

DS PROPERTY, a.s.

SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA
Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

za rok končiaci 31. decembra 2025



SPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDÍTORA

Akcionárom a štatutárnemu orgánu spoločnosti
DS PROPERTY, a.s.:

I. SPRÁVA Z AUDITU ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Názor

1. Uskutočnili sme audit priloženej účtovnej závierky spoločnosti DS PROPERTY, a.s. (ďalej len „Spoločnosť“), ktorá obsahuje súvahu k 31. decembru 2025, výkaz ziskov a strát za rok končiaci sa k uvedenému dátumu, a poznámky, ktoré obsahujú významné účtovné zásady a účtovné metódy a ďalšie vysvetľujúce informácie.
2. Podľa nášho názoru priložená účtovná závierka poskytuje pravdivý a verný obraz finančnej situácie Spoločnosti k 31. decembru 2025 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

3. 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 v zmysle Medzinárodného etického kódexu pre účtovných odborníkov (vrátane Medzinárodných štandardov nezávislosti), ktorý vydala Rada pre medzinárodné etické štandardy účtovníkov v znení schválenom Slovenskou komorou audítorov (ďalej len „Etický kódex audítora“), vrátane etických požiadaviek zákona č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v platnom znení (ďalej len „zákon o štatutárnom audite“), ktoré sa vzťahujú na audity účtovných závierok v Slovenskej republike. Splnili sme aj ostatné povinnosti týkajúce sa etiky v zmysle Etického kódexu audítora a etických požiadaviek zákona o štatutárnom audite. Sme presvedčení, že audítorské dôkazy, ktoré sme získali, poskytujú dostatočný a vhodný základ pre náš názor.

Iná skutočnosť

4. Spoločnosť nespĺňa veľkostné kritériá pre povinný audit účtovnej závierky v zmysle zákona o účtovníctve, a teda nemusí ani vypracovať výročnú správu. Pre audit účtovnej závierky sa rozhodla dobrovoľne.
5. Účtovnú závierku spoločnosti DS PROPERTY, a.s. za rok 2024 auditoval iný audítor, ktorý vo svojej správe zo dňa 16. júna 2025 na túto účtovnú závierku vyjadril nepodmienený názor.

Zodpovednosť štatutárneho orgánu a osôb poverených spravovaním za účtovnú závierku

6. Štatutárny orgán je zodpovedný za zostavenie a vernú prezentáciu tejto účtovnej závierky v súlade so zákonom 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 schopnosti 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

7. 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.

GSM

GSM Group s.r.o.
Licencia UDVA č. 417



M. Skladan Babincová

Ing. Monika SKLADAN BABINCOVÁ
Licencia UDVA č. 1063



5. júna 2026
Kazanská 3A
Bratislava, Slovenská republika

ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA

podnikateľov v podvojnóm účtovníctve



zostavená k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 5

Číselné údaje sa zarovnávajú vpravo, ostatné údaje sa píšú zľava. Nevyplnené riadky sa ponechávajú prázdne.

Údaje sa vyplňajú 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 | Účtovná závierka X riadna | Účtovná jednotka X malá | Mesiac Rok od 1 2 0 2 5 |
| IČO 4 7 4 9 0 6 0 8 | mimoriadna | veľká | Za obdobie do 1 2 2 0 2 5 |
| SK NACE 6 8 . 2 0 . 0 | priebežná | (vyznačí sa x) | Bezprostredne predchádzajúce obdobie od 1 2 0 2 4 do 1 2 2 0 2 4 |

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

P O V O D S K Á

Číslo

5 3 5 1 / 1 4 A

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

E-mailová adresa

Zostavená dňa:

