

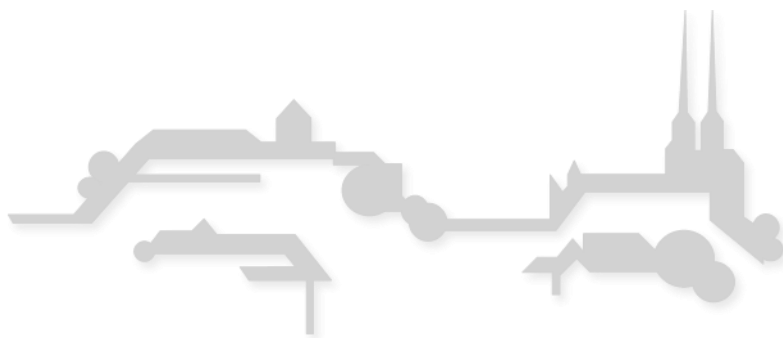
Materiál pro jednání shromáždění delegátů konané dne 5. 6. 2014

Bod jednání 5 a)

Průkopník, stavební bytové družstvo

IČ: 000 47 325

Sídlo: Foltýnova 1, 635 00 Brno



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2013

Schváleno shromážděním delegátů dne: 5. 6. 2014

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 2013.....	6
3	Příloha k účetní závěrce.....	14
3.1	Informace o aplikaci obecných účetních zásad, o použitých účetních metodách, způsobech oceňování a odpisování.....	16
3.2	Účetní výkazy.....	18
3.3	Doplňující údaje.....	20
3.4	Přehled o peněžních tocích a vlastním kapitálu.....	21
3.5	Významné události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky.....	22
3.6	Rozpis sloučených položek v rozvaze a výkazu zisku a ztráty.....	22
3.7	Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech, popřípadě odůvodnění neponechání nesrovnatelných informací.....	22
3.8	Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí při převodu vlastnictví k nemovitostem.....	22
4	Výsledek ostatního hospodaření družstva k 31. 12. 2013 (v tis. Kč)	23
	Zpráva auditora	24

1 Zpráva o činnosti družstva

1.1 Stručná charakteristika družstva

V roce 2013 zajišťovalo družstvo správu, provoz a údržbu 486 objektů, z toho bylo 413 bytových domů, 72 objektů garáží nebo garážových stání a 1 objekt správy družstva.

V roce 2013 spravovalo družstvo 13 154 jednotek, z toho bylo 11 394 bytů a 1 760 garáží nebo garážových stání.

K 31. 12. 2013 nebylo převedeno do vlastnictví členů 2179 jednotek, z toho bylo 1452 bytů a 727 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 7 795 tis. Kč.

V roce 2013 nebyla realizována nová výstavba.

Činnost družstva k 31. 12. 2013 zajišťovalo 46 zaměstnanců v trvalém pracovním poměru (včetně dlouhodobě nemocných), z toho 44 na správě družstva.

1.2 Hlavní cíle družstva a jejich plnění

Činnost družstva byla v roce 2013 orientována do oblastí:

- správa, provoz a údržba bytového a nebytového fondu ve vlastnictví družstva a vlastnictví jiných vlastníků
- převody jednotek (bytů a garáží) do vlastnictví členů
- efektivnost v hospodaření družstva.

Správa, provoz a údržba bytového i nebytového fondu

Správa, provoz a údržba bytového a nebytového fondu byla zajišťována v souladu se stanovami družstva u bytů ve vlastnictví družstva a v souladu se smlouvami o zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu uzavřenými s jednotlivými vlastníky jednotek nebo s právníckými osobami – Společenstvími vlastníků jednotek.

Stav finančních prostředků na účtu “dlouhodobá záloha na opravy” ve střediscích nájemců a střediscích s byty převedenými do vlastnictví, kde družstvo vykonávalo správu společných částí domu na základě smluv s jednotlivými vlastníky – fyzickými osobami:

Výroční zpráva za rok 2013

- k 1. 1. 201351 227 tis. Kč
- tvorba 2013 51 940 tis. Kč
- čerpání 201352 480 tis. Kč
- k 31. 12. 201350 687 tis. Kč

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice se v roce 2013 nadále zvyšovala, zejména v domech, kde plánují výraznější opravy a investice. V jednotlivých hospodářských střediscích je ovšem výrazně rozdílná. Celkovou uvedenou výši tvorby ovlivňuje převedení další části do účetnictví nových subjektů – právnických osob v souvislosti s uzavřením smlouvy o správě nově vzniklých SVJ.

