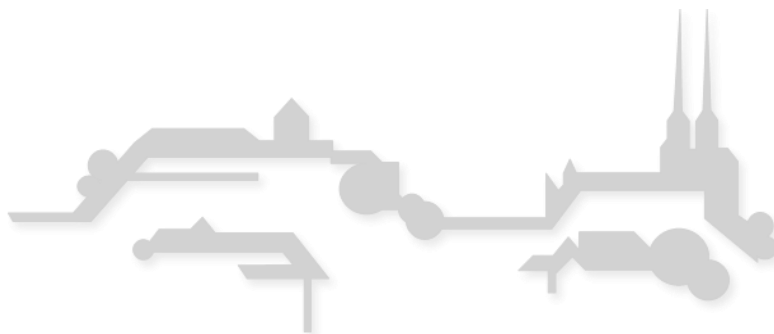


Materiál pro jednání shromáždění delegátů konané dne 25.5.2023

Průkopník, stavební bytové družstvo

IČ: 000 47 325

Sídlo: Foltýnova 1, 635 00 Brno



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2022

Schváleno shromážděním delegátů dne: 25.5.2023

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 2022.....	6
2.1	Rozvaha	6
2.2	Výkaz zisku a ztráty.....	8
3	Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2022	10
3.1	Základní údaje	10
3.2	Zaměstnanci družstva, osobní náklady	11
3.3	Informace o aplikaci obecných účetních zásad, o použitých účetních metodách, způsobech oceňování a odpisování.....	11
3.4	Účetní výkazy.....	13
3.5	Doplňující údaje.....	14
3.6	Přehled o penězích a vlastním kapitálu.....	15
3.7	Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky.....	16
3.8	Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech, popřípadě odůvodnění neponechání nesrovnatelných informací.....	16
3.9	Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí při převodu vlastnictví k nemovitostem.....	16
4	Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2022 (v tis. Kč).....	17

1 Zpráva o činnosti družstva

1.1 Stručná charakteristika družstva

V roce 2022 zajišťovalo družstvo správu, provoz a údržbu 476 objektů, z toho bylo 403 bytových domů, 72 objektů garáží nebo garážových stání a 1 objekt správy družstva.

V roce 2022 spravovalo družstvo 12 823 jednotek, z toho bylo 11 026 bytů a 1 797 garáží nebo garážových stání.

K 31. 12. 2022 nebylo převedeno do vlastnictví členů 767 jednotek, z toho bylo 129 bytů a 638 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 5 564 tis. Kč.

V roce 2022 nebyla realizována nová výstavba.

Činnost družstva k 31. 12. 2022 zajišťovalo 38 zaměstnanců v pracovním poměru na základě pracovní smlouvy a 14 zaměstnanců na dlouhodobé dohody o pracovní činnosti.

1.2 Hlavní cíle družstva a jejich plnění

Činnost družstva byla v roce 2022 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. 2022 byla uzavřena smlouva o správě celkem se 413 společenstvími vlastníků.

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

- k 1. 1. 2022 45 569 tis. Kč
- tvorba 202235 171 tis. Kč
- čerpání 202220 154 tis. Kč
- k 31. 12. 202260 587 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 rekonstrukce a výměny výtahů, budování nových výtahů a 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 26. 5. 2022, schválilo plán na rok 2022 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 1. 12. 2022 usnesením 250/20 dílčí změnu plánu, a to navýšení nákladů v položce Mzdové náklady o 1 100 000,- Kč, Sociální a zdravotní pojištění o 380 000,- Kč, Odměny funkcionářů o 70 000,-Kč, Ostatní náklady o 200 000 Kč, Opravy a údržba o 700 000,- Kč, Daň z příjmu právnických osob o 450 000,- Kč a současně navýšení výnosů v položce Finanční operace o 5 000 000,- Kč.

Za rok 2022 bylo dosaženo zisku po zdanění ve výši 4 774,1 tis. Kč.

1.3 Hospodářský výsledek družstva

Informace o hospodaření

Družstvo jako celek v roce 2022 vykázalo zisk v hospodaření ve výši 4 774,1 tis. Kč, z toho:

- hospodářská střediska domů (objektů) - zisk..... 35,8 tis. Kč
- správa družstva – zisk 4 738,3 tis. Kč

Návrh na rozdělení zisku za rok 2022

Shromáždění delegátů se doporučuje převést zisk správy družstva ve výši 4 738,3 tis. Kč do rezervního fondu družstva.

