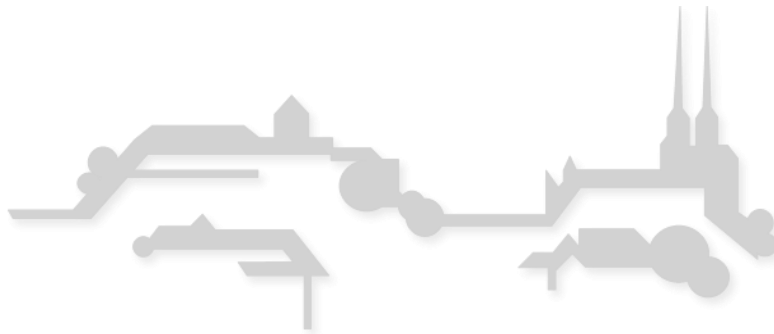


Materiál pro jednání shromáždění delegátů konané dne 23.5.2024

Průkopník, stavební bytové družstvo

IČ: 000 47 325

Sídlo: Foltýnova 1, 635 00 Brno



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2023

Schváleno shromážděním delegátů dne: 23.5.2024

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 2023..... | 6 |
| 2.1 | Rozvaha | 6 |
| 2.2 | Výkaz zisku a ztráty..... | 8 |
| 3 | Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2023 | 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..... | 15 |
| 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. 2023 (v tis. Kč)..... | 17 |

1 Zpráva o činnosti družstva

1.1 Stručná charakteristika družstva

V roce 2023 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 2023 spravovalo družstvo 12 785 jednotek, z toho bylo 10 988 bytů a 1 797 garáží nebo garážových stání.

K 31. 12. 2023 nebylo převedeno do vlastnictví členů 726 jednotek, z toho bylo 88 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 5 508 tis. Kč.

V roce 2023 nebyla realizována nová výstavba.

Činnost družstva k 31. 12. 2023 zajišťovalo 37 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 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
- výkon funkce předsedy ve společenstvích vlastníků kde družstvo vykonává správu

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. 2023 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. 2023 60 586 tis. Kč
- tvorba 202334 273 tis. Kč
- čerpání 202325 929 tis. Kč
- k 31. 12. 202368 930 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 25. 5. 2023, schválilo plán na rok 2023 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 7. 12. 2023 usnesením 332/32 dílčí změnu plánu, a to navýšení nákladů v položce Mzdové náklady o 2 000 000,- Kč, Sociální a zdravotní pojištění o 650 000,- Kč, Odměny funkcionářů o 80 000,-Kč, Daň z příjmu právnických osob o 600 000,- Kč a současně navýšení výnosů v položce Finanční operace o 6 150 000,- Kč a Ostatní výnosy o 785 000,- Kč.

Za rok 2023 bylo dosaženo zisku po zdanění ve výši 6 864,0 tis. Kč.

Výkon funkce předsedy ve společenstvích vlastníků

Ke dni 31.12.2023 vykonávalo družstvo funkci předsedy ve 167 společenstvích vlastníků.

1.3 Hospodářský výsledek družstva

Informace o hospodaření

Družstvo jako celek v roce 2023 vykázalo zisk v hospodaření ve výši 6 864,0 tis. Kč, z toho:

- hospodářská střediska domů (objektů) - zisk..... 41,0 tis. Kč
- správa družstva – zisk..... 6 823,0 tis. Kč

Návrh na rozdělení zisku za rok 2023

Shromáždění delegátů se doporučuje převést zisk správy družstva ve výši 6 823,0 tis. Kč do rezervního fondu družstva.

Shromáždění delegátů se doporučuje zisk hospodářského střediska garáže Voroněžská 1a ve výši 38,8 tis. Kč a hospodářského střediska garáže Jakuba Obrovského 7a ve výši 2,2 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 Stroblík, ekonomický náměstek