Opravy a údržba jsou zajišťovány dodavatelským způsobem.

Pro období další je předpoklad čerpání dlouhodobé zálohy především na výměny závěsných balkonů, rekonstrukce a výměny výtahů a na stavební úpravy zaměřené na snížení energetické náročnosti staveb.

Převod družstevních bytů (garáží) do vlastnictví člena

Správa družstva zajišťovala komplexní agendu pro realizaci převodů jednotek do vlastnictví od vyhotovení prohlášení vlastníka, vyhotovení smluv o převodu jednotek a správě, zajišťování mimořádných splátek investičního úvěru až po vklad smluv o převodu jednotek do katastru nemovitostí.

Převody jednotek do vlastnictví probíhají průběžně.

K 31. 12. 2013 byla uzavřena smlouva o správě s právnickou osobou celkem se 419 Společenstvími vlastníků jednotek.

Hospodaření družstva

Shromáždění delegátů družstva, konané dne 23. 5. 2013, schválilo plán na rok 2013 pro část ostatní hospodaření družstva s vyrovnaným hospodařením v nákladech i výnosech a současně zmocnilo představenstvo družstva k provedení dílčích změn plánu.

Představenstvo družstva projednávalo hospodaření družstva pravidelně 1 x měsíčně.

V oblasti ostatního hospodaření družstva bylo plánováno vyrovnané hospodaření. V konečném výsledku bylo dosaženo zisku po zdanění ve výši 454,6 tis. Kč.

Čerpání nákladů bylo vyšší v porovnání s plánem o 844,0 tis. Kč, tj. o 3,2 %.

K překročení plánu nákladů došlo v položkách spotřeba materiálu, opravy a údržba, správci domů ve vlastnictví (položka správci domů ve vlastnictví je kompenzována výnosy ve stejné výši), daň z nemovitostí, poplatky správní - soudní a ostatní náklady. Naopak položky elektrická energie, plyn, vodné a stočné, soc. a zdravotní pojištění, odpisy, služby spojů, náklady na reprezentaci, závodní stravování, výpočetní technika a ostatní služby jsou oproti plánu nižší.

Výroční zpráva za rok 2013

Plnění výnosů bylo vyšší oproti plánu o 1 298,6 tis. Kč, tj. o 4,9 %.

V porovnání s plánem nebyly naplněny výnosy v položkách ostatní výnosy. Naopak k překročení plánovaných výnosů bylo dosaženo v položkách poplatky na správu, finanční operace, pronájem nebytových prostor, poplatky za úkony, převody bytů, pokuty a penále.

1.3 Hospodářský výsledek družstva

1.3.1 Informace o hospodaření

Družstvo jako celek v roce 2013 vykázalo zisk v hospodaření ve výši 454,6 tis. Kč, z toho:

- bytové hospodaření 0 Kč
- ostatní hospodaření družstva – zisk 454,6 tis. Kč

Plán na rok 2013 byl sestaven pouze pro část ostatní hospodaření družstva a byl schválen shromážděním delegátů.

Plán za družstvo celkem nebyl pro rok 2013 sestaven vzhledem ke skutečnosti, že v hospodářských střediscích ve výlučném vlastnictví družstva je kompetence ke schválení plánu v působnosti samospráv a v hospodářských střediscích se smíšeným vlastnictvím je kompetence ke schválení plánu v působnosti shromáždění vlastníků jednotek. Změny plánu středisek nejsou prováděny ke stejnému datu.

1.3.2 Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2013

Shromáždění delegátů se doporučuje převést zisk ostatního hospodaření družstva ve výši 454,6 tis. Kč do rezervního fondu družstva.

1.4 Předpokládaný vývoj družstva

Hlavním zaměřením družstva zůstane i v budoucnu kvalitní výkon správy jak objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva, tak pro Společenství vlastníků.