Shromáždění delegátů se doporučuje zisk hospodářského střediska garáže Voroněžská 1a ve výši 35,8 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 20. 4. 2023

2 Výsledky hospodaření v roce 2022

2.1 Rozvaha

ROZVAHA



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

Od: **1.1.2022** Do: **31.12.2022**

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
Bmo-Bystrc
635 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2021)
	AKTIVA CELKEM A+B.+C.+D.	001	+684 119	-13 877	+670 242	+662 719
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+237 723	-13 675	+224 048	+299 670
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.x	004	+3 169	-3 169	+0	+0
B.I.2.	Ocenitelná práva B.I.2.1.+B.I.2.2	006	+3 169	-3 169	+0	+0
B.I.2.1.	Software účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	+3 169	-3 169	+0	+0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.x	014	+78 023	-10 506	+67 517	+76 102
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2	015	+76 214	-8 709	+67 505	+76 051
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+5 564		+5 564	+5 349
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+70 650	-8 709	+61 941	+70 702
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+1 809	-1 797	+12	+51
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek B.III.1.+...+B.III.x	027	+156 531		+156 531	+223 568
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032	+156 531		+156 531	+223 568
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+446 171	-202	+445 969	+360 735
C.II.	Pohledávky C.II.1.+C.II.2.+C.II.3	046	+234 188	-202	+233 986	+191 042
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x	047	+210 916		+210 916	+168 617
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4	052	+210 916		+210 916	+168 617
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056	+210 916		+210 916	+168 617
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	+23 272	-202	+23 070	+22 425
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+15 832	-202	+15 630	+15 680
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6	061	+7 440		+7 440	+6 745
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+5 345		+5 345	+5 561
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+2 095		+2 095	+1 184
C.III.	Krátkodobý finanční majetek C.III.1.+...+C.III.x	072	+82 170		+82 170	+0
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074	+82 170		+82 170	+0
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x	075	+129 813		+129 813	+169 693
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	+491		+491	+496
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+129 322		+129 322	+169 197
D.	Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x	078	+225		+225	+2 314
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+56		+56	+59
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	+169		+169	+2 255

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období	
			Netto	Netto (Rok 2021)	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+670 242	+662 719
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	002	+97 754	+100 398
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x	003	+2 771	+2 822
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 771	+2 822
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	007	+66 874	+74 199
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5.	009	+66 874	+74 199
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+66 874	+74 199
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x	015	+23 335	+22 393
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016	+23 335	+22 393
A.V.	Výsledek hospodaření v běžném účetním období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	021	+4 774	+984
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+572 274	+562 183
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x	024	+5 772	+5 772
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028	+5 772	+5 772
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+566 502	+556 411
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x	030	+60 975	+46 907
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	034	+389	+1 338
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035	+60 586	+45 569
C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x	045	+505 527	+509 504
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324	050	+48 916	+48 285
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	-8 102	+15 681
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+464 713	+445 538
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	056	+329	+270
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	+196	+182
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	+1 271	+968
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+1 366	+161
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	+108	+87
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	+461 443	+443 870
D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x	066	+214	+138
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	+58	+111
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	+156	+27

Sestaveno dne: 20.4.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , stavební bytové družstvo	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Specializované stavební činnosti	Roland Stroblik
Pozn.:	

2.2 Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



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

Od: **1.1.2022** Do: **31.12.2022**

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
Bmo-Bystrc
635 00

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2021)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+19 825	+20 058
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x	003	+6 139	+4 609
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+1 166	+1 175
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+4 973	+3 434
D.	Osobní náklady D.1.+...+D.x	009	+44 098	+40 961
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+37 133	+34 585
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+6 965	+6 376
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+6 416	+5 950
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	+549	+426
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x	014	+200	+559
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+312	+429
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+312	+429
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559	019	-112	+130
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x	020	+21 530	+19 521
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+21 530	+19 521
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x	024	+1 350	+1 759
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+233	+266
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028	+0	+600
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+1 117	+893
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x+III.x+III.-A-B-C-D-E-F	030	-10 432	-8 309
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku V.1.+...+V.x	035	+6 273	+8 673
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku účty 661, 665	037	+6 273	+8 673
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x	039	+10 475	+1 670
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665	041	+10 475	+1 670
J.	Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x	043	+11	+17
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562	045	+11	+17
K.	Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+432	+673
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+16 305	+9 653
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+5 873	+1 344
L.	Daň z příjmů L.1.+...+L.x	050	+1 099	+360
L.1.	Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599	051	+1 099	+360
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** - L.	053	+4 774	+984
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** - M.	055	+4 774	+984
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	056	+58 103	+49 922

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2021)

Sestaveno dne: 20.4.2023	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , stavební bytové družstvo	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Specializované stavební činnosti	Roland Stroblik
Pozn.:	

