

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Bytové družstvo Tererova 1358/12 bylo zapsáno do obchodního rejstříku dne 9.1.2006 a jeho sídlo je v Praze 4, Tererova 1358/12. Hlavní činností je nájem a pronájem jednotek a nebytových prostorů a hospodaření s vlastním kapitálem.

Statutární orgán – představenstvo k 31.12.2025:

předseda – Jaroslav Tichota

členové – Marie Kopecká, Daniel Kukol, Miloš Zamazal, Karel Zelínka

Dozorčí orgán – kontrolní komise k 31.12.2025:

Zdeněk Anýž

Ing. Bc. Jarmila Hájková

Marie Hlaváčová

Družstvo nemá vytvořenu organizační strukturu.

Rozvahovým dnem byl 31.prosinec 2025.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

Základní zásady vedení účetnictví

Účetnictví je vedeno v souladu s účetními předpisy platnými v České republice. Částky v účetní závěrce a v příloze jsou vyjádřeny v tisících českých korun, není-li uvedeno jinak.

Nehmotný majetek

Nehmotný majetek získaný koupí je vykázán v pořizovací ceně. Nehmotný majetek vytvořený vlastní činností je oceněn přímými náklady a výrobní režíí nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší. Nehmotný majetek je odepisován metodou rovnoměrných odpisů po dobu maximálně pěti let. Veškerý nehmotný majetek s jednotkovou cenou do 60 000 Kč je považován za náklady na služby a je odepsán do nákladů při pořízení. V případě, že zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou užitnou hodnotu, je na takové aktivum vytvořena opravná položka.

Dlouhodobý hmotný majetek

Veškerý pořízený dlouhodobý hmotný majetek je veden v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související. Vlastní aktivované výkony jsou oceněny vlastními výrobními náklady.

Ostatní dlouhodobý majetek, jehož jednotková cena je nižší než 80 000 Kč, je považován za spotřebovaný materiál. V případě, že zůstatková hodnota aktiva je větší než odhadovaná užitná hodnota, je na ně vytvořena opravná položka. Náklady na opravy a údržbu hmotného majetku se účtují přímo do nákladů.

Technické zhodnocení jednotlivého majetku přesahující 80 000 Kč ročně je aktivováno.

Dlouhodobý hmotný majetek je odepisován formou oprávek na podkladě odpisového plánu.

Oprávkky k dlouhodobému hmotnému majetku (budova) jsou totožné s daňovými odpisy, které jsou uplatňovány pouze v poměrné výši dle podlahové plochy odpovídající podílu bytů nečlenů družstva.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025

Oprávký k ostatnímu dlouhodobému majetku jsou účtovány v plné výši, ale daňové odpisy jsou uplatňovány pouze v poměrné výši dle podlahové plochy odpovídající podílu bytů nečlenů družstva.

Nedokončený hmotný majetek

Družstvo nemá k 31.12.2025 nedokončený majetek.

Cenné papíry a finanční majetek

Cenné papíry a finanční majetek jsou vykazovány v ceně pořízení po odečtení opravné položky na snížení hodnoty.

Zásoby

Drobný materiál je při pořízení účtován přímo do spotřeby.
Nedokončenou výrobu a hotové výrobky družstvo nerealizovalo.

Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku na pochybné pohledávky. Nedobytné pohledávky se obvykle odepisují až po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Přepočtení cizích měn

Transakce uváděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány na základě devizového kurzu platného v den transakce.
Družstvo neevidovalo transakce v cizích měnách.

Obrat

Tržby jsou evidovány k datu vzniku pohledávky.

Leasing

Požizovací cena aktiv, získaných formou finančního a operativního leasingu, je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu.

Odložená daň

Odložená daň se účtuje pouze v případě dočasných rozdílů způsobených rozdíly mezi účetními a daňovými odpisovými sazbami hmotného a nehmotného dlouhodobého majetku.

Následné události

Dopad událostí, které nastanou mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu účetní závěrky dojde k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

Změny účetních postupů

Během roku nedošlo ke změnám účetních postupů.

DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Družstvo nemá dlouhodobý nehmotný majetek.

DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Pořizovací cena

	1.1.2025	Pořízení	Vyřazení	31.12.2025
	Kč	Kč	Kč	Kč
Budovy	20 712 727		0	20 712 727
Pozemky	1 503 480		0	1 503 480
Měřicí a regul.technika	319 692		0	319 692
Technické zhodnocení	379 919		0	379 919
Technické zhodnocení 2022 (rolety,zasklení)	1 453 695		0	1 453 695
TZ 2023 (rolety 52,39)	79 649		0	79 649
Kamerový systém	205 129		0	205 129
Celkem	24 654 291		0	24 654 291

Oprávký

	1.1.2025	Odpisy	Vyřazení	31.12.2025
	Kč	Kč	Kč	Kč
Budovy vč.TZ	1 288 698	34 026	0	1 322 724
Pozemky	0	0	0	0
Měřicí a regul.technika	21 312	606	0	21 918
Kamerový systém	159 719	30 273	0	189 992
Celkem	1 469 729	64 905	0	1 534 634

Zůstatková hodnota 23 119 657

Družstvo nepoužívá majetek získaný formou finančního leasingu.

