

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

AKCIONÁROM A ŠTATUTÁRNEMU ORGÁNU SPOLOČNOSTI DS PROPERTY, a.s..

I. Správa z auditu účtovnej závierky

Názor

Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti DS PROPERTY, a.s. („Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2023, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú súhrn významných účtovných zásad a účtovných metód.

Podľa nášho názoru, účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie spoločnosti DS PROPERTY, a.s. k 31. decembru 2023 a výsledku jej hospodárenia za rok končiaci sa k uvedenému dátumu podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“).

Základ pre názor

Audit sme vykonali podľa medzinárodných audítorských štandardov (International Standards on Auditing, ISA). Naša zodpovednosť podľa týchto štandardov je uvedená v odseku Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky. Od spoločnosti sme nezávislí podľa ustanovení zákona č. 423/2015 o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“) týkajúcich sa etiky, vrátane Etického kódexu audítora, relevantných pre náš audit účtovnej závierky a splnili sme aj ostatné požiadavky týchto ustanovení týkajúcich sa etiky. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie tejto účtovnej závierky podľa zákona o účtovníctve a za tie interné kontroly, ktoré považuje za potrebné na zostavenie účtovnej závierky, ktorá neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby.

Pri zostavovaní účtovnej závierky je štatutárny orgán zodpovedný za zhodnotenie spoločnosti nepretržite pokračovať vo svojej činnosti, za opísanie skutočností týkajúcich sa nepretržitého pokračovania v činnosti, ak je to potrebné, a za použitie predpokladu nepretržitého pokračovania v činnosti v účtovníctve, ibaže by mal v úmysle spoločnosť zlikvidovať alebo ukončiť jej činnosť, alebo by nemal inú realistickú možnosť než tak urobiť.

Osoby poverené spravovaním sú zodpovedné za dohľad nad procesom finančného výkazníctva Spoločnosti.

Zodpovednosť audítora za audit účtovnej závierky

Našou zodpovednosťou je získať primerané uistenie, či účtovná závierka ako celok neobsahuje významné nesprávnosti, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, a vydať správu audítora, vrátane názoru. Primerané uistenie je uistenie vysokého stupňa, ale nie je zárukou toho, že audit vykonaný podľa medzinárodných audítorských štandardov vždy odhalí významné nesprávnosti, ak také existujú. Nesprávnosti môžu vzniknúť v dôsledku podvodu alebo chyby a za významné sa považujú vtedy, ak by sa dalo odôvodnene očakávať, že jednotlivito alebo v súhrne by mohli ovplyvniť ekonomické rozhodnutia používateľov, uskutočnené na základe tejto účtovnej závierky.

V rámci auditu uskutočneného podľa medzinárodných audítorských štandardov, počas celého auditu uplatňujeme odborný úsudok a zachovávame profesionálny skepticizmus. Okrem toho:

- Identifikujeme a posudzujeme riziká významnej nesprávnosti účtovnej závierky, či už v dôsledku podvodu alebo chyby, navrhujeme a uskutočňujeme audítorské postupy reagujúce na tieto riziká a získavame audítorské dôkazy, ktoré sú dostatočné a vhodné na poskytnutie základu pre náš názor. Riziko neodhalenia významnej nesprávnosti v dôsledku podvodu je vyššie ako toto riziko v dôsledku chyby, pretože podvod môže zahŕňať tajnú dohodu, falšovanie, úmyselné vynechanie, nepravdivé vyhlásenie alebo obídenie internej kontroly.
- Oboznamujeme sa s internými kontrolami relevantnými pre audit, aby sme mohli navrhnúť audítorské postupy vhodné za daných okolností, ale nie za účelom vyjadrenia názoru na efektívnosť interných kontrol spoločnosti.
- Hodnotíme vhodnosť použitých účtovných zásad a účtovných metód a primeranosť účtovných odhadov a uvedenie s nimi súvisiacich informácií, uskutočnené štatutárnym orgánom.
- Robíme záver o tom, či štatutárny orgán vhodne v účtovníctve používa predpoklad nepretržitého pokračovania v činnosti a na základe získaných audítorských dôkazov záver o tom, či existuje významná neistota v súvislosti s udalosťami alebo okolnosťami, ktoré by mohli významne spochybniť schopnosť spoločnosti nepretržite pokračovať v činnosti. Ak dospejeme k záveru, že významná neistota existuje, sme povinní upozorniť v našej správe audítora na súvisiace informácie uvedené v účtovnej závierke alebo, ak sú tieto informácie nedostatočné, modifikovať náš názor. Naše závery vychádzajú z audítorských dôkazov získaných do dátumu vydania našej správy audítora. Budúce udalosti alebo okolnosti však môžu spôsobiť, že spoločnosť prestane pokračovať v nepretržitej činnosti.
- Hodnotíme celkovú prezentáciu, štruktúru a obsah účtovnej závierky vrátane informácií v nej uvedených, ako aj to, či účtovná závierka zachytáva uskutočnené transakcie a udalosti spôsobom, ktorý vedie k ich vernému zobrazeniu.
- S osobami poverenými spravovaním komunikujeme okrem iného o plánovanom rozsahu a harmonograme auditu a o významných zisteniach auditu, vrátane všetkých významných nedostatkov internej kontroly, ktoré počas nášho auditu zistíme.

