



# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Z AUDITU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2023

družstevníkům společnosti

### Lidové bytové družstvo Praha 8

se sídlem v Praze 8, V Zahradách 21/čp.786, PSČ 180 00  
IČ: 48030601

#### OBSAH

VÝROK AUDITORA .....	2
ZÁKLAD PRO VÝROK .....	2
ODPOVĚDNOST STATUTÁRNÍHO ORGÁNU .....	2
ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	3
ZÁZNAM O PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY .....	4

#### PŘÍLOHY:

- ROZVAHA VE ZKRÁCENÉM ROZSAHU
- VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT VE ZKRÁCENÉM ROZSAHU
- PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE
- HOSPODÁŘSKÉ UKAZATELE
- PROHLÁŠENÍ VEDENÍ K AUDITU

### ***Výrok auditora***

Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti Lidové bytové družstvo Praha 8 (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Lidové bytové družstvo Praha 8 k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů, výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Moje odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsem na Společnosti nezávislá a splnila jsem i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domnívám se, že důkazní informace, které jsem shromáždila, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření mého výroku.

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení společnosti plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Mým cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující můj výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je mojí povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je mojí povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abych na jejich základě mohla vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalím významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abych mohla navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abych mohla vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojde k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je mojí povinností upozornit v mé zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Moje závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Mojí povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsem v jeho průběhu učinila, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.



*Jarmila Zouharová*  
Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.  
Na Drahách 97, Dolní Břežany  
oprávnění KAČR č. 1387

Dolních Břežanech dne 12.8.2024

### Záznam o projednání zprávy

Počet výtisků: 3  
Rozdělovník: 2x Společnost  
1x Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

Zpráva o ověření účetní závěrky Společnosti za kalendářní rok končící k 31. 12. 2023 byla projednána s ředitelkou Ing. Yvonou Vítovskou, zástupkyní statutárního orgánu společnosti.

v PRAZE dne 14.8.2024

Lidové bytové družstvo Praha 8  
V Zahradách 21/čp. 786  
180 00 Praha 8 ②  
IČO 48/03/06 01

*[Signature]*  
*[Signature]*

za LBD Praha 8

*Jarmila Zouharová*  
Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**(malá účetní jednotka)**

**ke dni 31.12.2023**  
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Lidové bytové družstvo Praha 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

V Zahradách 786/21  
Libeň (část)  
180 00

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

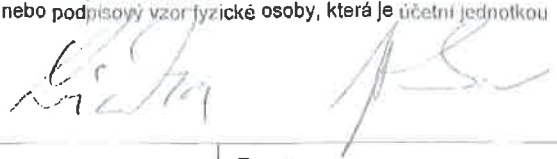

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023		48030601

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	240 967	33 219	207 748	187 471
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	52 385	26 822	25 563	27 221
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	4	220	210	10	19
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	5	50 939	26 612	24 327	25 428
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	6	1 226		1 226	1 774
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	7	187 258	6 397	180 861	160 216
C.I.	Zásoby	8	9		9	9
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	9	24 941	6 397	18 544	17 932
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	10				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	11	24 941	6 397	18 544	17 932
C.II.3.	Easové rozlišení aktiv	29				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	12	162 308		162 308	142 275
C.IV.	Peněžní prostředky	13				
D.	Easové rozlišení aktiv	14	1 324		1 324	34



Označení	<b>PASIVA</b>	Čís řád	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D	207 748	187 471
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	96 324	83 141
A.I.	Základní kapitál		2 671	2 842
A.II.	Ážio a kapitálové fondy		21 798	21 798
A.III.	Fondy ze zisku		54 603	50 426
A.IV.	Výsledek hospodaení minulých let (+/-)			
A.V.	Výsledek hospodaení bižného účetního období (+/-)		17 252	8 075
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplati podílu na zisku (-)			
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	111 424	104 330
B.	Rezervy		17 199	15 947
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	94 225	88 383
C.I.	Dlouhodobé závazky		75 249	72 533
C.II.	Krátkodobé závazky		18 976	15 850
C.III.	Easové rozlišení pasív			
D.	Easové rozlišení pasív			

Sestaveno dne: 25.06.2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Provoz a správa bytových a nebyt. objektů	Pozn.: 
		

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ve zkráceném rozsahu

ke dni **31.12.2023**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023		48030601

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Lidové bytové družstvo Praha 8

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

V Zahradách 786/21  
Libeň (část)  
180 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobku a služeb	1	34 560	29 941
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba	3	7 227	8 422
B.	Změna stavu zásob vlastních (+/-)	4		
C.	Aktivace (-)	5		
D.	Osobní náklady	6	9 930	8 473
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	7	1 905	2 411
III.	Ostatní provozní výnosy	8	725	1 114
F.	Ostatní provozní náklady	9	1 918	1 860
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	10	14 305	9 889
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	11		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	7 263	411
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17		
VII.	Ostatní finanční výnosy	18		
K.	Ostatní finanční náklady	19	13	14
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	20	7 250	397
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) * (o. 10) + * (o. 20)	21	21 555	10 286
L.	Dao z pojmu	22	4 303	2 211
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (o. 21) - L.	23	17 252	8 075
M.	Počet podílu na výsledku hospodaření společníkem (+/-)	24		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) *** (o. 23) - M.	25	17 252	8 075
*	Eistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	26	42 548	31 466

Sestaveno dne: 25.06.2024

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky  
nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky

Předmět podnikání

Provoz a správa bytových a nebytových objektů

Pozn.



