

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA VE ZKRÁCENÉM ROZSAHU

ke dni 31. prosince 2025

( údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč )

sestavená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s Českými účetními standardy pro podnikatele

**Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky**

**Bytové družstvo Žerotínova Vsetín**

**IČO :** 651 38 562

**DIČ :** CZ65138562

**Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky**

Náměstí Svobody 1321

Vsetín

755 01

**Právní forma účetní jednotky :** Bytové družstvo

**Předmět podnikání nebo jiné činnosti :** Správa bytů a nebytových prostor

|                                                    |          |    |            |
|----------------------------------------------------|----------|----|------------|
| Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od  | 1.1.2025 | do | 31.12.2025 |
| Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od | 1.1.2024 | do | 31.12.2024 |

**Obsah účetní závěrky :**

|                                 | <i>strana</i> | <i>počet stran</i> |
|---------------------------------|---------------|--------------------|
| Rozvaha                         | 2             | 1                  |
| Výkaz zisků a ztrát             | 3             | 1                  |
| Příloha v zjednodušeném rozsahu | 4             | 5                  |

**Podpisující osoba/vztah k účetní jednotce :**

Za představenstvo: Ing. Jana Szabová a Milena Čablová

|                   |                                                              |                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Okamžik sestavení | Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky | Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou |
| 10. duben 2026    |                                                              | Ing. Jana Szabová v.r.      Milena Čablová v.r.                                    |

**ROZVAHA**  
**ve zkráceném rozsahu**  
**ke dni 31. prosince 2025**  
( v celých tisících Kč )

|                   |
|-------------------|
| <b>IČ</b>         |
| <b>651 38 562</b> |

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Bytové družstvo**  
**Žerotínova Vsetín**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Náměstí Svobody 1321

Vsetín

755 01

| označ<br>a | AKTIVA<br>b                                   | řád<br>c | Běžné účetní období |              |            | Min.úč.<br>období |
|------------|-----------------------------------------------|----------|---------------------|--------------|------------|-------------------|
|            |                                               |          | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4        |
|            | <b>AKTIVA CELKEM ( ř. 02 + 03 + 07 + 14 )</b> | 001      | 90 611              | -25 410      | 65 201     | 63 459            |
| A.         | <b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>  | 002      |                     |              |            |                   |
| B.         | <b>Stálá aktiva ( ř. 04 až 06 )</b>           | 003      | 61 355              | -25 410      | 35 945     | 37 030            |
| B. I.      | Dlouhodobý nehmotný majetek                   | 004      |                     |              |            |                   |
| B. II.     | Dlouhodobý hmotný majetek                     | 005      | 61 355              | -25 410      | 35 945     | 37 030            |
| B. III.    | Dlouhodobý finanční majetek                   | 006      |                     |              |            |                   |
| C.         | <b>Oběžná aktiva ( ř. 08 + 09 + 12 + 13 )</b> | 007      | 29 191              | 0            | 29 191     | 26 341            |
| C. I.      | Zásoby                                        | 008      |                     |              |            |                   |
| C. II.     | Pohledávky ( ř. 10 + 11 )                     | 009      | 3 067               | 0            | 3 067      | 3 686             |
| C. II. 1.  | Dlouhodobé pohledávky                         | 010      |                     |              |            |                   |
| C. II. 2.  | Krátkodobé pohledávky                         | 011      | 3 067               |              | 3 067      | 3 686             |
| C. III.    | Krátkodobý finanční majetek                   | 012      |                     |              |            |                   |
| C. IV.     | Peněžní prostředky                            | 013      | 26 124              |              | 26 124     | 22 655            |
| D. I.      | <b>Časové rozlišení aktiv</b>                 | 014      | 65                  | 0            | 65         | 88                |

