

## Poznámky k účtovnej závierke Úč PODv 3-01

zostavenej ku dňu 31.12.2017

### 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 Okresného súdu Bratislava 1, 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 2016: **Valné zhromaždenie 20.6.2017**
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: **8 v hlavnom pracovnom pomere, plus v priemere 12 osôb pracujúcich na základe dohody o pracovnej činnosti**

### II . Informácie o orgánoch spoločnosti

Štatutárny orgán spoločnosti – **konatelia** – nie sú osobitne odmeňovaní. Sú v pracovnom pomere k spoločnosti, preto poberajú príjem zo závislej činnosti. Nepoživajú 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 2017 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. 7.

4. ÚJ nemá vlastné akcie.

5. V priebehu hodnoteného obdobia mala ÚJ bežné náklady a výnosy vyplývajúce z predmetu jej činnosti a tiež z predaja DHM.

#### **Bližšie informácie o majetku ÚJ, nákladoch a výnosoch**

Aktíva a pasíva ÚJ k súvahovému dňu, t.j. k 31.12.2017, činia **289 363 €**.

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

**pasíva** : záväzky, kapitálové účty a dlhodobé záväzky.

Výnosy ÚJ za hodnotený rok 2017 činia **298 188 €**, náklady **297 060 €**, hospodársky výsledok – zisk pred zdanením vo výške **1 128 €**.

**A K T Í V A****a) dlhodobý nehmotný majetok** – software pre účtovníctvo (tabuľka č. 1 a č. 2)

Tabuľka č. 1

Dlhodobý nehmotný majetok a	Bežné účtovné obdobie - r. 2017							
	Aktivované náklady na vývoj b	Softvér c	Oceni- telné práva d	Goodwill e	Ostat- ný DNM f	Obsta- rávaný DNM g	Poskytnuté preddavky na DNM h	Spolu i
Prvotné ocenenie								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		682						682
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		682						682
Oprávky								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		682						682
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		682						682
Opravné položky								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		0						0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		0						0

Tabuľka č. 2

Dlhodobý nehmotný majetok a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – r. 2016							
	Aktivované náklady na vývoj b	Softvér c	Oceni- teľné práva d	Goodwill e	Ostat- ný DNM f	Obsta- rávaný DNM g	Poskytnuté preddavky na DNM h	Spolu i
Prvotné ocenenie								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		682						682
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		682						682
Oprávk								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		682						682
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		682						682
Opravné položky								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>								
Prírastky								
Úbytky								
Presuny								
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>								
Zostatková hodnota								
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		0						0
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		0						0

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

a vybavenie kancelárií, vrátane výpočtovej techniky ( tabuľky č. 3 a 4 )

Tabuľka č. 3

Dlhodobý hmotný majetok	Bežné účtovné obdobie - r. 2017								
	Pozemky	Stavby	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí	Pestovateľské celky trvalých porastov	Základné stádo a ťažné zvieratá	Ostatný DHM	Obstarávaný DHM	Poskytnuté preddavky na DHM	Spolu
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	95 263	177 764	62 396						335423
Prírastky									
Úbytky	95263								95263
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	0	177 764	62 396						240160
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		46 696	62 396						109092
Prírastky		4 369							4 369
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia		51 065	62 396						113461
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									

Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>									
Zostatková hodnota									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	95 263	131 068	0						226331
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	0	126 699	0						126699

Tabuľka č. 4

Dlhodobý hmotný majetok	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - r. 2016								
	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									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>	95 263	177 764	62 396						335423
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>	95 263	177 764	62 396						335423
Oprávky									
<b>Stav na začiatku účtovného obdobia</b>		42 327	62 396						104723
Prírastky		4 369							4 369
Úbytky									
Presuny									
<b>Stav na konci účtovného obdobia</b>		46 696	62 396						109092

Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	95 263	135 437	0						230700
Stav na konci účtovného obdobia	95 263	131 068	0						226331

**c) dlhodobý hmotný majetok neodpisovaný** – spoločnosť nevlastní, nakoľko pozemok bol v hodnotenom roku odpredaný.

#### d) krátkodobý finančný majetok

Tvoria ho peňažné prostriedky na bežnom účte, hotovosť v pokladnici a ceniny (PHL)

Iný krátkodobý, ani dlhodobý finančný majetok ÚJ nemá.