# PŘÍLOHA K ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## LIDOVÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA PRAHA 8

### ZA ROK 2023





## OBSAH

<b>1. OBECNÉ ÚDAJE</b> .....	<b>3</b>
<b>2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ</b> .....	<b>3</b>
a) Směrnice .....	4
b) Oceňování .....	5
c) Dlouhodobý majetek .....	5
d) Opravné položky .....	5
e) Ostatní rezervy .....	7
f) Úrok, poplatek z prodlení .....	7
g) Závazky .....	7
h) Pohledávky .....	8
i) Zásoby .....	8
j) Cizí měny .....	8
k) DPH .....	8
l) Jiné významné skutečnosti .....	9
<b>3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT A DAŇOVÉMU PŘÍZNÁNÍ</b> .....	<b>11</b>
a) Konstrukce daňového základu .....	11
b) Hospodářský výsledek .....	11
c) Výnosy a náklady .....	11
d) Aktiva a pasiva .....	12
e) Rozdělení hospodářského výsledku předchozího roku .....	13



## 1. OBECNÉ ÚDAJE

FIRMA: Lidové bytové družstvo Praha 8 (dále jen LBD)

SÍDLO: V Zahradách 786/21, Praha 8, 180 00

### PŘEDMĚT ČINNOSTI:

- 1) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a poskytování základních služeb, zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- 2) organizační zajištění správy nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- 3) činnost účetních poradců, vedení účelnictví, vedení daňové evidence
- 4) realitní činnost

PRÁVNÍ FORMA: družstvo

### STATUTÁRNÍ ORGÁN:

předseda předst.: Ing. Petr Lávička, Na Rokytce 1340/6, Praha 8

místopředseda: Ing. Helena Horáková, Na Rokytce 1028/32, Praha 8

členové: Bc. Hana Veverková, U libeňského pivovaru 1026/27, Praha 8

Ing. Miroslav Kotěšovec, Hovorčovice, U rybníka 653,

Ing. Josef Sosnovec, náměstí Dr. Václava Holého 1050/10, Praha 8

IČO:

48030601

DIČ:

CZ48030601

MS:

v Praze oddíl Dr, vložka 835

DATUM ZÁPISU:

18. ledna 1993

V LIKVIDACI:

ne

ROZVAHOVÝ DEN:

31.12.2023

OKAMŽIK SEŠTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY:

25.6.2024

KATEGORIE ÚČETNÍ JEDNOTKY:

malá

SPOLEČNOSTI V NICHŽ MÁ LBD VĚTŠÍ NEŽ 20% PODÍL NA ZK: LBD nevlastní žádný podíl v jiné společnosti

POPIS ZMĚN V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ: Mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky se nestala žádná významná skutečnost.

PRŮMĚRNÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ: během účetního období byl průměrný počet zaměstnanců 9 osob (evidenční stav), 9 osob (přepočtený stav). Z toho jeden řídicí pracovník. Výše mzdových nákladů zaměstnanců činila 5.702 tis. Kč, z toho na řídicí pracovníky 1.107 tis. Kč.

ODMĚNY ORGÁNŮ LBD PRAHA 8: odměny členů představenstva a kontrolní komise v roce 2023 činily 1.596 tis. Kč.

PŮJČKY, ÚVĚRY A POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A PLNĚNÍ ČLENŮM STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ, DOZORČÍCH ORGÁNŮ A ŘÍDÍCÍM PRACOVNÍKŮM: v roce 2023 nebyly poskytnuty žádné půjčky, úvěry, záruky ani plnění členům statutárních orgánů, dozorčích orgánů a řídicím pracovníkům.

## 2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ

Účetní jednotka při vedení účetnictví vycházela ze zákona č. 563/1991 Sbírky, o účetnictví, vyhlášky 500/2002 Sbírky kterou se provádí některá ustanovení zákona o účetnictví a dále dle Českých účetních standardů pro podnikatele, jejichž cílem je stanovit základní



postupy účtování na účtech za docílení souladu při používání účetních metod účetními jednotkami.

K 31.12.2023 byly dle zákona č. 563/1991 Sb., O účetnictví § 29 a §30 provedeny inventarizace majetku a závazků, to znamená jak fyzické, tak dokladové inventarizace, které jsou nedílnou součástí účetní závěrky.

### a) Směrnice

K okamžiku sestavení účetní závěrky byly v platnosti vypracované směrnice:

číslo	název	schváleno dne
3/2000	Vedení soupisu počtu osob a postup při provádění změn počtu osob pro účely vyúčtování služeb	22.02.00
10/2000	Archivace a skartace	05.04.00
21/2000	Kompenzace domům s obtěžujícími nebytovými prostory	25.10.00
2/2001	Pracovní cesty, cestovní náhrady, stravování zaměstnanců a ceniny	11.12.2001, 8.3.2021
2/2002	Členění nákladů a výnosů	31.8.2009, 23.2.2017
7/2015	Poplatkový řád LBD Praha 8	13.10.03, ....., 13.7.15, 14.05.2018, 2.3.2020, 13.12.2021, 6.12.2022, 15.1.2024
1/2004	Mobilní telefony	12.1.2004, 7.11.05, 8.12.05, 11.12.06
2/2004	Organizační řád	22.3.2004, 17.08.04, PD 5-05, 7-06, 12-10, 1-12, 6-15,9-16, 3-17
3/2004	Pravomoci ředitele družstva při pronajímání bytů a nebytových prostor	30.6.2004, 5.9.05 a 17.09.2018
1/2021	Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek	4.4.2005, 23.8.2021
3/2005	Postup prací na roční účetní závěrce	04.04.05
4/2005	Směrnice pro provádění oprav v domech .....	06.03.06
5/2005	O poskytování půjček z celodružstevního fondu	4.4.2005, 1.3.2010, 24.7.2014, 16.06.2017
6/2005	O mlčenlivosti pracovníků kanceláře a volených orgánů kanceláře	04.04.05
7/2005	Stanovení poplatku za správu	02.05.05
8/2005	Tvorba a účtování opravných položek a odpis pohledávek	11.7.05, 9.1.06
	Nájemní řád (schváleno na SD)	25.10.07
1/2009	Místní provozní předpis pro uživatele el. spotřebičů	29.01.09
1/2010	Vodoměry	04.10.10
2/2010	Stanovení nájemného v bytech LBD Praha 8	1.11.2010 a 20.9.2018
1/2011	Časové rozlišení	03.10.11
2/2011	Zásoby	03.10.11
3/2011	Inventarizace majetku a závazků	03.10.11
4/2011	Používání výpočetní techniky a zálohování dat	07.11.11
1/2017	Sledování pohledávek, tvorba opravných položek, odpis pohledávek	PD 2-17
1/2016	Majetek - řízení vnitřních předpisů a dokumentů	12.9.2016, 8.3.2021
1/2018	Ochrana osobních údajů	09.04.18
2/2018	Technická a organizační opatření k zabezpečení osobních údajů	14.05.18
1/2023	Poskytování zaměstnaneckých benefitů	17.04.23



## b) Oceňování

Peněžní prostředky se oceňují jejich nominálními hodnotami. Úbytek zásob se oceňuje váženým aritmetickým průměrem. Pořízené zásoby se oceňují pořizovacími cenami. Pohledávky a závazky jsou oceněny jejich nominálními hodnotami. Hmotný majetek se oceňuje pořizovacími cenami, přičemž LBD nevytváří vlastní činností žádný dlouhodobý majetek. Reprodukční pořizovací cenou nebyl oceněn žádný majetek.

