

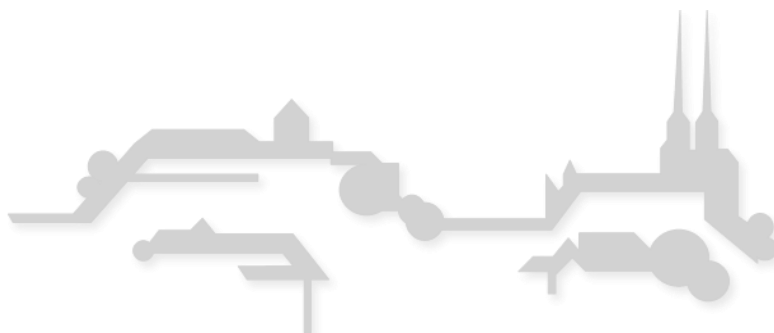
Materiál pro jednání shromáždění delegátů konané dne 29.5.2025

Bod jednání 4a)

Průkopník, stavební bytové družstvo

IČ: 000 47 325

Sídlo: Foltýnova 1, 635 00 Brno



VÝROČNÍ ZPRÁVA O ČINNOSTI DRUŽSTVA ZA ROK 2024

Schváleno shromážděním delegátů dne: 29.5.2025

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 2024	6
2.1	Rozvaha	6
2.2	Výkaz zisku a ztráty	10
3	Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2024	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	Úpravy informací za minulé účetní období ve výkazech, popřípadě odůvodnění neoponechání nesrovnatelných informací	17
3.8	Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí při převodu vlastnictví k nemovitostem	17
4	Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	19

1 Zpráva o činnosti družstva

1.1 Stručná charakteristika družstva

V roce 2024 zajišťovalo družstvo správu, provoz a údržbu 475 objektů, z toho bylo 402 bytových domů, 72 objektů garáží nebo garážových stání a 1 objekt správy družstva.

V roce 2024 spravovalo družstvo 12 719 jednotek, z toho bylo 10 902 bytů a 1 817 garáží nebo garážových stání.

K 31. 12. 2024 nebylo převedeno do vlastnictví členů 716 jednotek, z toho bylo 79 bytů a 637 garáží nebo garážových stání, 598 garážových stání nelze podle platných právních předpisů převést.

Družstvo vlastní pozemky v katastrálním území Jundrov, Veveří, Žabovřesky, Komín a Bystrc v účetní hodnotě 5 477 tis. Kč.

V roce 2024 nebyla realizována nová výstavba.

Činnost družstva k 31. 12. 2024 zajišťovalo 38 zaměstnanců v pracovním poměru na základě pracovní smlouvy a 12 zaměstnanců na dlouhodobé dohody o pracovní činnosti.

1.2 Hlavní cíle družstva a jejich plnění

Činnost družstva byla v roce 2024 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. 2024 byla uzavřena smlouva o správě celkem se 412 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 68 931 tis. Kč
- tvorba 202336 630 tis. Kč
- čerpání 202324 746 tis. Kč
- k 31. 12. 2023 80 815 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 byly 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 zajišťovala převody jednotek do vlastnictví členů.

Efektivnost v hospodaření správy družstva

Shromáždění delegátů družstva, konané dne 23.5. 2024, schválilo plán na rok 2024 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. 2024 usnesením 409/44 dílčí změnu plánu, a to navýšení nákladů v položce Výpočetní technika o 250 000,- Kč, Mzdové náklady o 3 200 000,- Kč, Sociální a zdravotní pojištění o 1 100 000,- Kč, Odměny funkcionářů o 100 000,-Kč, Daň z příjmu právnických osob o 1 350 000,- Kč a současně navýšení výnosů v položce Finanční operace o 12 070 000,- Kč a Ostatní výnosy o 1 170 000,- Kč.

Za rok 2024 bylo dosaženo zisku po zdanění ve výši 8 805,0 tis. Kč.

Výkon funkce předsedy ve společenstvích vlastníků

Ke dni 31.12.2024 vykonávalo družstvo funkci předsedy ve 167 společenstvích vlastníků.

