Postup při závěrce v POHODĚ

Předpoklad je, že již máme nastavené kontace v Domsysu.

1) Nastavení předkontací

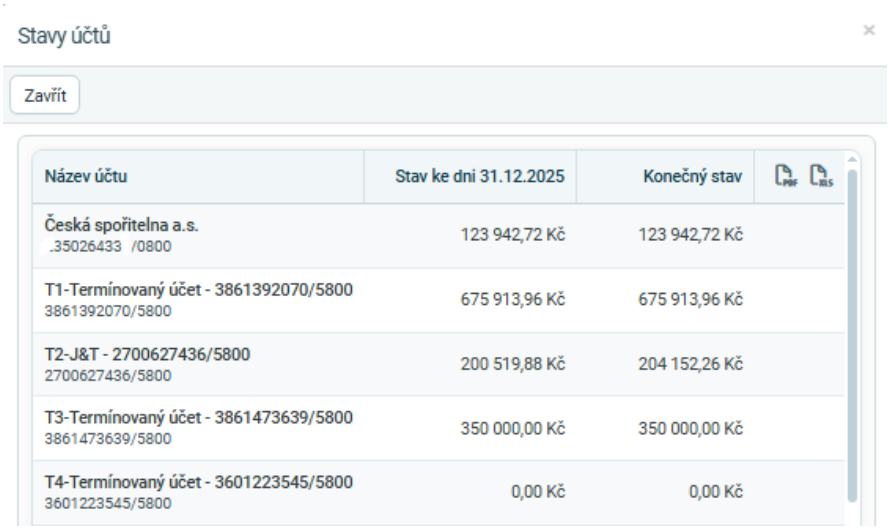
1. Nastavit nejprve v Pohodě
2. Importovat do Domsysu
3. Na předpisů složkách nastavit předkontace
4. Na evidenčních složkách nastavit předkontace
5. Pokud používáte číselné řady pro interní doklady – nastavit předkontace
6. Na bankovních účtech nastavit předkontace

Před importem je nutné udělat v Pohodě účetní i datovou závěrku. Tím se otevře nový rok pro načtení dat. Tento nový rok má pouze přenesené počáteční stavy – zkontrolovat v Pohodě.

Je také nutné mít nastavená práva v Pohodě pro export/import také možnost mazaní a hromadné předkontace.

2) Nutné kontroly v DOMSYSU

1. Kontrola bankovních zůstatků s výpisem – stavy k 31. 12. 2025 – přes volbu F7

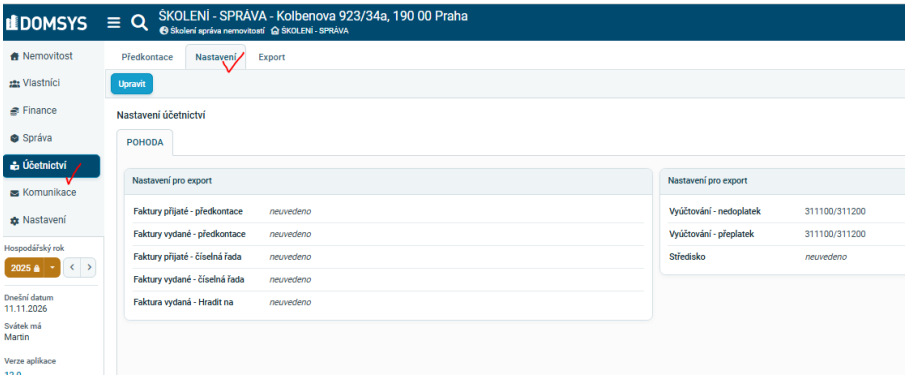


2. Kontrola předkontací - přímých výdajů z banky v nastavení banky (nastavení – účty – akce – pohoda 221/311 – 311/221 a zkratka účtu)
3. Kontrola předkontací - přímých výdajů z banky v nákladech (Evidenční složky - Domsys)
4. Kontrola nastavení sady vyúčtování

   a) nepřenášet - řeší se interním dokladem v Pohodě

   b) přenášet – vynuluje účet předepsaného vyúčtování z minulého období (311/200)

   nastavení předkontace v Domsysu: účetnictví – nastavení – vyúčtování přeplatek - nedoplatek.

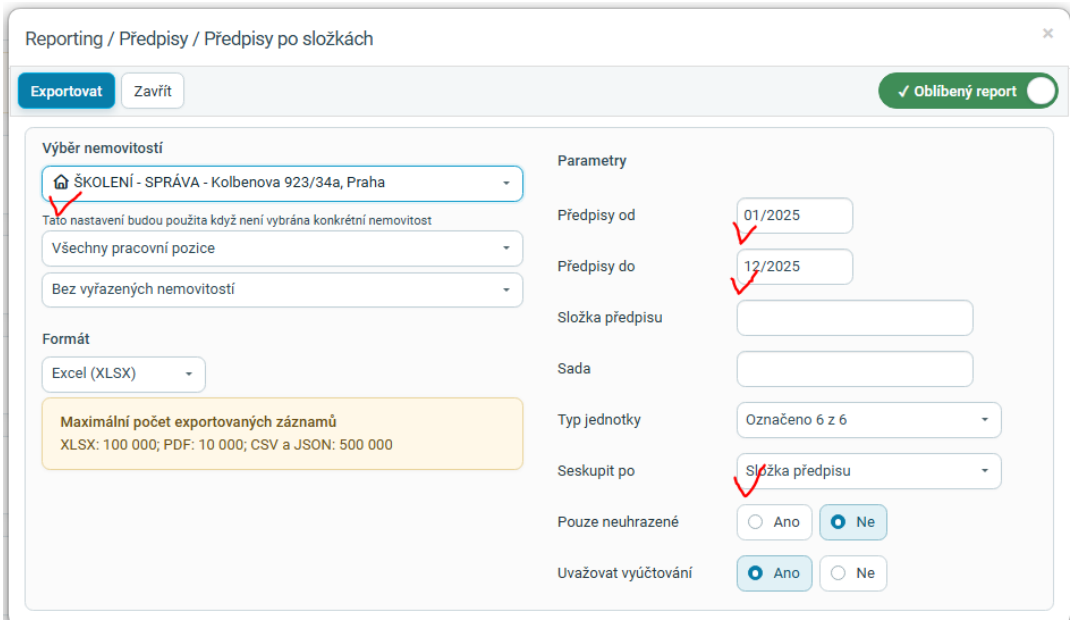


5. **Přes náklady složek se dají změnit předkontace a upravit ještě před přenosem**.