## c) Dlouhodobý majetek

### Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek je členěn dle druhu majetku a je evidován na účtech

021000 - Budovy,  
021100 - Budovy NB,  
022100 - DHM do 31.12.2001  
022200 - DDHM od 1.1.2002  
022300 - Zařizovací předměty  
013000 - Software nad 60.000,  
013200 - Software do 60.000,  
031000 - Pozemky.

Vstupní cena je u dlouhodobého nehmotného majetku vyšší než 2.000 Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok a u dlouhodobého hmotného majetku je vstupní cena vyšší než 2.000 Kč a doba použitelnosti delší než jeden rok.

Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek, o kterém účetní jednotka rozhodla, že jej nebude účtovat na účtech dlouhodobého majetku

Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se vstupní cenou do 1.999,99 Kč a dobou použitelnosti delší než jeden rok bude odepsán do nákladů jednorázově na samostatný analytický účet 501200 - Spotřeba DDHM a 518500 - spotřeba DDNM. Tento majetek je evidován v operativní evidenci a je vždy ke konci roku inventarizován.

### Přehled majetku k 31.12.2023 v tis.

v tis.

	Počáteční zůstatek	Pořízení majetku / TZ	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Oprávký	Účetní hodnota
Software	220	0	0	0	220	-210	10
Stavby	41 918	142	0	0	42 060	-20 563	21 497
Samostatné movité věci	7 364	688	46	0	8 006	-6 050	1 956
Pozemky	678	0	0	0	678	0	678
Celkem 2023	50 180	830	46	0	50 964	26 823	24 141

## d) Opravné položky

### Opravné položky k pohledávkám za nájemci LBD

Účetní opravné položky jsou tvořeny z hodnoty všech pohledávek po splatnosti dle inventarizační sestavy pohledávek ke dni 31.12. A to bez ohledu na to, zda byla pohledávka účtována rozvahově (služby) nebo výsledkově (nájemné). O opravných položkách se

účtuje jednorázově na konci účetního období na vrub účtu 559 000 – tvorba opravných položek a ve prospěch účtů 391 559 – opravné položky k pohledávkám. Zúčtování opravných položek se provádí na konci účetního období ve výši opravných položek vytvořených v předchozím účetním období na vrub účtu 391 559 – opravné položky k pohledávkám a ve prospěch účtu 559 000 – zúčtování opravných položek.

Zákonné opravné položky k pohledávkám za nájemné nebytových prostor a tržních bytů jsou evidovány v knize daňových opravných pohledávek. Pohledávky se posuzují individuálně s tím, že se postupuje podle platného zákona o rezervách. Výše daňových opravných položek se zaúčtuje 558000/391558.

Tvorba a zúčtování opravných položek k pohledávkám za nájemci 311000 (391558 a 391559)

v tis. Kč

opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2020	přírůstek / úbytek 2021	Zůstatek k 31. 12. 2021	přírůstek / úbytek 2022	Zůstatek k 31. 12. 2022	přírůstek / úbytek 2023	Zůstatek k 31. 12. 2023
celkem	5110	-214	4896	699	5595	-124	5471
z toho daňové	4 863	28	4 891	212	5 103	-63	5 040

Opravné položky k pohledávkám za odběrateli 311900 (391900)

v Kč

pohledávky do 31.12.2013 na účtu 311900 v Kč k 31.12.2023	splatnost	účetní (nedaňové)		zákonné (daňové)		celkem	
		%	Kč	%	Kč	%	Kč
0,00	do splatnosti	0	0,00	0	0,00	0	0,00
0,00	po splatnosti do 30 dnů	0	0,00	0	0,00	0	0,00
0,00	po splatnosti 30 až 90 dnů	10	0,00	0	0,00	10	0,00
0,00	po splatnosti 90 až 180 dnů	20	0,00	0	0,00	20	0,00
0,00	po splatnosti 180 až 360 dnů	30	0,00	0	0,00	30	0,00
119 568,00	po splatnosti nad 360 dnů	80	95 654,40	20	23 913,60	100	119 568,00
119 568,00			95 654,40		23 913,60		119 568,00

pohledávky od 1.1.2014 na účtu 311900 v Kč k 31.12.2023	splatnost	účetní (nedaňové)		zákonné (daňové)		celkem	
		%	Kč	%	Kč	%	Kč
43 155,50	do splatnosti	0	0,00	0	0,00	0	0,00
21 606,93	po splatnosti do 29 dnů	0	0,00	0	0,00	0	0,00
24 505,00	po splatnosti 30 až 89 dnů	10	2 450,50	0	0,00	10	2 450,50
50 889,80	po splatnosti 90 až 179 dnů	20	10 177,96	0	0,00	20	10 177,96
139 205,50	po splatnosti 180 až 360 dnů	30	41 761,65	0	0,00	30	41 761,65
267 034,80	po splatnosti nad 360 dnů (do 18 měsíců)	50	133 517,40	0	0,00	50	133 517,40
68 994,00	po splatnosti nad 360 dnů (nad 18 měsíců)	50	34 497,00	50	34 497,00	100	68 994,00
549 372,61	po splatnosti nad 360 dnů (nad 30 měsíců)	0	0,00	100	549 372,61	100	549 372,61
1 164 764,14			222 404,51		583 869,61		806 274,12

1 284 332,14

SUMA

318 058,91

607 783,21



## e) Ostatní rezervy

Rezervy na opravy v podílu LBD se tvoří ve výši zisku, hospodářského výsledku domů dle čísla popisného na středisku 4. V průběhu roku se účtuje rezerva ve výši HV střediska 4 bez rozlišení čísla popisného. Na konci roku se takto vytvořené rezervy odúčtují a zaúčtují se s rozlišením na jednotlivá čísla popisná na vrub analytického účtu 554 000 – tvorba ostatních rezerv a ve prospěch analytického účtu 459 000 – ostatní rezervy domy. Čerpání rezervy na konci účetního období se účtuje v případě ztráty domů (dle čísla popisného na středisku 4) max. však do výše vytvořené rezervy z předchozích let a to na vrub analytického účtu 459 000 – ostatní rezervy domy a ve prospěch analytického účtu 554 000 – zúčtování ostatních rezerv. Jestliže je ztráta domů vyšší, než vytvořené ostatní rezervy na opravy účtuje se rozdíl na vrub analytického účtu 554000 a ve prospěch analytického účtu 459000.

