

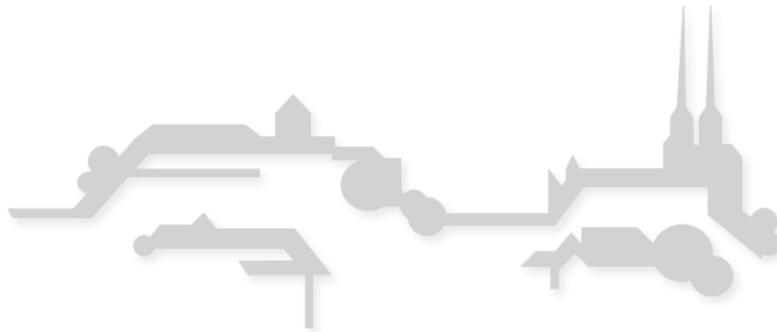
Materiál pro jednání shromáždění delegátů konané dne 26.5.2022

**Bod jednání 5a)**

## *Průkopník, stavební bytové družstvo*

IČ: 000 47 325

Sídlo: Foltýnova 1, 635 00 Brno



## **VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2021**

---

Schváleno shromážděním delegátů dne: 26.5.2022

## Obsah

1	Zpráva o činnosti družstva.....	3
1.1	Stručná charakteristika družstva .....	3
1.2	Hlavní cíle družstva a jejich plnění .....	3
1.3	Hospodářský výsledek družstva .....	5
1.4	Předpokládaný vývoj družstva.....	5
1.5	Ostatní informace.....	5
2	Výsledky hospodaření v roce 2021.....	6
2.1	Rozvaha .....	6
2.2	Výkaz zisku a ztráty.....	10
3	Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2021 .....	12
3.1	Základní údaje .....	12
3.2	Zaměstnanci družstva, osobní náklady .....	13
3.3	Informace o aplikaci obecných účetních zásad, o použitých účetních metodách, způsobech oceňování a odpisování.....	13
3.4	Účetní výkazy.....	15
3.5	Doplňující údaje.....	16
3.6	Přehled o penězích a vlastním kapitálu.....	17
3.7	Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky.....	17
3.8	Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech, popřípadě odůvodnění neponechání nesrovnatelných informací.....	18
3.9	Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí při převodu vlastnictví k nemovitostem.....	18
4	Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2021 (v tis. Kč).....	19

# 1 Zpráva o činnosti družstva

## 1.1 Stručná charakteristika družstva

V roce 2021 zajišťovalo družstvo správu, provoz a údržbu 474 objektů, z toho bylo 403 bytových domů, 70 objektů garáží nebo garážových stání a 1 objekt správy družstva.

V roce 2021 spravovalo družstvo 12 808 jednotek, z toho bylo 11 026 bytů a 1 782 garáží nebo garážových stání.

K 31. 12. 2021 nebylo převedeno do vlastnictví členů 809 jednotek, z toho bylo 168 bytů a 641 garáží nebo garážových stání, 627 garáží nebo garážových stání nelze podle platných právních předpisů převést.

Družstvo vlastní pozemky v katastrálním území Jundrov, Veveří, Žabovřesky, Komín a Bystrc v účetní hodnotě 5 349 tis. Kč.

V roce 2021 nebyla realizována nová výstavba.

Činnost družstva k 31. 12. 2021 zajišťovalo 38 zaměstnanců v pracovním poměru na základě pracovní smlouvy a 13 zaměstnanců na dlouhodobé dohody o pracovní činnosti.