3) Předpisy

1. Přenos interní doklady - přenos do souboru z Domsysu
2. Import předpisů do Pohody (viz návod – import souborů do Pohody)
3. Kontrola na sestavu reporting - předpisy po složkách - seskupit po složkách předpisů
4. Kontrola zaúčtování v HK - Pohoda
   DAL - 955 - FO (150 324 Kč)
   DAL - 324 – zálohy (593 504 Kč)
   DAL – 311/200 – vyúčtování roku 2025 - KS (0 Kč)

	Předpisy po složkách 01/2025 - 12/2025	
účty	**Složka předpisu**	**Předepsáno**
955D	Fond oprav	150 324,00 Kč
311/602	Pronájem prostoru	12 000,00 Kč
324D	Elektřina-společné prostory	36 920,00 Kč
324D	Odvoz odpadu	56 800,00 Kč
324D	Provozní fond	76 800,00 Kč
324D	Správa	57 600,00 Kč
324D	Úklid	62 480,00 Kč
324D	Voda	250 104,00 Kč
324D	Výtah	52 800,00 Kč
311200	Vyúčtování 2024	-31 881,00 Kč
		723 947,00 Kč
	955D	150 324,00 Kč
	311/602	12 000,00 Kč
	324D	593 504,00 Kč
	311200	-31 881,00 Kč
		723 947,00 Kč



1. **Faktury přijaté** Kontrola nákladů – přes složky nákladů – může použít ruční změnu a přepsat předkontace
2. Kontrola faktur – datum vystavení faktury v Domsysu
   a) **stanovit pravidlo pro správce, který zadává faktury – jsou tyto možnosti:**

   - Dle data vystavení přijaté faktury - přijde v roce 2026 – zadá se **do roku 2026** a na složce je náklad do vyúčtování v roce 2025
     pro účetní to znamená zadat interní doklad 315/389

   - Dle nákladu spadajícího do vyúčtování - faktura přijde v roce 2026 – zadá se **do roku 2025** s datem k 31. 12. 2025 a na složce je náklad do vyúčtování také v roce 2025
     účetní nemusí zadávat interní doklad 315/389 – požívá se pro SVJ

3. Přenos přijaté faktury - přenos do souboru z Domsysu
4. Import FP do Pohody – (viz návod – import souborů do Pohody)
5. Kontrola salda v Pohodě s kontrolou na salda v Domsysu
6. součet označené v Pohodě = součtu přehledu v Domsysu – finance – doklady – FP
7. Kontrola zaúčtování v HK / DAL - Pohoda , když ve fakturách zůstala předkontace **„nevím“** nesedí s HK *(DAL 611 854,96 Kč)*
8. Pokud v Pohodě chybí předkontace můžeme jí doplnit v Pohodě a zároveň doplnit i Domsysu a vyřešíte problém znovu účtování v příštím roce.

4) Faktury vydané

1. Kontrola položek – přes složky položek se dá přepsat předkontace
2. Přenos vydané faktury - přenos do souboru z Domsysu
3. Import FP do Pohody – (viz návod – import souborů do Pohody)
4. Kontrola salda v pohodě s kontrolou na saldo v Domsysu

5) Pokladna

1. Kontrola položek – přes složky položek se dá přepsat předkontace
   nebo potom přímo v Pohodě zadat předkontace.
2. Přenos pokladní doklady - přenos do souboru z Domsysu
3. Kontrola konečného stavu pokladny v Domsysu a stavu pokladny v Pohodě
   (KS 31 541 Kč)

6) Banka

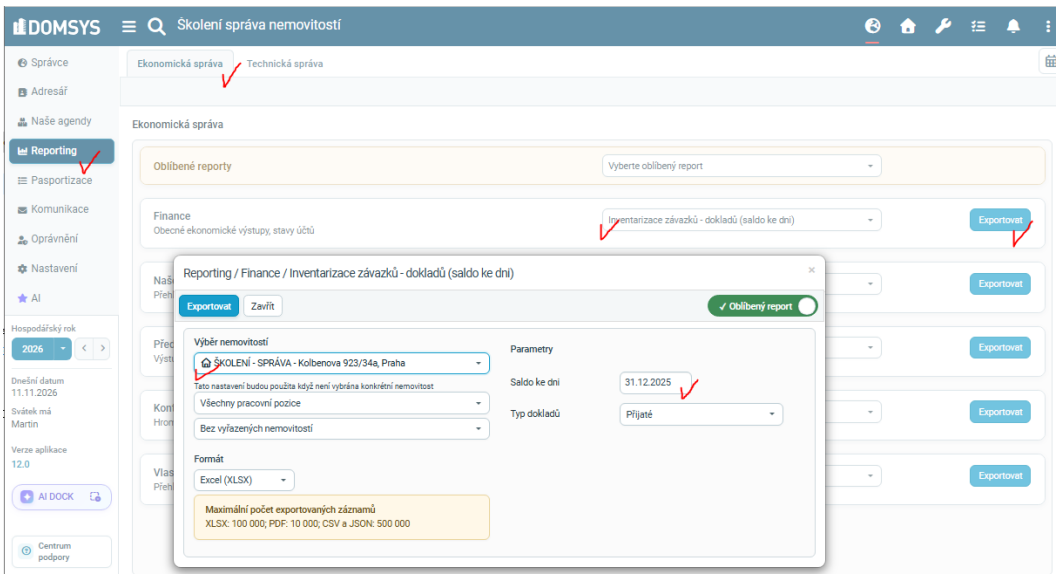
1. Zvolit importovanou banku v Domsysu
2. Přenos banka přenos **do souboru XML** z Domsysu
3. import BÚ do Pohody
4. Kontrola stavu účtu - v bance Pohody přes tiskové sestavy - proti stavu účtu Domsys (F7)
5. V Pohodě nastavit sloupce (předkontace – likv.hradí – likv.zbývá - poznámka – dá se vyhledávat a hromadně předkontovat. V poznámce jsou všechny informace z Domsysu
6. Spustit automatické párování POHODA - popřípadě opakovaná likvidace
7. Dopárovat zbytek – „nevím“
8. Když je vše – „nevím“ zlikvidováno - kontrola na stav účtu v HK přes tiskové sestavy.

7) Zálohy

1. Kontrola 314 - zálohy na evidenční složky předpisů Domsys
2. Pokud je zápočet zálohy a přeplatku PRE - doplnit také do Pohody
3. Jak udělat zápočet v Domsysu – (viz příloha)
   (Elektřina 65 600 Kč, Vodné 124 660 Kč, Ostatní 28 556 Kč)