### Tvorba a čerpání ostatních rezerv v letech 2019 až 2023

v tis.

Rok 2018	Rok 2019		Rok 2020		Rok 2021		Rok 2022		Rok 2023	
	Tvorba a zúčtování	Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek
11 346	1 409	12 755	949	13 704	1 405	15 109	838	15 947	1 253	17 200

## f) Úrok, poplatek z prodlení

Vzhledem ke složitosti evidence smluvních pokut a úroků z prodlení (zpoždění informace o platbách SIPO, měsíčně se měnící výše dluhů u neplatičů) se o smluvních pokutách a úrocích účtuje pouze na základě jejich zaplacení na konci účetního období. O smluvních pokutách a úrocích je vedena evidence, na jejímž základě jsou měsíčně rozepisovány upozornění včetně pokut a úroků aktuálních k danému datu. Jestliže do konce následujícího měsíce od rozeslání upozornění nedojde k zaplacení dlužné částky ani pokuty nebo úroku, je rozeslána nová upozornění s novou výší jak dlužné částky, tak pokuty nebo úroku z prodlení.

## g) Závazky

### Závazky na účtu 321

LBD vykazuje závazky po lhůtě splatnosti. Položkový rozpis závazků dle lhůt splatnosti je nedílnou součástí dokladové inventarizace. Na účtu 321000 - závazky dodavatelé vykazuje LBD závazky za dodavateli. K 31.12.2023 eviduje LBD na účtech 321 závazky ve výši 111 tis. Kč. Závazky po splatnosti byly v roce 2024 uhrazeny.

v Kč

splatnost	Závazky účtech 321
do splatnosti	112 008,50
po splatnosti do 30 dnů	-1 150,00
po splatnosti 30 až 90 dnů	0,00
po splatnosti 90 až 180 dnů	0,00
po splatnosti 180 až 360 dnů	0,00
po splatnosti 360 až 539 dnů	0,00
po splatnosti nad 540 dnů	0,00
celkem	110 858,50



## Jiné závazky

Na účtech jiných závazků LBD vykazuje například přijaté zálohy na služby spojené s užíváním bytů od nájemců a vlastníků v domech kde nevzniklo SVJ (účty 324), nevyplacené odměny orgánů LBD (379200), závazky při rozdělování zisku (364) a jiné. Jedná se o závazky plynoucí z běžné činnosti LBD, jejichž výše se v průběhu účetního období mění v závislosti na zúčtování nebo likvidaci stávajících a vzniku nových závazků.

## **h) Pohledávky**

### Pohledávky na účtech 311

LBD vykazuje pohledávky po lhůtě splatnosti. Položkový rozpis pohledávek dle lhůty splatnosti je nedílnou součástí dokladové inventarizace. Na účtu 311900 - odběratelé vykazuje LBD pohledávky za odběrateli (převážně se jedná o přefakturace energií a služeb, práce kanceláře a správcovskou činnost) a na účtu 311000 - pohledávky za nájemci LBD a vlastníky bez SVJ vykazuje LBD pohledávky za nájemci LBD a vlastníky v domech kde nevzniklo SVJ. K 31.12.2023 eviduje LBD na účtech 311 pohledávku ve výši 6.792 tis. Kč z toho pohledávky na účtu 311900 ve výši 1.284 tis. Kč a na účtu 311000 pohledávky ve výši 5.508 tis. Kč. K pohledávkám na účtech 311000 a 311900 jsou tvořeny účetní a daňové opravné položky viz bod „opravné položky“ této zprávy.

### Pohledávky za nájemci LBD

Pohledávky evidované na účtu 311000 jsou na základě úhrad měsíčně aktualizovány a jsou k dispozici v kanceláři LBD. Pohledávky jsou členěny na pohledávky za byty (nájemné, fond oprav, fond vlastní správní činnosti, služby, poplatek správy za nájemci a vlastníky v domech kde nevzniklo SVJ) a nebytovými prostory (nájemné, služby). K 31.12.2023 je celková pohledávka na účtu 311000 5.508 tis. Kč.

### Jiné pohledávky

Na účtech jiných pohledávek LBD vykazuje například poskytnuté zálohy (účty 314), náklady na služby spojené s užíváním bytů (účty 315), pohledávky za SVJ (378100) a jiné pohledávky (378). Jedná se o pohledávky plynoucí z běžné činnosti LBD, jejichž výše se v průběhu účetního období mění v závislosti na zúčtování nebo likvidaci stávajících a vzniku nových pohledávek.

### Ostatní zápůjčky

Na účtu 067 vykazuje LBD pohledávku 768 tis. Kč za Společenstvím vlastníků domu Novákových 59 (měsíční splátka je 24.569 Kč) a pohledávku 458 tis. Kč za Společenstvím domu Křížíkova 52 (měsíční splátka je 11.875 Kč).

## **i) Zásoby**

LBD eviduje na účtech zásob pozinkované lapače nečistot - účet 112200.

## **j) Cizí měny**

LBD neúčtuje v cizích měnách.

## **k) DPH**

LBD je dle Zákona o DPH "osobou povinnou k dani", tj. je takto registrováno u správce daně. S platností k 1.5.2004 LBD používá daňové identifikační číslo - CZ48030601. LBD je měsíčním plátcem DPH.

#### Uskutečněná zdanitelná plnění

LBD uskutečňuje zejména zdanitelná plnění osvobozená od DPH bez nároku na odpočet DPH na vstupu, a to zejména pronájem nemovitostí. Dále LBD uskutečňuje zdanitelná plnění, která podléhají DPH. Jedná zejména o poskytování služeb - správa nemovitostí, administrativní práce kanceláře nad rámec služeb vyplývajících ze smlouvy o správě, dlouhodobé pronájmy pozemků, bytů a nebytových prostor, pokud se jedná o pronájem plátcí daně za účelem uskutečňování jeho ekonomické činnosti a pokud je správcí daně oznámeno uzavření smlouvy o nájmu, kde bude DPH uplatňována.