3 Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2022

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. 2022
Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 4. 2023
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:

Nebyly

Členové statutárního a dozorčího orgánu k rozvahovému dni:

Představenstvo:

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

Kontrolní komise:

Předseda	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 126 792,- 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, dluhopisy v hodnotě 44 186 tis. Kč a cenné papíry (směnky) v hodnotě 164 519 tis. Kč, celkem 238 702 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	202
Celkem	202

Rezervy (v tis. Kč)

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

Úvěry a půjčky

Družstvo eviduje k 31. 12. 2022 následující úvěry (v tis. Kč)

	Výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek k 31.12.	Splatnost
MFČR		8	389	31.12.2032

- dlouhodobé bankovní úvěry: dlouhodobé investiční úvěry na družstevní bytovou výstavbu u Ministerstva financí ve výši 389 tis. Kč. V roce 2022 byly splaceny jistiny ve výši 949 tis. Kč

Náklady

Struktura nákladů je uvedena ve Výkazu zisku a ztráty.

Výnosy (v tis. Kč)

	2022	2021	2020
Tržby z bytového hospodářství a poskytování služeb SV, nájem NP na byt. domech	21 927	18 902	23 406
Kotelny	74	101	107
Nájmy nebytových prostor – správa	2 027	1 916	1 930
Úroky a výnosy z fin. investic	9 060	10 344	8 978
Správa družstva (vč. vnitropodnikových)	25 778	20 058	20 572
Celkem	58 866	51 321	54 993

3.5 Doplnující údaje

Pohledávky a dluhy po lhůtě splatnosti:

- pohledávky po splatnosti z nájemného činí 153 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti z obchodního styku činí 7 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 90 dnů 53 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 365 dnů 20 tis. Kč
- dluhy po splatnosti činí 0 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 12 160 tis. Kč
- dlouhodobé 15 966 tis. Kč
- závazky vůči společenstvím vlastníků 28 126 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 1 192 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. 2022	K 31. 12. 2021
Pokladna	291	496
Bankovní účet	129 322	169 197
Celkem	129 613	169 693

Vlastní kapitál (v tis. Kč)

	Běžné období	Přírůstky	Úbytky	Předchozí období
Základní kapitál (411)	2 772	0	51	2 822
- zapisovaný	50	0	0	50
- nezapisovaný	2 721	0	51	2 772
Rezervní fond (421)	23 335	942	0	22 393
Financování družstevní výstavby (413)	66 874	1 397	8 722	74 199
HV běžného účetního období	5 872	4 888	0	984
Vlastní kapitál celkem	98 853	7 227	8 773	100 398

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: 20. 4. 2023

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. 2022 (v tis. Kč)

procentuální plnění	100,0%	plán	skutečnost	% plnění
Náklady				
Spotřeba materiálu		400,00	556,70	139,2%
Elektrická energie		180,00	208,70	115,9%
vodné, stočné		80,00	80,80	101,0%
Plyn		320,00	240,20	75,1%
Opravy a údržba		1 400,00	1 365,90	97,6%
Služby spojů		400,00	419,10	104,8%
Náklady na reprezentaci		30,00	28,70	95,7%
Stravování zaměstnanců		140,00	154,80	110,6%
Výpočetní technika		450,00	488,50	108,6%
Ostatní služby		1 200,00	916,80	76,4%
Mzdové náklady		17 150,00	17 150,00	100,0%
Sociální a zdravotní pojištění		6 000,00	5 786,50	96,4%
Správci domů ve vlastnictví		1 500,00	1 623,00	108,2%
Daň z nemovitostí		60,00	57,10	95,2%
Poplatky (správní, soudní)		20,00	9,60	48,0%
Odpisy		310,00	311,80	100,6%
Cestovné		130,00	133,90	103,0%
Odměny funkcionářů		630,00	630,00	100,0%
Ostatní náklady		850,00	643,20	75,7%
Daň z příjmů právnických osob		850,00	1 099,00	129,3%
Náklady celkem		32 100,00	31 904,30	99,4%
Výnosy				
Poplatky na správu družstva		13 300,00	13 326,50	100,2%
Poplatky na správce domu		1 500,00	1 623,00	108,2%
Finanční operace		13 850,00	15 919,70	114,9%
Pronájem NP		1 900,00	2 027,00	106,7%
Poplatky za úkony		50,00	119,20	238,4%
Převody bytů		30,00	51,60	172,0%
Pokuty a penále		10,00	5,60	56,0%
Ostatní výnosy		3 560,00	3 570,00	100,3%
Výnosy celkem		34 200,00	36 642,60	107,1%
Hospodářský výsledek			4 738,30	