

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****1. POPIS SPOLOČNOSTI**

Bavint, s.r.o. (ďalej len „spoločnosť“) je spoločnosť s ručením obmedzeným, ktorá bola založená dňa 20.12.2006. Dňa 17.1.2007 bola zapísaná do Obchodného registra vedenom na Okresnom súde Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo číslo 44126/B. Spoločnosť sídli na adrese Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava, Slovenská republika, identifikačné číslo 36 725 994.

K 11.7.2017 boli doplnené nasledujúce zmeny do obchodného registra:

Záložné právo k obchodnému podielu spoločníka v prospech záložného veriteľa Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na obchodný podiel č. 0196/16/44876 zo dňa 8.3.2016.

Hlavným predmetom činnosti je:

1. kúpa tovaru za účelom jeho predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod),
2. kúpa tovaru za účelom jeho predaja iným prevádzkovateľom živnosti v rozsahu voľnej živnosti (veľkoobchod),
3. sprostredkovateľská činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
4. prieskum trhu,
5. obstarávateľská činnosť spojená so správou nehnuteľností,
6. prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb – obstarávateľské služby, alebo služby spojené s prenájomom,
7. reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti,
8. podnikateľské poradenstvo v rozsahu voľnej živnosti,
9. správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
10. kúpa a predaj nehnuteľností.

Informácie o počte zamestnancov

Spoločnosť nemala v roku 2017 ani v roku 2016 žiadnych zamestnancov.

Informácie o štruktúre spoločníkov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Spoločník	Výška podielu na základnom imaní		Podiel na hlasovacích právach v %	Iný podiel na ostatných položkách VI ako na ZI v %
	absolútne	v %		
VENETSALO HOLDINGS LIMITED	10 400 000	100 %	100 %	100 %
Spolu	10 400 000	100 %	100 %	100 %

Spoločnosť je súčasťou skupiny Penta. Materskou spoločnosťou spoločnosti je VENETSALO HOLDINGS LIMITED so sídlom na Cypre a materskou spoločnosťou celej skupiny je PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom na Jersey, 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

PENTA INVESTMENTS LIMITED so sídlom na Jersey pripravuje účtovnú závierku podľa IFRS, pričom namiesto konsolidácie dcérskych spoločností tieto spolu s ostatným investíciami zahŕňa v reálnych hodnotách do svojej účtovnej závierky.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

Táto účtovná závierka je k nahliadnutiu v sídle spoločnosti 3rd floor Osprey House, 5-7 Old Street, St. Helier, JE2 3RG, Channel Islands.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2017:

Meno a priezvisko	Pozícia/orgán spoločnosti	od	do
Michal Padych	konateľ	24.4.2013	trvá
Ing. Roman Rapavý	konateľ	12.12.2014	trvá
Ing. Michal Demčák	konateľ	1.2.2017	trvá
Jozef Šimek	konateľ	7.3.2017	trvá
Ing. arch. Michal Oborný	konateľ	24.4.2013	1.2.2017

Konateľ je oprávnený konať v mene spoločnosti samostatne. Podpisovanie za spoločnosť sa vykoná tak, že k vytlačenému alebo napísanému obchodnému menu spoločnosti, menu a funkcii podpisujúceho, pripojí podpisujúci svoj podpis.

Členovia štatutárnych orgánov k 31. decembru 2016:

Meno a priezvisko	Pozícia/orgán spoločnosti	od	do
Michal Padych	konateľ	24.4.2013	trvá
Ing. Roman Rapavý	konateľ	12.12.2014	trvá
Ing. arch. Michal Oborný	konateľ	24.4.2013	trvá

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****2. ZÁKLADNÉ VÝCHODISKÁ PRE ZOSTAVENIE ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY**

Účtovná závierka bola zostavená podľa Zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov za predpokladu nepretržitého trvania jej činnosti a je zostavená ako riadna účtovná závierka.

Účtovná závierka spoločnosti za predchádzajúce účtovné obdobie k 31. decembru 2016 bola schválená valným zhromaždením spoločnosti dňa 12. júla 2017.

3. VŠEOBECNÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A METÓDY

Účtovné zásady a metódy, ktoré spoločnosť používala pri zostavení účtovnej závierky za rok 2017 a 2016 sú nasledovné:

a) Dlhodobý majetok

Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok obstaraný kúpou – obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (napr. prepravné a clo).

Dlhodobý hmotný majetok vytvorený vlastnou činnosťou sa oceňuje vlastnými nákladmi, ktoré zahrňujú priame materiálové a mzdové náklady a výrobné režijné náklady.

Náklady na technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku zvyšujú jeho obstarávaciu cenu. Opravy a údržba sa účtujú do nákladov.

Odpisovanie

Dlhodobý hmotný majetok sa odpisuje do nákladov počas predpokladanej doby životnosti príslušného majetku. Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú stanovené pre jednotlivé skupiny dlhodobého hmotného majetku nasledovne:

	Predpokladaná doba používania	Ročná odpisová sadzba	Metóda odpisovania
Bytové budovy, ostatné inžinierske stavby	40	1/40	rovnomerná
Stavby, stavebné objekty	20	1/20	rovnomerná
Drobný hmotný majetok	2	1/2	rovnomerná

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty dlhodobého hmotného majetku sa tvorí opravná položka vo výške rozdielu jeho zistenej úžitkovej hodnoty a zostatkovej hodnoty.

b) Finančný majetok

Krátkodobý finančný majetok tvoria ceniny, peniaze v hotovosti a na bankových účtoch, cenné papiere určené na obchodovanie, dlžné cenné papiere so splatnosťou do jedného roka držané do doby splatnosti, vlastné akcie, vlastné dlhopisy a ostatné realizovateľné cenné papiere.

Cenné papiere určené na obchodovanie sú cenné papiere držané za účelom obchodovania na verejnom trhu s cieľom dosahovať zisk z cenových rozdielov v krátkodobom, maximálne ročnom horizonte. Cenné papiere držané do doby splatnosti sú cenné papiere, ktoré majú stanovenú splatnosť a spoločnosť má úmysel a schopnosť držať ich do doby splatnosti. Cenné papiere a podiely realizovateľné sú cenné papiere a podiely, ktoré nie sú cenným papierom určeným na obchodovanie, cenným papierom držaným do doby splatnosti ani majetkovou účasťou.

Ku dňu zostavenia účtovnej závierky sa jednotlivé zložky finančného majetku preceňujú nižšie uvedeným spôsobom:

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

- cenné papiere určené na obchodovanie a realizovateľné cenné papiere reálnou hodnotou, zmena reálnej hodnoty sa účtuje do nákladov alebo výnosov,
- cenné papiere držané do splatnosti sa preceňujú o rozdiel medzi obstarávacou cenou bez kupónu a menovitou hodnotou. Tento rozdiel sa účtuje podľa vecnej a časovej súvislosti do nákladov alebo výnosov.

Reálna hodnota predstavuje trhovú hodnotu, ktorá je vyhlásená na tuzemskej či zahraničnej burze, prípadne ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová hodnota nie je k dispozícii.

Pokiaľ dochádza k poklesu hodnoty finančného majetku, ktorý sa ku dňu zostavenia účtovnej závierky nepreceňuje na reálnu hodnotu, rozdiel sa považuje za dočasné zníženie hodnoty a účtuje sa ako opravná položka.

c) Zásoby

Nakupované zásoby sú ocenené obstarávacími cenami. Obstarávacía cena zásob zahŕňa cenu obstarania a náklady súvisiace s ich obstaraním. Prijaté zľavy, diskonty, rabaty znižujú obstarávaciu cenu zásob.

Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou sa oceňujú vlastnými nákladmi. Vlastné náklady zahŕňajú priame materiálové a mzdové náklady a nepriame výrobné náklady.