V Brně, dne 22. 4. 2024

2 Výsledky hospodaření v roce 2023

2.1 Rozvaha

ROZVAHA



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 3

Od: 1.1.2023 Do: 31.12.2023

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 2022) |
| | AKTIVA CELKEM A+B.+C.+D. | 001 | +668 893 | -14 271 | +654 622 | +670 242 |
| B. | Stálá aktiva B.I.+...+B.III. | 003 | +225 411 | -13 863 | +211 548 | +224 048 |
| 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 | +69 324 | -10 694 | +58 630 | +67 517 |
| B.II.1. | Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2 | 015 | +67 515 | -8 885 | +58 630 | +67 505 |
| B.II.1.1. | Pozemky účty 031, (-)092AÚ | 016 | +5 508 | | +5 508 | +5 564 |
| B.II.1.2. | Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ | 017 | +62 007 | -8 885 | +53 122 | +61 941 |
| B.II.2. | Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ | 018 | +1 809 | -1 809 | +0 | +12 |
| B.III. | Dlouhodobý finanční majetek B.III.1.+...+B.III.x | 027 | +152 918 | | +152 918 | +156 531 |
| B.III.5. | Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly účty 043, 063, 065, (-)096AÚ | 032 | +152 918 | | +152 918 | +156 531 |
| C. | Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV. | 037 | +442 981 | -408 | +442 573 | +445 969 |
| C.II. | Pohledávky C.II.1.+C.II.2.+C.II.3 | 046 | +118 678 | -408 | +118 270 | +233 986 |
| C.II.1. | Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x | 047 | +41 766 | | +41 766 | +210 916 |
| C.II.1.5. | Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4 | 052 | +41 766 | | +41 766 | +210 916 |
| C.II.1.5.4. | Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ | 056 | +41 766 | | +41 766 | +210 916 |
| C.II.2. | Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x | 057 | +76 912 | -408 | +76 504 | +23 070 |
| C.II.2.1. | Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ | 058 | +59 821 | -408 | +59 413 | +15 630 |
| C.II.2.4. | Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6 | 061 | +17 091 | | +17 091 | +7 440 |
| C.II.2.4.4. | Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ | 065 | +15 043 | | +15 043 | +5 345 |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ | 067 | +2 048 | | +2 048 | +2 095 |
| C.III. | Krátkodobý finanční majetek C.III.1.+...+C.III.x | 072 | +103 537 | | +103 537 | +82 170 |
| C.III.2. | Ostatní krátkodobý finanční majetek účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ | 074 | +103 537 | | +103 537 | +82 170 |
| C.IV. | Peněžní prostředky C.IV.1.+...+C.IV.x | 075 | +220 766 | | +220 766 | +129 813 |
| C.IV.1. | Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261 | 076 | +495 | | +495 | +491 |
| C.IV.2. | Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261 | 077 | +220 271 | | +220 271 | +129 322 |
| D. | Časové rozlišení aktiv D.1.+...+D.x | 078 | +501 | | +501 | +225 |
| D.1. | Náklady příštích období účty 381 | 079 | +34 | | +34 | +56 |
| D.3. | Příjmy příštích období účty 385 | 081 | +467 | | +467 | +169 |

| Označ. | PASIVA | číslo řádku | Běžné účetní období | Minulé období |
|-----------|---|--|---------------------|------------------|
| | | | Netto | Netto (Rok 2022) |
| | PASIVA CELKEM | A.+B.+C.+D. | +654 622 | +670 242 |
| A | Vlastní kapitál | A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI. | +96 010 | +97 754 |
| A.I. | Základní kapitál | A.I.1.+...+A.I.x | +2 714 | +2 771 |
| A.I.1. | Základní kapitál | účty 411 nebo 491 | +2 714 | +2 771 |
| A.II. | Ážio a kapitálové fondy | A.II.1.+...+A.II.x | +58 360 | +66 874 |
| A.II.2. | Kapitálové fondy | A.II.2.1.+...+A.II.2.5 | +58 360 | +66 874 |
| A.II.2.1. | Ostatní kapitálové fondy | účty 413 | +58 360 | +66 874 |
| A.III. | Fondy ze zisku | A.III.1.+...+A.III.x | +28 073 | +23 335 |
| A.III.1. | Ostatní rezervní fond | účty 421, 422 | +28 073 | +23 335 |
| A.V. | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) | Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI | +6 863 | +4 774 |
| B.+C. | Cizí zdroje | B.+C. | +558 140 | +572 274 |
| B. | Rezervy | B.1.+...+B.x | +5 772 | +5 772 |
| B.4. | Ostatní rezervy | účty 459 | +5 772 | +5 772 |
| C. | Závazky | C.I.+C.II.+C.III. | +552 368 | +566 502 |
| C.I. | Dlouhodobé závazky | C.I.1.+...+C.I.x | +69 249 | +60 975 |
| C.I.2. | Závazky k úvěrovým institucím | účty 461 | +319 | +389 |
| C.I.3. | Dlouhodobé přijaté zálohy | účty 475 | +68 930 | +60 586 |
| C.II. | Krátkodobé závazky | C.II.1.+...+C.II.x | +483 119 | +505 527 |
| C.II.3. | Krátkodobé přijaté zálohy | účty 324 | +81 820 | +48 916 |
| C.II.4. | Závazky z obchodních vztahů | účty 321, 325 | -37 054 | -8 102 |
| C.II.8. | Závazky ostatní | C.II.8.1.+...+C.II.8.7 | +438 353 | +464 713 |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům | účty 364, 365, 366, 367, 368 | +302 | +329 |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům | účty 331, 333 | +191 | +196 |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění | účty 336 | +1 388 | +1 271 |
| C.II.8.5. | Stát - daňové závazky a dotace | účty 341, 342, 343, 345, 346, 347 | +1 454 | +1 366 |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní | účty 389 | +0 | +108 |
| C.II.8.7. | Jiné závazky | účty 372, 373, 377, 379 | +435 018 | +461 443 |
| D. | Časové rozlišení pasiv | D.1.+...+D.x | +472 | +214 |
| D.1. | Výdaje příštích období | účty 383 | +433 | +58 |
| D.2. | Výnosy příštích období | účty 384 | +39 | +156 |

