

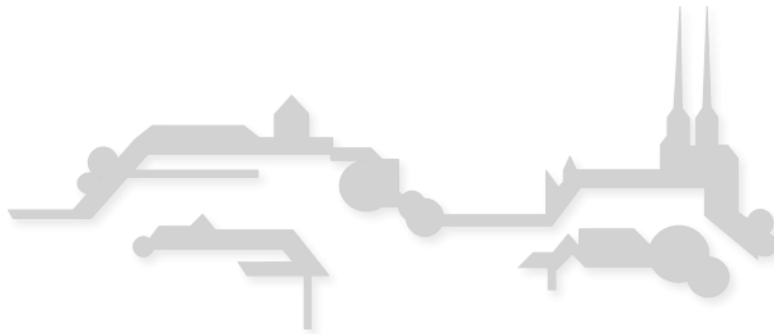
Materiál pro jednání shromáždění delegátů konané dne 4.6.2020

Bod jednání 4a)

Průkopník, stavební bytové družstvo

IČ: 000 47 325

Sídlo: Foltýnova 1, 635 00 Brno



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2019

Schváleno shromážděním delegátů dne: 4.6.2020

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 2019.....	6
2.1	Rozvaha	6
2.2	Výkaz zisku a ztráty.....	10
3	Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2019	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. 2019 (v tis. Kč).....	19

1 Zpráva o činnosti družstva

1.1 Stručná charakteristika družstva

V roce 2019 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 2019 spravovalo družstvo 12 818 jednotek, z toho bylo 11 082 bytů a 1 736 garáží nebo garážových stání.

K 31. 12. 2019 nebylo převedeno do vlastnictví členů 1325 jednotek, z toho bylo 671 bytů a 654 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 6 717 tis. Kč.

V roce 2019 nebyla realizována nová výstavba.

Činnost družstva k 31. 12. 2019 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 2019 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.

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

- k 1. 1. 201931 361 tis. Kč
- tvorba 201935 550 tis. Kč
- čerpání 201946 065 tis. Kč
- k 31. 12. 201920 846 tis. Kč

Tvorba dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice je v jednotlivých hospodářských střediscích rozdílná s ohledem na rozsah oprav a 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 zajišťovala komplexní agendu pro realizaci převodů jednotek do vlastnictví členů 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.

Ke dni 31. 12. 2019 byla uzavřena smlouva o správě celkem se 411 společenstvími vlastníků.

Efektivnost v hospodaření správy družstva

Shromáždění delegátů družstva, konané dne 23. 5. 2019, schválilo plán na rok 2019 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 5. 12. 2019 usnesením 405/44 dílčí změnu plánu, a to navýšení nákladů v položce Mzdové náklady o 300 000 Kč, Sociální a zdravotní pojištění o 100 000,- Kč, Odměny funkcionářů o 100 000,-Kč a současně navýšení výnosů v položce Finanční operace o 400 000,- Kč a Ostatní výnosy o 100 000,- Kč.

Za rok 2019 bylo dosaženo zisku po zdanění ve výši 987,2 tis. Kč.

1.3 Hospodářský výsledek družstva

Informace o hospodaření

Družstvo jako celek v roce 2019 vykázalo zisk v hospodaření ve výši 987,2 tis. Kč, z toho:

- hospodářská střediska domů (objektů) - zisk..... 107,4 tis. Kč
- správa družstva –zisk..... 879,8 tis. Kč

Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2019

Shromáždění delegátů se doporučuje převést zisk správy družstva ve výši 879,8 tis. Kč do rezervního fondu družstva.

Shromáždění delegátů se doporučuje zisk hospodářského střediska Valouškova 2 ve výši 23,2 tis. Kč, garáže Voroněžská 1a ve výši 36,1 tis. Kč, Kuršova 7 ve výši 5,3 tis. Kč, Olbrachtovo nám. 10-12 ve výši 42,3 tis. Kč a garáže Jakuba Obrovského (stř.313) ve výši 0,5 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

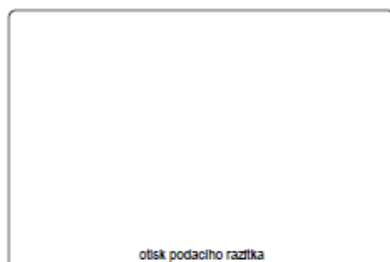
Zpracoval: Roland Stroblik, ekonomický náměstek