1.5 Ostatní informace

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

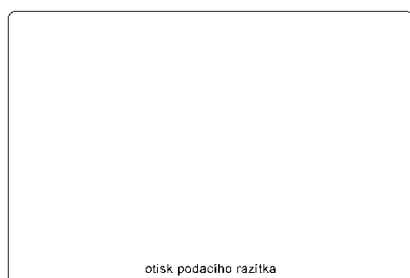
Ing. Branislav Jurkáček, CSc., předseda představenstva

Zpracoval: Roland Stroblik, EN

V Brně, dne 17. 4. 2014

2 Výsledky hospodaření v roce 2013

ROZVAHA



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

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

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 2012)
	AKTIVA CELKEM A.+B.+C.+D.I.	001	677 702	-10 926	666 776	679 221
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál A.1+A.x	002	2 875		2 875	2 998
B.	Dlouhodobý majetek B.1+...+B.III	003	303 660	-10 272	293 388	327 719
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1+B.I.2+B.I.3+B.I.4	004	2 228	-2 008	220	711
B.I.3.	Software účty D13, (-)D73, (-)D91AÚ	007	2 228	-2 008	220	711
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1+...+B.II.x	013	301 432	-8 264	293 168	327 008
B.II.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	014	7 795		7 795	6 428
B.II.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	015	291 729	-6 356	285 373	319 470
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí účty 022, (-)082, (-)092AÚ	016	1 908	-1 908	0	47
B.II.7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	020				1 063
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	031	368 869	-654	368 215	346 846
C.II.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1+...+C.II.x	039	20 592		20 592	7 075
C.II.7.	Jiné pohledávky účty 335AÚ, 371AÚ, 373AÚ, 374AÚ, 375AÚ, 376AÚ, 378AÚ, (-)391AÚ	046	20 592		20 592	7 075
C.III.	Krátkodobé pohledávky C.III.1+...+C.III.x	048	72 245	-654	71 591	77 290
C.III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 312AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	049	47 295	-654	46 641	53 481
C.III.6.	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	054				337
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391	055	14 198		14 198	14 938
C.III.9.	Jiné pohledávky účty 335AÚ, 371AÚ, 373AÚ, 374AÚ, 375AÚ, 376AÚ, 378AÚ, (-)391AÚ	057	10 752		10 752	8 534
C.IV.	Krátkodobý finanční majetek C.IV.1+...+C.IV.x	058	276 032		276 032	262 481
C.IV.1.	Peníze účty 211, 213, 261	059	238		238	235
C.IV.2.	Účty v bankách účty 221AÚ, 261	060	275 794		275 794	262 246
D.I.	Časové rozlišení D.I.1+...+D.I.x	063	2 298		2 298	1 658
D.I.1.	Náklady příštích období účty 361	064	54		54	51
D.I.3.	Příjmy příštích období účty 365	066	2 244		2 244	1 607

Výroční zpráva za rok 2013

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období		Minulé období	
			Netto		Netto (Rok 2012)	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C	001	666 776		679 221
A	Vlastní kapitál	A I.+A II.+A III.+A IV.+A V.	002	291 151		321 423
A.I.	Základní kapitál	A I.1+...+A.I.x	003	3 372		3 506
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	3 372		3 506
A.II.	Kapitálové fondy	A II.1+...+A II.x	007	269 453		300 045
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	009	269 453		300 045
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	A.III.1+...+A.III.x	014	11 361		10 834
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	účty 421, 422	015	11 361		10 834
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	A.IV.1+...+A.IV.x	017	6 510		6 490
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	účty 428	018	6 510		6 490
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.I.-A.III.-A.IV.-B.-C.+A.V.x	021	455		548
B	Cizí zdroje	B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.	022	374 753		357 065
B.I.	Rezervy	B.I.1+...+B.I.x	023	2 572		2 478
B.I.1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451	024			1 206
B.I.4.	Ostatní rezervy	účty 459AÚ	027	2 572		1 272
B.II.	Dlouhodobé závazky	B.II.1+...+B.II.x	028	50 686		51 227
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475AÚ	033	50 686		51 227
B.III.	Krátkodobé závazky	B.III.1+...+B.III.x	039	300 158		278 693
B.III.1.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321AÚ, 322, 325, 478AÚ, 479AÚ	040	4 703		-12 899
B.III.4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	účty 364AÚ, 365AÚ, 366, 367AÚ, 368AÚ, 369AÚ	043	29		36
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333, 479AÚ	044	2 467		2 497
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 335AÚ, 479AÚ	045	914		940
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	046	643		679
B.III.8.	Krátkodobé přijaté zálohy	účty 324, 475AÚ	047	56 546		67 332
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	účty 389AÚ	049			80
B.III.11.	Jiné závazky	účty 372AÚ, 373AÚ, 377AÚ, 378AÚ, 474AÚ, 479AÚ	050	234 856		220 028
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	B.IV.1+...+B.IV.x	051	21 337		24 667
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	účty 461AÚ	052	21 337		24 667
C.I.	Časové rozlišení	C.I.1+...+C.I.x	055	872		733
C.I.1.	Výdaje příštích období	účty 383	056	843		701
C.I.2.	Výnosy příštích období	účty 384	057	29		32

