

A. VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE**Základné údaje o spoločnosti**

Obchodné meno a sídlo	HOUSE development s.r.o. Mlynárska 11, 04001 Košice
Dátum založenia	21. 10. 2011
Dátum vzniku (podľa obchodného registra)	21.10. 2011

Opis hospodárskej činnosti

Prenájom nehnuteľností s poskytovaním iných než základných služieb, stavebná činnosť

Zamestnanci

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Priemerný prepočítaný počet zamestnancov	2	1
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, z toho:	3	1
počet vedúcich zamestnancov	1	1

Právny dôvod zostavenia účtovnej závierky

Táto účtovná zvierka je riadna individuálna účtovná zvierka za HOUSE development s.r.o.. Bola zostavená za účtovné obdobie od 1. januára do 31. decembra 2016 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Schválenie účtovnej závierky za rok 2015

Účtovná zvierka spoločnosti HOUSE development s.r.o. za rok 2015 bola schválená valným zhromaždením dňa 29. júna 2016

B . POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- a) Účtovná závierka za rok 2016 bola spracovaná za predpokladu nepretržitého pokračovania činnosti.
- b) 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.

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.

Moment zaúčtovania výnosov – výnosy sa účtujú pri splnení dodacích podmienok, nakoľko v tomto okamihu prechádzajú na odberateľa významné riziká a vlastnícke práva.

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.

- c) Spôsob ocenenia jednotlivých zložiek majetku a záväzkov

Pri obstaraní majetku sa uplatňuje princíp obstarávacích cien.

Dlhodobý hmotný majetok obstaraný kúpou sa oceňuje obstarávacou cenou. Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním (prepravné). Úroky z úveru nie sú súčasťou obstarávacej ceny majetku.

Dlhodobý hmotný majetok obstaraný iným spôsobom – reprodukčnou obstarávacou cenou v prípade bezodplatného nadobudnutia majetku alebo majetku novo zisteného pri inventarizácii, t. j. cenou, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje.

Odpisy dlhodobého hmotného majetku sú stanovené podľa predpokladanej doby jeho používania a predpokladaného priebehu jeho opotrebovania. Odpisovať sa začne v mesiaci zaraďenia do používania. O dlhodobom hmotnom majetku, ktorého obstarávacia cena je 1700 eur a nižšia a zároveň s dobou použiteľnosti dlhšou ako jeden rok, sa účtuje ako o zásobách.

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

Neskladovateľnými zásobami sú kancelárske potreby, hygienické potreby, čistiaci materiál, pracovné náradie, štítky, odborné časopisy a iné publikácie, ochranné pracovné pomôcky a podobne.

Pohľadávky:

- pri ich vzniku alebo bezodplatnom nadobudnutí – menovitou hodnotou,
- pri odplatnom nadobudnutí (postúpení) alebo nadobudnutí vkladom do základného imania – obstarávacou cenou.

Peňažné prostriedky sa oceňujú ich menovitou hodnotou.

Peňažné prostriedky zahŕňajú peňažnú hotovosť a peňažné prostriedky v bankách.

Časové rozlíšenie na strane aktív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

Rezervy sa účtujú v očakávanej výške záväzku.

Krátkodobé rezervy sa vytvárajú na nevyčerpané dovolenky a na služby.

Záväzky:

- pri ich vzniku – menovitou hodnotou,
- pri prevzatí – obstarávacou cenou.

Časové rozlíšenie na strane pasív súvahy – očakávanou menovitou hodnotou.

Daň z príjmov splatná – podľa slovenského zákona o daniach z príjmov sa splatné dane z príjmov určujú z účtovného zisku pri sadzbe 22 % po úpravách o niektoré položky na daňové účely.

d) Tvorba odpisového plánu

Druh majetku a	Životnosť b	Ročná sadzba odpisov c
Budovy a stavby	40 rokov	5,0 %
Dopravné prostriedky	4 roky	25 %

ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE AKTÍV SÚVAHY**a) Pohyby na účtoch dlhodobého hmotného majetku, oprávok, opravných položiek a zostatkovej hodnoty (riadok 011 súvahy)**

Dlhodobý hmotný majetok a	Bežné účtovné obdobie								
	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvieratá f	Ostatný DHM G	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	122 007	353 541	116 624				161 088		753 260
Prírastky	189 695						128 103		317 798
Úbytky							209 268		209 268
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	311 702	353 541	116 624				79 923		861 790
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		23 296	70 636						93 932
Prírastky		8 837	18 791						27 628
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		32 133	89 427						121 560
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	122 007	353 541	116 624				161 088		753 260
Stav na konci účtovného obdobia	311 702	321 408	27 197				79 923		740 230

Dlhodobý hmotný majetok a	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie								
	Pozemky b	Stavby c	Samostatné hnutelné veci a súbory hnutelných vecí d	Pestovateľské celky trvalých porastov e	Základné stádo a ťažné zvieratá f	Ostatný DHM G	Obstarávaný DHM h	Poskytnuté preddavky na DHM i	Spolu j
Prvotné ocenenie									
Stav na začiatku účtovného obdobia	122 007	353 541	114 381						619 929
Prírastky			2 243						2 243
Úbytky									
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	122 007	353 541	116 625						622 172
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		14 458	43 439						57 897
Prírastky		8 838	27 197						36 035
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		23 296	70 636						93 932
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	122 007	353 541	70 942						546 490
Stav na konci účtovného obdobia	122 007	330 245	45 988						498 240

Pohľadávky (r. 54 účtovnej závierky)

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu D
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	2 795		2 795
Čistá hodnota zákazky			
Pohľadávky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné pohľadávky v rámci konsolidovaného celku			
Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu			
Sociálne poistenie	0		
Daňové pohľadávky a dotácie	0		0
Iné pohľadávky			
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 795		2 795

Bežná lehota splatnosti pohľadávok je 30 dní.