2 9 . 0 5 . 2 0 2 6

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 | Netto | Netto |
| | SPOLU MAJETOK r. 02 + r. 33 + r. 74 | 01 | 1 1 2 5 4 0 6 1 | 9 1 5 5 5 7 0 | |
| | | | 2 0 9 8 4 9 1 | | 8 4 7 4 3 4 7 |
| A. | Neobežný majetok r. 03 + r. 11 + r. 21 | 02 | 1 0 1 5 0 9 7 0 | 8 0 5 2 4 7 9 | |
| | | | 2 0 9 8 4 9 1 | | 7 8 4 3 1 6 9 |
| A.I. | Dlhodobý nehmotný majetok súčet (r. 04 až r. 10) | 03 | 5 2 6 0 9 | 3 4 8 7 | |
| | | | 4 9 1 2 2 | | 5 7 3 3 |
| A.I.1. | Aktivované náklady na vývoj (012) - /072, 091A/ | 04 | | | |
| 2. | Softvér (013) - /073, 091A/ | 05 | 5 2 6 0 9 | 3 4 8 7 | |
| | | | 4 9 1 2 2 | | 5 7 3 3 |
| 3. | Oceniťelné 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 | 9 5 9 0 1 3 0 | 7 5 4 0 7 6 1 | |
| | | | 2 0 4 9 3 6 9 | | 7 3 1 7 2 9 5 |
| 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 | 5 8 2 8 3 9 1 | 4 7 9 2 2 2 4 | |
| | | | 1 0 3 6 1 6 7 | | 3 4 7 3 2 3 1 |
| 3. | Samostatné hnuteľné veci a súbory hnuteľných vecí (022) - /082, 092A/ | 14 | 1 9 8 6 7 2 9 | 9 7 3 5 2 7 | |
| | | | 1 0 1 3 2 0 2 | | 2 3 0 3 6 4 |



| Ozna- čenie a | STRANA AKTÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie | | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|---------------------|--|----------------------|-----------------------|-------------|---|
| | | | 1 | 2 | |
| | | | Brutto - časť 1 | Netto | 3 |
| | | | Korekcia - časť 2 | | |
| 4. | Pestovateľské celky trvalých porastov (025) - /085, 092A/ | 15 | | | |
| 5. | Základné stádo a ťažné 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 4 2 1 1 2 | 4 4 2 1 1 2 | 2 3 5 7 7 8 1 |
| 8. | Poskytnuté preddavky na dlhodobý hmotný majetok (052) - /095A/ | 19 | 7 6 9 7 9 | 7 6 9 7 9 | |
| 9. | Opravná položka k nadobudnutému majetku (+/- 097) +/- 098 | 20 | | | |
| A.III. | Dlhodobý finančný majetok súčet (r. 22 až r. 32) | 21 | 5 0 8 2 3 1 | 5 0 8 2 3 1 | 5 2 0 1 4 1 |
| A.III.1. | Podielové cenné papiere a podiely v prepojených účtovných jednotkách (061A, 062A, 063A) - /096A/ | 22 | 5 0 8 2 3 1 | 5 0 8 2 3 1 | 5 2 0 1 4 1 |
| 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 | Netto | Netto |