| | |
|--|--|
| Sestaveno dne: 10.4.2024 | 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 3**

Od: **1.1.2023** Do: **31.12.2023**

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. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
|--------|---|-------------|-----------------------------|----------------|
| | | | sledovaném | (Rok 2022) |
| I. | Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602 | 001 | +20 425 | +19 825 |
| A. | Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x. | 003 | +6 896 | +6 139 |
| A.2. | Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503 | 005 | +1 232 | +1 166 |
| A.3. | Služby účty 511, 512, 513, 518 | 006 | +5 664 | +4 973 |
| D. | Osobní náklady D.1.+...+D.x. | 009 | +46 975 | +44 098 |
| D.1. | Mzdové náklady účty 521, 522, 523 | 010 | +39 284 | +37 133 |
| D.2. | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2. | 011 | +7 691 | +6 965 |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526 | 012 | +7 104 | +6 416 |
| D.2.2. | Ostatní náklady účty 527, 528 | 013 | +587 | +549 |
| E. | Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x. | 014 | +508 | +200 |
| E.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2. | 015 | +301 | +312 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557 | 016 | +301 | +312 |
| E.3. | Úpravy hodnot pohledávek účty 558, 559 | 019 | +207 | -112 |
| III. | Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x. | 020 | +23 121 | +21 530 |
| III.3. | Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697 | 023 | +23 121 | +21 530 |
| F. | Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x. | 024 | +1 290 | +1 350 |
| F.3. | Daně a poplatky účty 531, 532, 538 | 027 | +211 | +233 |
| F.5. | Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597 | 029 | +1 079 | +1 117 |
| * | * Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.+III.+IV.-A.-B.-C.-D.-E.-F. | 030 | -12 123 | -10 432 |
| V. | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku V.1.+...+V.x. | 035 | +5 169 | +6 273 |
| V.2. | Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku účty 661, 665 | 037 | +5 169 | +6 273 |
| VI. | Výnosové úroky a podobné výnosy VI.1.+...+VI.x. | 039 | +15 965 | +10 475 |
| VI.2. | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy účty 662, 665 | 041 | +15 965 | +10 475 |
| J. | Nákladové úroky a podobné náklady J.1.+...+J.x. | 043 | +4 | +11 |
| J.2. | Ostatní nákladové úroky a podobné náklady účty 562 | 045 | +4 | +11 |
| K. | Ostatní finanční náklady účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598 | 047 | +497 | +432 |
| * | Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K. | 048 | +20 633 | +16 305 |
| ** | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) | 049 | +8 510 | +5 873 |
| L. | Daň z příjmů L.1.+...+L.x. | 050 | +1 647 | +1 099 |
| L.1. | Daň z příjmů splatná účty 591, 593, 595, 599 | 051 | +1 647 | +1 099 |
| ** | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) **-L. | 053 | +6 863 | +4 774 |
| *** | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) **-M. | 055 | +6 863 | +4 774 |
| * | Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII. | 056 | +64 680 | +58 103 |

| | | | | |
|--------|----------------------|-------------|-----------------------------|------------|
| Označ. | VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | číslo řádku | Skutečnost v účetním období | |
| | | | sledovaném | (Rok 2022) |

| | |
|--|--|
| Sestaveno dne: 10.4.2024 | 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. 2023

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. 2023
Okamžik sestavení účetní závěrky: 22. 4. 2024
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 - 14 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 37.