Sestaveno dne: 17.4.2014

Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka

Právní forma družstvo
účetní jednotky:

Ing. Jurkáček Branislav CSc. - předseda družstva

Předmět podnikání:
Činnosti v obl.nemovit.

Pozn.:

Výroční zpráva za rok 2013

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3
 Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

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	minulém
II.	Výkony	004	22 330	22 409
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	21 485	21 578
II.2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	006	845	831
B.	Výkonová spotřeba	008	42 727	63 705
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	009	2 373	2 521
B.2.	Služby	010	40 354	61 184
+	Přidaná hodnota	011	-20 397	-41 296
C.	Osobní náklady součet	012	35 663	34 733
C.1.	Mzdové náklady	013	29 264	28 212
C.2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	416	427
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	5 514	5 594
C.4.	Sociální náklady	016	469	500
D.	Daně a poplatky	017	1 130	1 352
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	788	846
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	025	-216	566
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	53 261	74 593
H.	Ostatní provozní náklady	027	1 046	1 242
*	* Provozní výsledek hospodaření	030	-5 547	-5 442
X.	Výnosové úroky	042	5 998	6 025
N.	Nákladové úroky	043	238	275
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	802	631
O.	Ostatní finanční náklady	045	279	268
*	Finanční výsledek hospodaření	048	6 283	6 113
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	049	281	123
Q.1.	splatná	050	281	123
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	052	455	548
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	455	548
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	061	736	671

Výroční zpráva za rok 2013

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			středovaném	minulém

Sestaveno dne: 17. 4. 2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka Ing. Jurkáček Branislav CSc. - předseda družstva
Právní forma družstvo účetní jednotky:	
Předmět podnikání: Činnosti v obl.nemovit.	
Pozn.:	

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k 3 1 . 1 2 . 2 0 1 3

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 0 0 0 4 7 3 2 5

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Průkopník
stavební bytové družstvoSídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydlištěFoltýnova 1
Brno-Bystrc
635 00

Označ	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	262 481	254 116
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	002	736	671
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	A.1.1.+...+A.1.6. 003	-5 035	-4 202
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umofování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	788	846
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	-63	702
A.1.5.	Vyučtované nakladové úroky (s výjimkou kapitalizovaných úroků) (+) Vyučtované výnosové úroky (-)	008	-5 760	-5 750
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami (Z + A.1)	Z + A.1. 010	-4 299	-3 531
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	A.2.1.+...+A.2.4. 011	29 982	1 006
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlšení a dohadných účtů aktivních	012	8 458	-11 920
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlšení a dlouhodobých účtů pasivních	013	21 524	12 926
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami (A* + A.2)	A* + A.2. 016	25 683	-2 525
A.3.	Výplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	017	-238	-275
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	5 998	6 025
A.5.	Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období (-)	019	281	123
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 + A.7.)	A** + A.3 + A.4 + A.5 + A.6 + A.7. 022	31 724	3 348
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-34 331	-56 172
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1 + B.2 + B.3)	B.1.+ B.2 + B.3 026	-34 331	-56 172
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	-541	19 897
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	C.2.1.-C.2.6. 028	16 699	41 292
C.2.3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031	16 699	41 292

Výroční zpráva za rok 2013

Označ.	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.) C.1. + C.2.	035	16 158	61 189
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***) A***+ B***+ C***	036	13 551	8 365
R	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F) P+F	037	276 032	262 481