V súlade s postupmi účtovania §30, ods. 6 a 7, spoločnosť účtuje o nehnuteľnostiach, ktoré sa obstarávajú za účelom ďalšieho predaja, na účtoch 121 Nedokončená výroba v prípade bytov vo výstavbe, na účte 123 Výrobky v prípade skolaudovaných bytov, na účte 133 Nehnuteľnosti na predaj v prípade pozemkov. Obstarané nehnuteľnosti na predaj sa oceňujú pri ich obstaraní obstarávacou cenou.

Do ocenenia zásob vstupujú aj kapitalizované úroky.

V prípade prechodného zníženia úžitkovej hodnoty zásob sa tvorí opravná položka.

d) Pohľadávky

Pohľadávky sa oceňujú menovitou hodnotou. Postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou. Ocenenie pochybných pohľadávok sa upravuje na ich realizovateľnú hodnotu opravnými položkami.

e) Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

f) Záväzky

Dlhodobé i krátkodobé záväzky sa vykazujú v menovitých hodnotách.

Dlhodobé a krátkodobé úvery sa vykazujú v menovitej hodnote. Za krátkodobý úver sa považuje aj časť dlhodobých úverov, ktorá je splatná do jedného roka od súvahového dňa.

g) Rezervy

Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou. Tvoria sa na krytie známych rizík alebo strát z podnikania. Oceňujú sa v očakávanej výške záväzku.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

h) Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období sa oceňujú ich menovitou hodnotou, pričom sa vykazujú vo výške, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účtovným obdobím.

i) Vlastné imanie

Vlastné imanie sa skladá zo základného imania, zákonného rezervného fondu, výsledku hospodárenia v schvaľovacom konaní, neuhradenej straty minulých rokov.

Základné imanie spoločnosti sa vykazuje vo výške zapísanej v obchodnom registri okresného súdu. Prípadné zvýšenie alebo zníženie základného imania na základe rozhodnutia valného zhromaždenia, ktoré nebolo ku dňu účtovnej závierky zaregistrované, sa vykazuje ako zmeny základného imania. Vklady presahujúce základné imanie sa vykazujú ako emisné ážio.

j) Transakcie v cudzích menách

Transakcie v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou alebo Národnou bankou Slovenska v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu.

Peňažné aktíva a pasíva vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú kurzom platným ku dňu zostavenia účtovnej závierky. Vzniknuté kurzové rozdiely sa vykazujú vo výkaze ziskov a strát.

Kúpa a predaj cudzej meny sa prepočítava na euro kurzom, za ktorý boli tieto hodnoty nakúpené alebo predané.

k) Výnosy

Tržby za vlastné výkony a tovar neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.). Tržby sú účtované ku dňu splnenia dodávky alebo služby.

l) Daň z príjmu

Náklad na daň z príjmov sa počíta pomocou platnej daňovej sadzby z účtovného zisku upraveného o trvalé alebo dočasne daňovo neuznateľné náklady a nezdaňované výnosy. Odložené dane (odložená daňová pohľadávka a odložený daňový záväzok) sa vzťahujú na:

- dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a účtovnou hodnotou záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou,
- možnosti umorovať daňovú stratu v budúcnosti, pod ktorou sa rozumie možnosť odpočítat daňovú stratu od základu dane v budúcnosti,
- možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty a iné daňové nároky do budúcich období.

O odloženom daňovom záväzku účtuje spoločnosť vždy, o pohľadávke účtuje, ak je realizovateľná.

m) Opravy chýb minulých účtovných období

Spoločnosť v bežnom účtovnom období účtovala o oprave nevýznamných chýb minulých období. Účtovala o odpise záväzkov v hodnote 71 435 EUR do výnosov patriacich do účtovného obdobia roku 2016, na základe čoho jej vznikla povinnosť podať dodatočné daňové priznanie k dani z príjmov právnickej osoby za rok 2016.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****4. DLHODOBÝ MAJETOK****a) Dlhodobý nehmotný majetok**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bežné účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniťelné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	6 572	0	0	0	0	33 250	39 822
Prírastky							3 350	3 350
Úbytky							20 100	20 100
Stav na konci účtovného obdobia	0	6 572	0	0	0	0	16 500	23 072
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	3 012	0	0	0	0	0	3 012
Prírastky		1 643						1 643
Úbytky								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	4 655	0	0	0	0	0	4 655
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky								
Úbytky								
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	3 560	0	0	0	0	33 350	36 810
Stav na konci účtovného obdobia	0	1 917	0	0	0	0	16 500	18 417