| označ<br>a | PASIVA<br>b                                                                                                          | řád<br>c | Běžné účetní<br>období | Minulé účetní<br>období |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------------|-------------------------|
|            |                                                                                                                      |          | 5                      | 6                       |
|            | <b>PASIVA CELKEM ( ř. 16 + 23 + 28 )</b>                                                                             | 015      | 65 201                 | 63 459                  |
| A.         | <b>Vlastní kapitál ( ř. 17 až 21 - 22 )</b>                                                                          | 016      | 59 272                 | 57 190                  |
| A. I.      | Základní kapitál                                                                                                     | 017      | 69                     | 69                      |
| A. II.     | Ážio a kapitálové fondy                                                                                              | 018      | 21 362                 | 21 362                  |
| A. III.    | Fondy ze zisku                                                                                                       | 019      | 35 593                 | 33 733                  |
| A. IV.     | Výsledek hospodaření minulých let                                                                                    | 020      | 166                    | 166                     |
| A. V.      | <b>Výsledek hospodaření běžného účetního období ( + / - )</b><br><b>( ř. 01 - 17 - 18 - 19 - 20 + 22 - 23 - 28 )</b> | 021      | 2 082                  | 1 860                   |
| A. VI.     | Rozhodnuto o zálohách na podílů na zisku (-)                                                                         | 022      |                        |                         |
| B. + C.    | <b>Cizí zdroje ( ř. 24 + 25 )</b>                                                                                    | 023      | 5 474                  | 5 822                   |
| B.         | Rezervy                                                                                                              | 024      |                        |                         |
| C.         | <b>Závazky ( ř. 26 + 27 )</b>                                                                                        | 025      | 5 474                  | 5 822                   |
| C. I.      | Dlouhodobé závazky                                                                                                   | 026      | 556                    | 78                      |
| C. II.     | Krátkodobé závazky                                                                                                   | 027      | 4 918                  | 5 744                   |
| D.         | <b>Časové rozlišení pasiv</b>                                                                                        | 028      | 455                    | 447                     |

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.  
500/2002 Sb. ve znění pozdějších  
předpisů

**ve zkráceném rozsahu**  
**ke dni 31. prosince 2025**  
(v celých tisících Kč)  
**DRUHOVÉ ČLENĚNÍ**

|            |
|------------|
| IČ         |
| 651 38 562 |

Obchodní firma nebo jiný název  
účetní jednotky

**Bytové družstvo**  
**Žerotínova Vsetín**

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Náměstí Svobody 1321

Vsetín

755 01

| Označení<br>a | TEXT<br>b                                                                                     | Číslo<br>řádku<br>c | Skutečnost v účetním období |              |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------|
|               |                                                                                               |                     | běžném<br>1                 | minulém<br>2 |
| I.            | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                                              | 01                  | 7 637                       | 8 107        |
| II.           | Tržby za prodej zboží                                                                         | 02                  |                             |              |
| A.            | Výkonová spotřeba                                                                             | 03                  | 2 613                       | 4 685        |
| B.            | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                                                      | 04                  |                             |              |
| C.            | Aktivace (-)                                                                                  | 05                  |                             |              |
| D.            | Osobní náklady                                                                                | 06                  | 1 580                       | 1 451        |
| E.            | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                                              | 07                  | 1 085                       | 1 085        |
| III.          | Ostatní provozní výnosy                                                                       | 08                  | 263                         | 984          |
| F.            | Ostatní provozní náklady                                                                      | 09                  | 241                         | 237          |
| *             | <b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b><br>(ř. 01 + 02 - 03 - 04 - 05 - 06 - 07 + 08 - 09) | 10                  | <b>2 381</b>                | <b>1 633</b> |
| 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                  | 622                         | 1 110        |
| 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                  | 2                           | 3            |
| *             | <b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b><br>(ř. 11 - 12 + 13 - 14 + 15 - 16 - 17 + 18 - 19) | 20                  | <b>620</b>                  | <b>1 107</b> |
| **            | <b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 10 + 20)</b>                                  | 21                  | <b>3 001</b>                | <b>2 740</b> |
| L.            | Daň z příjmů                                                                                  | 22                  | 919                         | 880          |
| **            | <b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 21 - 22)</b>                                     | 23                  | <b>2 082</b>                | <b>1 860</b> |
| M.            | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                                       | 24                  |                             |              |
| ***           | <b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 23 - 24)</b>                               | 25                  | <b>2 082</b>                | <b>1 860</b> |
| *             | <b>Čistý obrát za účetní období = I. + II.</b>                                                | 26                  | <b>7 637</b>                | <b>8 107</b> |