II. Správa k ďalším požiadavkám zákonov a iných právnych predpisov

Správa k informáciám, ktoré sa uvádzajú vo výročnej správe

Štatutárny orgán je zodpovedný za informácie uvedené vo výročnej správe, zostavenej podľa požiadaviek zákona o účtovníctve. Náš vyššie uvedený názor na účtovnú závierku sa nevzťahuje na iné informácie vo výročnej správe.

V súvislosti s auditom účtovnej závierky je našou zodpovednosťou oboznámenie sa s informáciami uvedenými vo výročnej správe a zváženie, či tieto informácie nie sú vo významnom nesúlade s auditovanou účtovnou závierkou alebo našimi poznatkami, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky, alebo sa inak zdajú byť významne nesprávne.

Výročnú správu sme ku dňu vydania správy audítora z auditu účtovnej závierky nemali k dispozícii.

Keď získame výročnú správu, zvážime, či výročná správa Spoločnosti obsahuje informácie, ktorých uvedenie vyžaduje zákon o účtovníctve, a na základe prác vykonaných počas auditu účtovnej závierky, vyjadríme názor, či:

- informácie uvedené vo výročnej správe zostavenej za rok 2023 sú v súlade s účtovnou závierkou za daný rok,
- výročná správa obsahuje informácie podľa zákona o účtovníctve.

Okrem toho uvedieme, či sme zistili významné nesprávnosti vo výročnej správe na základe našich poznatkov o účtovnej jednotke a situácii v nej, ktoré sme získali počas auditu účtovnej závierky.

Bratislava, 24.5.2024

ABC - Audit, s.r.o.
Seberínho 1
821 03 Bratislava
Licencia SKAu č.287

Ing. Juliana Valacsaiová
Zodpovedný audítor
Licencia SKAu č.842



ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píše zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.
 Údaje sa vypĺňajú paličkovým písmom (podľa tohto vzoru), písacím strojom alebo tlačiarňou, a to čiernou alebo tmavomodrou farbou.
 Á Ä B Č D É F G H Í J K L M N O P Q R Š T Ú V X Ý Ž 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9

Daňové identifikačné číslo 2 0 2 3 9 0 0 5 9 3 IČO 4 7 4 9 0 6 0 8 SK NACE 6 8 . 2 0 . 0	Účtovná závierka <input checked="" type="checkbox"/> riadna <input type="checkbox"/> mimoriadna <input type="checkbox"/> priebežná	Účtovná jednotka <input checked="" type="checkbox"/> malá <input type="checkbox"/> veľká <i>(vyznačí sa x)</i>	Mesiac Rok Za obdóbie od 1 2 0 2 3 do 1 2 2 0 2 3 Bezprostredne predchádzajúce obdóbie od 1 2 0 2 2 do 1 2 2 0 2 2
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Priložené súčasti účtovnej závierky
 Súvaha (Úč POD 1-01) *(v celých eurách)*
 Výkaz ziskov a strát (Úč POD 2-01) *(v celých eurách)*
 Poznámky (Úč POD 3-01) *(v celých eurách alebo eurocentoch)*

Obchodné meno (názov) účtovnej jednotky
 D S P R O P E R T Y , a . s .