Sestaveno dne: 17.4.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma družstvo účetní jednotky:	Ing. Jurkáček Branislav CSc. - předseda družstva
Předmět podnikání: Činnosti v obl.nemovit.	
Pozn :	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU



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

Od: 1.1.2013 Do: 31.12.2013

v tisících Kč

IČ 0 0 0 4 7 3 2 5

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Průkopník
stavební bytové družstvoSídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od bydlištěFoltýnova 1
Brno-Bystrc
635 00

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účet 411)				
A.1.	Počáteční stav	001	50	50
A.4.	Konečný zůstatek	004	50	50
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
B.1.	Počáteční stav	005	3 456	3 585
B.2.	Zvýšení	006	1	1
B.3.	Snížení	007	135	130
B.4.	Konečný zůstatek	008	3 322	3 456
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	009	3 506	3 635
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252	014	3 372	3 506
E. Rezervní fondy (účet 421)				
E.1.	Počáteční stav	019	10 834	
E.2.	Zvýšení	020	527	
E.4.	Konečný zůstatek	022	11 361	
F. Ostatní fondy ze zisku (účet 427)				
F.1.	Počáteční zůstatek	023		10 559
F.2.	Zvýšení	024		275
F.4.	Konečný zůstatek	026		10 834
G. Kapitálové fondy (účet 413)				
G.1.	Počáteční zůstatek	027	300 045	350 296
G.2.	Zvýšení	028	6 902	8 424
G.3.	Snížení	029	37 494	58 675
G.4.	Konečný zůstatek	030	269 453	300 045
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	035	6 490	6 734
I.2.	Zvýšení	036	20	4
I.3.	Snížení	037		248
I.4.	Konečný zůstatek	038	6 510	6 490
K. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
K.2.	Zvýšení	048	455	548
K.4.	Konečný zůstatek	050	455	548
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek	051	320 875	371 224
X.2.	Zvýšení	052	7 905	9 252
X.3.	Snížení	053	37 629	59 053
X.4.	Konečný zůstatek	054	291 151	321 423

Výroční zpráva za rok 2013

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Sestaveno dne: 17.4.2014	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka			
Právní forma: družstvo	Ing. Jurkáček Branislav CSc. - předseda družstva			
účetní jednotky:				
Předmět podnikání: Činnosti v obl.nemovit.				
Pozn.:				

3 Příloha k účetní závěrce

Základní údaje:

Název: Průkopník, stavební bytové družstvo

Sídlo: Brno, Foltýnova 1, PSČ 635 00

IČ: 00047325 **DIČ:** CZ00047325

Právní forma: družstvo

zapsané Krajským soudem v Brně, odd. D. DrXXXIV, vložka 414

Předmět činnosti:

- 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. 2013

Okamžik sestavení účetní závěrky: 17. 04. 2014

Datum vzniku družstva: 05. 11. 1965

Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky dvaceti a více %:

Nejsou

Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:

V roce 2013 nebyly provedeny žádné změny.

Organizační struktura

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

Řízení družstva je dvoustupňové.

Předseda představenstva řídí celé družstvo, které je rozděleno na úseky:

- úsek předsedy, včetně právního oddělení a referátu členských vztahů – řídí předseda družstva – 11 zaměstnanců
- úsek ekonomický – řídí ekonomický náměstek - 16 zaměstnanců

- úsek provozně technický – řídí technický náměstek - 17 zaměstnanců

Zásadní změny organizační struktury během uplynulého účetního období:

Nebyly

Členové statutárních a dozorčích orgánů k rozvahovému dni:

Představenstvo:

Předseda Ing. Branislav Jurkáček, CSc.

