

# Příloha v účetní závěrce Stavební bytové družstvo Domažlice k 31. 12. 2022

Podle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1. ledna 2022 a končící dnem 31. prosince 2022. V účetních výkazech je ve sloupci minulé období vykázan stav k 31. 12. 2021, minulé účetní období počínalo dnem 1. ledna 2021 a končilo dnem 31. prosince 2021.

Údaje v této účetní závěrce jsou sestaveny v peněžních jednotkách české měny (Kč) a jednotlivé položky se vykazují v celých tisících Kč.

## POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

**Obchodní firma :** Stavební bytové družstvo Domažlice  
**Sídlo:** Domažlice, Masarykova 486, Bezděkovské Předměstí,  
344 01 Domažlice  
**IČ:** 00040088  
**Právní forma:** družstvo  
**Zápis do obchodního rejstříku:** spisová značka Dr XXV 28 vedená u Krajského soudu v Plzni

**Kategorie účetní jednotky:** malá účetní jednotka bez povinnosti auditu

**Rozvahový den:** 31. 12. 2022

**Okamžik sestavení účetní závěrky:** 22. 3. 2023

**Předmět činnosti:** vlastnictví, správa a provoz bytových domů, bytů a nebytových prostor, budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva

**Rozhodující předmět podnikání:** správa a údržba nemovitostí  
činnost účetních poradců, vedení účetnictví

Popis změn v obchodním rejstříku v účetním období: provedeny změny ve složení představenstva a kontrolní komise, které vyplynuly z rozhodnutí shromáždění delegátů dne 9. 6. 2022. Dále shromáždění delegátů přijalo nové stanovy, byla zrušena prokura a došlo k výmazu prokuristů.

Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20 %: nejsou takové

## ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví (dále jen Vyhláška pro podnikatele). Účetní jednotka plně respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách. Účetní jednotka v účetním období plně respektovala účetní metody a nedošlo k odchýlení od těchto metod ve smyslu § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

## **Dlouhodobý nehmotný a dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč. Dlouhodobým hmotným majetkem jsou hmotné movité věci a jejich soubory, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jejichž ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě, technické zhodnocení v hodnotě vyšší než 80 tis. Kč zvyšuje hodnotu dlouhodobého hmotného majetku.

Oceňování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Nakoupený dlouhodobý nehmotný a dlouhodobý hmotný majetek – pořizovacími cenami včetně nákladů s pořízením související. V průběhu používání se hodnota majetku snižuje o opravy, pokud je majetek odpisován. Dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností družstvo nemá.

Ocenění dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku se snižuje o dotaci (§ 47 odst. 6 Vyhlášky pro podnikatele). Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nabytý bezúplatně a darováním oceňuje účetní jednotka reprodukční pořizovací cenou.

Drobný dlouhodobý hmotný majetek od 5 000 Kč do 80 000 Kč je veden v podrozvahové evidenci a je účtován do nákladů družstva na účet 501- Spotřeba materiálu.

Drobný dlouhodobý nehmotný majetek do 60 000 Kč je veden v podrozvahové evidenci a je účtován do nákladů družstva na účet 518 - Ostatní služby.

V běžném účetním období nedošlo v účetní jednotce oproti předcházejícímu období ke změnám v účetní metodice.

Odpisování

Pořizovací cena dlouhodobého nehmotného majetku a dlouhodobého hmotného majetku je odpisována po dobu předpokládané životnosti majetku lineární metodou. Odpisový plán je k rozvahovému dni aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

Odpisování je zahájeno měsíc po zařazení do používání.

Odpisy jsou ukončeny v měsíci vyřazení majetku.

Odpisy jsou účtovány čtvrtletně.

Po technickém zhodnocení není prodlužována doba odpisování a odpisuje se ze zvýšené vstupní ceny.

<b>Skupina majetku</b>	<b>doba odepisování v letech</b>
Budovy a stavby	50
Pracovní stroje	5
Přístroje	5
Dopravní prostředky	5
Inventář	3
Energetické stroje	10

Bytové domy (družstevní výstavba) nejsou odpisovány s výjimkou jejich nebytových prostor využívajících k podnikatelské činnosti.

## **Zásoby**

Nakupované zásoby – pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady pořízení.

Zásoby vytvořené ve vlastní režii – družstvo nevytváří.

Zásoby nabyté bezúplatně a darováním oceňuje účetní jednotka reprodukční pořizovací cenou.

V běžném účetním období nedošlo v účetní jednotce oproti předcházejícímu období ke změnám v účetní metodice.

Účtování zásob: prováděno způsobem B evidence zásob

---

## Finanční majetek

Družstvo má 100 % majetkovou účast ve společnosti SBD Reality Domažlice s.r.o. Podíly v této dceřiné společnosti družstvo oceňuje metodou ekvivalence.

Dlouhodobý finanční majetek – družstvo oceňuje cenné papíry určené k držbě delší jak jeden rok reálnou hodnotou. Pokud nelze ocenit reálnou hodnotou, ponechává cenné papíry v pořizovací ceně, případně je při snížení hodnoty tvořena opravná položka [§ 27 odst. 6 zákona o účetnictví].