| | | | Korekcia - časť 2 | | |
| 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 0 7 3 7 6 5 | 1 0 7 3 7 6 5 | |
| | | | 0 | | 6 0 3 3 0 7 |
| B.I. | Zásoby súčet (r. 35 až r. 40) | 34 | 1 0 0 3 6 9 | 1 0 0 3 6 9 | |
| | | | | | 5 6 0 3 9 |
| 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 0 0 3 6 9 | 1 0 0 3 6 9 | |
| | | | | | 5 6 0 3 9 |
| 6. | Poskytnuté preddávky na zásoby (314A) - /391A/ | 40 | | | |
| B.II. | Dlhodobé pohľadávky súčet (r. 42 + r. 46 až r. 52) | 41 | 2 9 0 6 1 | 2 9 0 6 1 | |
| | | | | | 2 8 9 7 3 |
| 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 | Netto | |
| | | | Korekcia - časť 2 | | |
| 1.c. | Ostatné pohľadávky z obchodného styku (311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 31XA) - /391A/ | 57 | 1 1 4 4 3 6 | 1 1 4 4 3 6 | 2 2 8 8 1 2 |
| 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 6 3 4 3 4 | 1 6 3 4 3 4 | 1 5 0 9 8 3 |
| 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 | | | |
| 8. | Pohľadávky z derivátových operácií (373A, 376A) | 64 | | | |
| 9. | Iné pohľadávky (335A, 33XA, 371A, 374A, 375A, 378A) - /391A/ | 65 | 8 7 0 | 8 7 0 | 8 7 0 |
| 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 | |
|---------------------|---|----------------------|-----------------------|-------------------|------------------------------|----------------|
| | | | 1 | Brutto - časť 1 | Netto 2 | účetné obdobie |
| | | | | Korekcia - časť 2 | Netto 3 | |
| B.V. | Finančné účty r. 72 + r. 73 | 71 | 6 6 5 5 9 5 | 6 6 5 5 9 5 | 1 3 7 6 3 0 | |
| B.V.1. | Peniaze (211, 213, 21X) | 72 | 5 6 6 1 | 5 6 6 1 | 5 6 1 8 | |
| 2. | Účty v bankách (221A, 22X, +/- 261) | 73 | 6 5 9 9 3 4 | 6 5 9 9 3 4 | 1 3 2 0 1 2 | |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 75 až r. 78) | 74 | 2 9 3 2 6 | 2 9 3 2 6 | 2 7 8 7 1 | |
| C.1. | Náklady budúcich období dlhodobé (381A, 382A) | 75 | | | | |
| 2. | Náklady budúcich období krátkodobé (381A, 382A) | 76 | 2 6 4 0 3 | 2 6 4 0 3 | 2 4 9 9 8 | |
| 3. | Príjmy budúcich období dlhodobé (385A) | 77 | | | | |
| 4. | Príjmy budúcich období krátkodobé (385A) | 78 | 2 9 2 3 | 2 9 2 3 | 2 8 7 3 | |