Místopředseda Ing. Jaroslav Horký

Členové Roman Hrozek

Zdeněk Mahelka

Miluše Vyplašilová

Ing. Libor Procházka

Roland Stroblík

Ing. Jiří Šimek

Kontrolní komise:

Předseda JUDr. Jaromíra Teichmannová

Členové Ing. Jiří Chládek

Ing. Josef Jakubů

Ing. Eva Rindová

Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných společnostech

majetková spoluúčast vyšší než 20 % - není

Zaměstnanci družstva, osobní náklady

(v tis. Kč)

	Zaměstnanci celkem	Z toho řídicích zaměstnanců
Průměrný počet zaměstnanců	42	3
Mzdové náklady	29 264	1 754
Odměny členů statutárních orgánů	416	
Z toho: odměny členů kontrolní komise	80	
Náklady na sociální zabezpečení	5 514	579
Sociální náklady	469	67
Osobní náklady celkem	35 663	2 400

Zaměstnavatel přispívá zaměstnancům na penzijní připojištění se státním příspěvkem penzijnímu fondu a přispívá zaměstnancům na stravování 55% z hodnoty jídla. Půjčky, úvěry, poskytnutá zajištění a ostatní plnění jak v peněžní, tak v nepeněžní formě poskytnutá osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních nebo jiných řídicích a dozorčích orgánů - nebyly poskytnuty.

3.1 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.

3.1.1 Způsob ocenění majetku

- ocenění cenných papírů a majetkových účastí – pořizovacími cenami
- stanovení reprodukční pořizovací ceny – nebylo použito
- druhy nákladů souvisejících s pořízením, které se zahrnují do pořizovacích cen nakupovaných zásob – nebyly účtovány

3.1.2 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

Výroční zpráva za rok 2013

- u daňových odpisů je použita metoda rovnoměrných odpisů. Daňové a účetní odpisy nejsou shodné, daňové odpisy jsou o 135 712,- 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. 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

3.1.3 Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování v porovnání s předcházejícím účetním obdobím

V roce 2013 nadále nebylo účtováno u vlastníků bytových jednotek rozvahově, ale výsledkově, tj. na účtech účtové třídy 5 a 6.

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 x ročně vyúčtovány s přijatými zálohami
- na samostatném analytickém účtu 379 jsou účtovány závazky vůči vlastníkůům a společenství vlastníků jednotek, neboť některá SVJ nemají zřízena vlastní účet
- účtování zateplení bytových domů na účtu 511 – opravy a udržování – jako opravy vad panelové technologie se současným zápisem MD 475 / DAL 648, přičemž dle stavebního zákona, do kterého bylo novelou vloženo slovo, ze kterého vyplývá, že je zateplení technickým zhodnocením, nikoliv opravou vad panelové výstavby. Uvedený způsob účtování nemá vliv na hospodářský výsledek. Hodnota zateplení družstevních bytů za rok 2013 činí 17 439 tis. Kč, hodnota zateplení bytů ve vlastnictví činí 32 279 tis. Kč, celkem za družstvo 49 718 tis. Kč.

3.1.4 Způsob stanovení výše opravných položek a oprav k majetku

- byla vytvořena účetní opravná položka k pohledávkám z titulu nájmu v bytech ve výši 654 tis. Kč
- oprávkky byly tvořeny ve výši účetních odpisů k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku

3.1.5 Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách

nebyl použit

3.1.6 Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

nebyl použit

3.2 Účetní výkazy

Součástí účetní závěrky jsou zpracované standardní výkazy, tj. rozvaha a výkaz zisku a ztráty vyhotovené v plném rozsahu a v druhovém členění, dále přehled o peněžních tocích a přehled o změnách vlastního kapitálu.

3.2.1 Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		přírůstky	úbytky
	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období		
Pozemky	7 795	6 428			7 795	6 428	1 882	515
Budovy, haly, stavby	291 729	325 577	6 356	6 107	285 373	319 470	1 063	34 911
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	1 908	2 013	1 908	1 966	0	47	0	105
Stroje, přístroje, zařízení	1 908	2 013	1 908	1 966	0	47	0	105
Nedokončený DHM	0	1 063			0	1 063	0	1 063

3.2.2 Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena		přírůstky	úbytky
	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období		
Software	2 228	2 266	2 008	1 155	220	1 111	0	38

- dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního nebo operativního pronájmu – nebyl
- přehled majetku s výrazně rozdílným tržním a účetním ohodnocením – nebyl oceněn
- dlouhodobé majetkové cenné papíry a majetkové účasti:
 - k rozvahovému dni nebyly v majetku žádné majetkové cenné papíry.

