

POZNÁMKY K ÚČTOVNEJ ZÁVIERKE 2025

zostavené podľa Opatrenia č.MF/23378/2014-74 (FS č.12/2014), ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie
pre malé účtovné jednotky

ČI I. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**1) Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	DAMIAN JASNA HOTEL RESORT & RESIDENCES s.r.o.
Dátum založenia	01.12.2022
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	01.12.2022
Opis hlavnej vykonávanej činnosti :	Ubytovacie služby v ubytovacích zariadeniach s prevádzkovaním pohostinských činností v týchto zariadeniach Pohostinská činnosť Prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení Prevádzkovanie športových zariadení a zariadení slúžiacich na regeneráciu a rekondíciu Prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností Kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod)
Účtovné obdobie	1.1.2025-31.12.2025

2) Schválenie účtovnej závierky za rok 2024

Účtovná závierka spoločnosti za rok 2024 bola schválená valným zhromaždením dňa 14.10.2025.

3) Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná závierka je riadna individuálna účtovná závierka za spoločnosť DAMIAN JASNA HOTEL RESORT & RESIDENCES s.r.o.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2025 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a Opatrenia MF SR číslo: MF/23378/2014-74, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o individuálnej účtovnej závierke a rozsahu údajov určených z individuálnej účtovnej závierky na zverejnenie pre malé účtovné jednotky.

4) Údaje o skupine účtovných jednotiek

Spoločnosť nie je súčasťou konsolidovaného celku a nemá povinnosť zostaviť konsolidovanú účtovnú závierku a konsolidovanú účtovnú správu podľa § 22 zákona o účtovníctve

5) Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	95,14	68,50
Evidenčný počet zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	95	68

ČL. II **INFORMÁCIE O ORGÁNOCH SPOLOČNOSTI**

Členom štatutárneho orgánu neboli v roku 2025 poskytnuté žiadne záruky, pôžičky alebo iné formy zabezpečenia, ani finančné prostriedky alebo iné plnenia na jeho súkromné účely.

ČL. III **INFORMÁCIE O PRIJATÝCH POSTUPOCH**

- 1) Účtovná závierka bola zostavená za predpokladu, že Spoločnosť bude nepretržite pokračovať vo svojej činnosti (going concern).
- 2) Použitie odhadov a úsudkov

Zostavenie účtovnej závierky si vyžaduje, aby manažment Spoločnosti urobil úsudky, odhady a predpoklady, ktoré ovplyvňujú aplikáciu účtovných metód a účtovných zásad a hodnotu vykazovaného majetku, záväzkov, výnosov a nákladov. Odhady a súvisiace predpoklady sú založené na minulých skúsenostiach a iných rozličných faktoroch, považovaných za primerané okolnostiam, na základe ktorých sa formuje východisko pre posúdenie účtovných hodnôt majetku a záväzkov, ktoré nie sú zrejme z iných zdrojov. Skutočné výsledky sa preto môžu líšiť od odhadov.

Odhady a súvisiace predpoklady sú neustále prehodnocované. Korekcie účtovných odhadov nie sú vykázané retrospektívne, ale sú vykázané v období, v ktorom je odhad korigovaný, ak korekcia ovplyvňuje iba toto obdobie, alebo v období korekcie a v budúcich obdobiach, ak korekcia ovplyvňuje toto aj budúce obdobia.

Úsudky

V súvislosti s aplikáciou účtovných metód a účtovných zásad Spoločnosti nie sú potrebné také úsudky, ktoré by mali významný dopad na hodnoty vykázané v účtovnej závierke.

Neistoty v odhadoch a predpokladoch

Spoločnosť neidentifikovala takú neistotu v odhadoch a predpokladoch, pri ktorej by existovalo významné riziko, že by mohla viesť k ich významnej úprave v nasledujúcom účtovnom období.

- 3) Spoločnosť uplatňuje účtovné princípy a postupy účtovania v súlade so zákonom o účtovníctve a s postupmi účtovania pre podnikateľov, ktoré platia v Slovenskej republike. Účtovníctvo sa vedie v peňažných jednotkách slovenskej meny, t. j. v eurách.

Základné účtovné metódy použité pri zostavovaní tejto individuálnej účtovnej závierky sú opísané nižšie. Tieto metódy sa uplatňujú konzistentne počas všetkých účtovných období, ak nie je uvedené inak.

