

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 31.12.2022 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 v priebehu roka prijala do trvalého pracovného pomeru na skrátený pracovný úväzok zamestnanca 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 2022 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 zhoršujúcim sa podmienkam v súčasnej situácii (výrazné zvýšenie cien stavebného materiálu a stavebných prác, čo vo výraznej miere ovplyvní ceny nehnuteľností s dopadom na ich predajnosť).
- 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, poisťné 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 účtujúci 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 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).
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 v roku 2020, formou čerpania úveru s dobou splatnosti na 6, resp. 8 rokov.
Doba odpisovania vozidiel bola stanovená na štyri roky.

4.2 Zásoby vlastnej výroby predstavujú nedokončenú výrobu – rozostavané nehnuteľnosti realizované vo vlastnej réžii určené na predaj, ktoré ku koncu účtovného obdobia sú v rôznom štádiu realizácie.
V priebehu roka realizácia výstavby pokročila, avšak narušenie dodávateľských vzťahov v súvislosti so značným zvýšením cien mnohých stavebných materiálov ovplyvnilo kontinuitu stavebných prác a tým aj dokončenie výstavby viacerých nehnuteľností.
Rozostavané nehnuteľnosti sú ocenené skutočne vynaloženými nákladmi na ich výstavbu.

4.3 Krátkodobé pohľadávky vykazuje obchodná spoločnosť:

- za služby nestavebného charakteru,
- z oblasti zákazkovej výroby – zákazka rodinných domov pokračujúca z roku 2021, stupeň dokončenia výstavby ku koncu hodnoteného roka je takmer 80%, oproti pôvodnému zámeru na ich dokončenie v roku 2022 sa realizácia dokončenia a predaja nehnuteľností posúva na rok 2023. Túto skutočnosť ovplyvnilo výrazné zvýšenie cien viacerých stavebných materiálov, narušenie dodávateľských vzťahov a taktiež útlm na realitnom trhu.
Nová zákazka na výstavbu rodinných domov v dôsledku vyššie spomínaných negatívnych skutočností je v rôznom štádiu realizácie a ku koncu roka 2022 nebolo možné spoľahlivo stanoviť jej stupeň dokončenia, zákazka je ocenená metódou nulového zisku (skutočne vynaložené náklady).
- daňová pohľadávka je výsledkom zníženia dane z príjmu za sledované obdobie oproti predchádzajúcemu roku, uhradené preddavky k 31.12.2022 sú vyššie ako predpis dane za tento rok.

Dlhodobú pohľadávku tvorí kaucia z obchodnej zmluvy, uzatvorená na obdobie trvania predmetnej zmluvy.

4.4 Informácie o finančnom majetku

Názov položky	Bežné účtovné obdobie
Pokladnica	283
Bežné bankové účty /VÚB	4.573
Bankové účty kontokorentné /TB	-33.095
Spolu - aktíva	4.856
Spolu - pasíva	-33.095

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 bola zmluva 25.1.2023 obnovená.

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

4.5 Informácie o záväzkoch

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Predchádzajúce účtovné obdobie
Záväzky z obchodného styku:		
- po lehote splatnosti	29.240	23.586
- do lehoty splatnosti	138.485	33.086
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka (finančná výpomoc spoločníka)	327.256	25.000
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane - ostatné	11.236	16.225
Krátkodobé záväzky spolu	506.217	97.897
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov	11.146	12.795
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov	10.826	12.410
Dlhodobé záväzky spolu	21.972	25.205
Dlhodobé bankové úvery	90.000	0

Krátkodobé záväzky z obchodného styku tvorí najmä prijatá záloha na zákazky, ich podiel je 82%. Z dodávateľsko-odberateľských vzťahov je to stavebný materiál a stavebné práce dodané prevažne v priebehu decembra 2022.

Finančná výpomoc spoločníka bola poskytnutá za účelom zabezpečenia úhrady finančných záväzkov spoločnosti voči obchodným partnerom. Oproti predchádzajúcemu obdobiu narástla z dôvodu viacerých nepriaznivých skutočností – zvyšovanie cien stavebných materiálov,
 - spomalenie stavebnej činnosti (narušenie dodávok materiálov ovplyvnilo nadväznosť stavebných prác s možnosťou dokončenia výstavby),
 - administratívne prieťahy spojené so schvaľovaním jednotlivých úkonov v rámci kolaudačných rozhodnutí,
 - v druhej polovici roka došlo k postupnému útlmu až zastaveniu realitného trhu s nehnuteľnosťami.

Zostávajúca časť krátkodobých záväzkov je daňová povinnosť spoločnosti voči štátnemu rozpočtu – DPH za december 2022 a daň z motorových vozidiel. Spoločnosť neeviduje voči štátnemu rozpočtu daňovú povinnosť po splatnosti.

Dlhodobé záväzky ku koncu účtovného obdobia predstavujú zostatok prijatých úverov od spoločnosti VÚB Leasing na financovanie vozového parku.

Zostatková doba splatnosti nákladného motorového vozidla je cca 3,5 roka, u osobného motorového vozidla 6 rokov.

4.6 Štruktúra nákladov účtovnej jednotky zodpovedá prevažujúcej činnosti – výstavba nehnuteľností, keď náklady stavebného charakteru tvoria 96% z celkových nákladov.

V rámci materiálových nákladov hlavné položky tvoria:

Názov položky	Náklady v EUR	Podiel nákladov v %
Základný materiál stavebného charakteru	586.951	98,82
Materiál režijného charakteru – kancelária, náradie, motor. vozidlá	3.731	1,12
Spotreba PHM	3.295	0,06

Nárast materiálových nákladov súvisí s navýšením rozostavanosti nehnuteľností, ako je uvádzané vyššie.

Nakúpené služby tvoria 42,38% z celkových nákladov. Podstatná časť sa týka výkonu práce pri výstavbe obytných budov - rodinné domy (jednotlivé stavebné činnosti ako aj subdodávky – práca vrátane materiálu), ktoré sa na celkovom objeme služieb podieľajú viac ako 98%-tami.

4.7 Informácia o štruktúre výnosov obchodnej spoločnosti:

Názov položky	Výnosy v EUR	/ % podiel
Výnosy z hospodárskej činnosti:	797.643	70,63
z toho:		
- zákazková výroba	795,893	
Vnútroorganizačné zásoby – zvýšenie stavu (nedokončená výroba (rodinné domy na predaj))	331.615	29,37
Spolu výnosy	1.129.258	100,00

Podstatná časť tržieb z hlavnej činnosti bola realizovaná formou výstavby nehnuteľností na zákazky, oproti predchádzajúcemu obdobiu došlo k ich výraznému navýšeniu (postupné dokončovanie výstavby nehnuteľností).

Vnútroorganizačné zásoby sú bližšie rozvedené v časti 4.2.

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 31.12.2022 alebo jej úpravu.

7. Ostatné informácie

Spoločnosť nemá pre túto oblasť obsahovú náplň.