| Ozna- čenie a | STRANA PASÍV b | Číslo riadku c | Bežné účtovné obdobie 4 | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie 5 |
|---------------------|--|----------------------|-------------------------|---|
| | SPOLU VLASTNÉ IMANIE A ZÁVÄZKY r. 80 + r. 101 + r. 141 | 79 | 9 1 5 5 5 7 0 | 8 4 7 4 3 4 7 |
| A. | Vlastné imanie r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 100 | 80 | 5 0 1 9 1 0 5 | 5 0 1 2 1 1 0 |
| 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 ážio (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 | | |



| Označenie 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 | - 6 1 7 3 5 | - 4 9 8 2 5 |
| A.VI.1. | Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov (+/- 414) | 94 | - 6 1 7 3 5 | - 4 9 8 2 5 |
| 2. | Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastín (+/- 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 | - 2 2 0 3 4 7 | - 1 8 1 4 7 7 |
| A.VII.1. | Nerozdelený zisk minulých rokov (428) | 98 | | |
| 2. | Neuhradená strata minulých rokov (-/429) | 99 | - 2 2 0 3 4 7 | - 1 8 1 4 7 7 |
| A.VIII. | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení +/- r. 01 - (r. 81 + r. 85 + r. 86 + r. 87 + r. 90 + r. 93 + r. 97 + r. 101 + r. 141) | 100 | 1 8 9 0 5 | - 3 8 8 7 0 |
| B. | Záväzky r. 102 + r. 118 + r. 121 + r. 122 + r. 136 + r. 139 + r. 140 | 101 | 4 1 3 6 4 6 2 | 3 4 6 2 2 3 7 |
| B.I. | Dlhodobé záväzky súčet (r. 103 + r. 107 až r. 117) | 102 | 7 5 6 8 8 | 7 3 2 4 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 podielovej 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 | 7 5 6 8 8 | 7 1 1 7 9 |
| 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 | | 2 0 6 1 |
| 10. | Iné dlhodobé záväzky (336A, 372A, 474A, 47XA) | 115 | | |
| 11. | Dlhodobé záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 116 | | |
| 12. | Odložený 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 | 4 0 3 1 6 5 7 | 7 8 1 7 2 8 |
| B.IV.1. | Záväzky z obchodného styku súčet (r. 124 až r. 126) | 123 | 1 0 4 7 4 3 | 6 6 8 8 1 1 |
| 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 0 4 7 4 3 | 6 6 8 8 1 1 |
| 2. | Čistá hodnota zákazky (316A) | 127 | | |
| 3. | Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám (361A, 36XA, 471A, 47XA) | 128 | 3 7 3 9 6 2 4 | |
| 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 | 5 3 1 2 0 | 4 3 1 7 3 |
| 7. | Záväzky zo sociálneho poistenia (336A) | 132 | 3 4 7 5 5 | 2 8 0 1 8 |
| 8. | Daňové záväzky a dotácie (341, 342, 343, 345, 346, 347, 34X) | 133 | 9 9 0 8 8 | 4 0 9 5 8 |
| 9. | Záväzky z derivátových operácií (373A, 377A) | 134 | | |
| 10. | Iné záväzky (372A, 379A, 474A, 475A, 479A, 47XA) | 135 | 3 2 7 | 7 6 8 |
| B.V. | Krátkodobé rezervy r. 137 + r. 138 | 136 | 2 9 1 1 7 | 2 1 6 7 1 |
| B.V.1. | Zákonné rezervy (323A, 451A) | 137 | 2 1 8 1 7 | 2 1 6 7 1 |
| 2. | Ostatné rezervy (323A, 32X, 459A, 45XA) | 138 | 7 3 0 0 | |
| B.VI. | Bežné bankové úvery (221A, 231, 232, 23X, 461A, 46XA) | 139 | | |
| B.VII. | Krátkodobé finančné výpomoci (241, 249, 24X, 473A, /-/255A) | 140 | | 2 5 8 5 5 9 8 |
| C. | Časové rozlíšenie súčet (r. 142 až r. 145) | 141 | 3 | 0 |
| C.1. | Výdavky budúcich období dlhodobé (383A) | 142 | | |
| 2. | Výdavky budúcich období krátkodobé (383A) | 143 | 3 | |
| 3. | Výnosy budúcich období dlhodobé (384A) | 144 | | |
| 4. | Výnosy budúcich období krátkodobé (384A) | 145 | | |