## 1.2 Hlavní cíle družstva a jejich plnění

Činnost družstva byla v roce 2021 orientována do oblastí:

- správa, provoz a údržba bytového a nebytového fondu
- převody jednotek (družstevních bytů a garáží) do vlastnictví členů
- efektivnost v hospodaření správy družstva

### **Správa, provoz a údržba bytového a nebytového fondu**

Správa, provoz a údržba bytového a nebytového fondu byla zajišťována:

- u bytů (garáží, garážových stání) ve vlastnictví družstva v souladu s nájemními smlouvami,
- u jednotek ve vlastnictví jiných vlastníků v domech (objektech), kde nevzniklo společenství vlastníků, na základě smluv o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu uzavřenými s jednotlivými vlastníky jednotek,
- u jednotek v domech (objektech), kde vzniklo společenství vlastníků, na základě smluv o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu uzavřenými se společenstvím vlastníků.

Ke dni 31. 12. 2021 byla uzavřena smlouva o správě celkem se 411 společenstvími vlastníků.

Stav finančních prostředků na účtu „dlouhodobý finanční zdroj na opravy a investice“ v hospodářských střediscích kde nevzniklo společenství vlastníků:

- k 1. 1. 2021 ..... 25 243 tis. Kč
- tvorba 2021 .....35 154 tis. Kč
- čerpání 2021 .....14 828 tis. Kč
- k 31. 12. 2021 .....45 569 tis. Kč

Tvorba dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice je v jednotlivých hospodářských střediscích rozdílná s ohledem na rozsah potřeby oprav a plánovaných investic.

Opravy a údržba jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

Pro další období je předpoklad čerpání dlouhodobého finančního zdroje především na výměny závěsných balkonů, rekonstrukce a výměny výtahů, budování nových výtahů a na stavební úpravy zaměřené na snížení energetické náročnosti staveb.

#### **Převody jednotek (družstevních bytů a garáží) do vlastnictví členů**

Správa družstva, i přesto že k 31.12.2020 zanikl právní nárok, nadále zajišťuje převody jednotek do vlastnictví členů.

#### **Efektivnost v hospodaření správy družstva**

Shromáždění delegátů družstva, konané dne 27. 5. 2021, schválilo plán na rok 2021 pro část hospodaření správy družstva vyrovnaný v nákladech i výnosech a současně zmocnilo představenstvo družstva k provedení dílčích změn plánu.

Představenstvo družstva projednávalo hospodaření správy družstva pravidelně 1 x měsíčně.

Vzhledem k příznivému vývoji výnosů a kladnému hospodářskému výsledku schválilo představenstvo družstva dne 2. 12. 2021 usnesením 156/8 dílčí změnu plánu, a to navýšení nákladů v položce Mzdové náklady o 700 000,- Kč, Sociální a zdravotní pojištění o 250 000,- Kč, Odměny funkcionářů o 100 000,-Kč, Ostatní služby o 300 000 Kč, Spotřeba materiálu o 200 000,- Kč a současně navýšení výnosů v položce Finanční operace o 1 450 000,- Kč a Ostatní výnosy o 100 000,- Kč.

Za rok 2021 bylo dosaženo zisku po zdanění ve výši 983,7 tis. Kč.

### 1.3 Hospodářský výsledek družstva

#### Informace o hospodaření

Družstvo jako celek v roce 2021 vykázalo zisk v hospodaření ve výši 983,7 tis. Kč, z toho:

- hospodářská střediska domů (objektů) - zisk..... 41,6 tis. Kč
- správa družstva – zisk ..... 942,1 tis. Kč

#### Návrh na rozdělení zisku za rok 2021

*Shromáždění delegátů se doporučuje převést zisk správy družstva ve výši 942,1 tis. Kč do rezervního fondu družstva.*

*Shromáždění delegátů se doporučuje zisk hospodářského střediska Štouračova 7 ve výši 3,7 tis. Kč a hospodářského střediska garáže Voroněžská 1a ve výši 37,9 tis. Kč převést po zdanění srážkovou daní do dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice příslušného střediska.*

### 1.4 Předpokládaný vývoj družstva

Hlavním zaměřením družstva zůstane i v budoucnu kvalitní výkon správy, provozu a údržby bytového a nebytového fondu.

