

**Poznámky k účtovnej závierke za obdobie
od 01.01.2025 do 31.12.2025**

Obchodné meno:	BIAFI s.r.o.
Sídlo:	Orechová . 56/56,941 23,Andovce
Právna forma:	spolo nos s ru ením obmedzeným
Dátum vzniku:	13.03.2009
Hlavný predmet podnikania:	kúpa a predaj vlastných nehnute ností
Štaturárny orgán:	Mgr. Mária Broczká - konate , spolo ník

I. I - (2)

Informácie o obchodnom mene, sídle, právnej forme a možno uviesť aj iné vhodné údaje o útovnej jednotke, v ktorej je útovná jednotka neobmedzene ručiacim spoločníkom.

Útovná jednotka nie je neobmedzene ručiacim spoločníkom v iných útovných jednotkách.

I. I - (3)

Dátum schválenia útovej závierky za bezprostredne predchádzajúce útové obdobie príslušným orgánom útovej jednotky.

Útovná závierka za rok 2024 bola schválená 19.12.2025.

I. I - (4)

Právny dôvod na zostavenie útovej závierky.

Riadna útovná závierka pod a § 17 ods.6 Zákona . 431/2022 Z.z. o útovníctve v znení neskorších predpisov za útové obdobie od 1.januára 2025 do 31. decembra 2025.

I. I - (6) Priemerný prepoítaný počet zamestnancov útovej jednotky počas útového obdobia, počet zamestnancov útovej jednotky ku dnu, ku ktorému sa zostavuje útovná závierka, z toho počet vedúcich zamestnancov, ktorými sa rozumie členovia štatutárneho orgánu útovej jednotky a vedúci zamestnanci v priamej pôsobnosti štatutárneho orgánu alebo člena štatutárneho orgánu.

Tabuľka 1: Informácie k I. I odst. 6 o počte zamestnancov

Názov položky	Bežné útové obdobie	Bezprostredne predchádzajúce útové obdobie
Priemerný prepoítaný počet zamestnancov	2	3
Stav zamestnancov ku dnu, ku ktorému sa zostavuje útovná závierka, z toho:	3	2
Počet vedúcich zamestnancov	1	1

I. II

Informácie o prijatých postupoch

(1) Informácia, či je útovná závierka zostavená za splnenia predpokladu, že útovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti. Ak tento predpoklad nie je splnený, uvádza sa informácia o nesplnení predpokladu nepretržitého pokračovania vo svojej činnosti a k tomu zodpovedajúci spôsob útovovania podľa § 7 ods. 4 zákona.

Útovná závierka za rok 2025 je zostavená za splnenia predpokladu, že útovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti.

I.II - (2) Informácia o aplikácii útovných zásad a útovných metód, ktoré sú dôležité na posúdenie majetku, záväzkov, finančnej situácie a výsledku hospodárenia. Informácia o zmenách útovných zásad a zmenách útovných metód, a to s uvedením dôvodu ich uplatnenia a ich vplyvu na hodnotu majetku, záväzkov, vlastného imania a výsledku hospodárenia útovej jednotky. Ak v dôsledku zmeny útovných zásad a útovných metód nie sú hodnoty za bezprostredne predchádzajúce útové obdobie v jednotlivých súčiastiach útovej závierky porovnateľné, uvádza sa vysvetlenie o neporovnateľných hodnotách.

Útovná jednotka útuje A spôsobom útovovania zásob.

Ocenenie zásob

- tovar - cena obstarania, obsahujúca obstarávaciu cenu, pri vyskladnení tovaru sa používa metóda FIFO
 - nehnuteľnosť na predaj - oceňuje sa obstarávacou cenou, ktorá sa zvyšuje o náklady vynaložené na opravy, technické zhodnotenie, zariadenie a vybavenie nehnuteľnosti a ďalšie náklady súvisiace s predávanou nehnuteľnosťou, ktoré sú vynaložené z dôvodu jej uvedenia do stavu spôsobilého na predaj.'