Účtovná jednotka v bežnom účtovnom období prekročila veľkostné kritériá ustanovené zákonom o účtovníctve pre mikro účtovnú jednotku. V nadväznosti na túto skutočnosť bola zatriedená ako malá účtovná jednotka a účtovnú závierku zostavila v rozsahu určenom pre malé účtovné jednotky

Účtovníctvo sa vedie na základe dodržania časovej a vecnej súvislosti nákladov a výnosov. Za základ sa berú všetky náklady a výnosy, ktoré sa vzťahujú na účtovné obdobie bez ohľadu na dátum ich platenia.

Pri oceňovaní majetku a záväzkov sa uplatňuje zásada opatrnosti, t. j. berú sa za základ všetky riziká, straty a zníženia hodnoty, ktoré sa týkajú majetku a záväzkov a ktoré sú známe ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka.

Dlhodobé a krátkodobé pohľadávky, záväzky, úvery a pôžičky – pohľadávky a záväzky sa v súvahe vykazujú ako dlhodobé alebo krátkodobé podľa zostatkovej doby splatnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Časť dlhodobej pohľadávky a časť dlhodobého záväzku, ktorých splatnosť nie je dlhšia ako jeden rok odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, sa vykazujú v súvahe ako krátkodobá pohľadávka alebo krátkodobý záväzok.

- 4) Informácie o charaktere a účele transakcií, ktoré sa neuvádzajú v súvahe – bez náplne

- 5) Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Dlhodobý hmotný majetok

Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním, znížená o dobropisy, zľavy z ceny, bonusy a pod.. Úroky z úveru nie sú súčasťou obstarávacej ceny majetku.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené podľa predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začne v mesiaci zaradenia do používania.

Nehmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná alebo je nižšie ako 2.400 EUR sa účtuje na farchu účtu 518-Ostatné služby. Nehmotný majetok, ktorého ocenenie je vyššie, zaradí spoločnosť do dlhodobého nehmotného majetku.

Hmotný majetok, ktorého ocenenie sa rovná alebo je nižšie ako 1.700 EUR sa účtuje na farchu účtu 501-Spotreba materiálu. Hmotný majetok, ktorého ocenenie je vyššie, zaradí spoločnosť do dlhodobého hmotného majetku.

Technické zhodnotenie dlhodobého hmotného majetku nie je technickým zhodnotením, ak neprevyšuje v úhrne za účtovné obdobie sumu 1700 eur.

Predpokladaná doba používania, metóda odpisovania a odpisová sadzba sú uvedené v nasledujúcej tabuľke:

Druh majetku	Životnosť	Metóda odpisovania	Ročná sadzba odpisov
Softvér	15 rokov	Rovnomerná	6,67 %
Budovy	25 rokov	Rovnomerná	4 %
Zariadenia	6 rokov	Rovnomerná	16,67 %
Dopravné prostriedky	4 roky	Rovnomerná	25%
Výpočtová technika	4 roky	Rovnomerná	25 %
Inventár	6 rokov	Rovnomerná	16,67 %
Odpisovaný drobný majetok	6 rokov	Rovnomerná	16,67 %

Metódy odpisovania, doby použiteľnosti a zostatkové hodnoty sa prehodnocujú ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka, a ak je to potrebné, urobia sa úpravy.

Opravné položky sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve.

Faktory, ktoré sú považované za dôležité pri posudzovaní zníženia hodnoty majetku sú významne nedostatočné prevádzkové výsledky v porovnaní s plánovanými prevádzkovými výsledkami, významné zmeny v spôsobe použitia majetku Spoločnosti alebo celkovej zmeny stratégie Spoločnosti.

Ak Spoločnosť zistí, že na základe existencie jedného alebo viacerých indikátorov zníženia hodnoty majetku možno predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty majetku oproti jeho oceneniu v účtovníctve, vypočíta zníženie hodnoty majetku na základe odhadov.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka s cieľom zistiť, či existujú indikátory, ktoré by naznačovali, že došlo k zmene v predpoklade zníženia hodnoty majetku alebo tento predpoklad prestal existovať. Opravná položka sa zruší, ak došlo k zmene predpokladov použitých na určenie predpokladaných ekonomických úžitkov z daného majetku. Opravná položka sa zruší len v rozsahu, v akom účtovná hodnota majetku neprevýši tú účtovnú hodnotu, ktorá by bola stanovená po zohľadnení odpisov, ak by opravná položka nebola vykázaná.

