



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Z AUDITU ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2025

družstevníkům společnosti

LIDOVÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO PRAHA 8

se sídlem V zahradách 786/21, Libeň, Praha 8, PSČ 180 00

OBSAH

VÝROK AUDITORA	2
ZÁKLAD PRO VÝROK	2
ODPOVĚDNOST STATUTÁRNÍHO ORGÁNU ZA ÚČETNÍ ZÁVĚRKU	3
ODPOVĚDNOST AUDITORA ZA AUDIT ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
ZÁZNAM O PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY	5

PŘÍLOHY:

ROZVAHA

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

PROHLÁŠENÍ VEDENÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

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. 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2025 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. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsem provedla v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) 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 statutárního orgánu (představenstva) 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 považuje 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají 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 vznikat 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, 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 jednateli společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdou 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsem získala do data mé zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 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

V Dolních Břežanech dne 10.9.2026

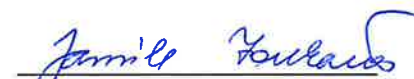
Záznam o projednání zprávy

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

Zpráva o ověření účetní závěrky Společnosti za účetní rok končící k 31. 12. 2025 byla projednána s
zástupci statutárního orgánu společnosti.

V Praze dne 10. 9. 2026


za LBD Praha 8


Ing. Jarmila Zouharová, Ph.D.

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni **31.12.2025**
(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
2025		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	269 968	34 887	235 081	219 508
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	78 983	30 575	48 408	24 908
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4	214	214		5
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	214	214		5
B.I.2.1.	Software	7	214	214		5
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14	78 563	30 361	48 202	24 242
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	69 280	23 828	45 452	20 909
B.II.1.1.	Pozemky	16	2 236		2 236	678
B.II.1.2.	Stavby	17	67 044	23 828	43 216	20 231
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	8 830	6 533	2 297	2 043
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24	453		453	1 290
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	439		439	1 249
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	14		14	41
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	206		206	661
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	30				



Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	33	206		206	661
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	189 101	4 312	184 789	193 218
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38	8		8	8
C.I.1.	Materiál	39	8		8	8
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	25 664	4 312	21 352	18 244
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47				
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49				
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	52				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	25 664	4 312	21 352	18 244
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	6 472	4 312	2 160	1 771
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59				
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	19 192		19 192	16 473
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	64	549		549	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	18 643		18 643	16 473
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				



Označení a	AKTIVA b	čís. řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	163 429		163 429	174 966
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	414		414	209
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	163 015		163 015	174 757
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74	1 884		1 884	1 382
D.1.	Náklady příštích období	75	45		45	49
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77	1 839		1 839	1 333



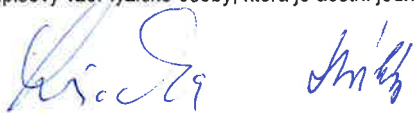
Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	235 081	219 508
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	113 131	107 650
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	2 557	2 671
A.I.1.	Základní kapitál	81	2 557	2 671
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84	21 798	21 798
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	21 798	21 798
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	21 798	21 798
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91		
A.III.	Fondy ze zisku Součet III.1. až III.2.	92	77 566	66 758
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93	1 148	1 148
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94	76 418	65 610
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	11 210	16 423
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	121 950	111 858
B.	Rezervy Součet B.1. až B.4.	102	20 632	17 316
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106	20 632	17 316



Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	101 318	94 542
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	95 475	88 498
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	79 535	74 440
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118		
C.I.9.	Závazky – ostatní	119	15 940	14 058
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	15 400	13 507
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121	540	551
C.I.9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	5 843	6 044
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	4 145	3 362
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	1 698	2 682
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134	9	7
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	597	448
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	303	229
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	138	288	1 396
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	501	602



Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141		
D.1.	Výdaje příštích období	142		
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Sestaveno dne: 13.08.2026		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 v plném rozsahu

ke dni **31.12.2025**
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2025		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 výrobků a služeb	1	39 774	38 121
II.	Tržby za prodej zboží	2		4
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	9 765	9 788
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		1
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	665	768
A. 3.	Služby	6	9 100	9 019
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	12 681	12 441
D. 1.	Mzdové náklady	10	9 250	9 027
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	3 431	3 414
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	3 109	3 113
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	322	301
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14	1 975	1 809
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	2 289	1 943
E. 1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	2 289	1 943
E. 1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-314	-134
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20	691	803
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	691	803
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	4 777	1 513
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	628	649
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	1 476	308
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	2 673	556
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	11 267	13 377



Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly Součet IV.1. až IV.2.	31		
IV. 1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32		
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	3 745	7 430
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	3 745	7 430
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43		
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45		
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	15	14
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	3 730	7 416
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	14 997	20 793
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50	3 787	4 370
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	3 787	4 370
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	11 210	16 423
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	11 210	16 423
*	Čistý obrát za účetní období	56	39 774	38 125