V Brně, dne 14. 4. 2020

2 Výsledky hospodaření v roce 2019

2.1 Rozvaha

ROZVAHA



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9

Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

v tisících Kč

číslo 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, IČS-II se od bydliště

Foltýnova 1
Brno-Bystřec
635 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2018)
	AKTIVA CELKEM	A.+B.+C.+D. 001	+696 497	-12 617	+683 880	+607 013
A	Pohledávky za upsány základní kapitál	A.1+A.x 002	+0		+0	+1 313
A.1.	Pohledávky za upsány základní kapitál	úcty 353 002a	+0		+0	+1 313
B.	Stála aktiva	B.I.+...+B.III. 003	+367 953	-12 413	+355 540	+399 442
B.1.	Dlouhodobý nehmotný majetek	B.1.1.+...+B.1.x 004	+3 170	-2 751	+419	+733
B.1.1.	Nehmotné výsledky vývoje	úcty 012, (-)072, (-)091AU 005				
B.1.2.	Ocenitelná práva	B.1.2.1.+B.1.2.2 006	+3 170	-2 751	+419	+733
B.1.2.1.	Software	úcty 013, (-)073, (-)091AU 007	+3 170	-2 751	+419	+733
B.1.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	úcty 014, (-)074, (-)091AU 008				
B.1.3.	Goodwill	úcty 015, (-)075, (-)091AU 009				
B.1.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	úcty 019, (-)079, (-)091AU 010				
B.1.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	B.1.5.1.+B.1.5.2 011	+0		+0	+0
B.1.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	úcty 051, (-)095AU 012				
B.1.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	úcty 041, (-)093 013	+0		+0	+0
B.1.1.	Dlouhodobý hmotný majetek	B.1.1.+...+B.1.1.2 014	+185 369	-9 662	+175 707	+199 260
B.1.1.1.	Pozemky a stavby	B.1.1.1.+B.1.1.2 015	+183 538	-7 894	+175 644	+199 219
B.1.1.1.1.	Pozemky	úcty 031, (-)092AU 016	+6 717		+6 717	+6 863
B.1.1.1.2.	Stavby	úcty 021, (-)091, (-)092AU 017	+176 821	-7 894	+168 927	+192 356
B.1.1.2.	Hmotné movité věd a jejich soubory	úcty 022, (-)092, (-)092AU 018	+1 831	-1 768	+63	+41
B.1.1.3.	Oceňovací rozdíly k nabytému majetku	úcty 097, (-)098 019				
B.1.1.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	B.1.1.4.1.+...+B.1.1.5 020				
B.1.1.4.1.	Pěstelské celky trvalých porostů	úcty 025, (-)095, (-)092AU 021				
B.1.1.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	úcty 026, (-)096, (-)092AU 022				
B.1.1.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	úcty 029, 032, (-)099, (-)092AU 023				
B.1.1.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	B.1.1.5.1.+B.1.1.5.2 024	+0		+0	+0
B.1.1.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	úcty 052, (-)095AU 025				
B.1.1.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	úcty 042, (-)094 026	+0		+0	+0
B.1.1.1.	Dlouhodobý finanční majetek	B.1.1.1.+...+B.1.1.1.2 027	+179 414		+179 414	+199 449
B.1.1.1.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba	úcty 043, 061, (-)096AU 028				
B.1.1.1.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba	úcty 066, (-)096AU 029				
B.1.1.1.3.	Podíly - podstatný vliv	úcty 043, 062, (-)096AU 030				
B.1.1.1.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	úcty 067, (-)096AU 031				
B.1.1.1.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	úcty 043, 063, 065, (-)096AU 032	+179 414		+179 414	+199 449
B.1.1.1.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	úcty 068, (-)096AU 033				
B.1.1.1.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	B.1.1.1.7.1.+B.1.1.7.2 034				
B.1.1.1.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	úcty 043, 069, (-)096AU 035				
B.1.1.1.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	úcty 053, (-)095AU 036				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2018)	
C.	Oběžná aktiva	C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+326 404	-204	+326 200	+203 956
C.I.	Zasoby	C.I.1+...+C.I.5	038				
C.I.1.	Materiál	úcty 111, 112, 119, (-)191	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	úcty 121, 122, (-)192, (-)193	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	C.I.3.1.+C.I.3.2.	041				
C.I.3.1.	Výrobky	úcty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží	úcty 131, 132, 139, (-)195	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	úcty 124, (-)196	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	úcty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky	C.II.1.+C.II.2.+C.II.3.	046	+181 128	-204	+180 924	+83 426
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	C.II.1.1.+...+C.II.1.5.	047	+161 928		+161 928	+15 828
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	úcty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	úcty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	úcty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odloužená daňová pohledávka	úcty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	+161 928		+161 928	+15 828
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti	úcty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	úcty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	úcty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	úcty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056	+161 928		+161 928	+15 828
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	C.II.2.1.+...+C.II.2.6.	057	+19 200	-204	+18 996	+67 598
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	úcty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+14 671	-204	+14 467	+36 898
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	úcty 351AÚ, (-)391AÚ	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	úcty 352AÚ, (-)391AÚ	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+4 529		+4 529	+30 700
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti	úcty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	úcty 335, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	úcty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	úcty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+4 529		+4 529	+4 417
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	úcty 388	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	úcty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+0		+0	+26 283
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	C.II.3.1.+...+C.II.3.3.	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	úcty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	úcty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	úcty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	C.III.1.+...+C.III.2.	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	úcty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	úcty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074				
C.IV.	Peněžní prostředky	C.IV.1.+...+C.IV.2.	075	+145 276		+145 276	+120 530
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	úcty 211, 213, 261	076	+711		+711	+535
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	úcty 221, 261	077	+144 565		+144 565	+119 995
D.	Časové rozlišení aktiv	D.1.+...+D.3.	078	+2 140		+2 140	+2 302
D.1.	Náklady příštích období	úcty 381	079	+23		+23	+51
D.2.	Komplexní náklady příštích období	úcty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období	úcty 385	081	+2 117		+2 117	+2 251