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

Dlhodobý nehmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie							
	Aktivované náklady na vývoj	Softvér	Oceniiteľné práva	Goodwill	Ostatný DNM	Obstarávaný DNM	Poskytnuté preddavky na DNM	Spolu
Prvotné ocenenie								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	6 572	0	0	0	0	33 350	39 922
Prírastky								0
Úbytky							100	100
Presuny								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	6 572	0	0	0	0	33 250	39 822
Oprávky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	1 369	0	0	0	0	0	1 369
Prírastky		1 643						1 643
Úbytky								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 012	0	0	0	0	0	3 012
Opravné položky								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky								0
Úbytky								0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota								
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	5 203	0	0	0	0	33 350	38 553
Stav na konci účtovného obdobia	0	3 560	0	0	0	0	33 350	36 810

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****b) Dlhodobý hmotný majetok**

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	19 903	19 903
Prírastky		675 930				496		433 265	1 109 691
Úbytky		353 163						428 218	781 381
Presuny	524 210								524 210
Stav na konci účtovného obdobia	524 210	322 767	0	0	0	496	0	24 950	872 423
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky		369 019				124			369 143
Úbytky		353 163							353 163
Stav na konci účtovného obdobia	0	15 856	0	0	0	124	0	0	15 980
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	19 903	19 903
Stav na konci účtovného obdobia	524 210	306 911	0	0	0	372	0	24 950	856 443

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnuiteľné veci a súbory hnuiteľných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	17 150	17 150
Prírastky								82 451	82 451
Úbytky								79 698	79 698
Presuny									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	19 903	19 903
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prírastky									0
Úbytky									0
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zostatková hodnota:									
Stav na začiatku účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	17 150	17 150
Stav na konci účtovného obdobia	0	0	0	0	0	0	0	19 903	19 903

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

Dlhodobý hmotný majetok	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Dlhodobý hmotný majetok, na ktorý je zriadené záložné právo	0
Dlhodobý hmotný majetok, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať	0

Poistenie majetku

Spoločnosť má uzatvorené stavebno-montážne poistenie v ČSOB Poistovni, a. s. Ide o:

- poistenie vecí: budované dielo - výstavba „Obytný súboru Škultétyho, 3. a 4. etapa“ – 2. fáza výstavby – poistná suma 15 800 000 EUR; poistenie zariadenia a vybavenia staveniska – poistná suma 40 000 EUR,
- poistenie zodpovednosti za škodu pri vykonávaní stavebných prác – poistná suma 200 000 EUR.

Poistenie majetku trvá do 30.4.2018 alebo do dňa kolaudácie 2. fázy výstavby.

5. ZÁSoby

Spoločnosť tvorila opravnú položku k zásobám. Pre spoločnosť bol vypracovaný k 31.12.2017 znalecký posudok spoločnosťou Cushman & Wakefield Property Services Slovakia, s.r.o. Znaleckým posudkom bol ocenený projekt výstavby bytov.

Spoločnosť vlastní pozemky, na ktorých prebieha výstavba bytov. Pozemky sú obstarané kúpou a nachádzajú sa v katastrálnom území Nové Mesto, okres Bratislava III. Na uvedených pozemkoch pokračuje spoločnosť v plánovanej výstavbe 390 bytových jednotiek určených na predaj v rámci projektu „Pri Mýte“. Dňa 31.3.2017 nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie k projektu 1. fázy. Pozemky sú účtované ako nehnuteľnosti na predaj na účte 133. Byty 2. fázy vo výstavbe sú účtované ako nedokončená výroba na účte 121. Skolaudované byty a stavebné objekty 1. fázy sú účtované ako výrobky na účte 123.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

