

Poznámky k účtovnej závierke Úč PODv 3-01

zostavenej ku dňu 31.12.2025

I. Všeobecné informácie

1. Obchodné meno: **DUSPAMA, spol. s r.o.**
Sídlo: **Nejedlého 69, 841 02 Bratislava**
IČO: **17 334 004** DIČ: **2020344733**
Dátum založenia: **6.11.1991**
Dátum vzniku: **2.12.1991 zápisom do Obchodného registra Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro., Vložka č. 1910/B**
Predmet činnosti: **Správa nehnuteľností – na základe mandátnych zmlúv a zmluvy o výkone správy**
2. Schválenie účtovnej závierky za rok 2024: **Valné zhromaždenie 16.12.2025**
3. Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky: **riadna účtovná závierka v zmysle zákona o účtovníctve**
4. Účtovná jednotka (ÚJ) **nie je súčasťou konsolidovaného celku a nemá obchodných partnerov**, ktorí by boli jej spriaznenými osobami.
5. Počet zamestnancov: **6** v hlavnom pracovnom pomere plus v priemere **12** osôb pracujúcich na základe dohody o pracovnej činnosti

II. Informácie o orgánoch spoločnosti

Štatutárny orgán spoločnosti – **3 konatelia** – nie sú osobitne odmeňovaní. Dvaja sú v pracovnom pomere k spoločnosti, preto poberajú príjem zo závislej činnosti, jedna konateľka je na dôchodku. Nepožívajú žiadne mimoriadne výhody.
ÚJ neposkytla konateľom žiadne pôžičky, ani záruky.

III. Informácie o prijatých postupoch

1. Účtovná jednotka bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti
2. ÚJ vedie podvojnú účtovníctvo.

V priebehu účtovného obdobia roku 2025 neprišlo k zmene účtovných zásad a metód.

3. Všetky transakcie, ktoré ÚJ vykonala, sú zachytené v súvahe a výkaze ziskov a strát ÚJ.
4. Majetok a záväzky oceňovala ÚJ cenami obstarania, k preceneniu jestvujúceho majetku ÚJ neprišlo.

ÚJ uplatňuje rovnomerné odpisy zo vstupnej ceny DHM. Odpisový plán je vytvorený softwarom.

Dotácie, ani granty neboli ÚJ poskytnuté.

5. V hodnotenom roku sa neuskutočnili žiadne opravy chýb minulých účtovných období.

IV. Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňajú súvahu a výkaz ziskov a strát

1. ÚJ neeviduje kladný, ani záporný goodwill.
2. Deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi ÚJ nemá.
3. ÚJ má krátkodobé i dlhodobé záväzky – bližšie sú špecifikované v tabuľke č. 4.
4. ÚJ nemá vlastné akcie.
5. V priebehu hodnoteného obdobia mala ÚJ bežné náklady a výnosy vyplývajúce z predmetu jej činnosti.

Bližšie informácie o majetku ÚJ, nákladoch a výnosoch

Aktíva a pasíva ÚJ k súvahovému dňu, t.j. k 31.12.2025, činia **267 141,10 €**.

Aktíva tvorí dlhodobý majetok, finančný majetok, pohľadávky, časové rozlíšenie nákladov;

Pasíva tvoria: krátkodobé a dlhodobé záväzky, kapitálové účty.

Výnosy ÚJ za hodnotený rok 2025 činia **229 182,70 €**

Náklady ÚJ za hodnotený rok 2025 činia **225 253,48 €**

Hospodársky výsledok – zisk pred zdanením vo výške 3 929,22 €.