### 1.5 Ostatní informace

Družstvo nevyvíjí žádnou aktivitu v oblasti výzkumu a vývoje ani v oblasti ochrany životního prostředí. Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

Ing. Branislav Jurkáček, CSc., předseda představenstva

Zpracoval: Roland Strobliík, ekonomický náměstek

V Brně, dne 19. 4. 2022

## 2 Výsledky hospodaření v roce 2021

### 2.1 Rozvaha

#### ROZVAHA



K... 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1

Od: 1.1.2021 Do: 31.12.2021

v tisících Kč

IČ 0 0 0 4 7 3 2 5

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Průkopník  
stavební bytové družstvo**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Foltýnova 1**

**Brno-Bystrc**

**635 00**

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2020)	
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	<b>+676 397</b>	<b>-13 678</b>	<b>+662 719</b>	<b>+620 070</b>
A.	Pohledávky za upsány základní kapitál	A.1.+A.x.	002				
B.	Stálá aktiva	B.I.+...+B.III.	003	<b>+313 034</b>	<b>-13 364</b>	<b>+299 670</b>	<b>+266 850</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.1.+...+B.I.x.	004	<b>+3 170</b>	<b>-3 170</b>	<b>+0</b>	<b>+105</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	účty 012, (-)072, (-)091AÚ	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	<b>+3 170</b>	<b>-3 170</b>	<b>+0</b>	<b>+105</b>
B.I.2.1.	Software	účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	<b>+3 170</b>	<b>-3 170</b>	<b>+0</b>	<b>+105</b>
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	účty 014, (-)074, (-)091AÚ	008				
B.I.3.	Goodwill	účty 015, (-)075, (-)091AÚ	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	účty 019, (-)079, (-)091AÚ	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	B.I.5.1.+B.I.5.2.	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	účty 051, (-)095AÚ	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	účty 041, (-)093	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.II.1.+...+B.II.x.	014	<b>+86 296</b>	<b>-10 194</b>	<b>+76 102</b>	<b>+87 331</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	<b>+84 488</b>	<b>-8 437</b>	<b>+76 051</b>	<b>+87 227</b>
B.II.1.1.	Pozemky	účty 031, (-)092AÚ	016	<b>+5 349</b>		<b>+5 349</b>	<b>+5 603</b>
B.II.1.2.	Stavby	účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	<b>+79 139</b>	<b>-8 437</b>	<b>+70 702</b>	<b>+81 624</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	<b>+1 808</b>	<b>-1 757</b>	<b>+51</b>	<b>+104</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	účty 097, (-)098	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.II.4.1.+...+B.II.1.3.	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	účty 025, (-)085, (-)092AÚ	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	účty 026, (-)086, (-)092AÚ	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.II.5.1.+B.II.5.2.	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	účty 052, (-)095AÚ	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	účty 042, (-)094	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	B.III.1.+...+B.III.x.	027	<b>+223 568</b>		<b>+223 568</b>	<b>+179 414</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 043, 061, (-)096AÚ	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 066, (-)096AÚ	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	účty 043, 062, (-)096AÚ	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	účty 067, (-)096AÚ	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032	<b>+223 568</b>		<b>+223 568</b>	<b>+179 414</b>
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	účty 068, (-)096AÚ	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	B.III.7.1.+B.III.7.2.	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	účty 043, 069, (-)096AÚ	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	účty 053, (-)095AÚ	036				
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	<b>+361 049</b>	<b>-314</b>	<b>+360 735</b>	<b>+351 186</b>
C.I.	Zásoby	C.I.1.+...+C.I.x.	038				
C.I.1.	Materiál	účty 111, 112, 119, (-)191	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	účty 121, 122, (-)192, (-)193	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2.	041				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2020)	
C.I.3.1.	Výrobky	účty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží	účty 131, 132, 139, (-)196	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	účty 124, (-)195	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	<b>+191 356</b>	<b>-314</b>	<b>+191 042</b>	<b>+179 112</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.x	047	<b>+168 617</b>		<b>+168 617</b>	<b>+159 547</b>
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odloužená daňová pohledávka	účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	<b>+168 617</b>		<b>+168 617</b>	<b>+159 547</b>
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	účty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056	<b>+168 617</b>		<b>+168 617</b>	<b>+159 547</b>
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	<b>+22 739</b>	<b>-314</b>	<b>+22 425</b>	<b>+19 565</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	<b>+15 994</b>	<b>-314</b>	<b>+15 680</b>	<b>+15 080</b>
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 351AÚ, (-)391AÚ	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	účty 352AÚ, (-)391AÚ	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	<b>+6 745</b>		<b>+6 745</b>	<b>+4 485</b>
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	účty 336, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	<b>+5 561</b>		<b>+5 561</b>	<b>+4 264</b>
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	účty 388	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	<b>+1 184</b>		<b>+1 184</b>	<b>+221</b>
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	C.II.3.1.+...+C.II.3.x	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	účty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	účty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	C.III.1.+...+C.III.x	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.x	075	<b>+169 693</b>		<b>+169 693</b>	<b>+172 074</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	účty 211, 213, 261	076	<b>+496</b>		<b>+496</b>	<b>+289</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	účty 221, 261	077	<b>+169 197</b>		<b>+169 197</b>	<b>+171 785</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.x	078	<b>+2 314</b>		<b>+2 314</b>	<b>+2 034</b>
D.1.	Náklady příštích období	účty 381	079	<b>+59</b>		<b>+59</b>	<b>+4</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období	účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období	účty 385	081	<b>+2 255</b>		<b>+2 255</b>	<b>+2 030</b>