Informácie o opravných položkách k zásobám

Zásoby	Bežné účtovné obdobie				
	Stav OP na začiatku účtovného obdobia	Tvorba OP	Zúčtovanie OP z dôvodu zániku opodstatnenosti	Zúčtovanie OP z dôvodu vyradenia majetku z účtovníctva	Stav OP na konci účtovného obdobia
Materiál					
Nedokončená výroba a polotovary vlastnej					
Výrobky					
Zvieratá					
Tovar					
Nehnutelnosť na predaj		2 771 877			2 771 877
Poskytnuté preddavky na zásoby					
Zásoby spolu		2 771 877			2 771 877

Informácie o nehnuteľnostiach na predaj

Nehnutelnosť na predaj	Hodnota
Úbytok hodnoty pozemkov za účtovné obdobie	2 950 534
Náklady na obstaranie nehnuteľnosti na predaj od začiatku obstarávania	12 526 000

Informácie o ostatných zásobách

Byty	Hodnota
Náklady na obstarávanie bytov za účtovné obdobie	11 917 226
Náklady na obstarávanie bytov od začiatku obstarávania	37 785 744

Informácie o zásobách, na ktoré je zriadené záložné právo a o zásobách, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať

Zásoby	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Zásoby, na ktoré je zriadené záložné právo	31 231 465
Zásoby, pri ktorých má účtovná jednotka obmedzené právo s nimi nakladať	0

Na parcely v hodnote 9 019 583 EUR a rozostavané stavby súvisiace s výstavbou „Obytný súbor Škultétyho/Pri Mýte 2. fáza“ v hodnote 22 211 882 EUR (k 31. decembru 2017) je v súvislosti s poskytnutým úverom zriadené záložné právo v prospech ČSOB, a. s.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****6. POHLÁDÁVKY**

V rokoch 2017 a 2016 spoločnosť netvorila opravnú položku k pohľadávkam.

Spoločnosť neeviduje žiadne pohľadávky voči spriazneným osobám.

Informácie o vekovej štruktúre pohľadávok

Názov položky	V lehote splatnosti	Po lehote splatnosti	Pohľadávky spolu
Dlhodobé pohľadávky			
Iné pohľadávky	128 992		128 992
Dlhodobé pohľadávky spolu	128 992	0	128 992
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	420 326	1 920	422 246
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	420 326	1 920	422 246

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pohľadávky po lehote splatnosti	1 920	
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	420 326	436 196
Krátkodobé pohľadávky spolu	422 246	436 196
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	128 992	
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti dlhšou ako päť rokov		
Dlhodobé pohľadávky spolu	128 992	0

Informácie o pohľadávkach zabezpečených záložným právom alebo inou formou zabezpečenia

Spoločnosť nemá pohľadávky zabezpečené záložným právom alebo inou formou zabezpečenia.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****7. FINANČNÉ ÚČTY**

Informácie o krátkodobom finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica, ceniny	6 281	290
Bežné bankové účty	4 779 733	5 200 426
Spolu	4 786 014	5 200 716

Informácie o krátkodobom finančnom majetku, na ktorý bolo zriadené záložné právo a o krátkodobom finančnom majetku, pri ktorom má účtovná jednotka obmedzené právo s ním nakladať

Názov položky	Hodnota za bežné účtovné obdobie
Krátkodobý finančný majetok, na ktorý bolo zriadené záložné právo	0
Krátkodobý finančný majetok, pri ktorom je obmedzené právo s ním nakladať	74 801

Spoločnosť má obmedzenia pri nakladaní s finančnými prostriedkami vo výške 74 801 EUR v súvislosti s poskytnutým bankovým úverom v ČSOB, a.s.

8. ČASOVÉ ROZLIŠENIE

Informácie o významných položkách časového rozlíšenia

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady budúcich období – z toho:	577	7 885
Poistenie majetku	577	5 102
Prijmy budúcich období	0	2 783
Spolu	577	7 885

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****9. REZERVY**

Informácie o rezervách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	17 800	4 680	16 471	1 329	4 680
Rezerva na audit	4 800	4 680	4 800	0	4 680
Rezerva na právne služby	13 000	0	11 671	1 329	0

Rezervy budú použité v roku 2018.