Tabuľka č. 5

Názov položky	Bežné účtovné obdobie r. 2017	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie - r. 2016
Pokladnica, ceniny	2 347	470
Bežné účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky	8 319	7 752
Vkladové účty v banke alebo v pobočke zahraničnej banky termínované		
Peniaze na ceste		
<b>Spolu</b>	<b>10 666</b>	<b>8 222</b>

**e) pohľadávky**

ÚJ eviduje k súvahovému dňu (31.12.2017) pohľadávky za služby poskytované svojim klientom, poskytnuté preddavky, ako aj pohľadávku za technické zhodnotenie budovy, vykonané v minulosti (tabuľka č.6).

Tabuľka č. 6

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu d
<b>Dlhodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku		5 777	5 777
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Iné pohľadávky		22 552	22 552
<b>Dlhodobé pohľadávky spolu</b>		<b>28 329</b>	<b>28 329</b>
<b>Krátkodobé pohľadávky</b>			
Pohľadávky z obchodného styku	8 027		8 027
Pohľadávky voči DÚJ a MÚJ			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie			
Daňové pohľadávky a dotácie			
Iné pohľadávky			
<b>Krátkodobé pohľadávky spolu</b>	<b>8 027</b>		<b>8 027</b>

**f) časové rozlíšenie**

Časové rozlíšenie nákladov budúcich období tvorí poistenie motorových vozidiel 589 €, predplatné odbornej literatúry na rok 2018 v čiastke 617 € a poistenie zodpovednosti firmy za škodu 293,- €.

**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 a ostatné záväzky (úroky z predmetnej pôžičky):

Tabuľka č. 7

Názov položky	Bežné účtovné obdobie – r. 2017	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – r. 2016
<b>Dlhodobé záväzky spolu</b>	<b>37 008</b>	<b>125 430</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti nad päť rokov (pôžička na kúpu DHM)	37 000	125 000
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti jeden rok až päť rokov (soc. fond)	8	430
<b>Krátkodobé záväzky spolu</b>	<b>37 642</b>	<b>47 671</b>
Záväzky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka vrátane	23 434	31 791
Záväzky po lehote splatnosti	14 208	15 880

Záväzky po lehote splatnosti sú nevyplatené úroky z pôžičky poskytnutej na obstaranie vlastných priestorov ÚJ (vyplácajú sa v závislosti od dostatku finančných prostriedkov na účte). Časť záväzkov (v závislosti od doby omeškania ich úhrady) je v hodnotenom roku v daňovom priznaní pripočítateľnou položkou k základu dane.

**Sociálny fond** - tvorí ÚJ na ťarchu nákladov

Tabuľka č. 8

Názov položky	Bežné účtovné obdobie rok 2017	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie – r. 2016
<b>Začiatkový stav sociálneho fondu</b>	<b>430</b>	<b>37</b>
Tvorba sociálneho fondu na ťarchu nákladov	534	487
Tvorba sociálneho fondu zo zisku		
Ostatná tvorba sociálneho fondu		
<b>Tvorba sociálneho fondu spolu</b>	<b>534</b>	<b>487</b>
<b>Čerpanie sociálneho fondu</b>	<b>956</b>	<b>94</b>
<b>Konečný zostatok sociálneho fondu</b>	<b>8</b>	<b>430</b>

## b) Kapitálové účty

1. **Vlastné imanie** ÚJ vo výške **100 570 €** 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 OS Bratislava 1,
- **zákonný rezervný fond** vo výške **3 320 €**, už sa nedopíňa
- **fondy tvorené zo zisku (fond rozvoja) 83 802 €** - podľa rozhodnutia valného zhromaždenia spoločnosti bol fond v hodnotenom roku doplnený o HV minulého roka, t.j. o **650 €**.
- **výsledok hospodárenia po zdanení** – v roku 2017 vo výške **168 €**.