Sestaveno dne: 13.08.2026		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.: 

PŘÍLOHA K ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

**LIDOVÉHO BYTOVÉHO
DRUŽSTVA PRAHA 8**

ZA ROK 2025



OBSAH

1. OBECNÉ ÚDAJE	3
2. INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBECH OCEŇOVÁNÍ	3
a) Směrnice	4
b) Oceňování	4
c) Dlouhodobý majetek	5
d) Opravné položky	5
e) Ostatní rezervy	6
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
3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT A DAŇOVÉMU PŘIZNÁNÍ	11
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:

- správa a údržba nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- vedení účetnictví a vedení daňové evidence

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. Vladimíra Cabáková, MBA, Hybešova 529/7, Praha 8

IČO: 48030601
DIČ: CZ48030601
MS: v Praze oddíl Dr, vložka 835
DATUM ZÁPISU: 18. ledna 1993
V LIKVIDACI: ne
ROZVAHOVÝ DEN: 31.12.2025
OKAMŽIK SEŠTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY: 23.6.2025
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 seštavení 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 řídící pracovník. Výše mzdových nákladů zaměstnanců činila 6.840 tis. Kč, z toho na řídící pracovníky 1.373 tis. Kč.

ODMĚNY ORGÁNŮ LBD PRAHA 8: odměny členů představenstva a kontrolní komise v roce 2025 činily 2.409 tis. Kč.

PŮJČKY, ÚVĚRY A POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A PLNĚNÍ ČLENŮM STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ, DOZORČÍCH ORGÁNŮ A ŘÍDÍCÍM PRACOVNÍKŮM: v roce 2025 nebyly poskytnuty žádné půjčky, úvěry, záruky ani plnění členům statutárních orgánů, dozorčích orgánů a řídícím 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 31.12.2025 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	22.02.2000
10/2000	Archivace a skartace	05.04.2000
21/2000	Kompenzace domům s obtěžujícími nebytovými prostory	25.10.2000
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
12/2025	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, 15.12.2025
1/2004	Mobilní telefony	12.1.2004, 7.11.05, 8.12.05, 11.12.06
2/2024	Organizační řád	22.3.2004, 17.08.04, PD 5-05, 7-06, 12-10, 1-12, 6-15,9-16, 3-17,5-25
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	04.04.2005
4/2005	Směrnice pro provádění oprav v domech	06.03.2006
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	04.04.2005
7/2005	Stanovení poplatku za správu	02.05.2005
8/2005	Tvorba a účtování opravných položek a odpis pohledávek	11.7.05, 9.1.06
	Nájemní řád (schváleno na SD)	25.10.2007
1/2009	Místní provozní předpis pro uživatele el. spotřebičů	29.01.2009
1/2010	Vodoměry	04.10.2010
2/2010	Stanovení nájemného v bytech LBD Praha 8	1.11.2010 a 20.9.2018
1/2011	Časové rozlišení	03.10.2011
2/2011	Zásoby	03.10.2011
3/2011	Inventarizace majetku a závazků	03.10.2011
4/2011	Používání výpočetní techniky a zálohování dat	07.11.2011
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	09.04.2018
2/2018	Technická a organizační opatření k zabezpečení osobních údajů	14.05.2018
1/2023	Poskytování zaměstnaneckých benefitů	18.05.2026
1/2025	Používání platební karty	16.06.2025

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 31.12.2025 v tis.

v tis.

	Počáteční zůstatek	Pořízení majetku / TZ	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Oprávky	Účetní hodnota
Software	220	0	6	0	214	-214	0
Stavby	42 229	24 815	0	0	67 044	-23 827	43 217
Samostatné movité věci	8 494	709	373	0	8 830	-6 532	2 298
Pozemky	678	1 558	0	0	2 236	0	2 236
Celkem 2023	51 621	27 082	379	0	78 324	-30 573	47 751

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. 2021	přírůstek / úbytek 2022	Zůstatek k 31. 12. 2022	přírůstek / úbytek 2023	Zůstatek k 31. 12. 2023	přírůstek / úbytek 2024	Zůstatek k 31. 12. 2024	přírůstek / úbytek 2025	Zůstatek k 31. 12. 2025
celkem	4896	699	5595	-124	5471	73	5544	-2 033	3511
z toho daňové	4 891	212	5 103	-63	5 040	137	5 177	-1 807	3 370