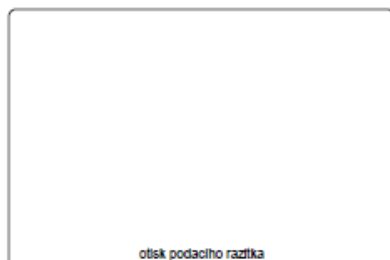
Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Mínulé období	
			Netto	Netto (Rok 2018)	
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	001	+683 880	+607 013
A	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.-A.VI.	002	+193 421	+211 615
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.1.x	003	+2 946	+3 007
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	004	+2 946	+3 007
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-) 252	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-) 419	006		
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	007	+168 564	+187 624
A.II.1.	Ažio	účty 412	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5	009	+168 564	+187 624
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	010	+168 564	+187 624
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-) 414	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-) 418	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416	014		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x	015	+20 924	+19 983
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	016	+20 924	+19 983
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427	017		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x	018		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429	019		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Activa - A.I.-A.II.-A.III.-A.IV -B.-C.-D.-A.VI	021	+987	+1 001
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432	022		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	023	+490 266	+395 197
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x	024	+4 572	+3 372
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451	027		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	028	+4 572	+3 372
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	029	+485 694	+391 825
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.1.x	030	+26 871	+41 507
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	034	+6 025	+10 147
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	035	+20 846	+31 360
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471	038		

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Mínulé období
			Netto	Netto (Rok 2018)
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv účty 472	039		
C.I.8.	Odiženy daňový závazek účty 481	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní C.I.9.1.+...+C.I.9.3	041		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům účty 364, 365, 366, 367, 368	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní účty 389	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky účty 372, 373, 377, 378, 474, 475	044		
C.II.	Krátkodobé závazky C.II.1.+...+C.II.7	045	+458 823	+350 318
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	+48 577	+51 566
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů účty 321, 325	051	+3 569	+3 657
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě účty 323	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	+406 677	+295 095
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům účty 364, 365, 366, 367, 368	056	+322	+222
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci účty 249	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům účty 331, 333	058	+232	+397
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění účty 336	059	+1 093	+1 055
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+741	+448
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní účty 389	061		
C.II.8.7.	Jiné závazky účty 372, 373, 377, 378	062	+404 289	+292 973
C.III.	Časové rozlišení pasiv C.III.1.+...+C.III.2	063		
C.III.1.	Vydaje příštích období účty 383	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období účty 384	065		
D.	Časové rozlišení pasiv D.1.+...+D.2	066	+193	+201
D.1.	Vydaje příštích období účty 383	067	+166	+174
D.2.	Výnosy příštích období účty 384	068	+27	+27