Zásoby

Spoločnosť účtuje o zásobách spôsobom B. Nakupované zásoby sa oceňujú obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa zásoby obstarali a náklady súvisiace s ich obstaraním, znížená o dobropisy, zľavy z ceny, bonusy a pod.. Úroky z úveru nie sú súčasťou obstarávacej ceny zásob.

Neskladovateľnými zásobami sú kancelárske potreby, hygienické potreby, odborné časopisy, náhradné diely a podobne.

Pohľadávky

Pohľadávky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou; postúpené pohľadávky a pohľadávky nadobudnuté vkladom do základného imania sa oceňujú obstarávacou cenou vrátane nákladov súvisiacich s obstaraním, toto ocenenie sa znižuje o pochybné a nevyhnutné pohľadávky.

Opravné položky k pohládkam sa tvoria na základe zásady opatrnosti, ak je opodstatnené predpokladať, že došlo k zníženiu hodnoty pohľadávok oproti ich oceneniu v účtovníctve. Opravná položka sa účtuje v sume opodstatneného predpokladu zníženia hodnoty oproti jeho oceneniu v účtovníctve. Opravné položky sa zrušia alebo zmení sa ich výška, ak nastane zmena predpokladu zníženia hodnoty.

Opravné položky vykázané v predchádzajúcich obdobiach sa prehodnocujú ku každému dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.

Finančné účty

Finančné účty tvorí peňažná hotovosť a zostatok v bankách. Oceňujú sa menovitou hodnotou.

Náklady budúcich období a príjmy budúcich období

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

Závazky

Závazky pri ich vzniku sa oceňujú menovitou hodnotou. Závazky pri ich prevzatí sa oceňujú obstarávacou cenou. Ak sa pri inventarizácii zistí, že suma záväzkov je iná ako ich výška v účtovníctve, uvedú sa záväzky v účtovníctve a v účtovnej zavierke v tomto zistenom ocenení.

Rezervy

Rezerva je záväzok predstavujúci existujúcu povinnosť, ktorá vznikla z minulých udalostí a je pravdepodobné, že v budúcnosti zníži jej ekonomické úžitky. Rezervy sú záväzky s neurčitým časovým vymedzením alebo výškou a oceňujú sa odhadom v sume potrebnej na splnenie existujúcej povinnosti ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka.

Krátkodobé rezervy sa vytvárajú na nevyčerpané dovolenky a na služby.

Tvorba rezervy sa účtuje na vecne príslušný nákladový alebo majetkový účet, ku ktorému záväzok prislúcha. Použitie rezervy sa účtuje na ťarchu vecne príslušného účtu rezerv so súvzťažným zápisom v prospech vecne príslušného účtu záväzkov. Rozpustenie nepotrebných rezerv alebo jej časti sa účtuje opačným účtovným zápisom ako sa účtovala tvorba rezervy.

Odložené dane

Spoločnosť neúčtuje o odloženej dani.

Výdavky budúcich období a výnosy budúcich období

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

Cudzia mena

Majetok a záväzky vyjadrené v cudzej mene sa prepočítavajú na eurá referenčným výmenným kurzom určeným a vyhláseným Európskou centrálnou bankou (ECB) alebo Národnou bankou Slovenska (NBS) v deň predchádzajúci dňu uskutočnenia účtovného prípadu a v deň, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka. Prijaté a poskytnuté preddavky v cudzej mene sa ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka neprepočítavajú.

Výnosy

Tržby za predaj tovaru a služby neobsahujú daň z pridanej hodnoty. Sú tiež znížené o zľavy a zrážky (rabaty, bonusy, skontá, dobropisy a pod.), bez ohľadu na to, či zákazník mal vopred na zľavu nárok, alebo či ide o dodatočne uznanú zľavu.

Tržby z predaja tovaru a služieb sa vykazujú v účtovnom období, v ktorom boli služby poskytnuté.