#### Přijatá zdanitelná plnění

LBD přijímá zdanitelná plnění za služby a zboží v následujících kategoriích:

*kategorie A* - Přijatá zdanitelná plnění směřující pouze k dosažení příjmů podléhajících DPH. DPH na vstupu směřující k dosažení těchto příjmů je uplatněna v plné výši. Do této kategorie patří opravy případně služby pro jednotky, ze kterých plyne příjem, který je předmětem daně.

*kategorie B* - Přijatá zdanitelná plnění, směřující k uskutečnění zdanitelných plnění osvobozených od DPH bez nároku na odpočet DPH. DPH na vstupu směřující k dosažení těchto příjmů není uplatněna. Do této kategorie patří náklady na reprezentaci (pohoštění, občerstvení a dary) a opravy případně služby pro jednotky, ze kterých plyne příjem, který není předmětem daně.

*kategorie C* - Přijatá zdanitelná plnění směřující jak k dosažení příjmů podléhajících DPH, tak k dosažení příjmů od DPH osvobozených. DPH na vstupu směřující k dosažení těchto příjmů je krácena odpovídajícím koeficientem. Do této kategorie patří opravy případně služby související se správcovskou či administrativní činností LBD.

#### Koeficient u LBD

Způsob krácení nároku na odpočet je upraven § 76 zákona 235/2004 Sb. o DPH. V průběhu kalendářního roku je v jednotlivých zdaňovacích obdobích používán tzv. „zálohový koeficient“, kterým je celkový roční koeficient předcházejícího roku. Podle odst. 7 § 76 je v přiznání za poslední zdaňovací období kalendářního roku vypočítán roční koeficient, kterým je upraven nárok na odpočet daně, který v průběhu právě uplynulého kalendářního roku vycházel ze „zálohového koeficientu“, a tento roční koeficient se stane „zálohovým koeficientem“ pro následující kalendářní rok.

Výpočet koeficientu se určí jako podíl tak, že:

Do čitatele se uvedou součty základů daně za veškerá uskutečněná plnění s nárokem na odpočet daně, do kterých patří u LBD plnění s povinností přiznat daň na výstupu.

Do jmenovatele koeficientu budou uvedena plnění uvedená do čitatele, a dále součet uskutečněných plnění osvobozených od daně bez nároku na odpočet daně, kterými jsou tuzemská přijatá plnění použitá pro plnění na výstupu osvobozená bez nároku na odpočet daně a přijatá plnění použitá pro reprezentaci (která není uznatelná jako náklad pro účely daně z příjmů).

### **I) Jiné významné skutečnosti**

LBD vzniklo po transformaci původního LBD Praha sídlem Praha 7, Tusarova 38 vedeného u zdejšího soudu v obchodním rejstříku v oddíle Db ve složce 2. Vzniklé LBD převzalo část práv a povinností včetně aktiv a pasiv zaniklého LBD, které bylo zrušeno bez likvidace.

LBD nemá dlouhodobý majetek zatížený zástavním právem. LBD nemá závazky kryté podle zástavního práva.





Po vyčíslení základu daně a daňové povinnosti na základě řádné účetní závěrky k 31.12.2023 byla odvodová povinnost daně z příjmu 4.303.120 Kč. Pro rok 2024 a následující není možno odečíst žádné daňové ztráty. Společnost má pro následující období povinnost platit čtvrtletně zálohy ve výši 1.075.800 Kč.

LBD má v obchodním rejstříku zapsán zapisovaný kapitál ve výši 50 tis. Kč. Tento kapitál je v účetnictví evidován na účtu 411300 - základní kapitál zapsaný v OR. LBD nemá výši členských vkladů zapsanou do obchodního rejstříku (základní kapitál nezapisovaný). Hodnota členských vkladů nezapsaných do obchodního rejstříku je ve výši 94.500 Kč, které jsou v účetnictví vedené na účtu 411 100 - základní kapitál členské vklady. Počet členů LBD ke dni účetní závěrky je 945 členů. Základní členský vklad je 100 Kč.

Evidence členských vkladů je nedílnou součástí dokladové inventarizace.

druh členství	aktivní	otevřené	Celkový součet
nájemce	13	3	16
nebydlící	224	44	268
vlastník	501	160	661
Celkový součet	738	207	945

Peněžní prostředky SVJ (společenství vlastníků jednotek), které nemají vlastní bankovní účet a LBD pro ně vykonává správu, jsou účtovány v účetnictví LBD na účtu 475001 a 475002 - prostředky SVJ a vlastníků. Peněžní prostředky vlastníků v domech kde nevzniklo SVJ jsou účtovány na účtu 475001 a 475002 - prostředky SVJ a vlastníků (FO) a na účtech 324 přijaté zálohy na služby (služby).

V domech, kde má LBD podíl a vzniklo SVJ, má LBD povinnost přispívat SVJ do fondu oprav, na zálohy na služby spojené s užíváním bytu a na správu. Tento podíl je v účetnictví LBD evidován dle čísla popisného na účtu 378100. Dále je v účetnictví LBD dle čísla popisného evidována na účtu 475001 celková suma prostředků SVJ. SVJ má a nebo nemá založen svůj bankovní účet.

-SVJ má svůj bankovní účet: LBD předepisuje a následně inkasuje nájemné od svých nájemců na svůj bankovní účet. Na základě předpisu od SVJ za podíl LBD se v účetnictví LBD zaúčtuje předpis pohledávky a závazku vůči SVJ (na vrub účtu 378100 - pohledávky za SVJ a ve prospěch účtu 475001 a 475002 - prostředky SVJ a vlastníků). Úhrada předpisu od SVJ za podíl LBD se zaúčtuje na vrub účtu 475001. Poskytnuté prostředky za podíl LBD u SVJ jsou tedy evidovány na účtu 378100 - pohledávky za SVJ a účet 475001 je vyrovnán. Na konci účetního období SVJ vyúčtuje LBD skutečný podíl na nákladech SVJ. LBD si tento podíl zaúčtuje na vrub nákladů a ve prospěch účtu 378100 - pohledávky za SVJ.