Sestaveno dne: 15.4.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma: stavební bytové družstvo účetní jednotky:	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Specializované stavební činnosti	Roland Strobílek
Pozn.:	

2.2 Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY



k. 3 1 . 1 2 . 2 0 1 9
 Od: 1.1.2019 Do: 31.12.2019

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 2018)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+21 228	+21 058
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002		
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+10 411	+11 622
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+876	+1 051
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+9 535	+10 571
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	+39 405	+38 121
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+33 224	+32 091
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+6 181	+6 030
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+5 706	+5 570
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	+475	+460
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+627	+501
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+640	+537
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+640	+537
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	-13	-36
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+25 149	+24 566
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 541	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 542	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 544, 545, 547, 548, 597	023	+25 149	+24 566
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+2 950	+2 759
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodávý materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+574	+624
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028	+1 200	+1 200
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+1 176	+935
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.+III.+IV.+V.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-7 016	-7 379

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2018)
M.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly <i>N.1.+...+N.x.</i>	031		
M.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba <i>úcty 661, 665</i>	032		
M.2.	Ostatní výnosy z podílů <i>úcty 661, 665</i>	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly <i>úcty 661</i>	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku <i>V.1.+...+V.x.</i>	035	+7 079	+6 787
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba <i>úcty 661, 665</i>	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku <i>úcty 661, 665</i>	037	+7 079	+6 787
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem <i>úcty 661, 666</i>	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy <i>VI.1.+...+VI.x.</i>	039	+2 088	+2 611
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba <i>úcty 662, 665</i>	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy <i>úcty 662, 665</i>	041	+2 088	+2 611
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti <i>úcty 574, 579</i>	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady <i>J.1.+...+J.x.</i>	043	+93	+115
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba <i>úcty 562</i>	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady <i>úcty 562</i>	045	+93	+115
VII.	Ostatní finanční výnosy <i>úcty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698</i>	046		
K.	Ostatní finanční náklady <i>úcty 661, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 698</i>	047	+541	+387
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) <i>N.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.</i>	048	+8 533	+8 896
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) <i>.</i>	049	+1 517	+1 517
L.	Daň z příjmů <i>L.1.+...+L.x.</i>	050	+530	+516
L.1.	Daň z příjmů splatná <i>úcty 591, 593, 595, 599</i>	051	+530	+516
L.2.	Daň z příjmů odložena (+/-) <i>úcty 592</i>	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) <i>** - L.</i>	053	+987	+1 001
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-) <i>úcty 596</i>	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) <i>** - M.</i>	055	+987	+1 001
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII. <i>I.+II.+M.+N.+VI.+VII.</i>	056	+55 544	+55 022

Sestaveno dne: 15.4.2020	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznamka
Právní forma , stavební bytové družstvo účetní jednotky:	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí Specializované stavební činnosti	Roland Strobík
Pozn:	

3 Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2019

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 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. 2019
Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 4. 2020
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 statutárních a dozorčích orgánů 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
	Miluše Vyplašilová

Kontrolní komise:

Předseda	Ing. Josef Jakubů
Místopředseda	Ing. Jiří Chládek
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 152 638,- 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 jednotek, neboť některá SV 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 9 999 tis. Kč a dluhopisy v hodnotě 169 415 tis. Kč, celkem 179 414 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	204
Celkem	204

Rezervy (v tis. Kč)

Titul rezervy	Stav k 1.1.	Tvorba	Čerpání	Stav 31. 12.
Daňová rezerva	0	0	0	0
Účetní rezervy	3 371	1200	0	4 572
Celkem	3 371	1200	0	4 572

Úvěry a půjčky

Družstvo eviduje k 31. 12. 2019 následující úvěry (v tis. Kč)

	Výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek k 31.12.	Splatnost
MFČR		31	6 025	31.12.2032

- dlouhodobé bankovní úvěry: dlouhodobé investiční úvěry na družstevní bytovou výstavbu u Ministerstva financí ve výši 6 025 tis. Kč. V roce 2019 byly splaceny jistiny ve výši 4 121 tis. Kč

Náklady

Struktura nákladů je uvedena ve Výkazu zisku a ztráty.

