3. Informácie o prijatých postupoch

3.1 Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že účtovná jednotka bude pokračovať vo svojej činnosti napriek pretrvávajúcim zhoršeným podmienkam v tomto roku (zvýšenie cien stavebného materiálu a stavebných prác, čo vo výraznej miere ovplyvňuje ceny nehnuteľností; zvýšenie úrokových sadzieb v komerčných bankách s dopadom na zníženie trhu s nehnuteľnosťami).

3.2 Základné účtovné zásady a metódy použité pri tejto riadnej účtovnej závierke:

- dlhodobý hmotný majetok nadobudnutý kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním (preprava, poplatky, poistné a pod.),
- odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené s ohľadom na očakávané fyzické opotrebovanie zodpovedajúce bežným podmienkam jeho používania. Odpisovať sa začne v mesiaci zaradenia dlhodobého hmotného majetku do používania, účtovné odpisy sú v súlade s daňovými odpismi,
- materiál a tovar sa oceňujú obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním. Neskladovateľnými zásobami, ktoré sa účtujú priamo do spotreby sú najmä:
  - materiál spotrebovaný priamo pri stavebnej činnosti, stavebné náradie a nástroje s vysokým stupňom opotrebovania pri ich používaní,
  - kancelárske potreby a pomôcky, čistiace prostriedky, odborná literatúra,
  - materiál potrebný k bežnej údržbe motorových vozidiel.

- *peňažné prostriedky* sa oceňujú ich menovitou hodnotou, tvoria ich peňažná hotovosť a finančné prostriedky v banke,
  - *pohľadávky* pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Pohľadávky s dobou splatnosti, odo dňa vzniku účtovného prípadu k termínu ku ktorému sa zostavuje účtovná uzávierka, menej ako 12 mesiacov sa vykazujú ako krátkodobé, v prípade dohodnutej doby splatnosti viac ako 12 mesiacov sa vykazujú ako dlhodobé pohľadávky,
  - *účty časového rozlíšenia* sa vykazujú vo výške, ktorá zodpovedá dodržaniu zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím, s výnimkou nevýznamných a stále sa opakujúcich účtovných prípadov posledného a prvého mesiaca účtovného obdobia (napr. fakturácia telefonických hovorov, poplatkov za IT služby),
  - *záväzky* pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Záväzky s dohodnutou dobou splatnosti menej ako 12 mesiacov sa vykazujú ako krátkodobé, pri dobe splatnosti viac ako 12 mesiacov sa vykazujú ako dlhodobé,
- 
- *stavebnú činnosť* realizuje účtovná jednotka formou:
    - výstavby nehnuteľností na predaj po ukončení výstavby (§30d ods. 6 Postupov účtovania pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva, v aktuálnom znení), účtovanie ako o zásobách vlastnej výroby,
    - zákazkovej výroby nehnuteľností podľa §30 Postupov účtovania v sústave PÚ. Výsledok zákazkovej výroby pripadajúci na sledované účtovné obdobie, s dobou realizácie dlhšou ako jedno účtovné obdobie, je v prevažujúcej miere oceňovaný metódou stupňa dokončenia (§30 ods. 9a). Ak výsledok zákazkovej výroby ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka nemožno spoľahlivo odhadnúť je výsledok zákazkovej výroby oceňovaný metódou nulového zisku (§30 ods.10), príp. podľa očakávaných výnosov v rozpočte na dané obdobie.  
V rámci účtovnej uzávierky sa postupuje podľa §30d ods.4.

#### 4. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

##### 4.1 Účtovná jednotka nemá dlhodobý nehmotný majetok ani dlhodobý finančný majetok.

Dlhodobý hmotný majetok tvoria osobné a nákladné motorové vozidlo, ktoré boli obstarané kúpou. Nákladné vozidlo v roku 2020, formou čerpania úveru s dobou splatnosti na 6 rokov. V rámci obnovy vozového parku bolo v tomto roku predané staršie osobné vozidlo a kúpené osobné vozidlo novšie. Doba odpisovania vozidiel bola stanovená na štyri roky.