Sídlo účtovnej jednotky

Ulica POVODSKÁ Číslo 1 6 9 / 1 4
 PSČ Obec 9 2 9 0 1 D U N A J S K Á S T R E D A

Označenie obchodného registra a číslo zápisu obchodnej spoločnosti

S p o l . z a p í s a n á v O b c h . r e g . O k r . s ú d u
 T r n a v a , O d d i e l | S a , v l o ž k a č . 1 0 6 1 1 / T

Telefónne číslo Faxové číslo

0 3 1 5 9 1 1 0 7 4

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

1 4 . 0 5 . 2 0 2 4

Schválená dňa:

. . 2 0

Podpisový záznam štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo člena štatutárneho orgánu účtovnej jednotky alebo podpisový záznam fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou:

Záznamy daňového úradu

Miesto pre evidenčné číslo

Odtlačok prezentačnej pečiatky daňového úradu



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
	SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74	01	8 7 0 5 2 2 8	7 1 9 7 5 3 4	
			1 5 0 7 6 9 4		7 2 0 7 6 7 4
A.	Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21	02	7 5 6 9 9 4 8	6 0 7 8 8 1 4	
			1 4 9 1 1 3 4		6 1 5 6 9 0 0
A.I.	Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10)	03	5 1 4 7 7	7 5 3 8	
			4 3 9 3 9		1 0 7 9 4
A.I.1.	Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/	04			
2.	Softvér (013) - /073, 091A/	05	5 1 4 7 7	7 5 3 8	
			4 3 9 3 9		1 0 7 9 4
3.	Oceniteľné práva (014) - /074, 091A/	06			
4.	Goodwill (015) - /075, 091A/	07			
5.	Ostatný dlhodobý nehmotný majetok (019, 01X) - /079, 07X, 091A/	08			
6.	Obstarávaný dlhodobý nehmotný majetok (041) - /093/	09			
7.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý nehmotný majetok (051) - /095A/	10			
A.II.	Dlhodobý hmotný majetok súčet (r. 12 až r. 20)	11	6 9 8 4 0 5 4	5 5 3 6 8 5 9	
			1 4 4 7 1 9 5		5 6 0 0 5 5 8
A.II.1.	Pozemky (031) - /092A/	12	1 2 5 5 9 1 9	1 2 5 5 9 1 9	
					1 2 5 5 9 1 9
2.	Stavby (021) - /081, 092A/	13	4 3 6 6 9 5 5	3 5 8 2 5 1 5	
			7 8 4 4 4 0		3 6 9 1 7 9 9
3.	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí (022) - /082, 092A/	14	8 8 5 3 9 7	2 2 2 6 4 2	
			6 6 2 7 5 5		2 1 3 2 6 6



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1	Netto	Netto
			Korekcia - časť 2		
4.	Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/	15			
5.	Základné stádo a ľahné zvieratá (026) - /086, 092A/	16			
6.	Ostatný dlhodobý hmotný majetok (029, 02X, 032) - /089, 08X, 092A/	17			
7.	Obstarávaný dlhodobý hmotný majetok (042) - /094/	18	4 7 5 7 8 3	4 7 5 7 8 3	4 3 9 5 7 4
8.	Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/	19			
9.	Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098	20			
A.III.	Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32)	21	5 3 4 4 1 7	5 3 4 4 1 7	5 4 5 5 4 8
A.III.1.	Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/	22	5 3 4 4 1 7	5 3 4 4 1 7	5 4 5 5 4 8
2.	Podielové cenné papiere a podiely s podielovou účasťou okrem v prepojených účtovných jednotkách (062A) - /096A/	23			
3.	Ostatné realizovateľné cenné papiere a podiely (063A) - /096A/	24			
4.	Pôžičky prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	25			
5.	Pôžičky v rámci podielovej účasti okrem prepojeným účtovným jednotkám (066A) - /096A/	26			
6.	Ostatné pôžičky (067A) - /096A/	27			
7.	Dlhové cenné papiere a ostatný dlhodobý finančný majetok (065A, 069A, 06XA) - /096A/	28			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	
8.	Pôžičky a ostatný dlhodobý finančný majetok so zostatkovou dobou splatnosti najviac jeden rok (066A, 067A, 069A, 06XA) - /096A/	29			
9.	Účty v bankách s dobou viazanosti dlhšou ako jeden rok (22XA)	30			
10.	Obstarávaný dlhodobý finančný majetok (043) - /096A/	31			
11.	Poskytnuté preddávky na dlhodobý finančný majetok (053) - /095A/	32			
B.	Obežný majetok r. 34 + r. 41 + r. 53 + r. 66 + r. 71	33	1 1 0 7 5 7 0	1 0 9 1 0 1 0	
			1 6 5 6 0		1 0 3 9 6 0 4
B.I.	Zásoby súčet (r. 35 až r. 40)	34	1 9 5 7 5 8	1 9 5 7 5 8	
					3 0 6 1 7 1
B.I.1.	Materiál (112, 119, 11X) - /191, 19X/	35			
2.	Nedokončená výroba a polotovary vlastnej výroby (121, 122, 12X) - /192, 193, 19X/	36			
3.	Výrobky (123) - /194/	37			
4.	Zvieratá (124) - /195/	38			
5.	Tovar (132, 133, 13X, 139) - /196, 19X/	39	1 9 5 7 5 8	1 9 5 7 5 8	
					3 0 6 1 7 1
6.	Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/	40			
B.II.	Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52)	41	3 0 3 8 6	3 0 3 8 6	
					3 0 7 0 6
B.II.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 43 až r. 45)	42			