Výroční zpráva za rok 2013**3.2.3 Úvěry a půjčky**

Družstvo eviduje k 31. 12. 2013 následující úvěry (v tis. Kč)

Peněžní ústav	Výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek k 31.12.	Splatnost
ČSOB		68	21 337	31. 12. 2032

3.2.4 Daně, zdravotní a sociální pojištění

Družstvo neeviduje žádné nedoplatky na daních ani na sociálním a zdravotním pojištění.

- doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období – nebyly
- rozpis odloženého daňového závazku nebo pohledávky – nebyl účtován
- rozpis rezerv
 - zákonná rezerva na opravu dlouhodobého hmotného majetku byla vyčerpána po provedení opravy v daném účetním období
 - dále byla vytvořena účetní rezerva na opravu správní budovy výši 1 300 tis. Kč
- dlouhodobé bankovní úvěry: dlouhodobé investiční úvěry na družstevní bytovou výstavbu u Ministerstva financí ve výši 21 337 tis. Kč. V roce 2013 byly splaceny jistiny ve výši 3 330 tis. Kč
- přijaté dotace na investiční a provozní účely – v daném účetním období nebyly poskytnuty žádné dotace

3.2.5 Náklady

Struktura nákladů je uvedena ve Výkazu zisku a ztráty.

3.2.6 Výnosy (v tis. Kč)

	2013	2012	2011
Tržby z bytového hospodářství a poskytování služeb SVJ, nájem NP na byt. domech	56 347	76 598	67 623
Kotelny	845	1 001	1 259
Nájmy nebytových prostor - správa	2 240	2 205	2 172
Úroky	5 998	6 025	6 439
Správa, tenisové hřiště (vč. vnitropod.)	18 560	18 378	18 687
Celkem	83 990	104 207	96 180

3.3 Doplnující údaje

Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti:

➤ pohledávky po splatnosti z nájemného činí	764 tis. Kč	
➤ pohledávky po splatnosti z obchodního styku činí	0 tis. Kč	
➤ pohledávky po splatnosti celkem více než 90 dnů	510 tis. Kč	
➤ pohledávky po splatnosti celkem více než 365 dnů	372 tis. Kč	
➤ závazky po splatnosti činí	80 tis. Kč	(pozastávky)

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

➤ pohledávky z titulu poskytnutých půjček SVJ:		
➤ krátkodobé	8 843 tis. Kč	
➤ dlouhodobé	20 592 tis. Kč	
➤ závazky vůči SVJ	233 920 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	1 248 tis. Kč
➤ drobný nehmotný majetek do 60 tis. Kč	195 tis. Kč
➤ celková výše závazků, které nejsou vykázány v rozvaze – nejsou	
➤ penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku – nejsou	

3.4 Přehled o peněžních tocích a vlastním kapitálu

3.4.1 Finanční prostředky (v tis. Kč)

	k 31. 12. 2012	k 31. 12. 2013
Pokladna + ceniny	235	238
Bankovní účet	262 246	275 794
Celkem	262 481	276 032

Přehled změn peněžních toků přiložen

3.4.2 Vlastní kapitál (v tis. Kč)

	Běžné období	Přírůstky	Úbytky	Předchozí období
Základní kapitál (411)	3 372	1	135	3 506
- zapisovaný	50	0	0	50
- nezapisovaný	3 322	1	135	3 456
Nedělitelný fond (422)	11 361	527	0	10 834
Fond družstevní výstavby (413)	269 453	6 902	37 494	300 045
Fond statutární (423)		0	0	0
Nerozdělený HV (428)	6 510	20	0	6 490
HV běžného účetního období	455		93	548
Vlastní kapitál celkem	291 151	7 450	37 722	321 423

Významné položky zvýšení nebo snížení u jednotlivých složek vlastního kapitálu

Úbytky fondu 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.

V návaznosti na zákon č. 72/1994 Sb. bylo vloženo v období mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky do katastru nemovitostí 104 smluv na převod bytových jednotek do vlastnictví.

Počet a jmenovitá hodnota vydaných akcií během účetního období, u každého druhu akcií zvlášť, obdobně u změn podílů - nejsou

Počet vyměnitelných dluhopisů nebo podobných cenných papírů a rozsah práv, které zakládají – nejsou

3.5 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.