8) Závazky

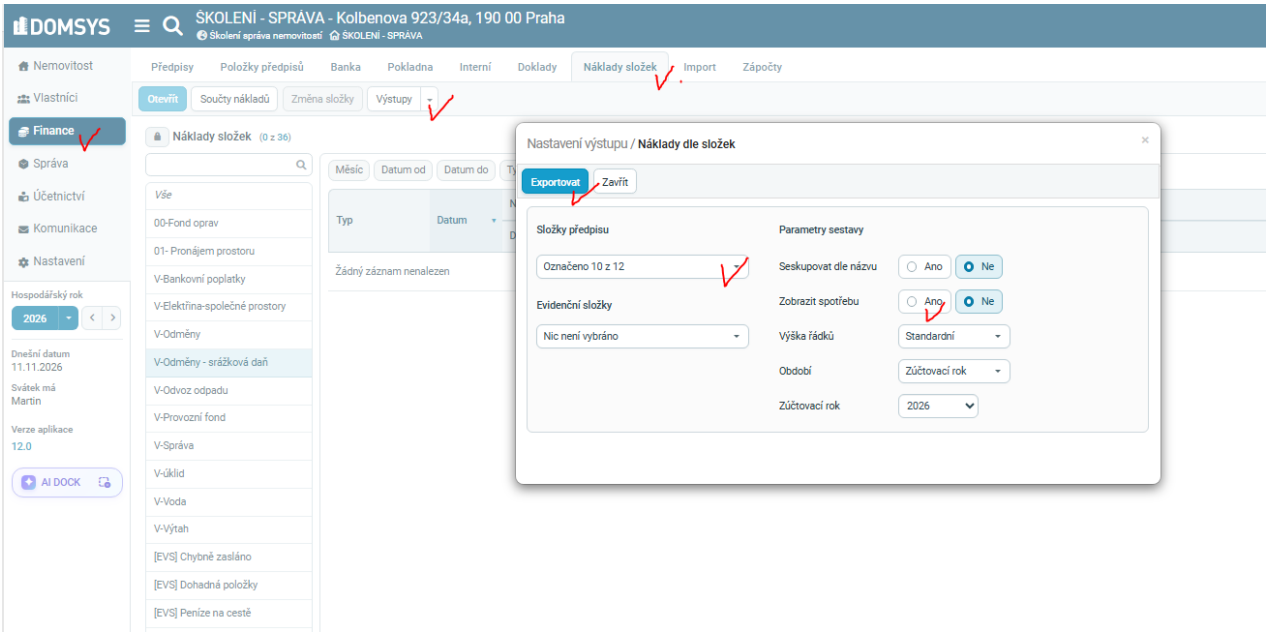
1. Kontrola na sestavu v Domsysu – Reporting – Ekonomická správa – inventarizace závazů
   Kontrola s HK v Pohodě *(KS 31 464 Kč)*



9) Výsledovka - náklady 315 – jaké a kolik nákladů bylo ve vyúčtování v Domsysu

1. Kontrola evidence nákladů, které by měli být vyúčtovány a evidovány v Pohodě na účtech MD315 s kontrolou skutečně vyúčtovaných nákladů ve vyúčtování.
2. Kontrola nákladů na MD 315 na sestavu **složku nákladů v Domsysu** (tato sestava je součástí přílohy účetní závěrky)
3. **Převod nákladů z výsledovky v Pohodě přes interní doklady – můžete použít na stále opakující operace modul šablony v Pohodě.**
4. Kontrola Výsledovky musí být do 0

Kontrola evidence nákladů, které by měli být vyúčtovány a evidovány v Pohodě na účtech 315 *(MD 559 359,13)*



Může se stát, že správce nevyúčtuje vše, co evidoval v nákladech na vyúčtování – např. pokud zpracovává podklady od externího zúčtovatele. Nebo některé náklady jdou k tíži majitele. Proto je dobrá kontrola skutečných nákladů do vyúčtování.

1. Kontrola celkové částky vyúčtování ve vytvořených předpisech v Domsysu - jsou v období roku 2026
2. **Kontrola skutečně vyúčtovaných nákladů na záložce vyúčtování roku 2025**

Souhrn vyúčtování 2025

Zavřít

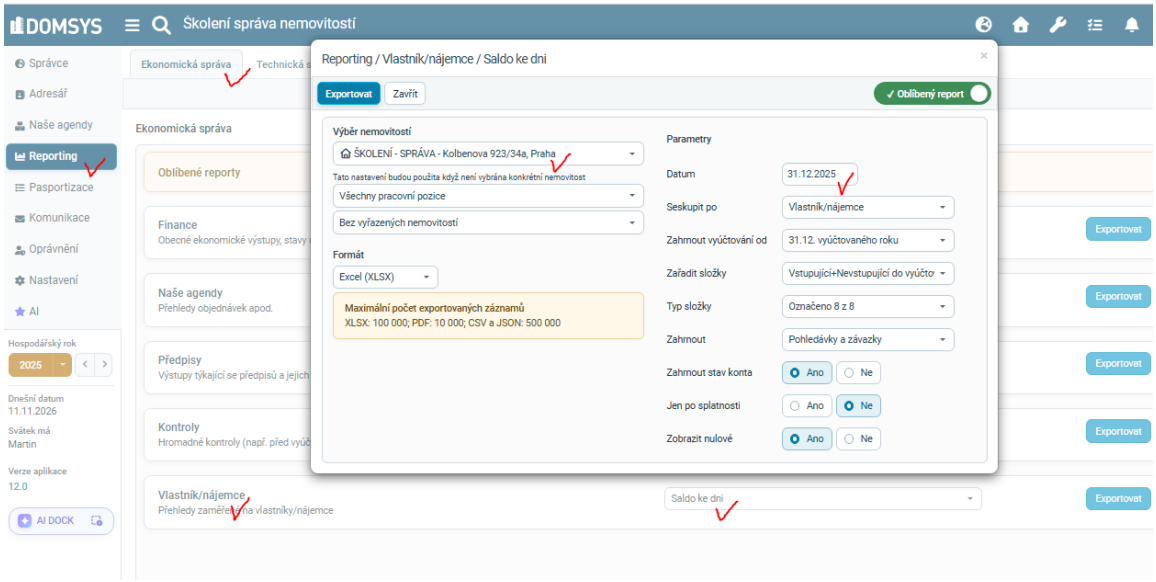
Složka předpisu	Typ složky	Náklady na nem...	Uhrazeno	Výsledek	Stav
V-Elektřina-společné prostory	záloha	28 627,00 Kč	36 920,00 Kč	-8 293,00 Kč	Přeplatek
V-Odvoz odpadu	záloha	53 135,13 Kč	56 800,00 Kč	-3 664,87 Kč	Přeplatek
V-Provozní fond	záloha	74 791,00 Kč	76 800,00 Kč	-2 009,00 Kč	Přeplatek
V-Správa	záloha	64 910,00 Kč	57 600,00 Kč	7 310,00 Kč	Nedoplatek
V-úklid	záloha	60 000,00 Kč	62 480,00 Kč	-2 480,00 Kč	Přeplatek
V-Voda	záloha	234 032,00 Kč	250 104,00 Kč	-16 072,00 Kč	Přeplatek
V-Výtah	záloha	43 864,00 Kč	52 800,00 Kč	-8 936,00 Kč	Přeplatek
Mezisoučet		559 359,13 Kč	593 504,00 Kč	-34 144,87 Kč	
00-Fond oprav	fond	150 324,00 Kč	150 324,00 Kč	0,00 Kč	Vyrovnané
Mezisoučet		150 324,00 Kč	150 324,00 Kč	0,00 Kč	
Srovnání konta		0,00 Kč	2 070,00 Kč	-2 070,00 Kč	Přeplatek
[Vyúčtování 2024]		-26 099,00 Kč	-26 698,00 Kč	599,00 Kč	Nedoplatek
Zaokrouhlení vyúčtování		19,87 Kč	0,00 Kč	19,87 Kč	Nedoplatek
Celkem		**683 604,00 Kč**	**719 200,00 Kč**	**-35 596,00 Kč**	**Přeplatek**