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			1	2		3
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto		
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	43				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	44				
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	45				
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	46				
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	47				
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	48				
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA) - /391A/	49				
6.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	50				
7.	Iné pohľadávky (335A, 336A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	51				
8.	Odložená daňová pohľadávka (481A)	52	3 0 3 8 6	3 0 3 8 6	3 0 7 0 6	
B.III.	Krátkodobé pohľadávky súčet (r. 54 + r. 58 až r. 65)	53	4 8 9 4 2 5	4 7 2 8 6 5	3 3 4 5 4 0	
B.III.1.	Pohľadávky z obchodného styku súčet (r. 55 až r. 57)	54	3 5 0 5 2 2	3 3 3 9 6 2	2 0 0 9 4 6	
1.a.	Pohľadávky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	55				
1.b.	Pohľadávky z obchodného styku v rámci podielevej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	56				



Označenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1 Korekcia - časť 2	Netto	
				3	
1.c.	Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/	57	3 5 0 5 2 2	3 3 3 9 6 2	
			1 6 5 6 0		2 0 0 9 4 6
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	58			
3.	Ostatné pohľadávky voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	59			
4.	Ostatné pohľadávky v rámci podielovej účasti okrem pohľadávok voči prepojeným účtovným jednotkám (351A) - /391A/	60	1 3 8 6 8 8	1 3 8 6 8 8	
					1 2 8 5 0 9
5.	Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (354A, 355A, 358A, 35XA, 398A) - /391A/	61			
6.	Sociálne poistenie (336A) - /391A/	62			
7.	Daňové pohľadávky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347) - /391A/	63			3 8 3 7
8.	Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A)	64			
9.	Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/	65	2 1 5	2 1 5	
					1 2 4 8
B.IV.	Krátkodobý finančný majetok súčet (r. 67 až r. 70)	66			
B.IV.1.	Krátkodobý finančný majetok v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	67			
2.	Krátkodobý finančný majetok bez krátkodobého finančného majetku v prepojených účtovných jednotkách (251A, 253A, 256A, 257A, 25XA) - /291A, 29XA/	68			
3.	Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (252)	69			
4.	Obstarávaný krátkodobý finančný majetok (259, 314A) - /291A/	70			



Ozna- čenie a	STRANA AKTÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
			1	2	
			Brutto - časť 1		Netto
			Korekcia - časť 2		
B.V.	Finančné účty r. 72 + r. 73	71	3 9 2 0 0 1	3 9 2 0 0 1	
					3 6 8 1 8 7
B.V.1.	Peniaze (211, 213, 21X)	72	4 0 6 5	4 0 6 5	
					2 2 8 4
2.	Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261)	73	3 8 7 9 3 6	3 8 7 9 3 6	
					3 6 5 9 0 3
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78)	74	2 7 7 1 0	2 7 7 1 0	
					1 1 1 7 0
C.1.	Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A)	75			
2.	Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A)	76	2 7 7 1 0	2 7 7 1 0	
					1 1 1 7 0
3.	Prijmy budúcich období dlhodobé (385A)	77			
4.	Prijmy budúcich období krátkodobé (385A)	78			

Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie		Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	
			4	5		
	SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141	79	7 1 9 7 5 3 4	7 2 0 7 6 7 4		
A.	Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100	80	5 0 6 5 2 5 6	5 0 9 4 3 0 8		
A.I.	Základné imanie súčet (r. 82 až r. 84)	81	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0		
A.I.1.	Základné imanie (411 alebo +/- 491)	82	2 5 0 0 0	2 5 0 0 0		
2.	Zmena základného imania +/- 419	83				
3.	Pohľadávky za upísané vlastné imanie (/-/353)	84				
A.II.	Emisné ážlo (412)	85				
A.III.	Ostatné kapitálové fondy (413)	86	5 2 5 0 0 0 0	5 2 5 0 0 0 0		
A.IV.	Zákonné rezervné fondy r. 88 + r. 89	87	7 2 8 2	7 2 8 2		
A.IV.1.	Zákonný rezervný fond a nedeliteľný fond (417A, 418, 421A, 422)	88	7 2 8 2	7 2 8 2		
2.	Rezervný fond na vlastné akcie a vlastné podieľy (417A, 421A)	89				



Ozna- čenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
A.V.	Ostatné fondy zo zisku r. 91 + r. 92	90		
A.V.1.	Štatutárne fondy (423, 42X)	91		
2.	Ostatné fondy (427, 42X)	92		
A.VI.	Oceňovacie rozdiely z precenenia súčet (r. 94 až r. 96)	93	- 3 5 5 4 9	- 2 4 4 1 8
A.VI.1.	Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414)	94	- 3 5 5 4 9	- 2 4 4 1 8
2.	Oceňovacie rozdiely z kapitálových účasí (+/- 415)	95		
3.	Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení (+/- 416)	96		
A.VII.	Výsledok hospodárenia minulých rokov r. 98 + r. 99	97	- 1 7 1 5 5 6	- 2 1 3 3 0
A.VII.1.	Nerozdelený zisk minulých rokov (428)	98		1 7 6 2 1 9
2.	Neuhradená strata minulých rokov (-/429)	99	- 1 7 1 5 5 6	- 1 9 7 5 4 9
A.VIII.	Výsledok hospodárenia za účtovné obdo- bie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141)	100	- 9 9 2 1	- 1 4 2 2 2 6
B.	Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140	101	2 1 1 9 0 1 1	2 1 0 8 5 4 6
B.I.	Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117)	102	4 0 4 1 4	7 1 0
B.I.1.	Dlhodobé záväzky z obchodného styku súčet (r. 104 až r. 106)	103		
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	104		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podle- ovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 475A, 476A)	105		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 475A, 476A)	106		
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	107		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	108		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (471A, 47XA)	109		
5.	Ostatné dlhodobé záväzky (479A, 47XA)	110	3 5 0 9 6	
6.	Dlhodobé prijaté preddavky (475A)	111		
7.	Dlhodobé zmenky na úhradu (478A)	112		
8.	Vydané dlhopisy (473A/-/255A)	113		
9.	Záväzky zo sociálneho fondu (472)	114	5 3 1 8	7 1 0
10.	Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA)	115		
11.	Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	116		
12.	Odlžený daňový záväzok (481A)	117		