Výnosy (v tis. Kč)

	2019	2018	2017
Tržby z bytového hospodářství a poskytování služeb SVJ, nájem NP na byt. domech	28 023	27 334	31 309
Kotelny	85	96	115
Nájmy nebytových prostor – správa	2 098	2 282	2 191
Úroky a výnosy z fin. Investic	9 167	9 398	8 161
Správa družstva (vč.vnitropodnikových)	17 691	17 259	9 701
Celkem	57 064	56 369	51 477

3.5 Doplnující údaje

Pohledávky a dluhy po lhůtě splatnosti:

- pohledávky po splatnosti z nájemného činí 163 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti z obchodního styku činí 5 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 90 dnů 40 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 365 dnů 15 tis. Kč
- dluhy po splatnosti činí 274 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 SVJ:
- krátkodobé 19 292 tis. Kč
- dlouhodobé 15 917 tis. Kč
- závazky vůči SV 35 209 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 1 254 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. 2019	K 31. 12. 2018
Pokladna	711	533
Bankovní účet	144 565	119 995
Celkem	145 276	120 530

Vlastní kapitál (v tis. Kč)

	Běžné období	Přírůstky	Úbytky	Předchozí období
Základní kapitál (411)	2 946	0	61	3 007
- zapisovaný	50	0	0	50
- nezapisovaný	2 896	0	61	2 957
Rezervní fond (421)	20 924	941	0	19 983
Financování družstevní výstavby (413)	168 564	5 989	25 048	187 623
HV běžného účetního období	987	0	14	1001
Vlastní kapitál celkem	193 421	6 930	25 124	211 615

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: 15. 4. 2020

Sestavil: Ing. Vladimír Krejčí, daňový poradce

Roland Stroblick, ekonomický náměstek

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

Zdeněk Mahelka, člen představenstva

4 Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

procentuální plnění	100,0%	plán	skutečnost	% plnění
Náklady				
Spotřeba materiálu		300,00	281,00	93,7%
Elektrická energie		160,00	141,00	88,1%
vodné, stočné		80,00	84,00	105,0%
Plyn		350,00	266,70	76,2%
Opravy a údržba		750,00	789,00	105,2%
Služby spojů		480,00	384,60	80,1%
Náklady na reprezentaci		30,00	19,80	66,0%
Stravování zaměstnanců		150,00	125,60	83,7%
Výpočetní technika		500,00	493,90	98,8%
Ostatní služby		800,00	884,00	110,5%
Mzdové náklady		15 150,00	15 150,00	100,0%
Sociální a zdravotní pojištění		5 200,00	5 182,40	99,7%
Správci domů ve vlastnictví		1 500,00	1 449,50	96,6%
Daň z nemovitostí		60,00	57,20	95,3%
Poplatky (správní, soudní)		20,00	18,00	90,0%
Odpisy		670,00	639,80	95,5%
Cestovné		130,00	128,70	99,0%
Odměny funkcionářů		560,00	560,00	100,0%
Ostatní náklady		650,00	611,60	94,1%
Rezerva na opravy		1 200,00	1 200,00	100,0%
Daň z příjmů právnických osob		450,00	530,00	117,8%
Náklady celkem		29 190,00	28 996,80	99,3%
Výnosy				
Poplatky na správu družstva		13 300,00	13 371,10	100,5%
Poplatky na správce domu		1 500,00	1 449,50	96,6%
Finanční operace		7 900,00	8 122,30	102,8%
Pronájem NP		2 200,00	2 098,00	95,4%
Poplatky za úkony		150,00	275,30	183,5%
Převody bytů		70,00	152,90	218,4%
Pokuty a penále		10,00	23,80	238,0%
Ostatní výnosy		4 060,00	4 383,70	108,0%
Výnosy celkem		29 190,00	29 876,60	102,4%
Hospodářský výsledek			879,80	