10) Kontrola - vzorec

Kontrola převodů – viz vzorec: příklad 315-324+311 = saldo 311100 + vyúčtování 311200

kontrola	
účet 315	559 359,13
účet 324	593 504,00
účet 311	-1 471,00
kontrola	-35 615,87
saldo - konto	0,00
vyúčtování	-35 596,00
kontrola	-35 596,00
rozdíl v zaokrouhlení	**-19,87**

Kontrola salda - přes Domsys – zeměkoule-reporting-vlastník/nájemce-Saldo ke dni



11) Jak může vzniknout stav na salda 311/100

1. Předpis uhrazený dopředu – např. předpis 1/2025 uhrazený v prosinci 2024 (-)311

2. Předpis uhrazený pozdě – např. předpis 12/2025 uhrazený v roce 2026 a je zahrnutý do vyúčtování 2025 (+)311

3. Stav konta – **přeplatek blokovaný na kontě** (-)311

   Má-li vlastník/nájemce zůstatek na kontě ke konci vyúčtovávaného hospodářského roku, je nutné zkontrolovat oprávněnosti výše konta. Toto konto bude vlastníkovi vráceno ve vyúčtování. Ale je možné tento zůstatek upravit funkcí chráněná výše konta.

   Příklad: Vlastník má během roku 9 000 Kč přeplatek na kontě. V Úpravě vlastníka jste nastavili 5000 Kč jako chráněnou výši konta. Vyberte-li Ano, vyrovnat nechráněnou výši konta, bude 4 000 Kč zahrnuto do vyúčtování (= vráceno) a 5 000 Kč stále zůstane jako přeplatek na kontě vlastníka.

4. **Stav konta – nedoplatek** (+)311

Stává se při chybě ruční úpravy z konta. Je lepší zablokovat ruční úhrady z konta. Tato chyba se velmi špatně hledá. Můžete tomu zabránit v nastavení: *zeměkoule-nastavení – obecní – upravit- Nabízet tlačítko Uhradit z konta* ***– NE***

Chyba při RUČNÍ ÚHRADĚ KONTA (námi méně doporučovaný způsob)
K ruční úhradě z konta slouží tlačítko Uhradit z konta.

Je to rychlá úhrada z konta, která však má svá úskalí!
Neuváženým použitím můžete způsobit záporný stav konta. Kdy se to stane?
1. Když uhradíte dlužný předpis kliknutím na Uhradit z konta a po té upravíte konkrétní transakci ve Finance-Banka/Pokladna, z které vznikl zůstatek konta a k transakci přiřadíte předpis. Co jste vlastně udělali? Přijatou platbu jste vlastně použili dvakrát pro úpravu předpisu - jednou tlačítkem Uhradit z konta, podruhé úpravou transakce.

2. Když uhradíte dlužný předpis kliknutím na Uhradit z konta, kdy stav konta vznikl v předchozím roce, ale ještě předchozí rok nemáte vyúčtovaný. Co jste vlastně udělali? Až proběhne vyúčtování předchozího roku, bude do něj zahrnut stav konta k 31.12. Tím vlastně se poníží stav konta, které jste však mezitím použili na úhradu předpisu. Přijaté peníze jste vlastně použili dvakrát - jednou vrátili ve vyúčtování a podruhé tlačítkem Uhradit z konta.

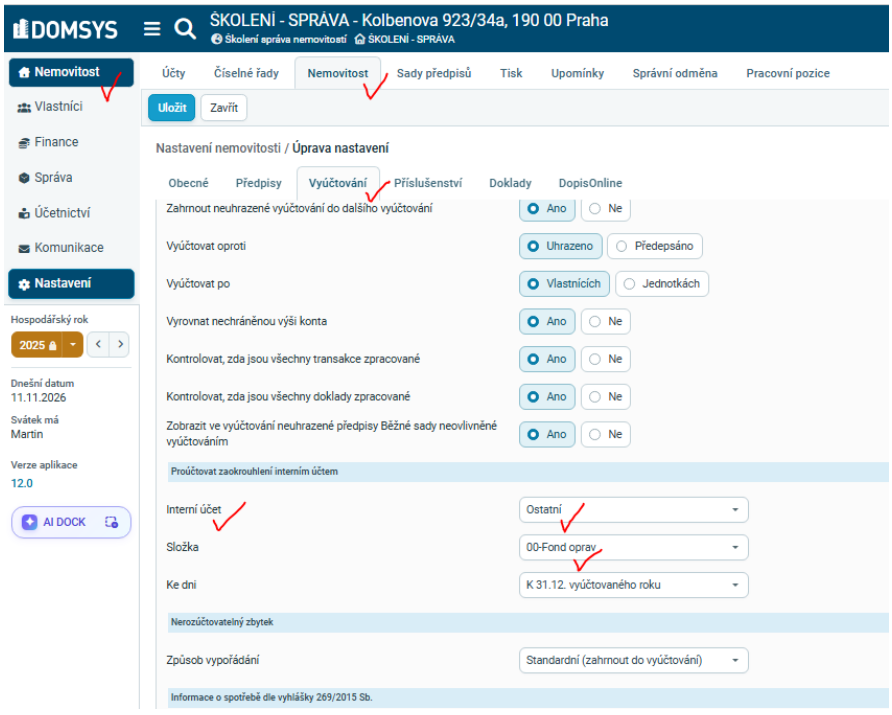
12) Vyrovnání v účetnictví

1. Vyrovnání 315 do 0 (395/315) - šablona interního dokladu
2. Vyrovnání 324 do 0 (324/955) - šablona interního dokladu
3. Vyrovnání 311 do 0 (311/395) - šablona interního dokladu¨

13) Vyúčtování daného roku

1. Zaúčtování nového vyúčtování 311/200
2. Zaúčtování zůstatků dle salda v Domsysu 311/100
3. Vyrovnání FO - Vyrovnat a zkontrolovat FO v Domsysu – např. zaokrouhlení

Zde je nastavení pro automatické zaúčtování zaokrouhlení je volba "Upravit náklad složky (interní transakce)", kde vyberte interní účet a složku, pro automatické vypořádání zůstatku.



14) Mzdy a nastavení předpisů pro mzdy

1. **Mzdy placené trvalým příkazem** - evidujeme jen jako platby v bance/pokladně. Do účetnictví jsou importovány jen platby z banky/pokladny. Tyto platby je možné opatřit předkontací (např.331,336,342/221), kterou mají být po importu zaúčtovány a to ve Finance-Náklady složek (označíte požadované řádky a přes pravé tlačítko myši dáte změnu předkontace).