1.3 Hospodářský výsledek družstva

Informace o hospodaření

Družstvo jako celek v roce 2024 vykázalo zisk v hospodaření ve výši 8 805,0 tis. Kč, z toho:

- hospodářská střediska domů (objektů) - zisk 104,8 tis. Kč
- správa družstva – zisk 8 700,2 tis. Kč

Návrh na rozdělení zisku za rok 2024

Shromáždění delegátů se doporučuje převést zisk správy družstva ve výši 8 700,2 tis. Kč do rezervního fondu družstva.

Shromáždění delegátů se doporučuje zisk hospodářského střediska garáže Voroněžská 1a ve výši 56,5 tis. Kč, hospodářského střediska Valouškova 2 ve výši 4,2 tis. Kč, hospodářského střediska Voroněžská 8 ve výši 24,9 tis. Kč, hospodářského střediska Olbrachtovo nám. 6,8 ve výši 3,6 tis. Kč, hospodářského střediska Ondrouškova 2,4,6 ve výši 0,05 tis. Kč, hospodářského střediska Fleischnerova 1,3,5 ve výši 3,25 tis. Kč a hospodářského střediska Teyschlova 26,28,30 ve výši 12,3 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 23. 4. 2025

2 Výsledky hospodaření v roce 2024

2.1 Rozvaha

ROZVAHA

otisk podacího razítka

k. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

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-Bystřec
635 00

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2023)
	AKTIVA CELKEM A+B.+C.+D.	001	+816 432	-14 286	+802 146	+654 622
A	Pohledávky za upsaný základní kapitál A.1+A.x	002				
A.1.	Pohledávky za upsaný základní kapitál účty 353	002a				
B.	Stálá aktiva B.I.+...+B.III.	003	+295 795	-14 144	+281 651	+211 548
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek B.I.1.+...+B.I.x	004	+3 170	-3 170	+0	+0
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje účty 012, (-)072, (-)091AÚ	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva B.I.2.1.+B.I.2.2.	006	+3 170	-3 170	+0	+0
B.I.2.1.	Software účty 013, (-)073, (-)091AÚ	007	+3 170	-3 170	+0	+0
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva účty 014, (-)074, (-)091AÚ	008				
B.I.3.	Goodwill účty 015, (-)075, (-)091AÚ	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek účty 019, (-)079, (-)091AÚ	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek B.I.5.1.+B.I.5.2.	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek účty 051, (-)095AÚ	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek účty 041, (-)093	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek B.II.1.+...+B.II.x	014	+68 398	-10 974	+57 424	+58 630
B.II.1.	Pozemky a stavby B.II.1.1.+B.II.1.2.	015	+66 589	-9 165	+57 424	+58 630
B.II.1.1.	Pozemky účty 031, (-)092AÚ	016	+5 477		+5 477	+5 508
B.II.1.2.	Stavby účty 021, (-)081, (-)092AÚ	017	+61 112	-9 165	+51 947	+53 122
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory účty 022, (-)082, (-)092AÚ	018	+1 809	-1 809	+0	+0
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku účty 097, (-)098	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek B.II.4.1.+...+B.II.1.3.	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů účty 025, (-)085, (-)092AÚ	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny účty 026, (-)086, (-)092AÚ	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek účty 029, 032, (-)089, (-)092AÚ	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek B.II.5.1.+B.II.5.2.	024				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek účty 052, (-)095AÚ	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek účty 042, (-)094	026				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek B.III.1.+...+B.III.x	027	+224 227		+224 227	+152 918
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 043, 061, (-)096AÚ	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba účty 066, (-)096AÚ	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv účty 043, 062, (-)096AÚ	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv účty 067, (-)096AÚ	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly účty 043, 063, 065, (-)096AÚ	032	+224 227		+224 227	+152 918
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní účty 068, (-)096AÚ	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek B.III.7.1.+B.III.7.2.	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek účty 043, 069, (-)096AÚ	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek účty 053, (-)095AÚ	036				