Tabu ka 4: Informácie k I. III. odst. 1 písm a) o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok a	Bežné ú tovné obdobie								
	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnute né veci a súbory hnute ných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ažné zvieratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu i
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku ú tovného obdobia	3650	0	373023	0	0	0	0	0	376673
Prírastky	0	0	4828	0	0	0	4828	1111	10767
Úbytky	0	0	12790	0	0	0	4828	1111	18729
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci ú tovného obdobia	3650	0	365061	0	0	0	0	0	368711
Oprávky									
Stav na začiatku ú tovného obdobia	0	0	211225	0	0	0	0	0	211225
Prírastky	0	0	30515	0	0	0	0	0	30515
Úbytky	0	0	12790	0	0	0	0	0	12790
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci ú tovného obdobia	0	0	228950	0	0	0	0	0	228950
Opravné položky									
Stav na začiatku ú tovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci ú tovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku ú tovného obdobia	3650	0	161798	0	0	0	0	0	165448
Stav na konci ú tovného obdobia	3650	0	136111	0	0	0	0	0	139761

Tabu ka 5: Informácie k I. III. odst. 1 písm a) o dlhodobom hmotnom majetku

Dlhodobý hmotný majetok a	Bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie								
	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnuté veci a súbory hnutých vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ažné zvieratá f	Ostatný DHM g	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu i
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku ú tovného obdobia	3650	0	365072	0	0	0	0	0	368722
Prírastky	0	0	20260	0	0	0	20260	0	40520
Úbytky	0	0	12309	0	0	0	20260	0	32569
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci ú tovného obdobia	3650	0	373023	0	0	0	0	0	376673
Oprávky									
Stav na začiatku ú tovného obdobia	0	0	186034	0	0	0	0	0	186034
Prírastky	0	0	37500	0	0	0	0	0	37500
Úbytky	0	0	12309	0	0	0	0	0	12309
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci ú tovného obdobia	0	0	211225	0	0	0	0	0	211225
Opravné položky									
Stav na začiatku ú tovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Presuny	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stav na konci ú tovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku ú tovného obdobia	3650	0	179038	0	0	0	0	0	182688
Stav na konci ú tovného obdobia	3650	0	161798	0	0	0	0	0	165448

I.III - q) hodnotte poh adávok do lehoty splatnosti a po lehote splatnosti,

Tabu ka 19: Informácie k I. III odst.1 písm. q) o vekovej štruktúre poh adávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Poh adávky spolu
a	b	c	d
Dlhodobé poh adávky			
Poh adávky z obchodného styku	0	0	0
Poh adávka vo i dcérskej ú tovnej jednotke a materskej ú tovnej jednotke	0	0	0
Ostatné poh adávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Poh adávky vo i spoločnom, lenom a združení	0	0	0
Iné poh adávky	0	0	0
Dlhodobé poh adávky spolu	0	0	0
Krátkodobé poh adávky			
Poh adávky z obchodného styku	48222	0	48222
Poh adávka vo i dcérskej ú tovnej jednotke a materskej ú tovnej jednotke	0	0	0
Ostatné poh adávky v rámci konsolidovaného celku	0	0	0
Poh adávky vo i spoločnom, lenom a združení	13030	0	13030
Sociálne poistenie	0	0	0
Da ové poh adávky a dotácie	1364	0	1364
Iné poh adávky	5817	0	5817
Krátkodobé poh adávky spolu	68433	0	68433

I.III - y) významných položkách ú tov asového rozlíšenia.

Na ú te 381 Náklady budúcich období sa ú tuje asovo rozlíšené poistné. dia ni né poplatky uhradené aj na obdobie roku 2026 a 2027.