2. **Mzdy placené platebním příkazem z Domsysu** - je potřeba na jednotlivé plánované platby vytvořit interní doklady ve Finance-Doklady. Částky v interních dokladech budou evidovány do požadovaných složek předpisu (tím máme zahrnuté náklady do fondu oprav či do složky určené k vyúčtování).

   Import plateb včetně zaúčtování

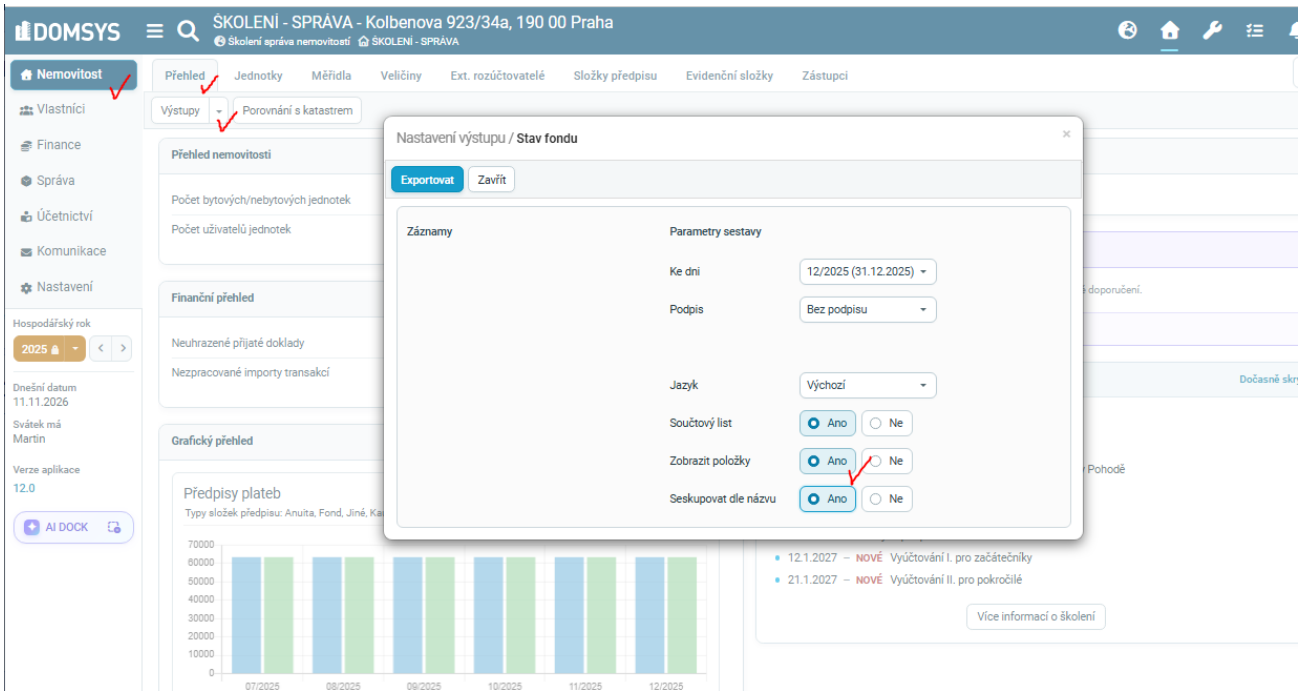
   Evidujete-li mzdy pomocí interních dokladů a chcete-li, aby importované platby byly v účetnictví rovnou zaúčtovány, pak interní doklady v Domsys vytvářejte očíslované v číselných řadách, kterým nastavíte, jak se mají zaúčtovat úhrady. Číselné řady a zaúčtování nastavíte v Nastavení Číselné řady.

   Například budete mít v Domsys tyto číselné řady:
   MZ... - bude použita pro interní doklady, kterými zaevidujete čisté mzdy a číselná řada bude mít nastavenu předkontaci pro výdej z banky např. 331/221
   ZP... - bude použita pro interní doklady, kterými zaevidujete zdravotní pojištění a číselná řada bude mít nastavenu předkontaci pro výdej z banky např. 336/221
   DP... - bude použita pro interní doklady, kterými zaevidujete daň a číselná řada bude mít nastavenu předkontaci pro výdej z banky např. 342/221

15) Výsledovka - náklady FO

1. Kontrola MD FO - na složky FO v Domsysu
2. Kontrola FO přes sestavu – Nemovitost výstupy – stav fondu = **je stav fondu oprav v daný okamžik a používají tuto sestavu správci během roku.**
3. Pro nájemce (právnické osoby) – můžeme použít sestavu – vlastníci – výstup-vyúčtování FO

KONEČNÝ STAV FONDU OPRAV MUSÍ BÝT SHODNÝ V ÚČETNICTVÍ I V DOMSYSU !!!



16) Výnosy v SVJ - oznámení vlastníkům – převod do FO nebo výplata

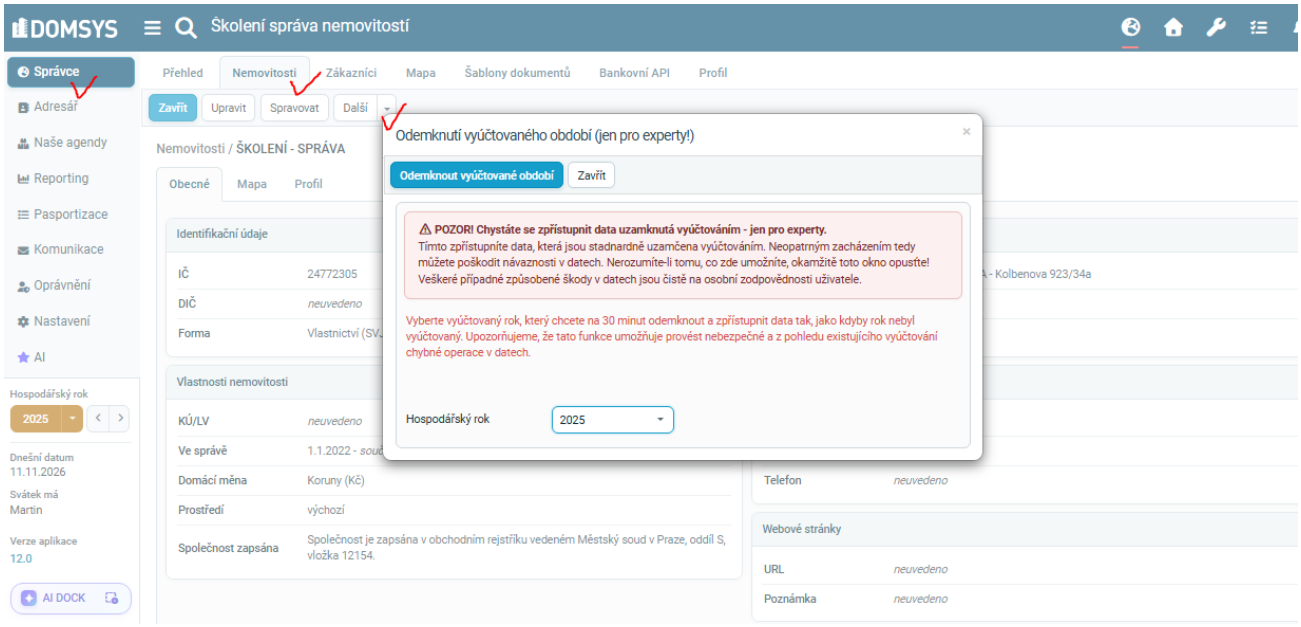
Pro výnosy potřebujete vlastníkům vytvořit podklad k zdanění jejich podílu na výnosech v rámci jejich přiznání k dani z příjmu.