-SVJ nemá svůj bankovní účet a peněžní prostředky jsou vybírány na bankovní účet LBD: LBD předepisuje a následně inkasuje nájemné od svých nájemců na svůj bankovní účet. Vlastníci platí také na účet LBD. Na základě předpisu od SVJ za podíl LBD se v účetnictví LBD zaúčtuje předpis pohledávky a závazku vůči SVJ (na vrub účtu 378100 - pohledávky za SVJ a ve prospěch účtu 475001 - prostředky SVJ a vlastníků). Poskytnuté prostředky za podíl LBD u SVJ jsou tedy evidovány na účtu 378100 - pohledávky za SVJ a na účtu 475001 - prostředky SVJ a vlastníků je evidován celkový závazek vůči SVJ (podíl za vlastníky i za LBD). Na konci účetního období SVJ vyúčtuje LBD skutečný podíl na nákladech SVJ. LBD si tento podíl zaúčtuje na vrub nákladů a ve prospěch účtu 378100 - pohledávky za SVJ.

Současně s převodem jednotek do osobního vlastnictví na základě zákona 72/1994 Sbírky ve znění pozdějších úprav docházelo současně k postupnému snižování dlouhodobého hmotného majetku LBD Praha 8 a fondu domů a pozemků. V roce 2023 nebyla převedena do osobního vlastnictví žádná jednotka. Celkem bylo k 31.12.2023 převedeno do osobního vlastnictví 1.492 bytových jednotek. LBD má ve vlastnictví jeden bytový dům na adrese V Zahradách 786, dále v bytových domech na Praze 8 121 bytů a 66 nebytů.



### 3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT A DAŇOVÉMU PŘIZNÁNÍ

#### a) Konstrukce daňového základu

Při tvorbě daňového přiznání byla zvolena konstrukce daňového základu následujícím způsobem. Kalkulace podílu nákladů LBD v rámci jednotlivých domů (středisko 4) byla počítána průběžně na základě stejných kritérií platných zvlášť pro každý dům a měsíc a byla průběžně účtována. Část nákladů v rámci nákladů středisek 2 a 3 byla účtována průběžně na základě povahy nákladů na konkrétní daňové nebo nedaňové analytické účty. Ostatní náklady podléhají kritériu „K“ pro klíčování společných nákladů středisek 2 a 3 vztahujících se k správě LBD byly zaúčtovány na zvláštní analytické účty a poměr daňových a nedaňových nákladů byl stanoven až na konci roku. Kritérium „K“ = poměr součtu podlahových ploch spravovaných nebytových prostor v domech kde nevzniklo SVJ, spravovaných bytů vlastníků v domech, kde nevzniklo SVJ a spravované podlahové plochy všech jednotek domů kde vzniklo SVJ k celkové podlahové ploše všech spravovaných jednotek.

$$"K" = \frac{\text{součet podlahových ploch NP, tržních bytů a bytů vlastníků v domech bez SVJ a podlahových ploch domů SVJ}}{\text{celková podlahová plocha všech jednotek}}$$

#### b) Hospodářský výsledek

Výsledek hospodaření Lidového bytového družstva Praha 8 skončil v roce 2023 po zdanění ziskem 17.251.880,38 Kč. Po vypracování daňového přiznání byla odvodová povinnost daně z příjmu 4.303.120 Kč.

Celkový objem nákladů včetně daně z příjmu činil 25.296 tis. Kč.  
Celkový objem výkonů činil 42.548 tis. Kč.

#### c) Výnosy a náklady

##### Výnosy

V tis.		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Účet	Název účtu								
602	tržby z prodeje služeb	22 848	23 965	25 123	26 346	27 001	27 761	29 940	34 560
604	tržby za zboží	0	0	0	0	0	1	0	0
624	aktivace	0	0	0	0	0	0	0	0
641	tržby z prodeje majetku	0	0	0	1355	0	0	0	0
644	smluvní pokuty	37	21	167	31	78	31	23	33
648	ostatní provozní výnosy	656	647	934	913	555	1161	1091	692
662	Úroky	86	30	17	208	277	13	412	7263
664	Výnosy z přecennější cenných papírů	215	62	223	94	117	0	0	0
668	ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0
688	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma		23 842	24 725	26 464	28 947	28 028	28 967	31 466	42 548

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že výnosy LBD Praha 8 jsou tvořeny zejména tržbami z prodeje služeb (602) – nájem za byty, nebytové prostory a správu. Ostatní výnosy souvisí s běžnou hospodářskou činností jako například práce kanceláře (648).



## Náklady

v tis.

Účet	Název účtu	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
501	Materiál	66	48	55	55	43	67	52	56
502	Energie	237	192	228	214	237	585	547	525
504	Prodané zboží	0	1	0	0	0	1	0	0
511	Opravy	5 663	5 952	5 138	3 718	3 568	3 124	5 866	4 564
512	Cestovné	43	47	43	42	42	43	23	23
513	reprezentace	34	26	21	31	23	54	44	30
518	ostatní služby	1 974	2 014	1 725	1 832	1 752	1 696	1 890	2 029
521	mzdové náklady	3 214	3 578	3 538	4 147	4 252	4 302	4 744	5 702
523	odměny orgánů	1 140	1 210	1 298	1 443	1 403	1 400	1 478	1 596
524	ZP a SP	1 399	1 548	1 574	1 818	1 589	1 846	2 016	2 298
525	ostatní sociální	12	72	84	84	81	78	69	91
527	Zákonné sociální náklady	108	119	120	123	154	162	165	217
528	Ostatní sociální náklady	0	0	0	0	0	0	0	27
531	silniční daň	0	0	0	0	0	0	0	0
532	daň z nemovitosti	178	178	177	175	352	352	353	353
538	ostatní daně	23	9	5	3	1	4	21	7
541	zúst. cena mejetku	25	9	0	116	0	2	0	0
543	Dary	0	0	0	0	0	0	50	0
544	smluvní pokuty	0	0	0	0	0	0	0	0
545	ostatní pokuty	0	0	0	0	0	4	0	0
546	odpis pohledávek	2 045	0	5	7	4	3	3	1
548	ostatní provozní	409	344	399	457	418	417	440	516
549	manka a škody	0	0	0	0	0	0	0	0
551	Odpisy	1 606	1 643	1 604	1 642	1 909	1 891	1 885	1 919
554	tvorba a zúč. ost. rezerv	758	-557	597	1 506	933	1 775	670	1 041
558	tvorba a zúč. opr. pol.	-193	761	-68	199	661	105	324	21
559	tvorba a zúč. opr. pol.	-893	-288	279	-346	-132	-138	526	-36
564	náklady z přecenění majetkových papírů	139	0	0	186	190	0	0	0
568	ostatní finanční	82	86	91	91	60	14	14	13
586	aktivace vnitropodnikových služeb	0	-3	-2	0	0	0	0	0
588	Mimořádné	0	0	0	0	0	0	0	0
595	dodatečné odvody	0	0	0	0	0	0	0	0
591	daň z příjmů	1 296	1 355	1 985	2 390	2 162	2 435	2 211	4 303
Suma		19 365	18 344	18 896	19 933	19 702	20 222	23 391	25 296