Opravné položky k pohledávkám za odběrateli 311900 (391900)

v Kč

pohledávky do 31.12.2013 na účtu 311900 v Kč k 31.12.2025	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 31.12.2025	splatnost	účetní (nedaňové)		zákonné (daňové)		celkem	
		%	Kč	%	Kč	%	Kč
129 751,45	do splatnosti	0	0,00	0	0,00	0	0,00
65 629,32	po splatnosti do 29 dnů	0	0,00	0	0,00	0	0,00
68 639,20	po splatnosti 30 až 89 dnů	10	6 863,92	0	0,00	10	6 863,92
23 838,25	po splatnosti 90 až 179 dnů	20	4 767,65	0	0,00	20	4 767,65
48 294,20	po splatnosti 180 až 360 dnů	30	14 488,26	0	0,00	30	14 488,26
1 754,50	po splatnosti nad 360 dnů (do 18 měsíců)	50	877,25	0	0,00	50	877,25
73 049,80	po splatnosti nad 360 dnů (nad 18 měsíců)	50	36 524,90	50	36 524,90	100	73 049,80
581 057,73	po splatnosti nad 360 dnů (nad 30 měsíců)	0	0,00	100	581 057,73	100	581 057,73
992 014,45			63 521,98		617 582,63		681 104,61

1 111 582,45	SUMA	159 176,38	641 496,23	800 672,61
--------------	------	------------	------------	------------

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



jí 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 2025

v tis.

Rok 2020	Rok 2021		Rok 2022		Rok 2023		Rok 2024		Rok 2025	
Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek	Tvorba a zúčtování	Zůstatek
13 704	1 405	15 109	838	15 947	1 253	17 200	116	17 316	3 315	20 631

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 rozesílány upomínky včetně pokut a úroků aktuálních k danému datu. Jestliže do konce následujícího měsíce od rozeslání upomínky nedojde k zaplacení dlužné částky ani pokuty nebo úroku, je rozeslána nová upomínka s novou výší jak dlužné částky, tak pokuty nebo úroku z prodlení.

g) Závazky

Závazky na účtu 321

LBD nevykazuje 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 31.12.2025 eviduje LBD na účtech 321 závazky ve výši 323 tis. Kč.

v Kč

splatnost	Závazky účtech 321
do splatnosti	229 589,33
po splatnosti do 30 dnů	93 198,00
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	322 787,33

Závazky po splatnosti byly v roce 2026 uhrazeny.

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 31.12.2025 eviduje LBD na účtech 311 pohledávku ve výši 6.728 tis. Kč z toho pohledávky na účtu 311900 ve výši 1.112 tis. Kč a na účtu 311000 pohledávky ve výši 3.617 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 31.12.2025 je celková pohledávka na účtu 311000 3.617 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 206 tis. Kč Společenstvím domu Křížíkova 52.

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 plátců daně za účelem uskutečňování jeho ekonomické činnosti a pokud je správcem 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 například 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 31.12.2025 byla odvodová povinnost daně z příjmu 3.787.350 Kč. Pro rok 2025 a následující není možno odečíst žádné daňové ztráty. Společnost má pro následující období povinnost platit čtvrtletně zálohy ve výši 946.900 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 91.800 Kč, které jsou v účetnictví vedené na účtu 411 100 - základní kapitál členské vklady. Počet členů LBD ke dni účetní závěrky je 918 členů. Základní členský vklad je 100 Kč.

Evidence členských vkladů je nedílnou součástí dokladové inventarizace.

druh členství	aktivní	otevřené	Celkový součet
nájemce	12	3	15
nebydlící	190	53	243
vlastník	496	164	660
Celkový součet	698	220	918

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 2025 nebyla převedena do osobního vlastnictví žádná jednotka. Celkem bylo k 31.12.2025 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 8 124 bytů a 66 nebytů.

3. DOPLŇJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT A DAŇOVÉMU PŘÍZNÁNÍ

a) Konstrukce daňového základu

Při tvorbě daňového příznání 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 2025 po zdanění ziskem 11.209.576,81 Kč. Po vypracování daňového příznání byla odvodová povinnost daně z příjmu 3.787.350 Kč.

Celkový objem nákladů včetně daně z příjmu činil 33.000 tis. Kč.
Celkový objem výnosů činil 44.210 tis. Kč.

c) Výnosy a náklady

Výnosy

V tis.

Účet	Název účtu	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
602	tržby z prodeje služeb	22	23	25	26	27	27	29	34	38	39
		848	965	123	346	001	761	940	560	121	774
604	tržby za zboží	0	0	0	0	0	1	0	0	4	0
624	aktivace	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
641	tržby z prodeje majetku	0	0	0	1355	0	0	0	0	0	0
644	smluvní pokuty	37	21	167	31	78	31	23	33	48	95
648	ostatní provozní výnosy	656	647	934	913	555	1161	1091	692	755	595
662	Úroky	86	30	17	208	277	13	412	7263	7430	3745
664	Výnosy z přecenění cenných papírů	215	62	223	94	117	0	0	0	0	0
668	ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
688	Mimořádné výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		23	24	26	28	28	28	31	42	46	44
Suma		842	725	464	947	028	967	466	548	358	209