AKTÍVA

a) dlhodobý nehmotný majetok – ÚJ nemá

b) dlhodobý hmotný majetok odpisovaný - vlastné nebytové priestory, vozidlá, zariadenie

a vybavenie kancelárií, vrátane výpočtovej techniky (tabuľka č. 1)

Tabuľka č. 1

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie - r. 2025								
	Pozemky	Stavby	Samos- tatné hnutel'- né veci a súbory hnutel'- ných vecí	Pestova- teľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Os- tatný DHM	Ob- stará- vaný DHM	Poskyt- nuté pred- davky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia		174 758	28 770						203 528
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		174 758	28 770						203 528
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		78 642	28 770						107 412
Prírastky		4 369							4 369
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		83 011	28 770						111 781
Opravné položky									

	Bežné účtovné obdobie - r. 2025								
Stav dlhodobý hmotný majetok na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia		96 116	0						96 116
Stav na konci účtovného obdobia		91 747	0						91 747

b) dlhodobý hmotný majetok neodpisovaný – ÚJ nevlastní

d) krátkodobý finančný majetok

Tvoria ho peňažné prostriedky na bežnom účte, hotovosť v pokladnici a ceniny (tabuľka č.2)

Iný krátkodobý, ani dlhodobý finančný majetok ÚJ nemá.

Tabuľka č. 2

Názov položky	Bežné účtovné obdobie r. 2025	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - r. 2024
Pokladnica, ceniny	8 077	3 086
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	49 937	31 959
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
Spolu	58 014	35 045

e) pohľadávky

ÚJ eviduje k súvahovému dňu (31.12.2025) pohľadávky za služby poskytované svojim klientom, poskytnuté preddavky, daňové pohľadávky (tabuľka č 3)

Tabuľka č. 3

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
Dlhodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku		659	659
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu			
Iné pohľadávky			
Dlhodobé pohľadávky spolu		659	659
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	4 059		4 059
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeníu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	4 059		4 059

f) časové rozlíšenie

Časové rozlíšenie nákladov budúcich období tvorí poistenie motorových vozidiel 0,00 €, predplatné odbornej literatúry na rok 2026 v čiastke 577,45 € a poistenie zodpovednosti firmy za škodu 304,13 €.

Spolu **881,58 €**

PASÍVA

a) záväzky

- dlhodobé záväzky – zostatok pôžičky na kúpu vlastných priestorov a zostatok na účte SF,
- krátkodobé záväzky – voči dodávateľom, zamestnancom, zo sociálneho poistenia, daňové záväzky

Tabuľka č. 4

Názov položky	Bežné účtovné obdobie – r. 2025	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – r. 2024
Dlhodobé záväzky spolu	2 881	5 569
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov (pôžička na kúpu DHM)	400	3 200
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov (soc. fond)	2 481	2 369
Krátkodobé záväzky spolu	27 308	17 440
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	27 308	17 440
Záväzky po lehote splatnosti	0	0

Sociálny fond - tvorí ÚJ na ťarchu nákladov

Tabuľka č. 5

Názov položky	Bežné účtovné obdobie rok 2025	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – r. 2024
Začiatkový stav sociálneho fondu	2 369	2 000
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	618	548
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
Tvorba sociálneho fondu spolu	618	548
Čerpanie sociálneho fondu	506	179
Konečný zostatok sociálneho fondu	2 481	2 369

b) Kapitálové účty

1. Vlastné imanie ÚJ vo výške 115 397 € tvoria :

- **základné imanie** vo výške 13 280 € je tvorené vkladmi 3 spoločníkov, 6 640 € a 2 x 3 320 €, je splatené v celom rozsahu, je zapísané v Obchodnom registri MS Bratislava III.,
- **zákonný rezervný fond** vo výške 3 320 €, už sa nedopĺňa
- **fondy tvorené zo zisku (fond rozvoja) 95 827 €** - podľa rozhodnutia valného zhromaždenia spoločnosti bol fond v hodnotenom roku doplnený o HV minulého roka, t.j. o 2 247 €.
- **výsledok hospodárenia po zdanení** – v roku 2025 vo výške 2 969 €.