Označ.	AKTIVA	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto (Rok 2023)
C.	Oběžná aktiva C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.	037	+515 827	-142	+515 685	+442 573
C.I.	Zásoby C.I.1+...+C.I.x	038				
C.I.1.	Materiál účty 111, 112, 119, (-)191	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary účty 121, 122, (-)192, (-)193	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží C.I.3.1.+C.I.3.2	041				
C.I.3.1.	Výrobky účty 123, (-)194	042				
C.I.3.2.	Zboží účty 131, 132, 139, (-)196	043				
C.I.4.	Malá a ostatní zvířata a jejich skupiny účty 124, (-)195	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby účty 151, 152, 153, (-)197, (-)198, (-)199	045				
C.II.	Pohledávky C.II.1+C.II.2.+C.II.3.	046	+323 050	-142	+322 908	+118 270
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky C.II.1.1.+...+C.II.1.x	047	+48 259	-142	+48 117	+41 766
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka účty 481	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní C.II.1.5.1.+...+C.II.1.5.4.	052	+48 259	-142	+48 117	+41 766
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společnosti účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní účty 388	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	056	+48 259	-142	+48 117	+41 766
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky C.II.2.1.+...+C.II.2.x	057	+274 791		+274 791	+76 504
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů účty 311AÚ, 313AÚ, 315AÚ, (-)391AÚ	058	+19 802		+19 802	+59 413
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba účty 351AÚ, (-)391AÚ	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv účty 352AÚ, (-)391AÚ	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní C.II.2.4.1.+...+C.II.2.4.6.	061	+254 989		+254 989	+17 091
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společnosti účty 354AÚ, 355AÚ, 358AÚ, (-)391AÚ	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 336, (-)391AÚ	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky účty 341, 342, 343, 345, (-)391AÚ	064				
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy účty 314AÚ, (-)391AÚ	065	+252 963		+252 963	+15 043
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní účty 388	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky účty 335, 371, 373, 374, 375, 376, 378, (-)391AÚ	067	+2 026		+2 026	+2 048
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv C.II.3.1.+...+C.II.3.x	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období účty 381	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období účty 385	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek C.III.1+...+C.III.x	072	+119 148		+119 148	+103 537
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba účty 254, 259, (-)291AÚ	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek účty 251, 253, 256, 257, 259, (-)291AÚ	074	+119 148		+119 148	+103 537
C.IV.	Peněžní prostředky C.IV.1+...+C.IV.x	075	+73 629		+73 629	+220 766
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně účty 211, 213, 261	076	+453		+453	+495
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech účty 221, 261	077	+73 176		+73 176	+220 271
D.	Časové rozlišení aktiv D.1+...+D.x	078	+4 810		+4 810	+501
D.1.	Náklady příštích období účty 381	079	+104		+104	+34
D.2.	Komplexní náklady příštích období účty 382	080				
D.3.	Příjmy příštích období účty 385	081	+4 706		+4 706	+467

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2023)
	PASIVA CELKEM	A.+B.+C.+D.	+802 146	+654 622
A.	Vlastní kapitál	A.I.+A.II.+A.III.+A.IV.+A.V.+A.VI.	+103 173	+96 010
A.I.	Základní kapitál	A.I.1.+...+A.I.x	+2 683	+2 714
A.I.1.	Základní kapitál	účty 411 nebo 491	+2 683	+2 714
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	účty (-)252		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	účty (+/-)419		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	A.II.1.+...+A.II.x	+56 789	+58 360
A.II.1.	Ážio	účty 412		
A.II.2.	Kapitálové fondy	A.II.2.1.+...+A.II.2.5	+56 789	+58 360
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	účty 413	+56 789	+58 360
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	účty (+/-)414		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty (+/-)418		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	účty 417		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	účty 416		
A.III.	Fondy ze zisku	A.III.1.+...+A.III.x	+34 896	+28 073
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	účty 421, 422	+34 896	+28 073
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	účty 423, 427		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	A.IV.1.+...+A.IV.x		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	účty 428, 429		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	účty 426		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	Aktiva - A.1.-A.II.-A.III.-A.IV.-B.-C.-D.-A.VI.	+8 805	+6 863
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	účty 432		
B.+C.	Cizí zdroje	B.+C.	+698 540	+558 140
B.	Rezervy	B.1.+...+B.x	+5 772	+5 772
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	účty 452		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	účty 453		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	účty 451		
B.4.	Ostatní rezervy	účty 459	+5 772	+5 772
C.	Závazky	C.I.+C.II.+C.III.	+692 768	+552 368
C.I.	Dlouhodobé závazky	C.I.1.+...+C.I.x	+81 018	+69 249
C.I.1.	Vydané dluhopisy	C.I.1.1.+C.I.1.2		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	účty 473		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	účty 473		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	účty 461	+203	+319
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	účty 475	+80 815	+68 930
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 479		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	účty 478		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 471		