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Tvorba	Použitie	Zrušenie	Stav na konci účtovného obdobia
Krátkodobé rezervy, z toho:	138 402	17 800	138 402	0	17 800
Rezerva na účtovnú závierku a daňové priznanie	460	0	460	0	0
Rezerva na PI RE služby	125 364	0	125 364	0	0
Rezerva IT služby SAP	5 278	0	5 278	0	0
Rezerva na audit	7 300	4 800	7 300	0	4 800
Rezerva na právne služby	0	13 000	0	0	13 000

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****10. ZÁVÄZKY**

Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Závazky po lehote splatnosti	39 024	0
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	21 047 434	12 714 510
Krátkodobé záväzky spolu	21 086 458	12 714 510
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	871 667	19 024 559
Závazky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	0	0
Dlhodobé záväzky spolu	871 667	19 024 559

Závazky v celkovej výške 21 958 125 EUR tvoria záväzky:

- 7 696 717 EUR záväzky z obchodného styku a ostatné záväzky,
- 13 234 683 EUR pôžička od spoločnosti VENETSALO HOLDINGS LIMITED, z toho istina je vo výške 13 140 182 EUR a k nej prislúchajúce úroky vo výške 94 501 EUR,
- 155 058 EUR daňové záväzky,
- 871 667 EUR dlhodobé zádržné zo záväzkov z obchodného styku.

Pôžičky a krátkodobé finančné výpomoci

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Krátkodobé pôžičky					
Úver VENETSALO HOLDINGS LIMITED	EUR	7,5%	30.11.2018	13 140 182	
Úver RACCA HOLDINGS LIMITED	EUR	7,5 %	30.11.2018		17 661 208

Spoločnosť RACCA HOLDINGS LIMITED bola ku dňu 2. 6. 2017 zrušená bez likvidácie formou zlúčenia so spoločnosťou VENETSALO HOLDINGS LIMITED.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****11. BANKOVÉ ÚVERY A FINANČNÉ VÝPOMOCI**

Názov položky	Mena	Úrok p.a. v %	Dátum splatnosti	Suma istiny v príslušnej mene za bežné účtovné obdobie	Suma istiny v príslušnej mene za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dlhodobé úvery					
Úver ČSOB, a. s.	EUR	1,8 %	30.04.2019	9 892 983	7 145 592

Nesplatený úrok prislúchajúci k úveru je vo výške 1 484 EUR a je vykázaný ako krátkodobý bankový úver.

Aktíva, ktoré slúžia ako zabezpečenie účelového úveru pre 2. fázu:

- záložné právo k rozostavanej stavbe a nebytovým priestorom vrátane podzemnej garáže a k nim prislúchajúcim pozemkom,
- vlastná zmenka klienta,
- záložné právo k pohľadávkam,
- zriadenie záložného práva na klientove účty vedené v ČSOB, a.s.,
- vinkulácia poisťného plnenia.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****12. ODLOŽENÁ DAŇ Z PRÍJMOV**

Informácie o odloženej daňovej pohľadávke alebo o odloženom daňovom záväzku

Podľa zákona o daniach z príjmov môže spoločnosť previesť daňovú stratu vzniknutú v roku 2010 až 2017 do nasledujúcich rokov.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku a daňovou základňou, z toho:	396	102 167
odpočítateľné	396	102 167
zdaniteľné		
Dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou záväzkov a daňovou základňou, z toho:	29 229	
odpočítateľné		
zdaniteľné	29 229	
Možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti	585 416	2 275 556
Možnosť previesť nevyužitú daňovú odpočty		
Sadzba dane z príjmov (v %)	21%	21%
Odložená daňová pohľadávka	129 075	499 322
Uplatnená daňová pohľadávka	129 075	
Zaúčtovaná ako zníženie nákladov	129 075	
Zaúčtovaná do vlastného imania		
Odložený daňový záväzok	83	
Zmena odloženého daňového záväzku	83	
Zaúčtovaná ako náklad	83	
Zaúčtovaná do vlastného imania		