| Označenie 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 8 1 9 8 3 6 | 2 2 7 4 8 7 9 |
| ** | Výnosy z hospodárskej činnosti spolu súčet (r. 03 až r. 09) | 02 | 3 0 1 8 8 3 7 | 2 4 2 6 2 4 6 |
| I. | Tržby z predaja tovaru (604, 607) | 03 | 2 8 2 6 9 8 | 3 6 3 6 9 2 |
| II. | Tržby z predaja vlastných výrobkov (601) | 04 | | |
| III. | Tržby z predaja služieb (602, 606) | 05 | 2 5 3 7 1 3 8 | 1 9 1 1 1 8 7 |
| 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 | | |
| VII. | Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (644, 645, 646, 648, 655, 657) | 09 | 1 9 9 0 0 1 | 1 5 1 3 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 8 8 1 1 0 1 | 2 3 8 3 1 4 6 |
| A. | Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru (504, 507) | 11 | 2 6 9 9 8 2 | 3 3 7 1 3 1 |
| B. | Spotreba materiálu, energie a ostatných neskkladovateľných dodávok (501, 502, 503) | 12 | 1 8 9 2 4 0 | 1 4 9 6 3 9 |
| C. | Opravné položky k zásobám (+/-) (505) | 13 | | |
| D. | Služby (účtová skupina 51) | 14 | 7 5 1 3 8 9 | 6 4 8 6 3 2 |
| E. | Osobné náklady (r. 16 až r. 19) | 15 | 1 2 0 8 7 4 2 | 9 8 6 7 1 0 |
| E.1. | Mzdové náklady (521, 522) | 16 | 8 2 9 6 2 2 | 6 7 9 7 3 7 |
| 2. | Odmeny členom orgánov spoločnosti a družstva (523) | 17 | | |
| 3. | Náklady na sociálne poistenie (524, 525, 526) | 18 | 2 9 9 0 2 5 | 2 4 4 2 1 1 |
| 4. | Sociálne náklady (527, 528) | 19 | 8 0 0 9 5 | 6 2 7 6 2 |
| F. | Dane a poplatky (účtová skupina 53) | 20 | 4 4 2 6 9 | 2 3 9 8 3 |
| G. | Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (r. 22 + r. 23) | 21 | 3 8 3 2 1 7 | 2 2 4 1 3 9 |
| G.1. | Odpisy dlhodobého nehmotného majetku a dlhodobého hmotného majetku (551) | 22 | 3 8 3 2 1 7 | 2 2 4 1 3 9 |
| 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 | | |
| I. | Opravné položky k pohľadávkam (+/-) (547) | 25 | | - 1 0 5 6 0 |
| J. | Ostatné náklady na hospodársku činnosť (543, 544, 545, 546, 548, 549, 555, 557) | 26 | 3 4 2 6 2 | 2 3 4 7 2 |
| *** | Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti (+/-) (r. 02 - r. 10) | 27 | 1 3 7 7 3 6 | 4 3 1 0 0 |



| Označenie 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) | 28 | 1 6 0 9 2 2 5 | 1 1 3 9 4 7 7 |
| ** | Výnosy z finančnej činnosti spolu r. 30 + r. 31 + r. 35 + r. 39 + r. 42 + r. 43 + r. 44 | 29 | 5 8 1 1 | 6 2 3 8 |
| 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 6 8 | 6 1 8 3 |
| XI.1. | Výnosové úroky od prepojených účtovných jednotiek (662A) | 40 | 5 1 3 4 | 6 1 8 3 |
| 2. | Ostatné výnosové úroky (662A) | 41 | 3 3 4 | |
| XII. | Kurzové zisky (663) | 42 | 3 4 3 | 5 5 |
| 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 | 1 2 0 8 6 9 | 8 2 9 5 5 |
| 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 | 1 1 8 4 3 9 | 8 0 7 5 2 |
| N.1. | Nákladové úroky pre prepojené účtovné jednotky (562A) | 50 | 1 1 4 1 2 4 | 7 6 5 9 8 |
| 2. | Ostatné nákladové úroky (562A) | 51 | 4 3 1 5 | 4 1 5 4 |
| O. | Kurzové straty (563) | 52 | 6 5 3 | 3 6 3 |
| P. | Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (564, 567) | 53 | | |
| Q. | Ostatné náklady na finančnú činnosť (568, 569) | 54 | 1 7 7 7 | 1 8 4 0 |



| 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 | - 1 1 5 0 5 8 | - 7 6 7 1 7 |
| **** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie pred zdanením (+/-) (r. 27 + r. 55) | 56 | 2 2 6 7 8 | - 3 3 6 1 7 |
| R. | Daň z príjmov (r. 58 + r. 59) | 57 | 3 7 7 3 | 5 2 5 3 |
| R.1. | Daň z príjmov splatná (591, 595) | 58 | 3 8 6 0 | 3 8 4 0 |
| 2. | Daň z príjmov odložená (+/-) (592) | 59 | - 8 7 | 1 4 1 3 |
| S. | Prevod podielov na výsledku hospodárenia spoločníkom (+/- 596) | 60 | | |
| **** | Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení (+/-) (r. 56 - r. 57 - r. 60) | 61 | 1 8 9 0 5 | - 3 8 8 7 0 |

Čl. I Všeobecné informácie

I.1 Obchodné meno účtovnej jednotky:

DS Property, a.s.