Označenie a	STRANA PASÍV b	Číslo riadku c	Bežné účtovné obdobie 4	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5
B.II.	Dlhodobé rezervy r. 119 + r. 120	118		
B.II.1.	Zákonné rezervy (451A)	119		
2.	Ostatné rezervy (459A, 45XA)	120		
B.III.	Dlhodobé bankové úvery (461A, 46XA)	121		
B.IV.	Krátkodobé záväzky súčet (r. 123 + r. 127 až r. 135)	122	2 8 9 1 7 4	2 3 0 6 4 9
B.IV.1.	Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126)	123	1 5 8 6 4 5	1 0 2 7 2 9
1.a.	Záväzky z obchodného styku voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	124		
1.b.	Záväzky z obchodného styku v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	125		
1.c.	Ostatné záväzky z obchodného styku (321A, 322A, 324A, 325A, 326A, 32XA, 475A, 476A, 478A, 47XA)	126	1 5 8 6 4 5	1 0 2 7 2 9
2.	Čistá hodnota zákazky (316A)	127		
3.	Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	128		
4.	Ostatné záväzky v rámci podielovej účasti okrem záväzkov voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA)	129		
5.	Záväzky voči spoločníkom a združeniu (364, 365, 366, 367, 368, 398A, 478A, 479A)	130		
6.	Záväzky voči zamestnancom (331, 333, 33X, 479A)	131	3 4 7 4 4	3 9 9 1 3
7.	Záväzky zo sociálneho poistenia (336A)	132	2 2 0 5 1	2 5 1 9 9
8.	Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X)	133	7 3 4 8 4	6 2 2 8 0
9.	Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A)	134		
10.	Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA)	135	2 5 0	5 2 8
B.V.	Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138	136	2 4 0 5 9	2 0 7 6 7
B.V.1.	Zákonné rezervy (323A, 451A)	137	2 4 0 5 9	2 0 7 6 7
2.	Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA)	138		
B.VI.	Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA)	139		
B.VII.	Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, I-/255A)	140	1 7 6 5 3 6 4	1 8 5 6 4 2 0
C.	Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145)	141	1 3 2 6 7	4 8 2 0
C.1.	Výdavky budúcich období dlhodobé (383A)	142		
2.	Výdavky budúcich období krátkodobé (383A)	143	1 3 2 6 7	4 8 2 0
3.	Výnosy budúcich období dlhodobé (384A)	144		
4.	Výnosy budúcich období krátkodobé (384A)	145		



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
*	Čistý obrat (časť účt. tr. 6 podľa zákona)	01	2 2 0 6 7 6 0	2 1 3 0 8 2 6
**	Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09)	02	2 3 3 2 2 9 0	2 2 5 1 4 6 0
I.	Tržby z predaja tovaru (604, 607)	03	4 7 4 9 0 2	5 6 4 2 5 7
II.	Tržby z predaja vlastných výrobkov (601)	04		
III.	Tržby z predaja služieb (602, 606)	05	1 7 3 1 8 5 8	1 5 6 6 5 6 9
IV.	Zmeny stavu vnútroorganizačných zásob (+/-) (účtová skupina 61)	06		
V.	Aktivácia (účtová skupina 62)	07		
VI.	Tržby z predaja dlhodobého nehmotného majetku, dlhodobého hmotného majetku a materiálu (641, 642)	08	4 1 6 7	2 6 6 7
VII.	Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657)	09	1 2 1 3 6 3	1 1 7 9 6 7
**	Náklady na hospodársku činnosť spolu r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14 + r. 15 + r. 20 + r. 21 + r. 24 + r. 25 + r. 26	10	2 2 6 8 0 4 9	2 3 7 5 6 4 4
A.	Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507)	11	3 9 4 9 6 0	4 9 7 8 5 7
B.	Spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok (501, 502, 503)	12	1 3 6 7 1 3	1 7 1 1 7 7
C.	Opravné položky k zásobám (+/-) (505)	13		
D.	Služby (účtová skupina 51)	14	6 0 9 3 9 6	5 0 8 9 6 6
E.	Osobné náklady (r. 16 až r. 19)	15	8 6 2 9 3 3	9 3 2 6 3 4
E.1.	Mzdové náklady (521, 522)	16	6 0 4 3 2 4	6 6 2 5 5 8
2.	Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523)	17		
3.	Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526)	18	2 1 0 6 0 8	2 2 8 9 9 9
4.	Sociálne náklady (527, 528)	19	4 8 0 0 1	4 1 0 7 7
F.	Dane a poplatky (účtová skupina 53)	20	2 0 1 1 7	1 8 9 8 2
G.	Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23)	21	2 1 5 5 9 2	2 2 5 2 1 3
G.1.	Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551)	22	2 1 5 5 9 2	2 2 5 2 1 3
2.	Opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (+/-) (553)	23		
H.	Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu (541, 542)	24	8 1 7	1 8 8
I.	Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547)	25	1 3 5 6 0	1 8 8 6
J.	Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557)	26	1 3 9 6 1	1 8 7 4 1
***	Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10)	27	6 4 2 4 1	- 1 2 4 1 8 4