2. ÚJ v hodnotenom roku vykázala kladný **hospodársky výsledok** - zisk pred zdanením vo výške **1 128 €**.

Po úprave o položky zvyšujúce základ dane a položky znižujúce základ dane, je základ dane 5 855 €. Základ dane bol znížený o odpočet  $\frac{1}{4}$  straty vykázanej za roky 2010 až 2013, t.j. vo výške 4623 €. V budúcom zdaňovacom období už odpočet predmetnej straty nemožno uplatniť.

3. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, má ÚJ v zdaňovacom období 2017 základ dane 1 231 €, daň z príjmu právnickej osoby je 259 €. Nakoľko vyčíslená daň je nižšia ako minimálna daň, bude ÚJ platiť **daňovú licenciu vo výške 960 €**.

Tabuľka č. 9

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:	+ 1 128	x	x	+ 1 610	x	x
teoretická daň	x			x		
Daňovo neuznané náklady	+ 2 082			+ 133		
Výnosy nepodliehajúce dani						
Vplyv nevykázananej odloženej daňovej pohľadávky						
Umorenie daňovej straty	- 4 623			- 4 300		
Zmena sadzby dane						
Iné	+ 2 646			+ 2 557		
Spolu	0			0		
Splatná daň z príjmov	x			x		
Odložená daň z príjmov	x			x		
Celková daň z príjmov – daňová .licencia	0	960		0	960	

4. Dlhodobé bankové úvery ÚJ nemá, krátkodobé, ani dlhodobé rezervy ÚJ netvorí.

## NÁKLADY

Náklady ÚJ v hodnotenom období dosiahli **297 060 €**. Ich zloženie je nasledovné (v €):

2 850 - spotreba materiálu, energie a ostatných neskladovateľných dodávok

6 749 - služby (opravy, cestovné výkony spojov, servis VT a pod.)

178 516 - osobné náklady

v tom: 133 946 mzdy

43 078 zdravotné a sociálne odvody

1 492 ostatné sociálne náklady (stravné, tvorba sociálneho fondu),

1 887 - dane a poplatky (daň z motorových vozidiel, daň z nehnuteľností, kolký a pod.)

95 263 - zostatková cena predaného DHM

4 369 - odpisy DHM

5 537 - finančné náklady (poistenie vozidiel, úroky z pôžičky na obstaranie vlastných priestorov ÚJ)

1 889 - ostatné náklady na hospodársku činnosť (spojené so správou vlastných priestorov).

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 (DOPČ - poväčšine dôchodcovia – upratovačky pod.) a s tým súvisiace náklady na zdravotné a sociálne poistenie a ostatné sociálne náklady.

V hodnotenom roku ovplyvnila výšku nákladov (a tiež výnosov) zostatková cena predaného DHM - pozemku.

Významnou položkou sú tiež úroky z pôžičiek na kúpu vlastných priestorov, ďalej 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 a zmluvy o výkone správy. V hodnotenom období objem tržieb z tejto činnosti v porovnaní s minulým rokom vzrástol len minimálne.

Výšku celkových výnosov ÚJ v hodnotenom roku ovplyvnil výnos z predaja DHM .

Tabuľka č. 10

Názov položky	Bežné účtovné obdobie – r. 2017	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie r. 2016
Tržby za vlastné výrobky		
Tržby z predaja služieb	202 683	201 855
Tržby za tovar		
Výnosy zo zákazky		
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj		
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou		
<b>Čistý obrat celkom</b>	<b>202 683</b>	<b>201 855</b>

## 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. Pohľadávky v hodnotenom roku neodpísala.

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

Odo dňa, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, 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 ÚJ nie je zaradený do kategórie podľa § 23d ods.6 Zákona o účtovníctve.

V Bratislave 26.3.2018

Ing. Emília Chudá

konateľ