# Příloha v účetní závěrce k 31.12.2025

## Bytové družstvo Žerotínova Vsetín

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a na základě Vyhlášky č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. **Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.**

|                                                    |          |    |            |
|----------------------------------------------------|----------|----|------------|
| Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od  | 1.1.2025 | do | 31.12.2025 |
| Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od | 1.1.2024 | do | 31.12.2024 |

### A. Obecné údaje

#### 1. Popis účetní jednotky (§ 39 odst. 1 písm. a) Vyhlášky)

|                                                                           |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Obchodní firma:                                                           | <b>Bytové družstvo Žerotínova Vsetín</b> |
| Sídlo:                                                                    | Náměstí Svobody 1321, 755 01 Vsetín      |
| Právní forma:                                                             | bytové družstvo                          |
| IČO:                                                                      | 65138562                                 |
| DIČ:                                                                      | CZ65138562                               |
| Zapsána v obchodním rejstříku, který je veden u Krajského soudu v Ostravě |                                          |
| Oddíl: Dr.                                                                | Vložka: 375                              |
| Rozhodující předmět činnosti:                                             | <b>Správa bytů a nebytových prostor</b>  |
| Datum vzniku společnosti:                                                 | <b>1.4.1996</b>                          |

### B. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování (§ 39 odst. 1 písm. b) + c) Vyhlášky)

#### 1. Způsoby ocenění a odepisování majetku (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 1 Vyhlášky)

##### 1.1. Zásoby

###### Účtování zásob je prováděno:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

###### Výdej ze skladu je účtován:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

###### Oceňování zásob vytvořených ve vlastní režii je prováděno:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

###### Oceňování nakupovaných zásob je prováděno:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

## 1.2. Dlouhodobý majetek

### Ocenění dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

## 1.3. Cenné papíry a podíly

### Ocenění cenných papírů a podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala cenné papíry a majetkové účasti:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

## 1.4. Zvířata

### Ocenění příchovek a přírůstků zvířat

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala příchovky zvířat:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka oceňovala přírůstky zvířat:

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

## 2. Způsoby korekcí oceňování aktiv (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 2 Vyhlášky)

### 2.1. Odepisování

#### Odepisování dlouhodobého hmotného majetku

\* Účetní jednotka účtuje o účetních odpisech budov - části obchodní vybavenost, a to rovnoměrným odpisem.

\* Účetní jednotka v souladu s § 56 odst. 6 Vyhlášky č. 500/2002 Sb., v platném znění, neodepisuje účetně budovy - bytovou část, neboť tato neslouží k podnikání.

#### Odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

\* tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

#### Daňové odpisy - použité metody

\* rovnoměrné odpisy

#### Systém odepisování drobného dlouhodobého majetku

\* Drobný dlouhodobý hmotný majetek od 5 000,- Kč do 80 000,- Kč je účtován na účet 501 028 Spotřeba dlouhodobého majetku.

\* Drobný dlouhodobý nehmotný majetek od 0,- Kč do 80 000,- Kč je účtován na účet 518 003 Ostatní služby.