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť'	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
			*	Pridaná hodnota (r. 03 + r. 04 + r. 05 + r. 06 + r. 07) - (r. 11 + r. 12 + r. 13 + r. 14)
**	Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44	29	6 4 2 9	3 7 9 9
VIII.	Tržby z predaja cenných papierov a podielov (661)	30		
IX.	Výnosy z dlhodobého finančného majetku súčet (r. 32 až r. 34)	31		
IX.1.	Výnosy z cenných papierov a podielov od prepojených účtovných jednotiek (665A)	32		
2.	Výnosy z cenných papierov a podielov v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (665A)	33		
3.	Ostatné výnosy z cenných papierov a podielov (665A)	34		
X.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku súčet (r. 36 až r. 38)	35		
X.1.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku od prepojených účtovných jednotiek (666A)	36		
2.	Výnosy z krátkodobého finančného majetku v podielovej účasti okrem výnosov prepojených účtovných jednotiek (666A)	37		
3.	Ostatné výnosy z krátkodobého finančného majetku (666A)	38		
XI.	Výnosové úroky (r. 40 + r. 41)	39	5 4 8 8	1 3 0 9
XI.1.	Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A)	40	5 4 8 8	1 3 0 9
2.	Ostatné výnosové úroky (662A)	41		
XII.	Kurzové zisky (663)	42	9 4 1	2 4 9 0
XIII.	Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (664, 667)	43		
XIV.	Ostatné výnosy z finančnej činnosti (668)	44		
**	Náklady na finančnú činnosť spolu r. 46 + r. 47 + r. 48 + r. 49 + r. 52 + r. 53 + r. 54	45	7 8 2 2 8	2 0 7 5 2
K.	Predané cenné papiere a podiely (561)	46		
L.	Náklady na krátkodobý finančný majetok (566)	47		
M.	Opravné položky k finančnému majetku (+/-) (565)	48		
N.	Nákladové úroky (r. 50 + r. 51)	49	7 6 5 3 2	1 7 4 2 0
N.1.	Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A)	50	7 6 5 3 2	1 7 4 2 0
2.	Ostatné nákladové úroky (562A)	51		
O.	Kurzové straty (563)	52	1 3 1	1 9 8 0
P.	Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567)	53		
Q.	Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569)	54	1 5 6 5	1 3 5 2



Ozna- čenie a	Text b	Číslo riadku c	Skutočnosť	
			bežné účtovné obdobie 1	bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 2
***	Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti (+/-) (r. 29 - r. 45)	55	- 7 1 7 9 9	- 1 6 9 5 3
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55)	56	- 7 5 5 8	- 1 4 1 1 3 7
R.	Daň z príjmov (r. 58 + r. 59)	57	2 3 6 3	1 0 8 9
R.1.	Daň z príjmov splatná (591, 595)	58	2 0 4 4	
2.	Daň z príjmov odložená (+/-) (592)	59	3 1 9	1 0 8 9
S.	Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596)	60		
****	Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60)	61	- 9 9 2 1	- 1 4 2 2 2 6

CL.1 Všeobecne informácie

I.1 Obchodné meno účtovnej jednotky:
DS Property, a.s.

Sídlo účtovnej jednotky:
Povodská 169/14, 929 01 Dunajská Streda

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

1. Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom
2. Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
3. Prenájom huteľných vecí
4. Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
5. Sprostredkovateľská činnosť v oblasti obchodu, služieb a výroby
6. Činnosť podnikateľských, organizačných a ekonomických poradcov
7. Administratívne služby
8. Reklamné a marketingové služby
9. Dokončovacie stavebné práce pri realizácii exteriérov a interiérov
10. Čistiace a upratovacie služby
11. Poskytovanie služieb v poľnohospodárstve a záhradníctve
12. Diagnostika kanalizačných potrubí a čistenie kanalizačných systémov
13. Uskutočňovanie stavieb a ich zmien
14. Prípravné práce k realizácii stavby
15. Ubytovacie služby s poskytovaním prípravy a predaja jedál, nápojov a polotovarov ubytovaným hosťom v ubytovacích zariadeniach s kapacitou do 10 lôžok
16. Ubytovacie služby bez poskytovania pohostinských činností
17. Prevádzkovanie výdajne stravy
18. Poskytovanie obslužných služieb pri kultúrnych a iných spoločenských podujatiach
19. Inžinierska činnosť, stavebné cenárstvo, projektovanie a konštruovanie elektrických zariadení
20. Dizajnérske činnosti
21. Prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu
22. Organizovanie športových, kultúrnych a iných spoločenských podujatí
23. Prevádzkovanie čistiarne a práčovne
24. Ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach a v chatovej osade triedy 3, v kempingoch triedy 3 a 4
23. Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
24. Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
25. Informatívne testovanie, meranie, analýzy a kontroly

I.2 Dátum schválenia účtovnej závierky za bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie

Riadne valné zhromaždenie, dňa 30.11.2023

I.3 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

riadna mimoriadna

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2023 je zostavená ako riadna účtovná závierka podľa § 17 ods. 6 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v platnom znení (ďalej „zákon o účtovníctve“) za účtovné obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023. Účtovná závierka je určená pre používateľov, ktorí majú primerané znalosti o obchodných a ekonomických činnostiach a účtovníctve a ktorí analyzujú tieto informácie s primeranou pozornosťou.