I.III - (2) - a) K pasívam súvahy sa uvádzajú dopl ujúce a vysvet ujúce informácie o

a) vlastnom imaní, a to:

1. opis základného imania najmä počet akcií, ich menovitá hodnota, práva spojené s jednotlivými druhmi akcií, splatené základné imanie,
2. počet a menovitá hodnota akcií upísaných počas ú tovného obdobia a iný titul zmeny vlastného imania počas ú tovného obdobia,
3. rozdelenie ú tovného zisku alebo vysporiadanie ú tovnnej straty vykázananej v predchádzajúcom ú tovnom období,
4. preh ad o sumách, ktoré neboli ú tované ako náklad alebo výnos, ale priamo na ú ty vlastného imania, najmä zmeny reálnej hodnoty majetku, zmeny hodnoty majetku pri použití metódy vlastnéhoimania
5. zisk na akciu alebo podiel na základnom imaní,
6. navrhnuté rozdelenie ú tovného zisku alebo vysporiadania ú tovnnej straty.

Ú tovný zisk za rok 2024 vo výške 6252,94 EUR sa preú toval na ú et nerozdelený zisk minulých rokov.

Tabu ka 24: Informácie k I. III odst. 2 písm. a) o rozdelení ú tovného zisku alebo o vysporiadaní ú tovnnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie
Ú tovný zisk	6253
Rozdelenie ú tovného zisku	Bežné ú tovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	0
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	0
Prídel do sociálneho fondu	0
Prídel na zvýšenie základného imania	0
Úhrada straty minulých období	0
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	6253
Rozdelenie podielu na zisku spoločnom, lenom	0
Iné	0
Spolu	6253

Názov položky	Mena	Úrok p. a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné ú tovné obdobie	Suma istiny v eurách za bežné ú tovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie
a	b	c	d	e	f	g
Dlhodobé pôžiky						
Mgr. Mária Broczká	EUR	0		0	71588	98578
		0		0	0	0
		0		0	0	0
Krátkodobé pôžiky						
		0		0	0	0
		0		0	0	0
		0		0	0	0
Krátkodobé finančné výpomoci						
		0		0	0	0
		0		0	0	0

I. IV

Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky výkazu ziskov a strát

- (1) K položkám výnosov a nákladov sa v poznámkach uvádzajú doplňujúce a vysvetľujúce informácie o
a) sume tržieb za vlastné výkony a tovar s uvedením ich opisu a hodnoty tržieb pod a jednotlivých typov výrobkov a služieb ú tovné jednotky.

Tabuľka 37: Informácie k I. IV odst. 1 písm. a) o sume tržieb

Typ výrobku, tovaru alebo služby	Suma výnosov	
	Bežné ú tovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie
tržby z predaja služieb	29425	22834
tržby z predaja bytov	1219500	1310200
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0

I. IV - (1) - d) opise a sume ostatných významných položiek výnosov z hospodárskej činnosti,

Tabuľka 40: Informácie k I. IV odst.1 písm. d) o sume ostatných významných položiek výnosov z hospodárskej

Opis ú tovného prípadu	Suma výnosov z hospodárskej činnosti	
	Bežné ú tovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie
predaj HIM	1000	0
poistné plnenie	0	1166
	0	0
	0	0

I. IV - (1) - e) celkovej sume osobných nákladov, a to v členení na mzdy, ostatné náklady na závislú činnosť, sociálne poistenie, zdravotné poistenie, sociálne zabezpečenie,

Tabuľka 41: Informácie k I. IV odst. 1 písm. e) o celkovej sume osobných nákladov

Osobné náklady	Suma osobných nákladov	
	Bežné ú tovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie
Mzdové náklady	28658	25530
Ostatné osobné nákl. na záv. činnosť	0	0
Sociálne poistné	7179	6280
Zdravotné poistné	3173	2940
Iné	197	344

I. IV - (1) - f) opise a sume významných položiek finančných výnosov a celkovej sume kurzových ziskov; osobitne sa uvádza hodnota kurzových ziskov útovaná ku d u, ku ktorému sa zostavuje útovná závierka,