VYTVOŘENÍ VÝSTUPU

V modulu Nemovitost-Vlastníci-Výstupy můžete všem vlastníkům nebo jen označeným vytvořit výstup Oznámení o výnosech, i když se vlastníci rozhodli ponechat výnosy ve fondu oprav.

17) Opravy v uzavřeném období – po vyúčtování

Pro srovnání stavu FO a jiných oprav v Domsysu je nutné odemknutí období, které se vyúčtování automaticky uzamyká. Po odemknutí se do 30 minut opět automaticky uzamkne.



18) Některé z častých chyb, které musí účetní dohledávat

Správce udělá opravu ve vyúčtování a neudělá na opravu interní doklad. Podívat se na příznak opravného vyúčtování a opravit vniklý rozdíl na 315 na časové rozlišení.

19) Poslední krok

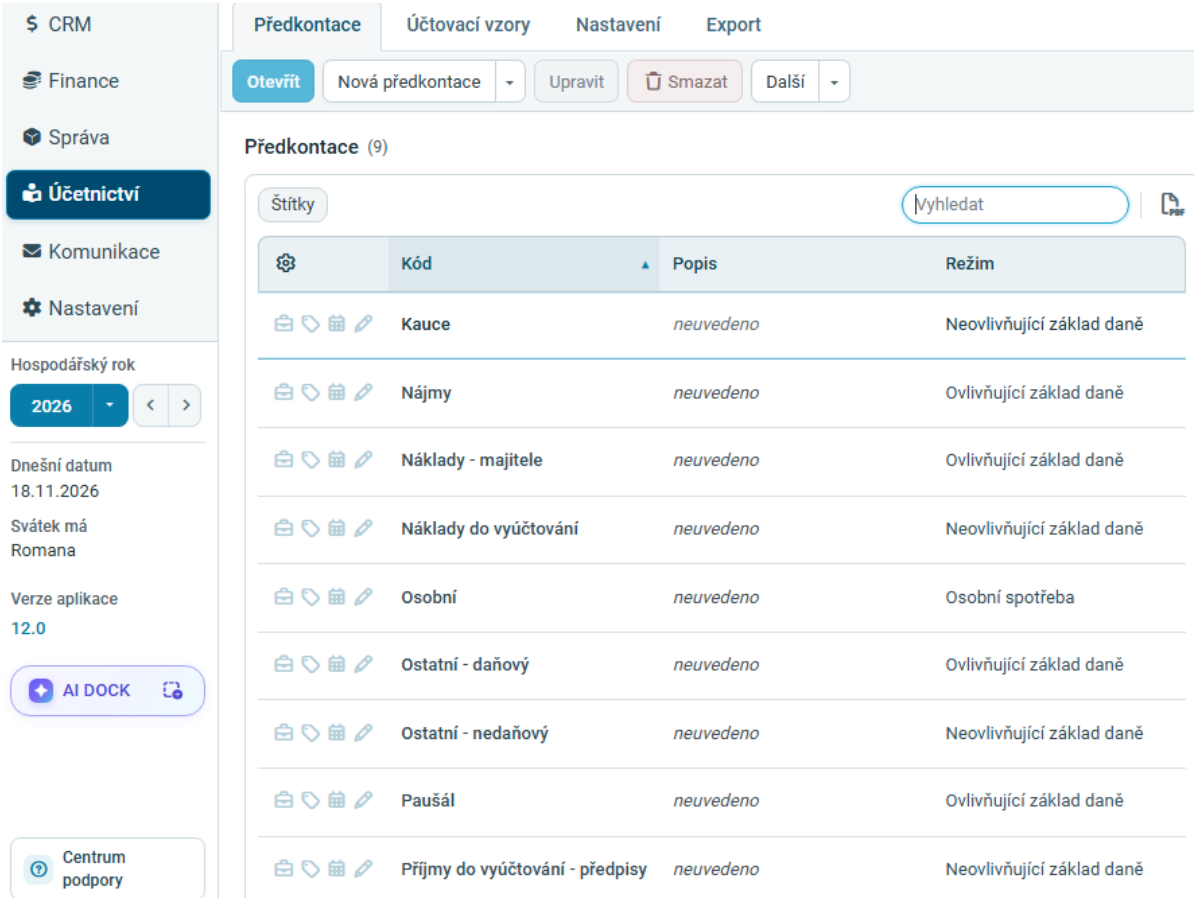
Vyhotovení účetní závěrky, která obsahuje: (ke zveřejněním ve sbírce listin, dle § 39a vyhlášky č. 500/2002 Sb.)

1. Rozvaha ve zkráceném nebo plném rozsahu z Pohody
2. Výkaz zisků ztrát ve zkráceném nebo plném rozsahu z Pohody
3. Příloha v účetní závěrce podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a jeho prováděcí vyhlášky č. 504/2002 Sb.

Vyhotovení zprávy o hospodaření, která obsahuje: (pro setkání vlastníků)

