

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	2
Stav zamestnancov ku dňu, ku ktorému sa zostavuje účtovná zvierka, z toho:	2	3
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 2017 podľa slovenských právnych predpisov, a to zákona o účtovníctve a postupov účtovania pre podnikateľov.

Schválenie účtovnej závierky za rok 2016

Účtovná zvierka spoločnosti HOUSE development s.r.o. za rok 2016 bola schválená valným zhromaždením dňa 29. marca 2017

B . POUŽITÉ ÚČTOVNÉ ZÁSADY A ÚČTOVNÉ METÓDY

- a) Účtovná závierka za rok 2017 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 21 % 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	311 702	353 541	116 625				79 923		861 791
Prírastky	665	7 214					125 516		133 395
Úbytky	119 987		73 049				9 445		202 481
Presuny									
Stav na konci účtovného obdobia	192 380	360 754	43 575				195 993		792 705
Oprávky									
Stav na začiatku účtovného obdobia		32 135	89 427						121 562
Prírastky		8 838	25 516						34 354
Úbytky			73 049						73 049
Stav na konci účtovného obdobia		40 973	41 893						82 866
Opravné položky									
Stav na začiatku účtovného obdobia									
Prírastky									
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia									
Zostatková hodnota									
Stav na začiatku účtovného obdobia	311 702	353 541	116 625				79 923		861 791
Stav na konci účtovného obdobia	192 380	319 782	1 683				195 993		709 839

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	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		8 838	18 791						27 628
Úbytky									
Stav na konci účtovného obdobia		32 134	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

Pohľadávky (r. 54 účtovnej zavierky)

Názov položky a	V lehote splatnosti b	Po lehote splatnosti c	Pohľadávky spolu D
Krátkodobé pohľadávky			
Pohľadávky z obchodného styku	3 668		3 668
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	3 668		3 668

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	3 668	2 795
Krátkodobé pohľadávky spolu	3 668	2 795

Finančné účty (riadok 71 účtovnej zavierky)

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Pokladnica	17 836	20 958
Ceniny		
Bežné bankové účty	325 301	8 127
Spolu	343 137	29 085

Časové rozlíšenie (r. 74 účtovnej zavierka)

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	128 635
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	128 635
Rozdelenie podielu na zisku spoločníkom, členom	
Iné	
Spolu	128 635

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	159 689		159 689
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	320		320
Záväzky zo sociálneho poistenia	149		149
Daňové záväzky a dotácie	34 732		34 732
Ostatné záväzky	-197		-197
Krátkodobé záväzky spolu	190 176		190 176

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

Oblasť odbytu a	Služby		Predaj tovaru		Ostatné služby	
	Bežné účtovné obdobie b	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie c	Bežné účtovné obdobie d	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie e	Bežné účtovné obdobie f	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie g
Slovenská republika	24 904	20 882	410 417	323 199	93 793	179 778
Spolu	24 904	20 882	410 417	323 199	93 793	179 778

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	24 904	20 882
Výnosy z nehnuteľnosti na predaj	410 407	323 199
Iné výnosy súvisiace s bežnou činnosťou	93 793	179 778
Čistý obrat celkom	529 114	523 859

N A K L A D Y

Názov položky	Bežné účtovné obdobie	Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie
Náklady za poskytnuté služby, z toho:	314 428	351 404
Opravy a udržiavanie	11 719	16 559
Cestovné		
Výdavky na reprezentáciu	302	81
Telefonické poplatky, poštovné	637	869
Reklamné služby	24 704	40 200
Nájomné	647	745
Ostatné služby	0	
Účtovníctvo	4 200	4 200
Právne služby	0	
Ostatné služby	1 312	1 312
Služby súvisiace so stavbou -administratívne, manažering, stavebné práce		
Ostatné významné položky nákladov z hospodárskej činnosti, z toho:	270 907	64 659
Drobný nákup	44	280
Spotreba PHL	2 263	2 687
Materiál na opravy	1 269	1 661
Materiál na stavbu	0	
Drobný majetok	1 125	1 274
Spotreba energií	3 070	3 184
Osobné náklady	6 559	8 155
Daň z motorových vozidiel	1 272	5 656
Daň z nehnuteľností	547	783
Poistenie majetku	1 204	2 781
Odpisy majetku	9 839	27 629
Zostatková cena predaného majetku	146 701	
Zmluvné pokuty a penále	202	12
Ostatné pokuty a penále	0	
Ostatné	96 812	10 557
Finančné náklady, z toho:	441	1 293
Úroky z úveru	0	
Bankové poplatky	441	1 293
Súdne poplatky		

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

Po 31. decembri 2017 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 a	Bežné účtovné obdobie				
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	Stav na konci účtovného obdobia 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, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	430 430				559 063
Neuhradená strata minulých rokov	43 265				43 265
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	128 634				138 927
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					

PREHLÁD ZMIEN VLASTNÉHO IMANIA

Položka vlastného imania a	Predchádzajúce zdaňovacie obdobie				Stav na konci účtovného obdobia F
	Stav na začiatku účtovného obdobia b	Prírastky c	Úbytky d	Presuny e	
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 účastín					
Oceňovacie rozdiely z precenenia pri zlúčení, splnutí a rozdelení					
Zákonný rezervný fond					
Nedeliteľný fond					
Štatutárne fondy a ostatné fondy					
Nerozdelený zisk minulých rokov	387 165				430 430
Neuhrazená strata minulých rokov	43 265				43 265
Výsledok hospodárenia bežného účtovného obdobia	-34 912				128 635
Vyplatené dividendy					
Ostatné položky vlastného imania					
Účet 491 - Vlastné imanie fyzickej osoby - podnikateľa					