Tabu ka 42: Informácie k I. IV odst. 1 písm. f) o sume významných položiek finančných výnosov a celkovej sume kurzových ziskov

Opis útovného prípadu	Suma finančných výnosov	
	Bežné útovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce útovné obdobie
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0

Tabu ka 43: Informácie k I. IV odst. 1 písm. g) o sume významných položiek nákladov za poskytnuté služby

Typ služieb	Suma na nákup služieb	
	Bežné útovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce útovné obdobie
oprava hmotného majetku	9695	14147
právne služby	4040	5799
útovníctvo	4800	4800
prenájom priestorov	4400	4380

I. IV - (1) - h) opise a sume významných položiek ostatných nákladov z hospodárskej inosti,

Tabu ka 44: Informácie k I. IV odst. 1 písm. h) o sume významných položiek ostatných nákladov z hospodárskej inosti

Ostatné náklady	Suma ostatných nákladov z hospodárskej inosti	
	Bežné útovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce útovné obdobie
PZP	947	840
ZC predaného majetku	0	1875
	0	0
	0	0

I. IV - (1) - i) opise a sume významných položiek finančných nákladov a celkovej sume kurzových strát; osobitne sa uvádza suma kurzových strát útovaná ku d u, ku ktorému sa zostavuje útovná závierka.

Tabu ka 45: Informácie k I. IV odst. 1 písm. i) o sume významných položiek finančných nákladov a celkovej sume kurzových strát

Finančné náklady	Suma finančných nákladov	
	Bežné útovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce útovné obdobie
úroky z úverov	31379	38630
bankové poplatky	1023	2769
havarijné poistenie MV	7577	9084
poistenie lietadla	1857	844

I. IV - (4) V poznámkach sa uvádza lenenie istého obratu pod a § 2 ods. 14 zákona pod a jednotlivých typov výrobkov, tovarov, služieb alebo iných inností ú tovnej jednotky a hlavných geografických oblastí odbytu, ak sa tieto innosti a oblasti odbytu z h adiska organizácie predaja výrobkov a tovarov a poskytovania služieb výrazne odlišujú. Ak predmetom inností ú tovnej jednotky je dosahovanie iných výnosov ako sú výnosy z predaja výrobkov, tovarov a služieb, uvádza sa aj opis iných výnosov zahr ovaných do istého obratu.

Tabu ka 47: Informácie k I. IV odst. 4 o istom obrate

Názov položky	Bežné ú tovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	0	0
Tržby z predaja služieb	29425	22834
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnute ností na predaj	1219500	13310200
Iné výnosy súvisiace s bežnou innos ou	0	0
istý obrat celkom	1248925	1333034

Oblas	Geografické oblasti odbytu	
	Bežné ú tovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce ú tovné obdobie
Tuzemsko	1248925	1333034
EÚ	0	0
Tretie štáty	0	0

I. VII

- (1) Informácie o transakciách medzi vykazujúcou ú tovnou jednotkou a spriaznenými osobami sa uvádzajú z dôvodu potreby užívate ov ú tovnéj závierky porozumie vplyvu týchto transakcií na ú tovnú závierku, a to:
- a) zoznam transakcií, ktoré sa uskuto nili medzi vykazujúcou ú tovnou jednotkou a spriaznenými osobami, pri om sa uvádza napríklad kúpa alebo predaj zásob, kúpa alebo predaj nehnute ností a iného majetku, nákup alebo predaj služieb, lízing, výskum a vývoj, licencie, financovanie, vrátane pôži iek a vkladov do vlastného imania, poskytnutie záruk a garancií, podmienený majetok, podmienené záväzky a ostatné finan né povinnosti pod a lánku V, úhrada záväzkov v mene príslušnej ú tovnéj jednotky alebo príslušnou ú tovnou jednotkou a to bez oh adu, i za to bola alebo nebola ú tovaná cena,