6) Oprava chýb minulých období

Ak Spoločnosť zistí v bežnom účtovnom období významnú chybu týkajúcu sa minulých účtovných období, opraví túto chybu na účtoch 428 - Nerozdelaný zisk minulých rokov a 429 - Neuhradená strata minulých rokov, t. j. bez vplyvu na výsledok hospodárenia v bežnom účtovnom období.

Opravy nevýznamných chýb minulých účtovných období sa účtujú v bežnom účtovnom období na príslušný nákladový alebo výnosový účet.

Spoločnosť v sledovanom období vykonala opravu účtovania predchádzajúcich rokov z dôvodu opravy zostatku zásob na sklade k 31.12.2024. Vplyv na hospodársky výsledok za rok 2024 je v sume 86.363,63 eur. Vplyv opravy chyby minulých účtovných období bol zaúčtovaný v súlade s platnými postupmi účtovania proti neuhradenej strate minulých rokov.

ČL. IV**INFORMÁCIE, KTORÉ VYSVETĽUJÚ A DOPĽŇAJÚ SÚVAHU A VÝKAZ ZISKOV A STRÁT****1) Dlhodobý hmotný a nehmotný majetok:**

Spoločnosť neúčtuje o goodwill ani o zápornom goodwill. Dlhodobý majetok tvoria najmä zariadenia a inventár slúžiaci k prevádzke hotela, výpočtová technika, software, webová stránka a technické zhodnotenie prenajatého majetku.

Položka	Brutto k 31.12.2024	Netto k 31.12.2024	Prírastky	Úbytky	Brutto k 31.12.2025	Oprávky k 31.12.2025	Netto k 31.12.2025
Dlhodobý nehmotný majetok	50 312	45 615	0	0	50 312	-9 472	40 840
Stavby	4 144	4 049	7 073	0	11 217	-413	10 804
Samostatné hnutelné veci ^a súbory hnutelných vecí	444 935	397 370	112 504	-83 000	474 439	-103 568	370 871
Ostatný dlhodobý hmotný majetok	466 380	393 665	0	0	466 380	-151 207	315 173
Umelecké diela ^a zbierky	0	0	16 700	0	16 700	-	16 700
Dlhodobý hmotný majetok obstarávaný	9 143	9 143	137 043	-136 277	9 909	-	9 909

Dlhodobý hmotný majetok spolu	924 602	804 227	273 321	-219 277	978 645	-255 189	723 457
Dlhodobý nehmotný a hmotný majetok spolu	974 914	849 842	273 321	-219 277	1 028 957	-264 661	764 296

2) Zásoby

Zásoby spoločnosti pozostávajú z:

- materiálu určeného na poskytovanie gastronomických služieb, najmä z potravín, nápojov a ostatného spotrebného materiálu využívaného pri prevádzke reštaurácie. materiál – gastro zásoby,
- materiálu technického zabezpečenia (MTZ), najmä čistiace a hygienické prostriedky, hotelová kozmetika, doplnkový hotelový sortiment určený na vybavenie apartmánov a izieb, ako aj ďalší spotrebný materiál nevyhnutný na zabezpečenie prevádzky hotela a poskytovaných služieb
- tovar na sklade - hotelový inventár obstaraný za účelom jeho ďalšieho predaja majiteľom apartmánov

Položka zásob	Brutto k 31.12.2025	Opravná položka	Netto k 31.12.2025	Netto k 31.12.2024
Materiál na sklade	217 775	0	217 775	186 471
Materiál na ceste	8 719	0	8 719	0
Tovar na sklade	14 566	0	14 566	0
Zásoby spolu	241 059	0	241 059	186 471

3) Pohľadávky

Položka	Brutto k 31.12.2025	Opravná položka	Netto k 31.12.2025	Netto k 31.12.2024
Pohľadávky z obchodného styku	476 525	-3 720	472 805	395 599
- z toho pred splatnosťou	341 678	0	341 678	318 113
- z toho po splatnosti	134 847	-3 720	131 127	77 486
Daňové pohľadávky a dotácie	222 728	0	222 728	65 915
Iné pohľadávky	84 041	0	84 041	100
Krátkodobé pohľadávky spolu	783 294	-3 720	779 574	461 614

- 4) Spoločnosť v účtovnom období nevykázala náklady ani výnosy, ktoré by mali výnimočný rozsah alebo výskyt.
- 5) Informácie o významných položkách derivátov, majetku a záväzkoch zabezpečených derivátmi : spoločnosť neeviduje deriváty, majetok a záväzky zabezpečené derivátmi

6) Informácie o záväzkoch

Záväzky nie sú zabezpečené záložným právom ani inou formou zabezpečenia, ak nie je uvedené inak. Významnú časť záväzkov predstavujú záväzky voči spriazneným účtovným jednotkám a záväzky z obchodného styku.