3.6 Rozpis sloučených položek v rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Na účtu dlouhodobé zálohy na opravy a investice (účet 475) je účtována tvorba dlouhodobé zálohy jednotlivých středisek. Některá střediska mají na svém účtu minusový stav, tzv. „tolerovaný minusový stav DZOI“, celková výše tohoto minusového stavu k 31. 12. 2013 činí 10 822 tis. Kč. Konečný zůstatek na účtu 475 včetně minusového stavu je 50 687 tis. Kč.

3.7 Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech, popřípadě odůvodnění neponechání nesrovnatelných informací

Údaje v minulém období jsou srovnatelné s údaji běžného období

3.8 Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí při převodu vlastnictví k nemovitostem

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

Sestaveno dne: 17. 4. 2014

Sestavil: Zd. Vaškových, daňová poradkyně

Roland Stroblík, ekonomický náměstek

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

Roland Stroblík, člen představenstva

4 Výsledek ostatního hospodaření družstva k 31. 12. 2013 (v tis. Kč)

	plán	skutečnost	% plnění
Náklady			
<hr/>			
Spotřeba materiálu	400,00	446,20	111,6%
Elektrická energie	500,00	421,30	84,3%
vodné, stočné	75,00	66,80	89,1%
Plyn	650,00	599,10	92,2%
Opravy a údržba	1 200,00	1 356,90	113,1%
Služby spojů	650,00	572,90	88,1%
Náklady na reprezentaci	30,00	16,60	55,3%
Závodní stravování	140,00	125,40	89,6%
Výpočetní technika	450,00	437,90	97,3%
Ostatní služby	750,00	640,80	85,4%
Mzdové náklady	13 800,00	13 800,00	100,0%
Sociální a zdravotní pojištění	4 830,00	4 717,50	97,7%
Správci domů ve vlastnictví	1 000,00	1 090,40	109,0%
Daň z nemovitostí	55,00	57,20	104,0%
Poplatky (správní, soudní)	10,00	26,30	263,0%
Odpisy	800,00	786,60	98,3%
Cestovné	125,00	125,60	100,5%
Odměny funkcionářů	360,00	360,00	100,0%
Ostatní náklady	680,00	1 620,70	238,3%
Daň z příjmů právnických osob	200,00	280,80	140,4%
<hr/>			
Náklady celkem	26 705,00	27 549,00	103,2%
Výnosy			
<hr/>			
Poplatky na správu družstva	13 500,00	13 589,90	100,7%
Poplatky na správce domu	1 000,00	1 090,40	109,0%
Finanční operace	4 700,00	5 997,70	127,6%
Pronájem NP	2 150,00	2 240,30	104,2%
Poplatky za úkony	300,00	390,00	130,0%
Převody bytů	200,00	253,60	126,8%
Pokuty a penále	200,00	309,90	155,0%
Ostatní výnosy	4 600,00	4 071,00	88,5%
pokuty a penále - předpis	55,00	60,80	110,5%
<hr/>			
Výnosy celkem	26 705,00	28 003,60	104,9%
Hospodářský výsledek		454,60	

Zpráva auditora

určená pro členy družstva a vedení společnosti Průkopník, stavební bytové družstvo
se sídlem v Brně, Foltýnova 1, IČ 00047325

Ověřila jsem soulad výroční zprávy společnosti Průkopník, stavební bytové družstvo za rok 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě.

Za správnost výroční zprávy je zodpovědné vedení společnosti. Mým úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou .

Ověření jsem provedla v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace uvedené ve výroční zprávě, které byly převzaty z účetní závěrky či z ní použity, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsem přesvědčena, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle mého názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Průkopník, stavební bytové družstvo ve všech významných ohledech v souladu s touto účetní závěrkou.

Výrok auditora k účetní závěrce :

Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Průkopník, stavební bytové družstvo k 31.12.2013 a nákladů a výnosů a výsledku hospodaření za rok 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

Zdůraznění skutečností

Aniž bych dávala výrok s výhradou, upozorňuji v oblasti evidence nemovitostí na povinnost dodržování ČÚS č. 013, bod 6. Analytické a podrozvahové účty.

Datum vyhotovení zprávy

23. dubna 2014

Jméno a číslo osvědčení auditora

Ing. Danuše Husáková, číslo osvědčení KAČR 0761

Horní Lhota 128

678 01 Blansko I