2. ÚJ v hodnotenom roku vykázala kladný **hospodársky výsledok** - zisk pred zdanením

vo výške 3 929 €. Po úprave o položky zvyšujúce základ dane a položky znižujúce základ dane, je základ dane 3 929 €. Daň z príjmu právnickej osoby je 960 €, preddavky v r. 2026 ÚJ neplatí

Tabuľka č. 6

Názov položky A	Bežné účtovné obdobie			Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie		
	Základ dane b	Daň c	Daň v % D	Základ dane e	Daň f	Daň v % G
Výsledok hospodárenia pred zdanením, z toho:	3 929	x	X	3 207	x	X
teoretická daň	X			X		
Daňovo neuznané náklady	0			0		
Výnosy nepodliehajúce dani						
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty						
Zmena sadzby dane						
Iné	0			0		
Spolu	3 929			3 207		
Splatná daň z príjmov		960	X		960	X
Odložená daň z príjmov		X			X	
Celková daň z príjmov		960			960	

3. Bankové úvery ÚJ nemá, dlhodobé rezervy ÚJ netvorí, krátkodobé rezervy na nevyčerpané dovolenky 9774,60 €.

NÁKLADY

Náklady ÚJ v hodnotenom období dosiahli **225 253 €**. Ich zloženie je nasledovné (v €):

3 346 € - spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok

11 285 € - služby (opravy, výkony spojov, požiarna ochrana a ostatné služby)

201 545 € - osobné náklady

v tom: 150 183 € mzdy

45 365 € zdravotné a sociálne odvody

5 997 € ostatné sociálne náklady (stravné, tvorba sociálneho fondu),

1 464 € - dane a poplatky (daň z motorových vozidiel, daň z nehnuteľností, transakčná daň a pod.)

4 369 € - odpisy DHM

2 650 € - ostatné náklady na hospodársku činnosť (spojené so správou vlastných priestorov VSD)

594 € - finančné náklady (poistenie vozidiel, poistenie zodpovednosti, bankové poplatky)

Z uvedeného zloženia nákladov je zrejmé, že najväčšiu položku tvoria osobné náklady - mzdy zamestnancov v pracovnom pomere a osôb pracujúcich na základe dohôd o pracovnej činnosti (pováčšine dôchodcovia, ako upratovačky pod.) a s tým súvisiace náklady na zdravotné a sociálne poistenie a ostatné sociálne náklady.

Významnou položkou sú odpisy DHM, náklady na služby a poplatky spojené s bežnou prevádzkou a činnosťou ÚJ.

O časovom rozlíšení príjmov, výdavkov, ani výnosov budúcich období ÚJ neúčtuje.

VÝNOSY

ÚJ má výnosy zo služieb za správu bytov a nebytových priestorov, vykonávanú pre vlastníkov na základe mandátnych zmlúv so spoločenstvami vlastníkov bytov a zmluvy o výkone správy.

V hodnotenom období objem tržieb z tejto činnosti v porovnaní s minulým rokom mierne stúpol.

Názov položky	Bežné účtovné obdobie – r. 2025	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie r. 2024
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	229 183	216 159
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
Čistý obrat celkom	229 183	216 159

V. Informácie o iných aktívach a pasívach

1. Okrem údajov uvedených v súvahe, nemá ÚJ žiadne iné aktíva a pasíva.
2. Žiadne významné finančné povinnosti, okrem údajov uvedených v súvahe, ÚJ nemá
3. ÚJ nevedie podsúvahové účty. Prenajatý majetok, majetok prijatý do úschovy ÚJ nemá, pohľadávky alebo záväzky z opcí taktiež nemá.
4. V hodnotenom roku roku neodpísala ÚJ pohľadávky na základe rozhodnutia súdu o zastavení exekúcie.
5. K rizikovej pohľadávke nebola vytvorená opravná položka .

VI. Udalosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, do dňa jej zostavenia, nenastali žiadne skutočnosti, ktoré by mali vplyv na hospodárenie ÚJ, alebo by významnou mierou ovplyvnili jej činnosť.

VII. Ostatné informácie

1. Účtovnej jednotke nebolo udelené žiadne výlučné právo, alebo osobitné právo na poskytovanie služieb vo verejnom záujme.
2. Predmet činnosti ÚJ nie je zaradený do kategórie podľa § 23d ods.6 Zákona o účtovníctve.

Bratislava, 26.03.2026

Ing. Emília Chudá

konateľ