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2020)
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	<b>+662 719</b>	<b>+620 070</b>
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	<b>+100 398</b>	<b>+109 844</b>
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x	<b>+2 822</b>	<b>+2 872</b>
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	<b>+2 822</b>	<b>+2 872</b>
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	<b>+74 199</b>	<b>+84 509</b>
A.II.1.	Ážio	účty 412		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	<b>+74 199</b>	<b>+84 509</b>
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	<b>+74 199</b>	<b>+84 509</b>
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x	<b>+22 393</b>	<b>+21 804</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	<b>+22 393</b>	<b>+21 804</b>
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.I.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	<b>+984</b>	<b>+659</b>
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	<b>+562 183</b>	<b>+510 049</b>
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x	<b>+5 772</b>	<b>+5 172</b>
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	<b>+5 772</b>	<b>+5 172</b>
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	<b>+556 411</b>	<b>+504 877</b>
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x	<b>+46 907</b>	<b>+27 178</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2.		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	<b>+1 338</b>	<b>+1 935</b>
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	<b>+45 569</b>	<b>+25 243</b>
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	účty 481		
C.I.9.	Závazky - ostatní	C.I.9.1.+...+C.I.9.3.		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	účty 389		
C.I.9.3.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379, 474, 479		
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x	<b>+509 504</b>	<b>+477 699</b>



Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2020)
C.II.1.	Vydané dluhopisy	C.II.1.1.+C.II.1.2	046	
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 241	047	
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 241	048	
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 221, 231, 232	049	
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	<b>+48 285</b>
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	<b>+15 681</b>
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052	
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053	
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054	
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	<b>+445 538</b>
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	056	<b>+270</b>
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249	057	
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	<b>+182</b>
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	<b>+968</b>
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	<b>+161</b>
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	<b>+87</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	<b>+443 870</b>
C.III.	Časové rozlišení pasiv	C.III.1.+...+C.III.x	063	
C.III.1.	Výdaje příštích období	účty 383	064	
C.III.2.	Výnosy příštích období	účty 384	065	
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x	066	<b>+138</b>
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	<b>+111</b>
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	<b>+27</b>

Sestaveno dne: <b>15.4.2022</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma , <b>stavební bytové družstvo</b> účetní jednotky:	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b> <b>Specializované stavební činnosti</b>	Roland Stroblik
Pozn.:	

## 2.2 Výkaz zisku a ztráty

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



K..... 3 1 . 1 2 . 2 0 2 1 .....