Krátkodobý finanční majetek – krátkodobé cenné papíry k obchodování účetní jednotka oceňuje reálnou hodnotou. Pokud nelze ocenit reálnou hodnotou, ponechává cenné papíry v pořizovací ceně, případně je při snížení hodnoty tvořena opravná položka [§ 27 odst. 6 zákona o účetnictví].

## Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Opravné položky jsou tvořeny v případech, kdy dochází ke snížení ocenění pohledávek v účetnictví (pochybné pohledávky, pohledávky po lhůtě splatnosti).

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky a dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) k rozvahovému dni.

## Závazky (dluhy)

Dlouhodobé i krátkodobé závazky (dluhy) se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Dohadné účty pasivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Závazky a dohadné účty pasivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) k rozvahovému dni.

## Opravné položky k majetku

K dlouhodobému majetku: nebylo nutné vytvořit  
K zásobám: družstvo nemá zásoby  
K pohledávkám: 100 % hodnoty pohledávky více jak 1 rok po splatnosti

Přehled opravných položek

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31.12.	
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období
- dlouhodobému majetku	-	-	-	-	-	-	-	-
- zásobám	-	-	-	-	-	-	-	-
- finančnímu majetku	-	-	-	-	-	-	-	-
- pohledávkám	462	610	94	29	128	177	428	462
- ostatní	-	-	-	-	-	-	-	-

## Způsob při přepočtu údajů cizí měny na českou měnu.

Družstvo nemá účetní případy v cizí měně.

### Stanovení reálné hodnoty příslušného majetku

Jako reálná hodnota se použije (§ 27 odst. 3 zákona o účetnictví):

- tržní hodnota, případně tržní hodnota odvozená z tržní hodnoty – cenné papíry k obchodování
- hodnota vyplývající z obecně uznávaných oceňovacích modelů a technik
- kvalifikovaný odhad nebo posudek znalce v ostatních případech
- nepoužije se

O nepoužití ocenění reálnou hodnotou rozhoduje předseda družstva.

Družstvo nemá tituly (podíl, deriváty), k naplnění povinnosti informovat o způsobu jejich oceňování.

### Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení družstva používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení družstva stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odlišovat.

### Závazkové vztahy, které mají k rozvahovému dni dobu splatnosti delší než pět let

Pohledávky – splatnost delší než pět let

Nejsou takové.

Závazky (dluhy) – splatnost delší než pět let

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím

Rok splatnosti	Úvěry celkem
2027	238
2028	62
2029	20
2030	686
2031	1350
2032	352
2033	76
<b>Celkem</b>	<b>2784</b>

Výše splátek těchto úvěrů v roce 2023 činí celkem 373 tis. Kč, tyto splátky jsou v rozvaze vykázány v krátkodobých závazcích na řádku C. II. 2. pasiv.

### Závazkové vztahy kryté věcnými zárukami

Úvěry byly poskytnuty na bytovou výstavbu a jsou zajištěny zástavním právem k nemovitostem, na které byly poskytnuty.

Jiné závazky se splatností delší než 5 let nejsou.

### Plnění statutárnímu orgánu, členům statutárního orgánu nebo jiným řídicích a dozorčích orgánů

Nebyla poskytnuta žádná plnění.

**Výše a povaha jednotlivých položek nákladů a výnosy, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem**

Nejsou takové položky.

**Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy) neuvedené v rozvaze**

Veškeré pohledávky a dluhy známé k rozvahovému dni, jsou zaúčtovány.

- družstvo nemá významné potenciální ztráty neuvedené v rozvaze a na které by měla být tvořena rezerva
- družstvo nevystavilo záruční směnky neuvedené v rozvaze a na které by měla být tvořena rezerva
- družstvo neručí třetím osobám neuvedené v rozvaze a na které by měla být tvořena rezerva
- družstvo nemá majetek pořízený na základě leasingových smluv, ze kterých by mělo závazky neuvedené v rozvaze

**Rezervy**

Titul rezervy	Zůstatek k 1.1.		Tvorba		Zúčtování		Zůstatek k 31.12.	
	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období	Běžné období	Minulé období
Rezervy na nevyčerpanou dovolenou	168	200	17	0	0	32	185	168

**Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období**

Zaměstnanci	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	9	9

**Nabytí vlastních podílů případně akcií**

Družstvo nemůže nabývat.

**Významné události po datu účetní uzávěrky**

V družstvu nedošlo k významným událostem po datu účetní závěrky, tj. mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky.

**Rezerva na daň z příjmů**

Družstvo neúčtuje o rezervě na daň z příjmů.

**Výsledek hospodaření minulých let**

Družstvo nevykázalo chybu, která by vedla k úpravám v rozvaze.

### Návrh na rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty

Způsob vypořádání HV předcházejícího účetního období: převod zisku 153 tis. Kč ve výši 153 tis. Kč do sociálního fondu

Návrh na vypořádání HV běžného období: převod zisku 801 tis. Kč ve výši 801 tis. Kč do nedělitelného fondu

Shromáždění delegátů, které schválilo účetní závěrku minulého účetního období, se konalo 9. 6. 2022.

### Vyhodnocení principu nepřetržitého trvání účetní jednotky

Účetní závěrka k 31. prosinci 2022 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Příložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Sestaveno 22. 3. 2023

Podpis statutárního orgánu družstva: .....

Ing. Marcela Zavadilová  
předseda představenstva