##### 4.2 Zásoby vlastnej výroby predstavujú nedokončenú výrobu – rozostavané nehnuteľnosti, dva byty v rodinnom dome, realizované vo vlastnej réžii určené na predaj, ktoré ku koncu účtovného obdobia sú vo vysokom štádiu realizácie. Jeden byt po dokončení bude mať charakter „vzorového bytu“. Rozostavané nehnuteľnosti sú ocenené skutočne vynaloženými nákladmi na ich výstavbu.

Tovarové zásoby na sklade ku koncu účtovného obdobia tvoria nakúpené použité motorové vozidlá za účelom ich predaja fyzickým alebo právnickým osobám v rámci Slovenska.

##### 4.3 Krátkodobé pohľadávky vykazuje obchodná spoločnosť:

- za služby nestavebného charakteru,
- z oblasti zákazkovej výroby – zákazka výstavby rodinných domov pokračujúca z roku 2021 bola v priebehu sledovaného obdobia dokončená a uzatvorená.  
Ďalšia zákazka výstavby rodinných domov z roku 2022, oproti pôvodnému zámeru na ich výraznejšiu realizáciu, bola takmer utlmená, realizácia dokončenia a predaja týchto nehnuteľností sa posúva na rok 2024. Negatívny postoj investora na rýchlejšom pokračovaní s výstavbou v roku 2023 ovplyvnil aj útlm na realitnom trhu ako dôsledok zvýšenia úrokových sadzieb v bankách, zvýšenia cien nehnuteľností (vyššie stavebné náklady materiálu aj práce, narušené dodávateľské vzťahy predĺžili plánovanú realizáciu výstavby).

- v rámci ostatých pohľadávok ide o platbu za objednávku materiálu cez e-shop, ktorá nebola realizovaná a v závere roka bola zo stany dodávateľa stornovaná. Finančné vysporiadanie tejto platby bolo k termínu predloženia účtovnej závierky realizované.

Uhradená kaucia z obchodnej zmluvy, uzatvorená na obdobie trvania predmetnej zmluvy, je naďalej splatná.

#### 4.4 Informácie o finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Pokladnica	659
Bežné bankové účty /VÚB	779
Bankové účty kontokorentné /TB	128.790
<b>Spolu - aktíva</b>	<b>130.228</b>

Zmluva o kontokorentnom úvere zo dňa 1.2.2022 bola uzatvorená v Tatra banke. Disponibilný úverový rámec vo výške 35 tis. EUR má splatnosť 31.1.2023. K termínu účtovnej závierky je zostatok na účte kladný, napriek tomu bola zmluva 10.1.2024 obnovená.

Obchodná spoločnosť nemá peňažné prostriedky, s ktorými sa nedá disponovať.

4.5. Náklady časového rozlíšenia tvorí hlavne poisťné motorových vozidiel prislúchajúce na budúci kalendárny rok. Časové rozlíšenie v pasívach sú vyúčtované úroky z úveru Profíúver VÚB za december 2023, ktoré banka realizovala z účtu spoločnosti 2.1.2024.

#### 4.6 Informácie o záväzkoch (v EUR)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky z obchodného styku:		
- po lehote splatnosti	16.359	29.240
- do lehoty splatnosti	296.450	138.485
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka (finančná výpomoc spoločníka)	282.247	327.256
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane - ostatné	26.581	11.236
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>621.943</b>	<b>506.217</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	4.443	11.146
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	10.826
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>4.443</b>	<b>21.972</b>
Dlhodobé bankové úvery	64.290	90.000

Krátkodobé záväzky z obchodného styku tvorí najmä prijatá záloha na zákazku, ktorej podiel je takmer 95%. Z dodávateľsko-odberateľských vzťahov je to hlavne stavebný materiál dodaný v priebehu decembra 2023.

Finančná výpomoc spoločníka bola poskytnutá za účelom zabezpečenia úhrady finančných záväzkov spoločnosti voči obchodným partnerom. Oproti predchádzajúcemu obdobiu poklesla, jej výška je naďalej relatívne vysoká z dôvodu pretrvávajúcich nepriaznivých skutočností – zvyšovanie cien stavebných materiálov a stavebných prác,

- spomalenie stavebnej činnosti (narušenie dodávok materiálov ovplyvnilo nadväznosť stavebných činností a tým aj možnosť dokončenia výstavby),  
- v priebehu roka pokračoval útlm až zastavenie realitného trhu s nehnuteľnosťami.