Od: 1.1.2021 Do: 31.12.2021

v tisících Kč

IČ 0 0 0 4 7 3 2 5

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Průkopník**  
**stavební bytové družstvo**

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání, liší-li se od bydliště

**Foltýnova 1**  
**Břmo-Bystrc**  
**635 00**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2020)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	<b>+20 058</b>	<b>+21 044</b>
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002		
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x	003	<b>+4 609</b>	<b>+8 714</b>
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	<b>+1 175</b>	<b>+1 106</b>
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	<b>+3 434</b>	<b>+7 608</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-) účty 581, 582, 583, 584	007		
C.	Aktivace (-) účty 585, 586, 587, 588	008		
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x	009	<b>+40 961</b>	<b>+40 012</b>
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	<b>+34 585</b>	<b>+33 743</b>
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	<b>+6 376</b>	<b>+6 269</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	<b>+5 950</b>	<b>+5 823</b>
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	<b>+426</b>	<b>+446</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x	014	<b>+559</b>	<b>+592</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	<b>+429</b>	<b>+613</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	<b>+429</b>	<b>+613</b>
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné účty 559	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob účty 559	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019	<b>+130</b>	<b>-21</b>
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x	020	<b>+19 521</b>	<b>+23 512</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	<b>+19 521</b>	<b>+23 512</b>
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x	024	<b>+1 759</b>	<b>+2 771</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	<b>+266</b>	<b>+508</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028	<b>+600</b>	<b>+600</b>
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	<b>+893</b>	<b>+1 663</b>
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	<b>-8 309</b>	<b>-7 533</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly IV.1.+...+IV.x	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů účty 661, 665	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly účty 561	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku V.1.+...+V.x	035	<b>+8 673</b>	<b>+7 048</b>
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba účty 661, 665	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku účty 661, 665	037	<b>+8 673</b>	<b>+7 048</b>

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2020)
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	účty 561, 566	038	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x.	039	<b>+1 670</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 662, 665	040	
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	účty 662, 665	041	<b>+1 670</b>
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	účty 574, 579	042	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x.	043	<b>+17</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 562	044	
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	účty 562	045	<b>+17</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046	
K.	Ostatní finanční náklady	účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	<b>+673</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	<b>+9 653</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	*	049	<b>+1 344</b>
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x.	050	<b>+360</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 593, 595, 599	051	<b>+360</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	účty 592	052	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L.	053	<b>+984</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	účty 596	054	
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M.	055	<b>+984</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	<b>+49 922</b>

Sestaveno dne: <b>15.4.2022</b>	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma , <b>stavební bytové družstvo</b> účetní jednotky:	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: <b>Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí</b> <b>Specializované stavební činnosti</b>	Roland Stroblik
Pozn.:	

### 3 Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2021

#### 3.1 Základní údaje

**Název:** Průkopník, stavební bytové družstvo  
**Sídlo:** Brno, Foltýnova 1, PSČ 635 00  
**IČ:** 000 47325                      **DIČ:** CZ00047325  
**Právní forma:** družstvo  
Spisová značka DrXXXIV 414, vedená Krajským soudem v Brně

#### Předmět podnikání:

- činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

**Rozvahový den:** 31. 12. 2021  
**Okamžik sestavení účetní závěrky:** 13. 4. 2022  
**Datum vzniku družstva:** 5. 11. 1965  
Kategorie účetní jednotky: malá účetní jednotka

#### Organizační struktura

Statutárním orgánem družstva je představenstvo, které rozhoduje ve všech věcech, pokud nejsou svěřeny do působnosti shromáždění delegátů, jménem představenstva jedná předseda představenstva. Předseda představenstva je současně předsedou družstva.