Pohľadávky podľa zostatkovej doby splatnosti a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Pohľadávky po lehote splatnosti		
Pohľadávky so zostatkovou dobou splatnosti do jedného roka	2 795	3 256
Krátkodobé pohľadávky spolu	2 795	3 256

Finančné účty (riadok 71 účtovnej závierky)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica	20 958	15 033
Ceniny		
Bežné bankové účty	8 127	140 477
Spolu	29 085	155 510

Časové rozlíšenie (r. 74 účtovnej závierka)

Opis položky časového rozlíšenia a	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c
Náklady budúcich období krátkodobé, z toho:		
Služby - odberateľ		
Reklama		
Web stránka		
Poistné		

G) ÚDAJE VYKÁZANÉ NA STRANE PASÍV SÚVAHY**a) Vlastné imanie (r. 80 účtovnej závierky)**

Základné imanie pozostáva z podielu spoločníka a je vo výške 5000 eur. Základné imanie bolo celé upísané a splatené.

Rozdelenie účtovného zisku za rok 2015

Názov položky	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Účtovný zisk	408636
Rozdelenie účtovného zisku	Bežné účtovné obdobie
Prídel do zákonného rezervného fondu	
Prídel do štatutárnych a ostatných fondov	
Prídel do sociálneho fondu	
Prídel na zvýšenie základného imania	
Úhrada straty minulých období	
Prevod do nerozdeleného zisku minulých rokov	408 636
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	408 636

b) Záväzky (r. 133 účtovnej závierky)

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Záväzky spolu d
Krátkodobé záväzky			
Záväzky z obchodného styku	159 910		159 910
Čistá hodnota zákazky			
Nevyfakturované dodávky			
Záväzky voči dcérskej účtovnej jednotke a materskej účtovnej jednotke			
Ostatné záväzky v rámci konsolidovaného celku			
Záväzky voči spoločníkom a združeniu	-4 517		-4 517
Záväzky voči zamestnancom	2 124		2 124
Záväzky zo sociálneho poistenia	557		557
Daňové záväzky a dotácie	9 659		9 659
Ostatné záväzky	-197		-197
Krátkodobé záväzky spolu	167 536		167 536

H. VÝNOSY**1. Výnosy z hospodárskej činnosti**

Oblasť odbytu	Služby		Predaj tovaru		Ostatné služby	
	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
a	b	c	d	e	f	G
Slovenská republika	20 882	25 888	323 199	707 509	179 778	4 753
Spolu	20 882	25 888	323 199	707 509	179 778	4 753

2. Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti, výnosy z finančnej činnosti

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Ostatné významné položky výnosov z hospodárskej činnosti, z toho:		
Aktivácia nákladov na nepredané byty		
Predaj dopravných prostriedkov		
Úroky z omeškania		
Zrušenie sociálneho fondu		
Odpis záväzkov		
Vrátený súdny poplatok		
Ostatné		
Finančné výnosy, z toho:		
Prijaté bankové úroky		
<i>Kurzové zisky, z toho:</i>		
kurzové zisky ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka		
kurzové zisky v priebehu účtovného obdobia		

3. Čistý obrat

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Tržby za predaj tovaru		
Tržby z predaja služieb	20 882	25 888
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	323 199	707 509
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	179 778	4 753
Čistý obrat celkom	523 859	738 150

N A K L A D Y

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	351 404	190 541
Opravy a udržiavanie	16 559	
Cestovné		
Výdavky na reprezentáciu	81	
Telefonické poplatky, poštovné	869	
Reklamné služby	40 200	
Nájomné	745	
Ostatné služby	0	
Účtovníctvo	4 200	
Právne služby	0	
Ostatné služby	1 312	
Služby súvisiace so stavbou -administratívne, manažering, stavebné práce		
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	64 659	22 385
Drobný nákup	280	
Spotreba PHL	2 687	
Materiál na opravy	1 661	
Materiál na stavbu	0	
Drobný majetok	1 274	
Spotreba energií	3 184	
Osobné náklady	8 155	
Daň z motorových vozidiel	5 656	
Daň z nehnuteľností	783	
Poistenie majetku	2 781	
Odpisy majetku	27 629	
Zostatková cena vyradeného pozemku k predaným bytom		
Zmluvné pokuty a penále	12	
Ostatné pokuty a penále	0	
Ostatné	10 557	22 385
Finančné náklady, z toho:	12 93	43 005
Úroky z úveru	0	390 963
Bankové poplatky	1 293	3 942
Súdne poplatky		

O. SKUTOČNOSTI, KTORÉ NASTALI PO DNI, KU KTORÉMU SA ZOSTAVUJE ÚČTOVNÁ ZÁVIERKA, A DO DŇA ZOSTAVENIA ÚČTOVNEJ ZÁVIERKY

Po 31. decembri 2016 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.

P. PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	F
Základné imanie	5 000				5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	21 794				21 794
Neuhradená strata minulých rokov	43 265				43 265
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	408 636				128 634
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

PREHĽAD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania	Predchádzajúce zdaňovacie obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia	Prírastky	Úbytky	Presuny	Stav na konci účtovného obdobia
a	b	c	d	e	F
Základné imanie	5 000				5 000
Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely					
Zmena základného imania					
Pohľadávky za upísané vlastné imanie					
Emisné ážio					
Ostatné kapitálové fondy					
Zákonný rezervný fond (nedeliteľný fond) z kapitálových vkladov					
Oceňovacie rozdiely z precenenia majetku a záväzkov					
Oceňovacie rozdiely z kapitálových účastí					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splynutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	21 794				
Neuhrazená strata minulých rokov	43 265				
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-7 349		-27 563		-34 912
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					