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že náklady LBD Praha 8 jsou tvořeny zejména náklady spojenými s údržbou a opravami jednotek LBD (511 a 554) a náklady souvisejícími s poskytováním správy (521, 518, 502 a další). Ostatní náklady souvisí s běžnou hospodářskou činností.

### d) Aktiva a pasiva



## Aktiva

U položek stálých i oběžných aktiv došlo jen k meziročním změnám, které souvisí s běžnou hospodářskou činností LBD. Zhodnocení a odepisování majetku (detailní rozpis pohybu dlouhodobého majetku viz výše tabulka „přehled majetku k 31.12.2023“), navýšení finančních prostředků.

## Pasiva

Z položek pasiv došlo ke změně stavu vlastního kapitálu, tato změna je vyčíslena viz tabulka „vlastní kapitál“. Ostatní meziroční rozdíly byly způsobeny u jednotlivých účtů (např. účty 324, 379, 475 a 321 ) v souvislosti se správou a běžnou hospodářskou činností LBD.

## Vlastní kapitál

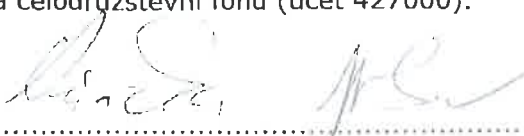
V tis.

	Zůstatek k 31.12.2022	Zůstatek k 31.12.2023	Změna
Základní kapitál	2 842	2 671	-171
Kapitálové fondy	21 798	21 798	0
Statutární a ostatní fondy	49 278	53 455	4 177
Rezervní fondy	0	0	0
Nedělitelný fond	1 148	1 148	0
Výsledek hospodaření. minulých let	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	8 075	17 252	9 177
Celkem	83 141	96 324	13 183

### e) Rozdělení hospodářského výsledku předchozího roku

Hospodářský výsledek – zisk za rok 2022 ve výši 8.075.206,84 Kč byl v plné výši dle rozhodnutí shromáždění delegátů převeden na celodružstevní fond (účet 427000).

V Praze dne 25. června 2024

  
.....  
podpis statutárního orgánu účetní jednotky

# HOSPODÁŘSKÉ UKAZATELE za rok 2023

LBD Praha 8

Datum: 5.7.2024

Ukazatel	jednotka	2023	2022	Meziroční vývoj (%)
<b>Základní ukazatele</b>				
Tržby z prodeje zboží, výrobků a služeb	tis. Kč	34 560	29 941	115,4
Přidaná hodnota	tis. Kč	27 333	21 519	127,0
Náklady celkem	tis. Kč	25 296	20 222	125,1
Osobní náklady	tis. Kč	9 930	8 473	117,2
Úroky (nákladové)	tis. Kč	0	0	xxx
Provozní výsledek hospodaření	tis. Kč	14 305	9 889	144,7
Zisk před zdaněním	tis. Kč	21 555	10 286	209,6
Čistý zisk	tis. Kč	17 252	8 075	213,6
Aktiva celkem	tis. Kč	207 748	187 471	110,8
Stálá aktiva	tis. Kč	25 563	27 221	93,9
Oběžná aktiva	tis. Kč	180 861	160 216	112,9
Zásoby	tis. Kč	9	9	100,0
Krátkodobé pohledávky	tis. Kč	18 544	17 932	103,4
Krátkodobý finanční majetek	tis. Kč	162 308	142 275	114,1
Vlastní kapitál	tis. Kč	96 324	83 141	115,9
Základní kapitál	tis. Kč	2 671	2 842	94,0
Zákonný rezervní fond	tis. Kč	54 602	50 426	108,3
Cizí zdroje	tis. Kč	111 424	104 330	106,8
Krátkodobé závazky	tis. Kč	18 976	15 850	119,7
Krátkodobé úvěry	tis. Kč	0	0	xxx
Dlouhodobé úvěry	tis. Kč	0	0	xxx
<b>Provozní ukazatele</b>				
Průměrný počet zaměstnanců	počet os.	9	9	100,0
Tržby na pracovníka (roční tržby/počet pracovníků)	tis. Kč/os.	3 840	3 327	115,4
Přidaná hodnota na pracovníka (přidaná hodnota/počet pracovníků)	tis. Kč/os.	3 037	2 391	127,0
Provozní hospodářský výsledek na pracovníka (PHV/počet pracovníků)	tis. Kč/os.	1 589	1 099	144,7
Osobní náklady na pracovníka / měsíc ((osobní náklady/počet pracovníků)/12)	tis. Kč/os.	91,94	78,45	117,2
<b>Analytické ukazatele</b>				
<b>Ukazatele rentability</b>				
Sazba daně z příjmů právnických osob	%	19,00	19,00	100,0
ROA - Rentabilita celkových vlož. prostředků (čistý zisk/celková aktiva)	%	8,30	4,31	192,8
ROA-EBT - Rentabilita celkových vložených prostředků (čistý zisk+daň/celková aktiva)	%	10,38	5,49	189,1
ROA-EBIT - Rentabilita celkových vložených prostředků (čistý zisk+daň+úroky/celková aktiva)	%	10,38	5,49	189,1
<b>Ukazatele aktivity</b>				
Relativní vázanost stálých aktiv (stálá aktiva/roční tržby)	%	73,97	90,92	81,4
Obrátka pohledávek k tržbám (krátkodobé pohledávky/(roční tržby/360))	den	193,17	215,61	89,6
Obrátka závazků k nákladům (krátkodobé závazky/(roční náklady/360))	den	270,06	282,17	95,7
Obrátka zásob k tržbám (zásoby/(roční tržby/360))	den	0,09	0,11	86,6
<b>Ukazatele zadluženosti</b>				
Zadluženost 1 – gearing (dlouhodobé úvěry/vlastní kapitál) <sup>x1</sup>	%	0,00	0,00	xxx
Zadluženost 2 – gearing (dlouhodobé úvěry/(vlastní kapitál+dlouhodobé úvěry)) <sup>x1</sup>	%	0,00	0,00	xxx
Zadluženost 3 (cizí zdroje/celková aktiva)	%	53,63	55,65	96,4
<b>Ukazatele likvidity</b>				
Běžná likvidita (oběžná aktiva/(krátkodobé závazky + krátkodobé úvěry))	%	953,10	1 010,83	94,3
Pohotová likvidita ((oběžná aktiva-zásoby)/(krátkodobé závazky + krátkodobé úvěry))	%	953,06	1 010,77	94,3
Okamžitá likvidita (finanční majetek/krátkodobé závazky)	%	855,33	897,63	95,3