## 2.2. Opravné položky a oprávky k majetku

\* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

| Druh opravné položky / oprávky | Způsob stanovení OP | Zdroj informací výpočtu OP |
|--------------------------------|---------------------|----------------------------|
| xxx                            |                     |                            |
|                                |                     |                            |

### 3. Přepočet cizích měn na českou měnu (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 3 Vyhlášky)

\* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

### 4. Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků oceňovaných reálnou hodnotou, změny reálných hodnot (§ 39 odst. 1 písm. b) bod 4 + § 39 odst. 1 písm. c) Vyhlášky)

\* Tyto účetní případy se v běžném účetním období u účetní jednotky nevyskytly.

### 5. Odchylny od metod dle § 7 zákona o účetnictví

| Způsob odchýlení od § 7 zákona o účetnictví | Finanční vyjádření vlivu na |                  |                      |
|---------------------------------------------|-----------------------------|------------------|----------------------|
|                                             | majetek a závazky           | finanční situaci | výsledek hospodaření |
| xxx                                         |                             |                  |                      |
|                                             |                             |                  |                      |
|                                             |                             |                  |                      |
|                                             |                             |                  |                      |

### 6. Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

| Obsah změny | Datum změny | Vliv na rozvahu | Vliv na výkaz zisku a ztrát | Ohodnocení změny |
|-------------|-------------|-----------------|-----------------------------|------------------|
|             |             |                 |                             | 0                |
|             |             |                 |                             | 0                |

Komentář k tabulce : nejsou

### C. Doplnující údaje k Rozvaze a k Výkazu zisků a ztrát (§ 39 odst. 1 písm d) až i) + odst. 2 Vyhlášky)

#### 1.1. Dlouhodobé závazky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

| Splatnost  | Běžné účetní období |         | Minulé účetní období |         |
|------------|---------------------|---------|----------------------|---------|
|            | z obchodního styku  | ostatní | z obchodního styku   | ostatní |
| nad 5 let  | 0                   | 0       | 0                    | 0       |
| nad 10 let | 0                   | 0       | 0                    | 0       |

Komentář k tabulce: nejsou

#### 1.2. Dlouhodobé pohledávky ve lhůtě splatnosti se splatností nad 5 let (§ 39 odst. 1 písm d) Vyhlášky)

| Splatnost  | Běžné účetní období |         | Minulé účetní období |         |
|------------|---------------------|---------|----------------------|---------|
|            | z obchodního styku  | ostatní | z obchodního styku   | ostatní |
| nad 5 let  | 0                   | 0       | 0                    | 0       |
| nad 10 let | 0                   | 0       | 0                    | 0       |

Komentář k tabulce: nejsou

#### 2.1. Pohledávky kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

| Druh pohledávky / dlužník | Běžné účetní období |                                             | Minulé účetní období |                                             |
|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
|                           | Účetní hodnota      | Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele | Účetní hodnota       | Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele |
|                           | 0                   |                                             | 0                    |                                             |
|                           | 0                   |                                             | 0                    |                                             |
| Celkem                    | 0                   |                                             | 0                    |                                             |

Komentář k tabulce: nejsou

## 2.2. Závazky / dluhy kryté věcnými zárukami (§ 39 odst. 1 písm e) Vyhlášky)

| Druh závazku / věřitel | Běžné účetní období |                                             | Minulé účetní období |                                             |
|------------------------|---------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
|                        | Účetní hodnota      | Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele | Účetní hodnota       | Forma / povaha záruky, příp. jméno ručitele |
|                        | 0                   |                                             | 0                    |                                             |
|                        | 0                   |                                             | 0                    |                                             |
| <b>Celkem</b>          | <b>0</b>            |                                             | <b>0</b>             |                                             |

Komentář k tabulce: nejsou

## 3. Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům řídících, kontrolních a správních orgánů (§ 39 odst. 1 písm f) Vyhlášky)

| Běžné účetní období                                   |          |           |           |                            |                         |                             |                  |
|-------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|
| Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům: | Výše     | Úrok      | Splatnost | Splaceno k rozvahovému dni | Odpis k rozvahovému dni | Prominuto k rozvahovému dni | Způsob zajištění |
| řídících orgánů                                       | 0        |           |           |                            |                         |                             |                  |
| kontrolních orgánů                                    | 0        |           |           |                            |                         |                             |                  |
| správních orgánů                                      | 0        |           |           |                            |                         |                             |                  |
| <b>Celkem</b>                                         | <b>0</b> | <b>XX</b> | <b>XX</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b>                | <b>0</b>                    | <b>XX</b>        |