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 126 515,- 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 21 194 tis. Kč, krátkodobé cenné papíry (dluhopisy a směnky) v hodnotě 103 537 tis. Kč a dlouhodobé cenné papíry (dluhopisy a směnky) v hodnotě 152 918 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 | 408 |
| Celkem | 408 |

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. 2023 následující úvěry (v tis. Kč)

| | Výše úvěru | Počet úvěrů | Zůstatek k 31.12. | Splatnost |
|------|------------|-------------|-------------------|------------|
| MFČR | | 6 | 318 | 31.12.2032 |

- dlouhodobé bankovní úvěry: dlouhodobé investiční úvěry na družstevní bytovou výstavbu u Ministerstva financí ve výši 318 tis. Kč. V roce 2023 byly splaceny jistiny ve výši 70 tis. Kč

Náklady

Struktura nákladů je uvedena ve Výkazu zisku a ztráty.

Výnosy (v tis. Kč)

| | 2023 | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Tržby z bytového hospodářství a poskytování služeb SV, nájem NP na byt. domech | 18 263 | 21 927 | 18 902 |
| Kotelny | 41 | 74 | 101 |
| Nájmy nebytových prostor – správa | 2 121 | 2 027 | 1 916 |
| Úroky a výnosy z fin. Investic | 21 135 | 9 060 | 10 344 |
| Správa družstva (vč. vnitropodnikových) | 20 684 | 25 778 | 20 058 |
| Celkem | 62 244 | 58 866 | 51 321 |

3.5 Doplnující údaje

Pohledávky a dluhy po lhůtě splatnosti

- pohledávky po splatnosti z nájemného činí 781 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti z obchodního styku činí 239 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 90 dnů 179 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 365 dnů 113 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 19 796 tis. Kč
- dlouhodobé 20 651 tis. Kč
- závazky vůči společenstvím vlastníků 40 447 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 1 209 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. 2023 | K 31. 12. 2022 |
|---------------|----------------|----------------|
| Pokladna | 494 | 291 |
| Bankovní účet | 220 271 | 129 322 |
| Celkem | 220 765 | 129 613 |

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: 22. 4. 2024

Sestavil: Ing. Vladimír Krejčí, daňový poradce

Roland Strobílík, ekonomický náměstek

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

Zdeněk Mahelka, člen představenstva

4 Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2023 (v tis. Kč)

| procentuální plnění | 100,0% | plán | skutečnost | % plnění |
|--------------------------------|--------|------------------|------------------|---------------|
| Náklady | | | | |
| Spotřeba materiálu | | 480,00 | 514,40 | 107,2% |
| Elektrická energie | | 370,00 | 351,10 | 94,9% |
| vodné, stočné | | 90,00 | 73,50 | 81,7% |
| Plyn | | 300,00 | 243,20 | 81,1% |
| Opravy a údržba | | 700,00 | 730,30 | 104,3% |
| Služby spojů | | 450,00 | 404,90 | 90,0% |
| Náklady na reprezentaci | | 40,00 | 45,80 | 114,5% |
| Stravování zaměstnanců | | 165,00 | 164,10 | 99,5% |
| Výpočetní technika | | 550,00 | 583,20 | 106,0% |
| Ostatní služby | | 1 100,00 | 1 003,90 | 91,3% |
| Mzdové náklady | | 18 850,00 | 18 850,00 | 100,0% |
| Sociální a zdravotní pojištění | | 6 450,00 | 6 327,00 | 98,1% |
| Správci domů ve vlastnictví | | 1 650,00 | 1 979,60 | 120,0% |
| Daň z nemovitostí | | 60,00 | 57,70 | 96,2% |
| Poplatky (správní, soudní) | | 20,00 | 8,30 | 41,5% |
| Odpisy | | 300,00 | 301,30 | 100,4% |
| Cestovné | | 140,00 | 148,70 | 106,2% |
| Odměny funkcionářů | | 670,00 | 670,00 | 100,0% |
| Ostatní náklady | | 750,00 | 850,10 | 113,3% |
| Daň z příjmů právnických osob | | 1 000,00 | 1 647,00 | 164,7% |
| Náklady celkem | | 34 135,00 | 34 954,10 | 102,4% |
| Výnosy | | | | |
| Poplatky na správu družstva | | 13 320,00 | 13 407,50 | 100,7% |
| Poplatky na správce domu | | 1 650,00 | 1 979,60 | 120,0% |
| Finanční operace | | 17 450,00 | 20 045,80 | 114,9% |
| Pronájem NP | | 2 000,00 | 2 121,20 | 106,1% |
| Poplatky za úkony | | 80,00 | 64,00 | 80,0% |
| Převody bytů | | 30,00 | 23,50 | 78,3% |
| Pokuty a penále | | 10,00 | 56,50 | 565,0% |
| Ostatní výnosy | | 3 200,00 | 4 080,00 | 127,5% |
| Výnosy celkem | | 37 740,00 | 41 778,10 | 110,7% |
| Hospodářský výsledek | | | 6 824,00 | |