Předseda družstva řídí pracovní aparát družstva, který je rozdělen na úseky:

- úsek předsedy – řídí předseda družstva – 10 zaměstnanců
- úsek ekonomický – řídí ekonomický náměstek - 13 zaměstnanců
- úsek provozně technický – řídí provozně-technický náměstek - 15 zaměstnanců

### **Zásadní změny organizační struktury během uplynulého účetního období:**

V roce 2021 bylo nově zvoleno představenstvo a kontrolní komise družstva na období 5 let.

### **Členové statutárního a dozorčího orgánu k rozvahovému dni:**

#### **Představenstvo:**

<b>Předseda</b>	Ing. Branislav Jurkáček, CSc.
<b>Místopředseda</b>	Roland Stroblík
<b>Členové</b>	Ing. Jaroslav Horký
	Mgr. Zdeňka Hromadová
	Roman Hrozek
	Zdeněk Mahelka
	Ing. Jiří Šimek
	RSDr. Jiří Blabla

#### **Kontrolní komise:**

<b>Předseda</b>	Ing. Jiří Chládek
Místopředseda	Jaromír Sláma
Členové	Ing. Vladimíra Nedvědová
	Ing. Eva Rindová

### **3.2 Zaměstnanci družstva, osobní náklady**

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období byl 38.

Zaměstnavatel přispívá zaměstnancům na penzijní připojištění se státním příspěvkem penzijnímu fondu a přispívá zaměstnancům na stravování 55 % z hodnoty jídla. Zaměstnancům byly poskytnuty zápůjčky, které pravidelně splácí.

### **3.3 Informace o aplikaci obecných účetních zásad, o použitých účetních metodách, způsobech oceňování a odpisování**

Použité účetní zásady:

Účetnictví je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, českými účetními standardy k vyhlášce č. 500/2002 Sb., vše v platném znění a vnitrodružstevními instrukcemi prostřednictvím výpočetní techniky.

#### **Oceňování majetku**

- ocenění cenných papírů a majetkových účastí – pořizovacími cenami

- ocenění hmotného majetku – pořizovacími cenami.

### **Odpisování**

- odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku účetní jednotka sestavila ve vnitrodružstevní instrukci tak, že vycházela z předpokládaného opotřebení zařazovaného majetku odpovídajícího běžným podmínkám jeho používání
- u daňových odpisů je použita metoda rovnoměrných odpisů. Daňové a účetní odpisy nejsou shodné, daňové odpisy jsou o 143 940,- Kč vyšší než odpisy účetní. Drobný hmotný majetek, jehož pořizovací cena je vyšší než 20 tis. Kč se účtuje v souladu s vnitrodružstevní instrukcí na majetkový účet a odepisuje se po dobu 3-5 let, účetní a daňové odpisy jsou shodné, je postupováno podle § 24/2/v zákona o daních z příjmů. DHM v pořizovací ceně do 20 tis. Kč se účtuje jako zásoba, při vydání přímo do spotřeby na účet 501 – spotřeba materiálu
- drobný nehmotný majetek v pořizovací ceně 30 tis. – 60 tis. Kč se účtuje v souladu s vnitrodružstevní instrukcí na účet majetku a odepisuje se po dobu dvou let. Při pořizovací ceně do 30 tis. Kč je účtován přímo do nákladů na účet 518 – ostatní služby

### **Rezervy**

Účetní rezerva je tvořena dle vnitropodnikové směrnice na nezaplacené další členské vklady na garážová stání Voroněžská 1a a na opravu správní budovy.

### **Časové rozlišení**

Je účtováno v souladu s Českým účetním standardem.

### **Inventarizace**

Byla provedena fyzická inventura, inventurní rozdíly nebyly zjištěny. Byla zpracována dokladová inventura.

### **Změny metodiky**

Nedošlo ke změně metodiky.