Komentář k tabulce: nejsou

| Minulé účetní období                                  |          |           |           |                            |                         |                             |                  |
|-------------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|
| Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům: | Výše     | Úrok      | Splatnost | Splaceno k rozvahovému dni | Odpis k rozvahovému dni | Prominuto k rozvahovému dni | Způsob zajištění |
| řídících orgánů                                       | 0        |           |           |                            |                         |                             |                  |
| kontrolních orgánů                                    | 0        |           |           |                            |                         |                             |                  |
| správních orgánů                                      | 0        |           |           |                            |                         |                             |                  |
| <b>Celkem</b>                                         | <b>0</b> | <b>XX</b> | <b>XX</b> | <b>0</b>                   | <b>0</b>                | <b>0</b>                    | <b>XX</b>        |

Komentář k tabulce: nejsou

## 4. Položky výnosů a nákladů mimořádné svým objemem nebo původem (§ 39 odst. 1 písm g) Vyhlášky)

| Druh výnosu   | Běžné účetní období |                                 | Minulé účetní období |                                 |
|---------------|---------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
|               | Účetní hodnota      | Povaha výnosu, příp. jeho původ | Účetní hodnota       | Povaha výnosu, příp. jeho původ |
|               | 0                   |                                 | 0                    |                                 |
|               | 0                   |                                 | 0                    |                                 |
| <b>Celkem</b> | <b>0</b>            |                                 | <b>0</b>             |                                 |

Komentář k tabulce: nejsou

| Druh nákladu  | Běžné účetní období |                                  | Minulé účetní období |                                  |
|---------------|---------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------------------|
|               | Účetní hodnota      | Povaha nákladu, příp. jeho původ | Účetní hodnota       | Povaha nákladu, příp. jeho původ |
|               | 0                   |                                  | 0                    |                                  |
|               | 0                   |                                  | 0                    |                                  |
| <b>Celkem</b> | <b>0</b>            |                                  | <b>0</b>             |                                  |

Komentář k tabulce: nejsou

**5. Pohledávky a závazky, které nejsou uvedeny v rozvaze (§ 39 odst. 1 písm h) Vyhlášky)**

| Druh pohledávek / závazků        | Celková výše | z toho: ÚJ v konsolidačním celku | z toho: přidružené účetní jednotky | Splatnost | Povaha a forma závazku |
|----------------------------------|--------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------|------------------------|
| Všechny pohledávky               | 0            |                                  |                                    |           |                        |
| Všechny závazky/dluhy            | 0            |                                  |                                    |           |                        |
| z toho : podmíněné závazky       | 0            |                                  |                                    |           |                        |
| z toho : poskytnuté věcné záruky | 0            |                                  |                                    |           |                        |
| z toho : penzijní závazky        | 0            |                                  |                                    |           |                        |

Komentář k tabulce: nejsou

**6. Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období (§ 39 odst. 1 písm i) Vyhlášky)**

| Stav:                                 | k 31.12. minulého účetního období | k 31.3. běžného účetního období | k 30.6. běžného účetního období | k 30.9. běžného účetního období | k 31.12. běžného účetního období |
|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Průměrný přepočtený počet zaměstnanců | 1                                 | 1                               | 1                               | 1                               | 1                                |

**7. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů (§ 39 odst. 2 Vyhlášky)**

| Druh pohledávek / závazků | Účetní hodnota | Datum pořízení | Obchodní podíl |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                           |                |                |                |
|                           |                |                |                |
|                           |                |                |                |

Komentář k tabulce: nejsou