

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, v súčasnosti na Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III.
- 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 31.12.2024 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 2024 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 za predpokladu postupnej konsolidácie cien stavebného materiálu a stavebných prác, ako aj 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* nadobudnutý kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou, ktorá zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s obstaraním, zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi podľa ich skutočnej výšky.

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 kúpené v roku 2020, formou čerpania úveru s dobou splatnosti na 6 rokov, posledná splátka je stanovená na máj 2026. Odpisovanie tohto vozidla bolo v priebehu roka ukončené. V rámci obnovy vozového parku bolo v tomto roku predané osobné vozidlo s pohonom na naftu a nahradené elektromobilom. Doba odpisovania vozidla bola v zmysle platných predpisov stanovená na dva roky.

4.2 Zásoby vlastnej výroby predstavujú nedokončenú výrobu – rozostavané nehnuteľnosti určené na predaj, dva byty v rámci rodinných domov, ktoré ku koncu účtovného obdobia sú vo vysokom štádiu dokončenia.

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 Informácie o finančnom majetku, stav na konci účtovného obdobia:

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Pokladnica	622
Bežné bankové účty /VÚB	6.781
Bankové účty kontokorentné /TB	31.460
Spolu - aktíva	38.863

Zmluva o kontokorentnom úvere zo dňa 1.2.2022 bola uzatvorená v Tatra banke. Disponibilný úverový rámec vo výške 35 tis. EUR má splatnosť do 31.1.2025. K termínu účtovnej závierky je zostatok na účte kladný, napriek tomu bola zmluva 24.1.2025 obnovená.

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

4.4 Krátkodobé pohľadávky vykazuje obchodná spoločnosť:

- za služby nestavebného charakteru,
- za predaj nehnuteľnosti – byt v rámci rodinného domu, zo zákazkovej výroby.

V oboch prípadoch ide o pohľadávky do lehoty splatnosti.

- Ďalšia zákazka - výstavba rodinných domov z roku 2022, bola oproti pôvodnému zámeru na ich rýchlu realizáciu posúvaná do ďalších období z dôvodu zvyšovania úrokových sadzieb v bankách, zvyšovania cien stavebného materiálu a tým aj nehnuteľností a následne útlmu realitného trhu. V súčasnosti je zákazka na cca 78% realizovaná, s výhľadom na jej dokončenie v prvom polroku 2025.

- v rámci ďalších pohľadávok ide o platbu za objednávku materiálu, ktorá nebola v plnom rozsahu v rámci výstavby realizovaná. Zostávajúci materiál bude použitý na dokončenie výstavby nehnuteľností v priebehu roka 2025.

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

4.5. Náklady časového rozlíšenia tvorí hlavne poisťné motorových vozidiel prislúchajúce na budúci kalendárny rok.

4.6 Informácie o záväzkoch (v EUR)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky z obchodného styku:		
- po lehote splatnosti	2.314	16.359
	- 3.060	296.450
- do lehoty splatnosti	1.917	
	- 165	
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka (finančná výpomoc spoločníka)	235.860	282.247
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane - ostatné	32.471	26.581
Krátkodobé záväzky spolu	269.337	621.943
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	2.671	4.443
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	2.671	4.443
Dlhodobé bankové úvery	33.438	64.290

Krátkodobé záväzky z obchodného styku sú za služby spojené s predajom použitých vozidiel a stavebný materiál dodaný v priebehu decembra 2024, resp. neuhradené dlhopisy za stavebný materiál. K termínu účtovnej uzávierky sú predmetné záväzky usporiadané.

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 čo zodpovedá stavu rozpracovania výstavby nehnuteľností. Väčší objem finančných prostriedkov si vyžiadali stavebné práce typu štandard z hľadiska materiállovej aj časovej náročnosti a celkovú situáciu negatívne ovplyvňuje aj zdĺhavý proces pri kolaudačnej činnosti.

Zostávajúca časť krátkodobých záväzkov je daňová povinnosť spoločnosti voči štátnemu rozpočtu – DPH za december 2024, daň z motorových vozidiel a splatná daň z príjmov. Spoločnosť neevviduje 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 17 mesiacov.

Bankový úver – PROFIÚVER, uzatvorený s VÚB Bratislava v roku 2022, 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 53% z celkových nákladov a ich výška oproti minulému roku vzrástla o 40%, najmä za služby stavebného charakteru.

Ďalšou významnou položkou sú obstarávacie náklady na predaný tovar – 40% z celkových nákladov.

V rámci materiálových nákladov hlavné položky tvoria:

Názov položky	Náklady v EUR	Podiel nákladov v %
Základný materiál stavebného charakteru	307.552	35,40
Obstarávacie náklady na predaný tovar – motorové vozidlá	555.742	63,98

Vyšší stupeň rozostavanosti nehnuteľností a ich postupné dokončovanie sa premietlo v poklese ich absolútneho vyjadrenia a je na úrovni predchádzajúceho obdobia.

Objem nákladov na obstaranie použitého tovaru je oproti minulému roku výrazne vyšší a je adekvátny k výške tržieb za túto činnosť (viď nižšie).

Podiel nakúpených služieb na výstavbu rodinných domov z celkových nákladov tvorí 30% a oproti minulému roku sú vyššie o viac ako dvojnásobok. Podstatná časť sa týka výkonu práce pri výstavbe nehnuteľností (jednotlivé stavebné činnosti ako aj subdodávky – práca vrátane materiálu), ktorých ceny sa zvýšili, na celkovom objeme služieb sa podieľajú takmer 93%-tami.

Z ostatných nákladov evidujeme zvýšenie zostatkovej hodnoty za predané motorové vozidlo – lepšie parametre vozidla. Naopak v skupine finančných služieb došlo k poklesu najmä bankových úrokov.

4.8 Informácia o štruktúre výnosov obchodnej spoločnosti:

Názov položky	Výnosy v EUR
Výnosy z hospodárskej činnosti:	1,421.777
z toho:	
- vlastná výroba	470000
- zákazková výroba	386.983
- predaj tovaru	604.325
Vnútroorganizačné zásoby – zníženie stavu nedokončenej výroby (rodinné domy na predaj)	-66.630

Podstatná časť tržieb z hospodárskej činnosti bola realizovaná z výstavby nehnuteľností – takmer 60%, z toho väčší podiel tvoria nehnuteľnosti z vlastnej výroby – rodinné domy na predaj.

Pri výstavbe nehnuteľností na zákazky oproti predchádzajúcemu obdobiu došlo k zmene štruktúry zákaziek, pritom ich objem v absolútnom vyjadrení zostal približne na rovnakej úrovni. Zostávajúca zákazka je v štádiu rozpracovania s predpokladom jej dokončenia v nasledujúcom roku.

K výraznému nárastu došlo pri predaji použitých motorových vozidiel, z celkových tržieb tvoria viac ako 40%, táto skutočnosť sa premietla v celkovom stave zásob ku koncu hodnoteného obdobia (zníženie stavu zásob vozidiel takmer o polovicu).

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 31.12.2024 alebo jej úpravu.

7. Ostatné informácie

Spoločnosť nemá pre túto oblasť obsahovú náplň.

V Bratislave, 18.2.2025