### **Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 ZoÚ**

- na účtu 315 jsou účtovány náklady na služby související s nájmem (teplo, voda, el. energie apod.), tyto náklady jsou 1 × ročně vyúčtovány s přijatými zálohami
- na samostatném analytickém účtu 379 jsou účtovány závazky vůči vlastníkům a společenství vlastníků, neboť některá nemají zřízena vlastní účet
- opravy a údržba bytových domů ve vlastnictví družstva je účtováno na účet 511 se současným zápisem na účet MD 475 (čerpání dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice) a DAL 648.

### 3.4 Účetní výkazy

Součástí účetní závěrky jsou zpracované standardní výkazy v plném rozsahu a druhovém členění, tj. rozvaha a výkaz zisku a ztráty

#### Finanční investice

- dlouhodobé majetkové cenné papíry:

k rozvahovému dni měla účetní jednotka v majetku podílové listy nemovitostního fondu v hodnotě 29 997 tis. Kč a dluhopisy v hodnotě 193 571 tis. Kč, celkem 223 568 tis. Kč.

#### Opravné položky – Pohledávky (v tis. Kč)

Opravná položka	Částka
Opravné položky konkurzní	0
Opravné položky daňové po splatnosti	0
Opravné položky k nevýznamným pohledávkám	0
Opravné položky účetní	314
Celkem	314

#### Rezervy (v tis. Kč)

Titul rezervy	Stav k 1.1.	Tvorba	Čerpání	Stav 31. 12.
Daňová rezerva	0	0	0	0
Účetní rezervy	5 172	600	0	5 772
Celkem	5 172	600	0	5 772

#### Úvěry a půjčky

Družstvo eviduje k 31. 12. 2021 následující úvěry (v tis. Kč)

	Výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek k 31.12.	Splatnost
MFČR		10	1 338	31.12.2032

- dlouhodobé bankovní úvěry: dlouhodobé investiční úvěry na družstevní bytovou výstavbu u Ministerstva financí ve výši 1 338 tis. Kč. V roce 2021 byly splaceny jistiny ve výši 597 tis. Kč

## Náklady

Struktura nákladů je uvedena ve Výkazu zisku a ztráty.

## Výnosy (v tis. Kč)

	2021	2020	2019
Tržby z bytového hospodářství a poskytování služeb SV, nájem NP na byt. domech	18 902	23 406	28 023
Kotelny	101	107	85
Nájmy nebytových prostor – správa	1 916	1 930	2 098
Úroky a výnosy z fin. Investic	10 344	8 978	9 167
Správa družstva (vč. vnitropodnikových)	20 058	20 572	17 691
<b>Celkem</b>	<b>51 321</b>	<b>54 993</b>	<b>57 054</b>

## 3.5 Doplnující údaje

### Pohledávky a dluhy po lhůtě splatnosti:

- pohledávky po splatnosti z nájemného činí 217 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti z obchodního styku činí 1 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 90 dnů 16 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 365 dnů 25 tis. Kč
- dluhy po splatnosti činí 100 tis. Kč (pozastávky)

### Krátkodobé pohledávky a dluhy ke společenstvím vlastníků, kde družstvo vykonává správu (z položky „jiné pohledávky“, „jiné dluhy“)

- pohledávky z titulu poskytnutých půjček společenství vlastníků:
- krátkodobé 15 294 tis. Kč
- dlouhodobé 11 602 tis. Kč
- závazky vůči společenstvím vlastníků 26 896 tis. Kč

### Pronájem majetku

Byty a nebytové prostory ve vlastnictví družstva členům družstva i jiným fyzickým či právnickým osobám

### Majetek zatížený zástavním právem nebo věcným břemenem

Zástavní právo ve prospěch Ministerstva financí České republiky k zajištění dlouhodobého investičního úvěru na družstevní bytovou výstavbu u domů s nesplaceným investičním úvěrem



#### Informace neuvedené v rozvaze

- drobný hmotný majetek do 40 tis. Kč 1 093 tis. Kč
- drobný nehmotný majetek do 60 tis. Kč 195 tis. Kč