Spoločnosť neúčtovala v bezprostredne predchádzajúcom účtovnom období o odloženej daňovej pohľadávke vo výške 499 322 EUR z dôvodu neistoty ohľadom budúcich zdaniteľných príjmov.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****13. VÝNOSY A NÁKLADY****Tržby**

Informácie o tržbách

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	3 095 976	200
Tržby z predaja vlastných výrobkov	16 446 648	0
Tržby z predaja služieb	9 000	0
Spolu	19 551 624	200

Údaje o zmene stavu zásob

Informácie o zmene stavu zásob

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		Zmena stavu zásob	
	Konečný zostatok	Konečný zostatok	Začiatkový stav	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Nedokončená výroba	22 211 882	25 408 467	9 585 846	-3 196 585	15 822 621
Výrobky	348 918	0	0	348 918	0
Spolu	22 560 800	25 408 467	9 585 846	-2 847 667	15 822 621
Zmena stavu vnútroorganizačných zásob vo výkaze ziskov a strát	x	x	X	-2 847 667	15 822 621

Zmena stavu zásob predstavuje aktiváciu nákladov na investície potrebné k výstavbe projektu „Obytný súbor Škultétyho“ do zásob.

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

Informácie o výnosoch pri aktivácii nákladov a o výnosoch z hospodárskej činnosti, finančnej činnosti a výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:	449 104	397 646
Tržby z predaja dlhodobého hmotného majetku	361 030	320 927
Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti	88 074	76 719
Finančné výnosy, z toho:	373	564
Výnosové úroky	373	563
Kurzové zisky	0	1
Výnosy výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0

Informácie o čistom obrate

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za vlastné výrobky	16 446 648	0
Tržby z predaja služieb	9 000	0
Tržby za tovar	0	0
Výnosy zo zákazky	0	0
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	3 095 976	200
Čistý obrat celkom	19 551 624	200

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****Náklady**

Informácie o nákladoch na poskytnuté služby, ostatné náklady na hospodársku činnosť, finančné náklady a náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	11 662 938	17 294 296
Náklady voči audítorovi, audítorskej spoločnosti, z toho:	7 850	8 000
náklady za overenie individuálnej účtovnej závierky	7 850	8 000
Ostatné významné položky nákladov za poskytnuté služby, z toho:	11 655 088	16 470 944
Náklady na investičnú výstavbu	11 240 801	15 822 621
Vedenie účtovníctva, finančné služby, služby divízie real estate v skupine	133 032	93 998
Náklady na reprezentáciu	9 237	1 926
Notárske a právne poplatky	98 748	139 836
Nájomné nebytových priestorov	23 641	47 992
Poradenské služby	24 000	217 731
Ostatné služby súvisiace so stavbou	39 719	56 645
Internet hovorne	484	6 330
Inzercie a reklama	15 525	78 593
Ostatné	69 901	5 272
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	3 203 901	340 869
Daň z nehnuteľností	44 749	18 815
Správne poplatky	12 203	1 635
Tvorba/(rozpustenie) opravnej položky k zásobám	2 771 877	0
Zostatková cena predaného dlhodobého majetku	362 711	308 188
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	12 361	12 231
Finančné náklady, z toho:	777 241	474 483
Kurzové straty	95	36
Nákladové úroky	728 977	321 538
Bankové a ostatné poplatky	48 169	152 909
Náklady výnimočného rozsahu alebo výskytu	0	0

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017****Dane z príjmov**

Informácie o daniach z príjmov

Názov položky	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane	Daň	Daň v %	Základ dane	Daň	Daň v %
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	-1 517 161	x	x	-1 124 596	x	x
teoretická daň	x	-318 604	21%	x	-247 411	22%
Daňovo neuznané náklady	3 462 337	727 091	21%	444 086	97 699	22%
Výnosy nepodliehajúce dani	-173 975	-36 535	21%	-27 787	-6 113	22%
Umorenie daňovej straty	-1 014 410	-213 026	21%	0	0	22%
Spolu	756 791	158 926	21%	-708 297	-155 825	22%
Splatná daň z príjmov	x	150 357	21%	x	2 987	22%
Odložená daň z príjmov	x	-128 992	21%	x	0	22%
Celková daň z príjmov	x	21 365	21%	x	2 987	22%