NEDOKONČENÝ HMOTNÝ MAJETEK

Družstvo nemá k 31.12.2025 nedokončený hmotný majetek.

MAJETKOVÉ ÚČASTI VE SPOLEČNOSTECH S PODSTATNÝM A ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Majetkové účasti ve společnostech s podstatným a rozhodujícím vlivem družstvo nemělo.

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025

KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

K 31.prosinci 2025:

Peníze v hotovosti	6 869,00 Kč
Účty v bance	5 529 061,38 Kč
Celkem:	5 535 930,38 Kč

JINÝ FINANČNÍ MAJETEK

Družstvo nemělo k 31. prosinci 2025 žádný jiný finanční majetek.

ZÁSoby

Družstvo nemělo k 31. prosinci 2025 žádné zásoby.

POHLEDÁVKY

K 31. prosinci 2025:

Do splatnosti	245 799 Kč
v tom:	
vyúčtování služeb 2024	10 653 Kč
Odběratelé (včetně splátek za rolety)	235 145 Kč
Po splatnosti – odběratelé (Klausová, Spurná)	3 663 Kč
Poskytnuté provozní zálohy	1 197 708 Kč
Pohledávky – neuhrazené náklady na správu 2025	120 202 Kč
CELKEM	1 567 372 Kč

POHLEDÁVKY ZA UPSANÉ ČLENSKÉ PODÍLY

K 31. prosinci 2025 jsou vyrovnané.

VLASTNÍ KAPITÁL

K 31. prosinci 2025:

Základní kapitál	24 499 162 Kč
Ostatní kapitálové fondy	100 000 Kč
Nedělitelný fond	25 000 Kč
Ostatní fondy (fond správy a fond oprav ze zisku)	202 968 Kč
Nerozdělený zisk minulých let	0 Kč
HV běžného období	736 504 Kč
Celkem	25 563 634 Kč

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025

ZÁVAZKY

K 31. prosinci 2025 :

Dlouhodobé závazky

se splatností více než 1 rok

2 872 439 Kč

V tom: Dlouhodobé zálohy na opravy

2 872 439 Kč

Krátkodobé závazky

se splatností méně než 1 rok:

1 528 810 Kč

V tom: Dodavatelé do splatnosti

770 971 Kč

Závazky vůči zaměstnancům

16 200 Kč

Zákonné pojištění

0 Kč

Závazky vůči státu

47 900 Kč

Jiné závazky - mimořádné platby

500 449 Kč

Krátkodobé přijaté zálohy (splátky rolet
do dlouhodobých záloh na opravy)

193 290 Kč

Celkem

4 401 249 Kč

ZDROJE NA OPRAVY DLOUHODOBÉHO MAJETKU

Zdroje na opravy dlouhodobého majetku jsou tvořeny formou dlouhodobých záloh na opravy a fondem oprav ze zisku.

ÚVĚRY

Družstvo nemá k 31.12.2025 nesplacené úvěry.

VÝNOSY

Výnosy z běžné činnosti byly tvořeny následujícím způsobem:

Tržby z prodeje služeb - nájemné byty

656 460 Kč

Tržby z prodeje služeb – nebytové prostory

362 916 Kč

Jiné provozní výnosy

70 Kč

Úroky

109 222 Kč

Celkem

1 128 668 Kč

NÁKLADY

Náklady jsou uplatňovány pouze v poměrné výši dle podlahové plochy odpovídající podílu bytů nečlenů družstva, pouze přímé náklady na nájemní byty a pronajímané nebytové prostory jsou uplatňovány v plné výši :

Spotřebovaný materiál

661 Kč

Spotřeba energie

8 538 Kč

Opravy a udržování

34 217 Kč

Ostatní služby

39 985 Kč

Mzdové náklady

13 646 Kč

Daně a poplatky

7 425 Kč

Jiné provozní náklady

18 130 Kč

Odpisy daňové

34 632 Kč

Odpisy daňově neuznatelné

30 273 Kč

Ostatní finanční náklady

957 Kč

Bytové družstvo Tererova 1358/12
Tererova 1358/12
149 00 Praha 4
IČO: 27414680

Příloha k účetní závěrce k 31.12.2025

Celkem **188 464 Kč**

DAŇ Z PŘÍJMŮ

Výsledek hospodaření ke zdanění za rok 2025 (po uplatnění daňových odpisů)	970 477 Kč
Daňový základ zaokrouhlený	970 000 Kč
Daň z příjmu ve výši 21 %	203 700 Kč

Daň je částečně uhrazena z hrazených záloh na daň, doplatek ve výši 47 000 Kč bude uhrazen v termínu.

ZAMĚSTNANCI A MZDY

Družstvo vyplatilo v roce 2025 pouze mzdy na základě dohody o provedení práce, z kterých odvedlo srážkovou daň a odměny představenstvu, z kterých byla odvedena zálohová daň.

NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, jež by měly závažný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

V Praze dne: 21.2.2026

Za statutární orgán:

Jaroslav Tichota
předseda představenstva

Miloš Zamazal
člen představenstva

Osoba odpovědná za účetnictví a za účetní závěrku: ing.Kateřina Kulichová