### 3.6 Přehled o penězích a vlastním kapitálu

#### Finanční prostředky (v tis. Kč)

	K 31. 12. 2021	K 31. 12. 2020
Pokladna	496	289
Bankovní účet	169 197	171 074
Celkem	169 693	171 363

#### Vlastní kapitál (v tis. Kč)

	Běžné období	Přírůstky	Úbytky	Předchozí období
Základní kapitál (411)	2 822	0	50	2 872
- zapisovaný	50	0	0	50
- nezapisovaný	2 772	0	50	2 822
Rezervní fond (421)	22 393	589	0	21 804
Financování družstevní výstavby (413)	74 199	1 136	11 446	84 508
HV běžného účetního období	984	328	0	659
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>100 398</b>	<b>2 053</b>	<b>11 496</b>	<b>109 843</b>

#### Významné položky zvýšení nebo snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu

Úbytky financování družstevní výstavby představují převody bytů do vlastnictví a přírůstky vyjadřují splátky úvěrů, dodatečné členské podíly při financování technického zhodnocování majetku a převody pozemků od státu.

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

V účetní jednotce nenastaly žádné významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem vyhotovení závěrky.

### **3.8 Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech, popřípadě odůvodnění neponechání nesrovnatelných informací**

Údaje v minulém období jsou srovnatelné s údaji běžného období

### **3.9 Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí při převodu vlastnictví k nemovitostem**

Podmínkou převodu jednotek do vlastnictví je neexistence závazků nabyvatele jednotky vůči původnímu vlastníkovi.

Sestaveno dne: 19. 4. 2022

Sestavil: Ing. Vladimír Krejčí, daňový poradce

Roland Stroblík, ekonomický náměstek

Schválil: Ing. Branislav Jurkáček, CSc., předseda představenstva

Zdeněk Mahelka, člen představenstva

## 4 Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

procentuální plnění	100,0%	plán	skutečnost	% plnění
<b>Náklady</b>				
Spotřeba materiálu		500,00	471,40	94,3%
Elektrická energie		180,00	167,60	93,1%
vodné, stočné		85,00	75,30	88,6%
Plyn		370,00	350,10	94,6%
Opravy a údržba		700,00	722,20	103,2%
Služby spojů		450,00	335,70	74,6%
Náklady na reprezentaci		30,00	12,90	43,0%
Stravování zaměstnanců		140,00	128,80	92,0%
Výpočetní technika		500,00	393,50	78,7%
Ostatní služby		1 250,00	1 264,20	101,1%
Mzdové náklady		15 850,00	15 850,00	100,0%
Sociální a zdravotní pojištění		5 500,00	5 363,00	97,5%
Správci domů ve vlastnictví		1 500,00	1 460,50	97,4%
Daň z nemovitostí		60,00	57,10	95,2%
Poplatky (správní, soudní)		20,00	16,30	81,5%
Odpisy		640,00	429,40	67,1%
Cestovné		130,00	115,60	88,9%
Odměny funkcionářů		600,00	600,00	100,0%
Ostatní náklady		650,00	625,40	96,2%
Rezerva na opravy		600,00	600,00	100,0%
Daň z příjmů právnických osob		400,00	360,10	90,0%
<b>Náklady celkem</b>		<b>30 155,00</b>	<b>29 399,10</b>	<b>97,5%</b>
<b>Výnosy</b>				
Poplatky na správu družstva		13 230,00	13 308,10	100,6%
Poplatky na správce domu		1 500,00	1 460,50	97,4%
Finanční operace		9 700,00	9 624,20	99,2%
Pronájem NP		1 770,00	1 916,20	108,3%
Poplatky za úkony		50,00	89,70	179,4%
Převody bytů		30,00	60,60	202,0%
Pokuty a penále		15,00	20,70	138,0%
Ostatní výnosy		3 860,00	3 861,20	100,0%
<b>Výnosy celkem</b>		<b>30 155,00</b>	<b>30 341,20</b>	<b>100,6%</b>
<b>Hospodářský výsledek</b>			<b>942,10</b>	