Zostávajúca časť krátkodobých záväzkov je daňová povinnosť spoločnosti voči štátnemu rozpočtu – DPH za december 2023, daň z motorových vozidiel a splatná daň z príjmov. Spoločnosť neeviduje voči štátnemu rozpočtu daňovú povinnosť po splatnosti.

Dlhodobé záväzky ku koncu účtovného obdobia predstavujú zostatok úveru od spoločnosti VÚB Leasing na financovanie nákladného motorového vozidla, jeho zostatková doba splatnosti je cca 2,5 roka.

Bankový úver – PROFIÚVER, uzatvorený s VÚB Bratislava v roku 2022 mal odklad splátok do marca 2023, úver bol pravidelne splácaný a zostatok zodpovedá stavu podľa splátkového kalendára. Dátum poslednej splátky je 15.1.2026.

#### 4.7 Štruktúra nákladov účtovnej jednotky zodpovedá prevažujúcej činnosti – výstavba nehnuteľností, keď náklady stavebného charakteru tvoria 82% z celkových nákladov.

V rámci materiálových nákladov hlavné položky tvoria:

Názov položky	Náklady v EUR	Podiel nákladov v %
Základný materiál stavebného charakteru	360.455	83,91
Obstarávacie náklady na predaný tovar – motorové vozidlá	64.083	14,92

Vyšší stupeň rozostavanosti nehnuteľností najmä pri zákazkovej výstavbe a ich postupné dokončovanie sa premietlo v poklese celkového objemu stavebných nákladov v porovnaní s predchádzajúcim obdobím o viac ako polovicu.

Spoločnosť v druhej polovici roka rozšírila svoju činnosť o obstaranie použitého tovaru za účelom jeho predaja v rámci Slovenska.

Podiel nakúpených služieb na výstavbu rodinných domov z celkových nákladov tvorí štvrtinu a aj v tejto skupine nákladov došlo k ich poklesu oproti minulému roku - o 34%. Podstatná časť sa týka výkonu práce pri výstavbe (jednotlivé stavebné činnosti ako aj subdodávky – práca vrátane materiálu), na celkovom objeme služieb sa podieľajú viac ako 95%-tami.

Z ostatných nákladov došlo k nárastu hlavne v skupine finančných služieb, začínajúce úročenie úveru VÚB Profiúver, pričom v dôsledku celkového zvyšovania úrokov v ECB a následne aj v komerčných bankách ich výška postupne rástla.

#### 4.8 Informácia o štruktúre výnosov obchodnej spoločnosti:

Názov položky	Výnosy v EUR
Výnosy z hospodárskej činnosti:	912.097
z toho:	
- vlastná výroba	529.167
- zákazková výroba	312.407
- predaj tovaru	67.968
Vnútroorganizačné zásoby – zníženie stavu nedokončenej výroby ( <i>rodinné domy na predaj</i> )	-246.298

Podstatná časť tržieb z hlavnej činnosti bola realizovaná za nehnuteľnosti z vlastnej výroby – rodinné domy na predaj.

Pri výstavbe nehnuteľností na zákazky došlo oproti predchádzajúcemu obdobiu k poklesu v dôsledku dokončenia výstavby nehnuteľností za zákazku väčšieho objemu. Zostávajúca zákazka je v štádiu rozpracovania s predpokladom jej dokončenia v nasledujúcom roku.

Objem tržieb za predaj tovaru tvorí nevýznamnú časť celkových výnosov – 7,5%.

Výrazné zníženie vnútroorganizačných zásob súvisí s dokončením a predajom nehnuteľností realizovaných vo vlastnej réžii, vid' tržby za vlastnú výrobu.

## **5. Informácie o iných aktívach a iných pasívach**

Spoločnosť nemá pre túto oblasť obsahovú náplň.

## **6. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka**

Do dňa zostavenia účtovnej závierky sa nevyskytli žiadne iné skutočnosti okrem tých, ktoré sú uvedené v poznámkach, ktoré by si vyžadovali zaznamenanie v účtovnej závierke k 31.12.2023 alebo jej úpravu.

## **7. Ostatné informácie**

Spoločnosť nemá pre túto oblasť obsahovú náplň.