	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé záväzky spolu okrem sociálneho fondu a rezerv	1 495 667	238 502
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti 1 až 5 rokov	9 000	238 502
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad 5 rokov	1 486 667	0
Krátkodobé záväzky spolu	3 958 936	2 855 413
Štruktúra záväzkov podľa súvahy	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Dlhodobé záväzky z titulu sociálneho fondu	4 963	1 362
Iné dlhodobé záväzky	1 495 667	238 502
Záväzky z obchodného styku	3 505 170	2 529 400
Ostatné záväzky voči prepojeným účtovným jednotkám	0	0
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	0	0
Záväzky voči zamestnancom	209 165	157 522
Záväzky zo sociálneho poistenia	132 748	96 162
Daňové záväzky a dotácie	107 714	33 850
Iné krátkodobé záväzky	4 139	38 479
Krátkodobé rezervy	90 917	61 855
Záväzky spolu	5 550 483	3 157 132

7) Vlastné imanie

Spoločnosť vykazuje k 31.12.2025 záporné vlastné imanie. Základné imanie je splatené vo výške 11.251 EUR a ostatné fondy predstavujú 46.055 EUR. Neuhradená strata minulých rokov a strata bežného obdobia prevyšujú tieto položky

Položka vlastného imania	Stav k 31.12.2025	Stav k 31.12.2024
Základné imanie	37 500	37 500
Pohľadávky za upísané VI	-26 249	-26 249
Ostatné fondy	46 055	0
Neuhradená strata minulých rokov	-1 825 923	-761 644
Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie po zdanení	-378 339	-977 915
Vlastné imanie spolu	-2 146 956	-1 728 308

Spoločnosť vykazuje k súvahovému dňu záporné vlastné imanie vo výške 2 146 956 EUR. Záväzky voči spriazneným spoločnostiam vo výške 2 380 483 EUR vznikli prevažne z financovania činnosti spoločnosti a z obchodných transakcií na základe nájomných zmlúv. S ohľadom na charakter týchto záväzkov vedenie spoločnosti posudzuje finančnú situáciu spoločnosti ako stabilnú a nepovažuje záporné vlastné imanie samo osebe za indikátor predĺženia alebo úpadku.

ČL. V**INFORMÁCIE O INÝCH AKTÍVACH A INÝCH PASÍVACH**

Spoločnosť k 31.12.2025 neviduje významný podmienený majetok.

Spoločnosť k 31.12.2025 neviduje významné podmienené záväzky, vrátane záväzkov zo súdnych sporov, poskytnutých záruk alebo ručení, ktoré by neboli vykázané v súvahe.

Spoločnosť neviduje významné ostatné finančné povinnosti, ktoré sa nevykazujú v účtovných výkazoch. Spoločnosť využíva na základe nájomných zmlúv prenajaté priestory významné pre svoju podnikateľskú činnosť. Ide najmä o priestory hotela, apartmány, reštauračné priestory, priestory wellness a spa, skladové priestory a iné. Prenajatý majetok nie je vykázaný v súvahe spoločnosti a jeho hodnota nie je spoločnosťou samostatne sledovaná.

Okrem vyššie uvedeného spoločnosť neviduje významné skutočnosti sledované na podsúvahových účtoch, najmä majetok prijatý do úschovy, odpísané pohľadávky alebo záväzky z opcí

ČL. VI**UDALOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA**

Po 31. decembri 2025 a do dňa zostavenia účtovnej závierky nenastali žiadne také udalosti, ktoré by významným spôsobom ovplyvnili aktíva a pasíva spoločnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené vyššie a ktoré sú výsledkom bežnej činnosti.

ČI. VII**Ostatné INFORMÁCIE**

Spoločnosti nebolo udelené výlučné právo ani osobitné právo poskytovať služby vo verejnom záujme. Spoločnosť nemá povinnosť uvádzať ďalšie informácie podľa ČI. VII obsahovej náplne poznámok.