I.4 Informácie o skupine účtovných jednotiek, ak je účtovná jednotka jej súčasťou:

Spoločnosť uvádza iba tie časti, ktoré majú obsahovú náplň
Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre túto časť

I.4 d) A. je účtovná jednotka materskou účtovnou jednotkou (označte, prosím, x):

áno nie

Cl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

Spoločnosť uvádza iba tie časti, ktoré majú obsahovú náplň
Účtovná jednotka neposkytla orgánom spoločnosti žiadne záruky ani pôžičky

Cl. III Informácie o prijatých postupoch

III.1 Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti:

áno nie

III.2 Zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovné zásady a metódy boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

III. 4 a) Spôsob oceňovania jednotlivých zložiek majetku a záväzkov:

Druh majetku/záväzkov	Spôsob ocenenia	Náklady spojené s obstaraním
DNM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	
DNM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
DNM obstaraný iným spôsobom	Reálna hodnota	
DHM obstaraný kúpou	Obstarávacia cena	
DHM obstaraný vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
DHM obstaraný iným spôsobom	Reálna hodnota	
Dlhodobý finančný majetok	Obstarávacia cena	
Zásoby obstarané kúpou	Obstarávacia cena	
Zásoby vytvorené vlastnou činnosťou	Vlastné náklady	
Zásoby obstarané iným spôsobom	Reálna hodnota	
Zákazková výroba	Menovitá hodnota	
Zákazková výstavba nehnuteľnosti určenej na predaj	Menovitá hodnota	
Pohľadávky	Menovitá hodnota	
Krátkodobý finančný majetok	Obstarávacia cena	
Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy	Menovitá hodnota	
Záväzky	Menovitá hodnota	
Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy	Menovitá hodnota	
Deriváty	Menovitá hodnota	
Majetok a záväzky zabezpečené	Menovitá hodnota	
Prenajatý majetok	Obstarávacia cena	
Majetok obstaraný zmluvou o kúpe prenajatej veci	Obstarávacia cena	
Iný majetok (konkretizujte)		
Splatná a odložená daň z príjmov	Menovitá hodnota	

III.4 c) Ocenenie záväzkov a stanovenie odhadu ocenenia rezerv:

Určenie ocenenia záväzkov	Odhad ocenenia rezerv
Rezerva na audit	1 920,00 €

III.4 g) Spôsob zostavenia odpisového plánu dlhodobého majetku:

Druh majetku	Doba odpisovania	Sadzba odpisov	Odpisová metóda
stroje a prístroje	4 roky	25%	rovnomerne
stroje a prístroje	6 rokov	16,66%	rovnomerne
stroje a prístroje	8 rokov	12,5%	rovnomerne
stroje a prístroje	12 rokov	8,33%	rovnomerne
stavby	20 rokov	5%	rovnomerne
stavby	40 rokov	2,5%	rovnomerne

- Odpisový plán účtovných odpisov **dlhodobého hmotného majetku** zostavený účtovnou jednotkou interným predpisom vychádzal z predpokladaného opotrebenia zaradeného majetku zodpovedajúceho miere opotrebenia v bežných podmienkach jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy **sa nerovnajú**.

Čl. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú položky súvahy a výkaz ziskov a strát

Spoločnosť uvádza iba tie časti, ktoré majú obsahovú náplň.

Čl. V Informácie o mých aktívach a iaých pasívach
Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre túto časť.

Čl. VI Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka:

V období medzi dňom, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka a dňom jej zostavenia nenastali žiadne udalosti, ktoré by mali významný vplyv na verné zobrazenie skutočností, ktoré sú predmetom účtovníctva.

Čl. VII Ostatné informácie
Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre túto časť.