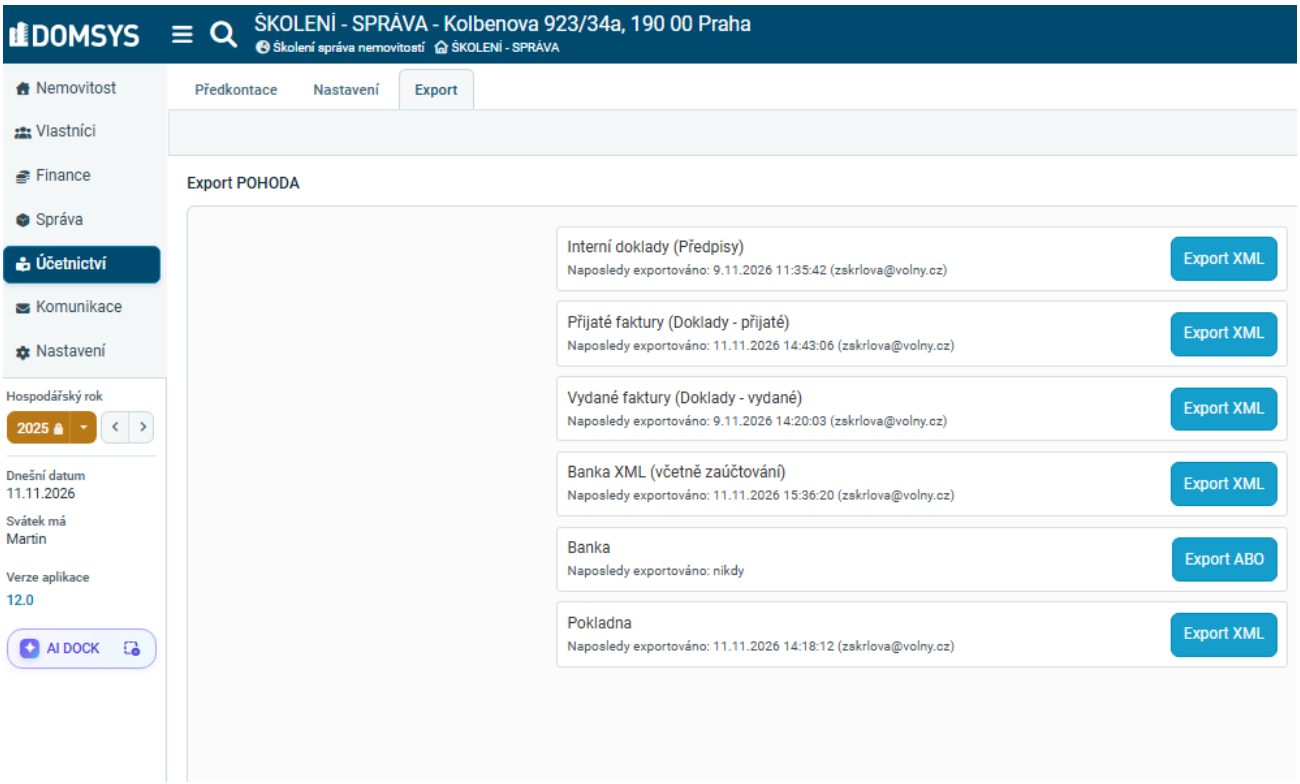
1. Zprávu o hospodaření
2. Rozvaha analyticky z Pohody
3. Výsledovka analyticky z Pohody
4. Přehled nákladů k vyúčtování z Domsysu
5. Vyúčtování fondu oprav z Domsysu

20) Jiné možnosti účtování – daňová evidence



POSTUP PŘI IMPORTU DOKLADŮ Z DOMSYSU DO POHODY

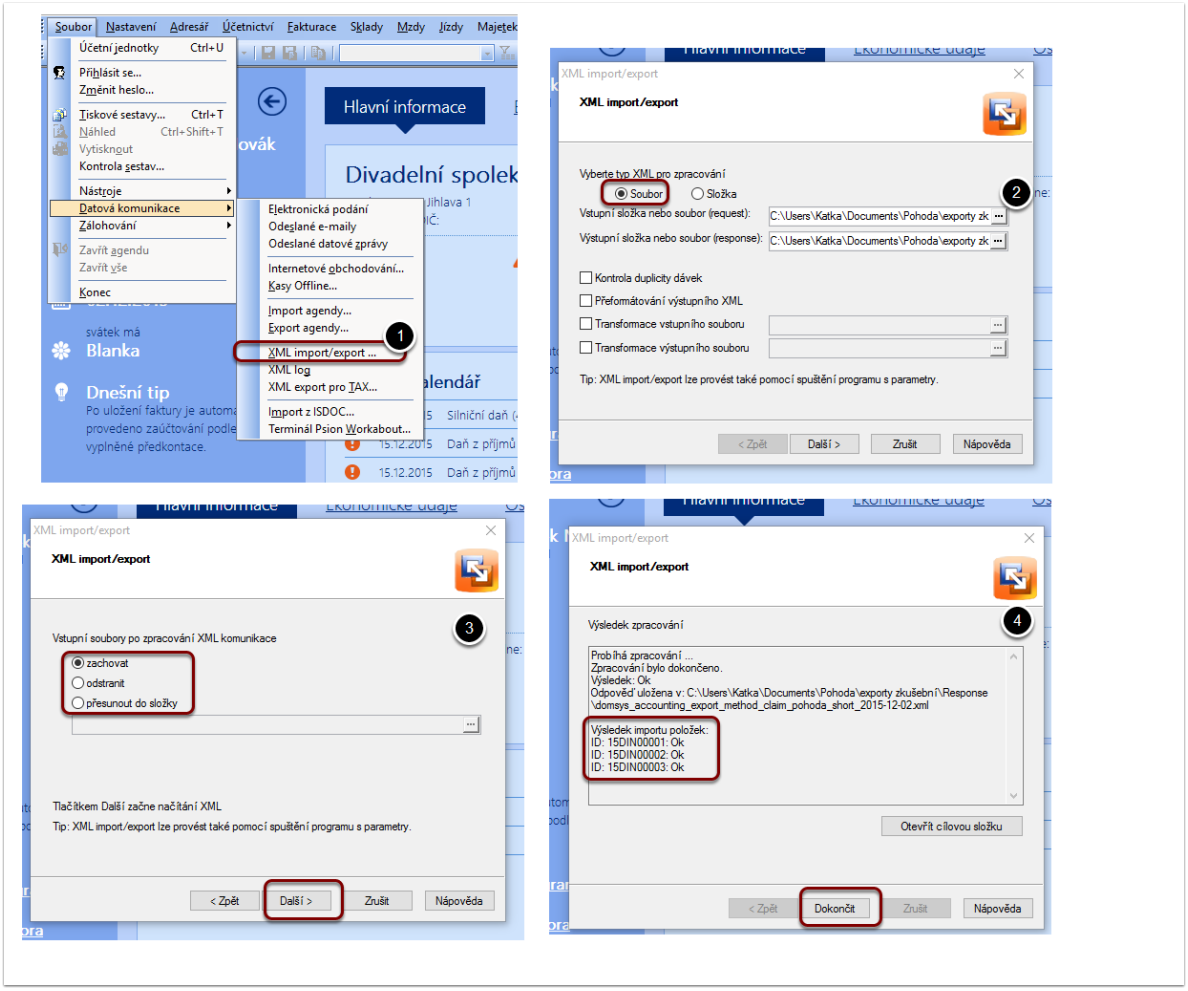
EXPORT SOUBORŮ Z DOMSYSU

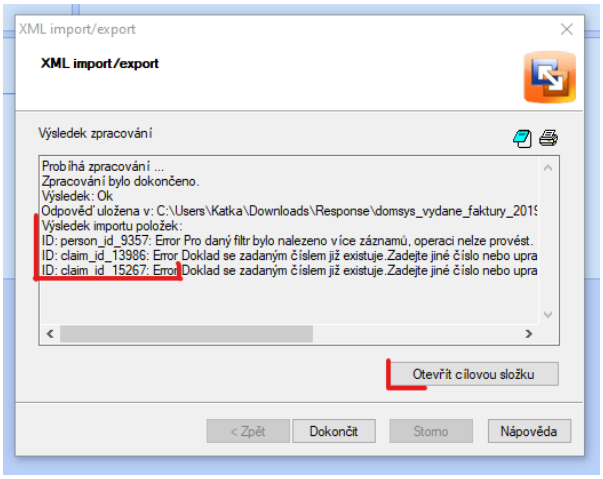


IMPORT SOUBORŮ DO POHODY

Importy do POHODY jsou pro všechny doklady stejné

Do Pohody importujeme soubory z Domsysu v Soubor -> Datová komunikace -> XML import/export (1) -> typ XML zadat Soubor a vybereme Vstupní složku nebo soubor pro import (2) -> vybereme možnost zachování souborů (pro import souborů není výběr důležitý) a zvolíme Další (3) -> při správném importu se ve Výsledku importu položek objeví OK pro úspěšně importované, případně informace o chybě při importu. Import můžeme dokončit zvolením Dokončit (4). (po importu se objeví pouze informativní zpráva XML log).