Sídlo účtovnej jednotky:

Povodská 5351/14A, 929 01 Dunajská Streda

Opis hospodárskej činnosti účtovnej jednotky:

1. Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom
2. Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
3. Prenájom hnutel'ných 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
25. Počítačové služby a služby súvisiace s počítačovým spracovaním údajov
26. Vykonávanie mimoškolskej vzdelávacej činnosti
27. Informatívne testovanie, meranie, analýzy a kontroly
28. Činnosti na úseku požiarnej ochrany v rozsahu servis, oprava, kontrola, plnenie hasiacich prístrojov, požiarnych/požiarnotechnických zariadení

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

Riadne valné zhromaždenie, dňa 26.09.2025

I.3 Právny dôvod na zostavenie účtovnej závierky

riadna mimoriadna

Účtovná závierka Spoločnosti k 31.12.2025 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 01.01.2025 do 31.12.2025. 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

I.5 Informácie o počte zamestnancov:

| Názov položky | Bežné účtovné obdobie | Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie |
|--|-----------------------|--|
| Priemerný prepočítaný počet zamestnancov | 45 | 41 |

Čl. II Informácie o orgánoch spoločnosti

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

Čl. III Informácie o prijatých postupoch

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

áno nie

III.2 Aplikácia a zmeny účtovných zásad a metód:

Účtovné zásady a metódy boli účtovnou jednotkou konzistentne aplikované.

III.3 Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe:

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

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 iným spôsobom | Reálna hodnota | |
| DHM obstaraný kúpou | Obstarávacia cena | |
| DHM obstaraný iným spôsobom | Reálna hodnota | |
| Dlhodobý finančný majetok | Obstarávacia cena | |
| Zásoby obstarané kúpou | Obstarávacia cena | |
| Zásoby obstarané iným spôsobom | Reálna hodnota | |
| Pohľadávky | Menovitá hodnota | |
| Krátkodobý finančný majetok | Menovitá hodnota | |
| Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy | V sume, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účt. obdobím | |
| Záväzky | Menovitá hodnota | |
| Rezervy | V očakávanej výške záväzku | |
| Pôžičky | Menovitá hodnota; Ku dňu ÚZ sa hodnota navyšuje o alikvotnú časť úrokov, kt.do dňa ÚZ vznikli a neboli uhradené | |
| Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy | V sume, ktorá je potrebná na dodržanie zásady vecnej a časovej súvislosti s účt. obdobím | |
| Majetok obstaraný zmluvou o kúpe prenajatej veci | Obstarávacia cena | |
| Splatná a odložená daň z príjmov | Splatná daň sa určuje z účtovného zisku pred zdanením, po úpravách na daňové účely podľa zákona o daniach z príjmov pri sadzbe 24 %. Odložená daň sa vzťahuje na: a. dočasné rozdiely medzi účtovnou hodnotou majetku záväzkov vykázanou v súvahe a ich daňovou základňou b. možnosť umorovať daňovú stratu v budúcnosti, ktorou sa rozumie možnosť odpočítať daňovú stratu od základu dane v budúcnosti | |

III.4 f) Stanovenie metódy vlastného imania:

Spoločnosť stanovuje tak, že obstarávaciu cenu podielu ku dňu účtovnej závierky upraví na hodnotu zodpovedajúcu percentuálnemu podielu spoločnosti na aktuálnom vlastnom imaní jej dcérskej spoločnosti.

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 zaraďovaného majetku zodpovedajúceho miere opotrebenia v bežných podmienkach jeho používania. Odpisové sadzby pre účtovné a daňové odpisy **sa nerovnejú**.

Čl. IV Informácie, ktoré vysvetľujú a dopĺňujú položky súvahu a výkaz ziskov a strát

Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre túto časť.

Čl. V Informácie o iných aktívach a iných pasívach

Účtovná jednotka nemá obsahovú náplň pre túto časť.

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

V období medzi dňom, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka 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.