

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
 - Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi.
- 1.3 Účtovná závierka obchodnej spoločnosti k 31.12.2025 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 najmä 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 2025 neposkytla členovi štatutárneho orgánu ani iným orgánom účtovnej jednotky žiadne záruky ani iné zabezpečenia.

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 s očakávaním postupného oživenia 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 a pod.),
- *odpisy* dlhodobého hmotného majetku sú stanovené podľa §27 zákona 595/2003 Zákona o dani z príjmu, v aktuálnom znení. 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 opotrebenia 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.

V rámci účtovnej uzávierky sa postupuje podľa §30d ods.4.

- 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 §30 ods.12.

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 motorové vozidlá 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 ukončené v roku 2024.

V rámci doplnenia vozového parku bolo v tomto roku zakúpené osobné vozidlo s pohonom na elektrickú energiu. 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 a sú takmer na úrovni minulého roka.

Rozostavané nehnuteľnosti sú ocenené skutočne vynaloženými nákladmi na ich výstavbu.

Zásoby tovaru na sklade ku koncu účtovného obdobia poklesli oproti roku 2024 o štvrtinu, tvoria ich 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	409
Bežné bankové účty /VÚB	1.734

Bankové účty kontokorentné /TB	12.105
Spolu	14.248

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, predmetná zmluva nebola obnovená.

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

4.4 Krátkodobé pohľadávky – spoločnosť vykazuje výrazný nárast pohľadávok z obchodného styku, najmä za predaj nehnuteľností zo zákazkovej výroby – byty v rámci rodinných domov.

Ide prevažne o pohľadávky do lehoty splatnosti, len v jednom prípade z dôvodu posunu termínov v banke došlo k realizácii platby až začiatkom nasledujúceho roka.

Vysoký stupeň rozpracovania zákazkovej výroby (takmer 90%) ovplyvnilo tiež zvýšenie čistej hodnoty zákazky, s výhľadom na jej dokončenie v prvom polroku 2026.

Daňovú pohľadávku tvorí rozdiel dane z príjmu spoločnosti za rok 2025 a zaplatených preddavkov za sledované obdobie.

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
Závázky z obchodného styku:		
- po lehote splatnosti	38.321	2.314
- do lehoty splatnosti	1.763	- 3.060
		1.917
		- 165
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka voči spoločníkovi	2.446	235.860
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane - ostatné	49.759	32.471
Krátkodobé záväzky spolu	92.289	269.337
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	500.832	2.671
Závázky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	500.832	2.671
Dlhodobé bankové úvery	2.586	33.438

Krátkodobé záväzky z obchodného styku eviduje spoločnosť za služby spojené s predajom použitých vozidiel, za stavebný materiál dodaný v priebehu decembra 2025 a prijaté preddavky zo zákazkovej výstavby. K termínu predloženia účtovnej uzávierky sú záväzky po lehote splatnosti usporiadané.

Pokles záväzkov voči spoločníkovi umožnilo zlepšenie finančnej situácie a vyrovnanie tohto záväzku (na základe dokončenia rozpracovanej výstavby nehnuteľností a predaja bytov). Úhradu finančných záväzkov voči obchodným partnerom riešila spoločnosť čerpaním kontokorentu v TB a pôžičkou od súkromnej spoločnosti.

V rámci ostatných krátkodobých záväzkov prevažnú časť tvorí daňová povinnosť spoločnosti voči štátnemu rozpočtu – DPH za december 2025 a daň z motorových vozidiel. Spoločnosť neeviduje voči štátnemu rozpočtu daňovú povinnosť po splatnosti.

Dlhodobé záväzky ku koncu účtovného obdobia tvoria

- pôžička od súkromnej spoločnosti na obdobie 15 mesiacov a
- zostatok úveru od spoločnosti VÚB Leasing na financovanie nákladného motorového vozidla, jeho zostatková doba splatnosti je 5 mesiacov.

Bankový úver – PROFIÚVER, uzatvorený s VÚB Bratislava v roku 2022, má zostatok vo výške poslednej splátky, k termínu predloženia uzávierky za rok 2025 je úver splatený.

- 4.7 Výsledok hospodárenia za sledované účtovné obdobie oproti predchádzajúcemu roku je nižší o 14%, je to dôsledok poklesu čistého obratu spoločnosti na úroveň 65%. V rovnakom pomere došlo k poklesu nákladov aj výnosov z hospodárskej činnosti.

Štruktúra nákladov účtovnej jednotky z hospodárskej činnosti zodpovedá jej prevažujúcej činnosti – výstavbe nehnuteľností, keď náklady stavebného charakteru tvoria 64,40% z celkových nákladov, ich výška oproti minulému roku poklesla o 20%.

Ďalšou významnou položkou sú obstarávacie náklady na predaný tovar – takmer 27% z celkových nákladov.

V rámci materiálových nákladov takmer v rovnakom pomere, cca 50%, boli čerpané náklady stavebného charakteru a obstarávacie náklady na predaný tovar. Postupné dokončovanie rozostavaných nehnuteľností sa premietlo v poklese absolútneho vyjadrenia materiálových nákladov.

Objem nákladov na obstaranie použitého tovaru je oproti minulému roku výrazne nižší a je adekvátny k výške tržieb za túto činnosť.

Podiel nakúpených služieb na výstavbu rodinných domov z celkových nákladov tvorí 42% a z celkových stavebných nákladov viac ako 61%. Je to výsledok charakteru práce pri dokončovaní výstavby nehnuteľností (stavebné činnosti ako aj subdodávky – práca vrátane materiálu), ako aj postupné zvyšovanie cien hlavne za služby.

V skupine finančných služieb došlo k poklesu bankových úrokov, naopak k miernemu zvýšeniu bankových poplatkov.

- 4.8 Výnosy z obchodnej činnosti dosiahli v hodnotenom období 65% úrovne minulého roka, to sa odrazilo aj v štruktúre týchto výnosov, k zvýšeniu došlo len pri zákazkovej výrobe:

Názov položky	Výnosy v %
Výnosy z hospodárskej činnosti:	100,00
z toho:	
- vlastná výroba	22,34
- zákazková výroba	50,57
- predaj tovaru	27,85
Vnútroorganizačné zásoby – zníženie stavu nedokončenej výroby (<i>rodinné domy na predaj</i>)	-0,83

Podstatná časť tržieb z hospodárskej činnosti bola realizovaná z výstavby nehnuteľností – takmer 73%, z toho väčší podiel tvorí zákazková výroba. Rovnaký trend evidujeme pri výstavbe nehnuteľností oproti predchádzajúcemu obdobiu, keď podstatná časť výstavby bola realizovaná formou zákazkovej výroby. To sa premietlo aj vo vyššom stupni rozpracovania výstavby nehnuteľností.

K výraznému poklesu došlo pri predaji použitých motorových vozidiel, o viac ako polovicu, hlavne z dôvodu zníženia nákupu vozidiel.

Súčasnú úroveň vnútroorganizačných zásob ovplyvnilo dokončenie a predaj nehnuteľností realizovaných vo vlastnej réžii z predchádzajúceho obdobia a naopak zvýšenie rozpracovanosti výstavby bytov so začiatkom výstavby v roku 2025 s predpokladom ich dokončenia v nasledujúcom roku.

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 31.12.2025 alebo jej úpravu.

7. Ostatné informácie

Spoločnosť nemá pre túto oblasť obsahovú náplň.

V Bratislave, 25.2.2026