Abyste zjistili, proč případně nebyly některé položky naimportovány (ve výsledku importu položek je informace uvedena), použijte tlačítko Otevřít cílovou složku. Složka obsahuje informace, jak Pohoda zpracovala jednotlivé položky a k neúspěšně importovaným zde zjistíte příčinu, na základě které upravte nastavení v Domsys.

Způsoby vyrovnání faktury PRE a zálohy

1. Nedoplatek faktury 1 273 Kč a první záloha 9 110 Kč. Uhrazeno na BÚ pod jednou částkou 10 383 Kč

Rozdělení transakce na Bú (nůžky)

a) na částku úhrady faktury 1 273 Kč - likvidace dokladu

b) na částku zálohy 9 110 Kč - zařazeno na složku zálohy

elektřina v množství 3424 kWh.

Nedoplatek ve výši 1.273,00 CZK inkasujeme ke dni splatnosti současně se splatnou zálohou ve výši 9.110,00 CZK z Vašeho bankovního účtu číslo 0186359918/0600.

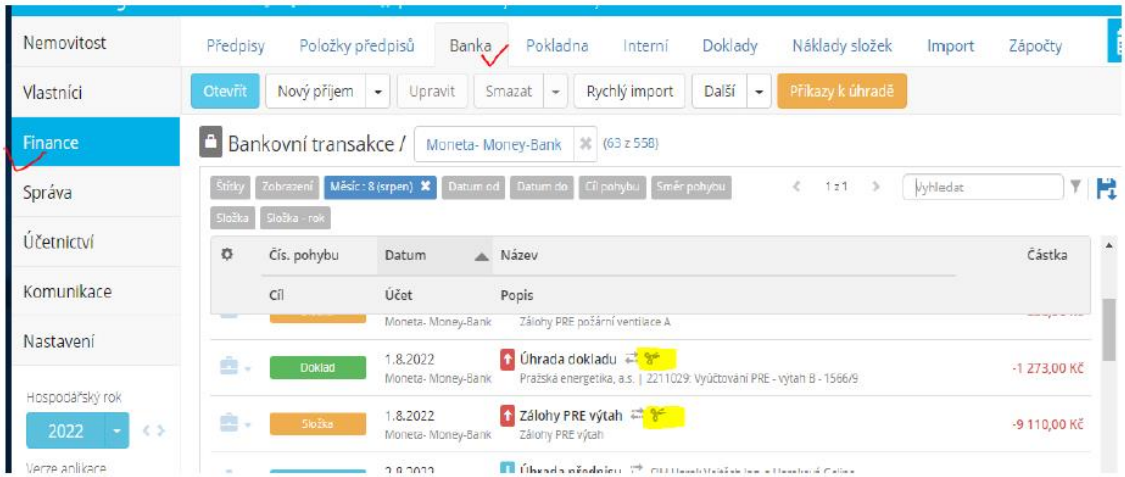
K úhradě celkem	**10.383,00**
Datum splatnosti	**01.08.2022**
Doporučené datum úhrady	**27.07.2022**
Bankovní spojení	**000019-2784000277/0100**
Variabilní symbol	**30088487**

PREměření nabízí
Průkaz energetické náročnosti budov (PENB)
• doklad nutný při prodeji, pronájmu a větších stavebních úpravách bytu nebo domu
• kompletní energetické zhodnocení objektu

Částky jsou uvedeny včetně DPH	Částka CZK
Elektřina a regulované služby	30.052,92
Zúčtované zálohy	-28.780,00
Celkem po zúčtování záloh	1.272,92
Haléřové vyrovnání	0,08
Výsledkem fakturace je nedoplatek ve výši	**1.273,00**

Zálohy předepsané pro další období

Datum splatnosti	Způsob úhrady	Záloha CZK
01.08.2022	Inkasujeme z Vašeho bankovního účtu	9.110,00
09.11.2022	Inkasujeme z Vašeho bankovního účtu	9.110,00
09.02.2023	Inkasujeme z Vašeho bankovního účtu	9.110,00
09.05.2023	Inkasujeme z Vašeho bankovního účtu	9.110,00
Celkem		36.440,00



2. Přeplatek -14 Kč započten s první zálohou 550 Kč

Přes interní banku zápočet :

a) Interní banka - příjem 14 Kč - úhrada faktury
b) Interní banka - výdej 14 Kč - na složku zálohy
c) Na Bú bude doplatek 536 Kč na složku zálohy



stav VT: 9208 kWh.

Přeplatek ve výši 14,00 CZK je použit k částečné úhradě záloh. Splatnou zálohu ve výši 536,00 CZK inkasujeme z Vašeho bankovního účtu číslo 0186359918/0600.

Bankovní spojení 000019-2784000277/0100
Variabilní symbol 30088608

PREměření nabízí
Průkaz energetické náročnosti budov (PENB)
• doklad nutný při prodeji, pronájmu a větších stavebních úpravách bytu nebo domu
• kompletní energetické zhodnocení objektu
• výstup dle platné legislativy a ČSN
• vypracování energetickým auditorem

Částky jsou uvedeny včetně DPH	Částka CZK
Elektřina a regulované služby	1.985,89
Zúčtované zálohy	-2.000,00
Celkem po zúčtování záloh	-14,11
Haléřové vyrovnání	0,11
Výsledkem fakturace je přeplatek ve výši	**14,00**

Zálohy předepsané pro další období

Datum splatnosti	Způsob úhrady	Záloha CZK
01.08.2022	Uhrazeno přeplatkem z fakturace	14,00
01.08.2022	Inkasujeme z Vašeho bankovního účtu	536,00
09.11.2022	Inkasujeme z Vašeho bankovního účtu	550,00
09.02.2023	Inkasujeme z Vašeho bankovního účtu	550,00
09.05.2023	Inkasujeme z Vašeho bankovního účtu	550,00
Celkem		2.200,00

10000071 7929400 / 1000033243 23 42a Invoice