Účetní jednotka: Lidové bytové družstvo Praha 8

Období: 2023

## PROHLÁŠENÍ VEDENÍ K AUDITU

**Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.**

Na drahách 97

252 41 Dolní Břežany

### Prohlášení vedení společnosti

Vážení,

toto prohlášení je poskytováno v souvislosti s Vaším auditem účetní závěrky společnosti **Lidové bytové družstvo Praha 8** (dále jen „společnost“) k **31. prosinci 2023** za účelem vyjádření výroku o tom, zda účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti **Lidové bytové družstvo Praha 8** k **31. prosinci 2023** a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s **českými účetními předpisy**.

Potvrzujeme (podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí a po dotazování, která jsme považovali za nezbytná, abychom byli vhodně informováni), že:

#### **(Následující prohlášení jsou povinná)**

1. Splnili jsme své povinnosti uvedené v podmínkách auditní zakázky týkající se sestavení účetní závěrky a zejména to, že účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz v souladu s výše uvedeným rámcem účetního výkaznictví.
2. Veškeré transakce byly zohledněny v účetních záznamech a zobrazeny v účetní závěrce.
3. Významné předpoklady použité při sestavování účetních odhadů, včetně ocenění reálnou hodnotou, jsou přiměřené.
4. Vztahy a transakce se spřízněnými stranami byly vhodným způsobem zaúčtovány a zveřejněny v souladu s požadavky výše uvedeného rámce účetního výkaznictví.
5. Všechny události po datu účetní závěrky, u kterých výše uvedený rámec účetního výkaznictví vyžaduje úpravu nebo zveřejnění, byly upraveny nebo zveřejněny.
6. Dopad neopravených nesprávností není ani samostatně, ani v úhrnu významný (materiální) z pohledu účetní závěrky jako celku. **Seznam neopravených nesprávností tvoří přílohu k tomuto prohlášení.**
7. Poskytli jsme Vám:
  - přístup k veškerým informacím, o nichž jsme si vědomi, že jsou relevantní pro sestavení účetní závěrky, jakou jsou účetní záznamy, doklady a ostatní materiály,
  - dodatečné informace, které jste od nás požadovali pro účely provedení Vaší práce,
  - neomezený přístup k osobám v rámci účetní jednotky, od kterých je podle Vás nezbytné získat důkazní informace.
8. Jsme odpovědní za navržení, zavedení a provoz vnitřního kontrolního systému, jehož cílem je zamezit výskytu podvodů a chyb a případné podvody a chyby odhalovat.
9. Poskytli jsme Vám výsledky svého vyhodnocení rizika, že účetní závěrka může obsahovat významnou nesprávnost v důsledku podvodu.
10. Poskytli jsme Vám veškeré informace ve vztahu k podvodu nebo podezření na podvod, které jsou nám známy a které mají dopad na účetní jednotku a týkají se:
  - vedení,
  - zaměstnanců, kteří mají významnou roli ve vnitřní kontrole,
  - ostatních osob, pokud by podvod mohl mít významný dopad na účetní závěrku.

11. Poskytli jsme Vám veškeré informace týkající se tvrzení o podvodu nebo podezření na podvod s dopadem na účetní závěrku účetní jednotky, oznámené zaměstnanci, bývalými zaměstnanci, analyticky, regulátory nebo ostatními.
12. Sdělili jsme Vám veškeré známé případy nesouladu nebo podezření na nesoulad s právními předpisy, jejichž dopady by měly být zváženy při sestavování účetní závěrky.
13. Sdělili jsme Vám identitu spřízněných stran účetní jednotky a veškeré vztahy a transakce se spřízněnými stranami, kterých jsme si vědomi, potvrzujeme, že vedení řádně zaúčtovalo a zveřejnilo tyto vztahy a transakce v souladu s požadavky výše uvedeného rámce.
14. Nejsme si vědomi žádných událostí nebo okolností, které by zpochybňovaly schopnost jednotky pokračovat ve své činnosti v dohledné budoucnosti a ani opatření přijatá v souvislosti s epidemií Covid 19 nemají na předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky žádný negativní vliv.
15. Sdělili jsme vám veškeré informace o známých či potenciálních soudních sporech a nárocích, jejichž dopady by měly být zváženy při sestavování účetní závěrky. Veškeré tyto nároky a spory byly adekvátně zaúčtovány či popsány v účetní závěrce.
16. Společnost není organizací, jejíž provoz je předmětem vládního nebo bankovního dozoru podle zvláštní legislativy („regulovaná organizace“); žádná regulovaná organizace nedrží 20% nebo větší podíl na hlasovacích právech společnosti, ani nevlastní 20% nebo větší podíl na základním kapitálu společnosti. Společnost také netvoří obchodní skupinu s žádnou regulovanou organizací.

**Seznam neopravených nesprávností:**

Popis	Aktiva	Pasiva	VK	HV
<b>Celkem</b>				

bytové družstvo Praha 8  
Zahradách 2172c/186  
180 00 Praha 8 ②  
IČO 48 03 06 01

V PRAZE dne 14. 8. 2024

   
razítko, podpis společnosti