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	2024	2025
501	Materiál	66	48	55	55	43	67	52	56	58	60
502	Energie	237	192	228	214	237	585	547	525	710	605
504	Prodané zboží	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0
511	Opravy	5 663	5 952	5 138	3 718	3 568	3 124	5 866	4 564	6 783	6 633
512	Cestovné	43	47	43	42	42	43	23	23	23	16
513	reprezentace	34	26	21	31	23	54	44	30	28	83
518	ostatní služby	1 974	2 014	1 725	1 832	1 752	1 696	1 890	2 029	2 184	2 368
521	mzdové náklady	3 214	3 578	3 538	4 147	4 252	4 302	4 744	5 702	6 629	6 841
523	odměny orgánů	1 140	1 210	1 298	1 443	1 403	1 400	1 478	1 596	2 398	2 409
524	ZP a SP	1 399	1 548	1 574	1 818	1 589	1 846	2 016	2 298	2 992	2 982
525	ostatní sociální	12	72	84	84	81	78	69	91	121	127
527	Zákonné sociální náklady	108	119	120	123	154	162	165	217	253	274
528	Ostatní sociální náklady	0	0	0	0	0	0	0	27	48	48
531	silniční daň	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
532	daň z nemovitosti	178	178	177	175	352	352	353	353	631	595
538	ostatní daně	23	9	5	3	1	4	21	7	18	33
541	zúst. cena mejetku	25	9	0	116	0	2	0	0	0	0
543	Dary	0	0	0	0	0	0	50	0	0	13
544	smluvní pokuty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
545	ostatní pokuty	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
546	odpis pohledávek	2 045	0	5	7	4	3	3	1	16	2 061
548	ostatní provozní	409	344	399	457	418	417	440	516	540	599
549	manka a škody	0	0	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	1 944	2 289
554	tvorba a zúč. ost. rezerv	758	-557	597	1506	933	1 775	670	1 041	149	3 272
558	tvorba a zúč. opr. pol.	-193	761	-68	199	661	105	324	21	159	-1795
559	tvorba a zúč. opr. pol.	-893	-288	279	-346	-132	-138	526	-36	-134	-314
564	náklady z přecenění majetkových papírů	139	0	0	186	190	0	0	0	0	0
568	ostatní finanční	82	86	91	91	60	14	14	13	14	14
586	aktivace vnitropodnikových služeb	0	-3	-2	0	0	0	0	0	0	0
595	dodatečné odvody	0	0	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	4 370	3 787
Suma		19 365	18 344	18 896	19 933	19 702	20 222	23 391	25 296	29 935	33 000

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. Pořízení, vyřazení, zhodnocení a odepisování majetku (detailní rozpis pohybu dlouhodobého majetku viz výše tabulka „přehled majetku k 31.12.2025“).



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

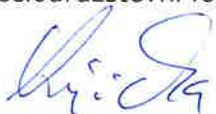
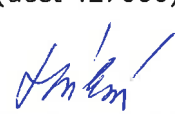
V tis.

	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2025	Změna
Základní kapitál	2 671	2 556	-115
Kapitálové fondy	21 798	21 798	0
Statutární a ostatní fondy	65 610	76 419	10 809
Rezervní fondy	0	0	0
Nedělitelný fond	1 148	1 148	0
Výsledek hospodaření. minulých let	0	0	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	16 423	11 210	-5 213
Celkem	107 650	113 131	5 481

e) Rozdělení hospodářského výsledku předchozího roku

Hospodářský výsledek – zisk za rok 2024 ve výši 16.422.720,91 Kč byl v plné výši dle rozhodnutí shromáždění delegátů převeden na celodružstevní fond (účet 427000).

V Praze dne 23. června 2026

 
.....
podpis statutárního orgánu účetní jednotky

Prohlášení vedení účetní jednotky k auditu

Toto prohlášení je poskytováno v souvislosti s auditem účetní závěrky společnosti Lidové bytové družstvo Praha 8 se sídlem V zahradách 786/21, Praha 8, PSČ 180 00, IČ 480 30 601 k 31. prosinci roku 2025 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 roku 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy. Toto prohlášení se vydává pro Ing. Jarmilu Zouharovou, Ph.D., auditora.

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

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 a zveřejněny.
6. Dopad neopravených nesprávností není ani samostatně, ani v úhrnu významný (materiální) z pohledu účetní závěrky jako celku. (Seznam případných 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 vyhodnocení svého 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, analytiky, 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.
 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.
 17. V auditovaném roce nezaznamenala společnost významné incidenty týkající se IT prostředí, ani nebyla vystavena hackerskému útoku cílícímu na data společnosti.

V Praze dne 10. 9. 2025

.....

.....