14. INFORMÁCIE O SPRIAZNENÝCH OSOBÁCH

Informácie o ekonomických vzťahoch medzi účtovnou jednotkou a spriaznenými osobami

Spriaznená osoba	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Penta Investments, s. r. o.	záväzky z obch. styku	0	294 153
Penta Investments, s. r. o.	nevyfakt. dodávky	98 091	0
Penta Investments, s. r. o.	služby v skupine	407 620	311 729
Privatbanka, a. s.	bankové účty	337 283	9 086
Privatbanka, a. s.	výnosové úroky	35	10
Privatbanka, a. s.	bankové poplatky	377	296
Media and Digital Services a.s.	služby v skupine	15 525	94 813

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

Materská účtovná jednotka	Kód druhu obchodu	Hodnotové vyjadrenie obchodu	
		Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
VENETSALO HOLDINGS LIMITED - úver	úver	13 234 683	
VENETSALO HOLDINGS LIMITED - úroky	úroky z úveru	647 685	
RACCA HOLDINGS LIMITED - istina	úver (istina + nesplatený úrok)		19 024 559
RACCA HOLDINGS LIMITED – úroky	úroky z pôžičky		1 224 514

15. VLASTNÉ IMANIE

Základné imanie spoločnosti predstavuje vklad vo výške 10 400 000 eur. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

Informácie o rozdelení účtovného zisku alebo o vysporiadaní účtovnej straty

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovná strata	1 127 583
Vysporiadanie účtovnej straty	Bežné účtovné obdobie
Zo zákonného rezervného fondu	
Zo štatutárnych a ostatných fondov	
Z nerozdeleného zisku minulých rokov	
Úhrada straty spoločníkmi	
Prevod do neuhradenej straty minulých rokov	1 127 583
Iné	
Spolu	1 127 583

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

Informácie o zmenách vlastného imania

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	10 400 000				10 400 000
Zákonný rezervný fond	227 065				227 065
Nedeliteľný fond	0				0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0				0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0				0
Neuhrazená strata minulých rokov	-4 798 633			-1 127 583	-5 926 216
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-1 127 583	-1 538 526		1 127 583	-1 538 526
SPOLU	4 700 849	-1 538 526	0	0	3 162 323

Položka vlastného imania	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
Základné imanie	10 400 000				10 400 000
Zákonný rezervný fond	32 321			194 744	227 065
Nedeliteľný fond	0				0
Štatutárne fondy a ostatné fondy	0				0
Nerozdelený zisk minulých rokov	0				0
Neuhrazená strata minulých rokov	-8 498 759			3 700 126	-4 798 633
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	3 894 870	-1 127 583		-3 894 870	-1 127 583
SPOLU	5 828 432	-1 127 583	0	0	4 700 849

Bavint, s.r.o.**Poznámky individuálnej účtovnej závierky zostavenej k 31. decembru 2017**

16. VÝZNAMNÉ UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

Po 31. decembri 2017 nastali nasledujúce udalosti, ktoré majú významný vplyv na verné zobrazenie skutočností uvádzaných v tejto účtovnej závierke:

- materská spoločnosť VENETSALO HOLDINGS LIMITED sa dňom 19. 1. 2018 premenovala na PENTA REAL ESTATE HOLDING LIMITED. Táto skutočnosť bola zapísaná v Obchodnom registri dňa 21.2.2018.
- dňa 19.2.2018 bolo podané dodatočné daňové priznanie k dani z príjmov právnickej osoby za rok 2016 z dôvodu opravy nevýznamnej chyby minulého účtovného obdobia. Došlo k zvýšeniu výnosov roku 2016.