Označ.	P A S I V A	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto (Rok 2023)
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 472	039	
C.I.8.	Odložený 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, 379, 474, 479	044	

C.II.	Krátkodobé závazky	C.II.1.+...+C.II.x	045	+611 750	+483 119
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	+61 383	+81 820
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	účty 321, 325	051	+14 025	-37 054
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	účty 322	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 361	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	účty 362	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	C.II.8.1.+...+C.II.8.7.	055	+536 342	+438 353
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	účty 364, 365, 366, 367, 368	056	+360	+302
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	účty 249	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	účty 331, 333	058	+33	+191
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	účty 336	059	+1 698	+1 388
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	účty 341, 342, 343, 345, 346, 347	060	+1 809	+1 454
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	účty 389	061	+0	+0
C.II.8.7.	Jiné závazky	účty 372, 373, 377, 379	062	+532 442	+435 018

C.III.	Časové rozlišení pasiv	C.III.1.+...+C.III.x	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období	účty 383	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období	účty 384	065		

D.	Časové rozlišení pasiv	D.1.+...+D.x	066	+433	+472
D.1.	Výdaje příštích období	účty 383	067	+376	+433
D.2.	Výnosy příštích období	účty 384	068	+57	+39

Sestaveno dne: 23.4.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: , stavební bytové družstvo	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc.
Předmět podnikání: činnost účetních poradců, vedení účetnictví provádění staveb, jejich změn a odstraňování výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona	ROLAND STROBL IČ

2.2 Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

otisk podacího razítka

k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 4

Od: 1.1.2024 Do: 31.12.2024

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 2023)
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb účty 601, 602	001	+19 880	+20 425
II.	Tržby za prodej zboží účty 604	002		
A.	Výkonová spotřeba A.1.+...+A.x.	003	+5 900	+6 896
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží účty 504	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie účty 501, 502, 503	005	+1 346	+1 232
A.3.	Služby účty 511, 512, 513, 518	006	+4 554	+5 664
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	+49 928	+46 975
D.1.	Mzdové náklady účty 521, 522, 523	010	+41 427	+39 284
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady D.2.1.+D.2.2.	011	+8 501	+7 691
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění účty 524, 525, 526	012	+7 893	+7 104
D.2.2.	Ostatní náklady účty 527, 528	013	+608	+587
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti E.1.+...+E.x.	014	+15	+508
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku E.1.1.+E.1.2.	015	+281	+301
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé účty 551, 557	016	+281	+301
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	-266	+207
III.	Ostatní provozní výnosy III.1.+...+III.x.	020	+21 737	+23 121
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku účty 641	021		
III.2.	Tržby z prodaného materiálu účty 642	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy účty 644, 646, 647, 648, 697	023	+21 737	+23 121
F.	Ostatní provozní náklady F.1.+...+F.x.	024	+969	+1 290
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku účty 541	025		
F.2.	Prodaný materiál účty 542	026		
F.3.	Daně a poplatky účty 531, 532, 538	027	+332	+211
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období účty 552, 554, 555	028		
F.5.	Jiné provozní náklady účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	029	+637	+1 079
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-) I.+II.x.+III.+III.x.+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	030	-15 195	-12 123

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	(Rok 2023)
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665		

G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	V.1.+...+V.x	035	+8 620	+5 169
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 661, 665	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	účty 661, 665	037	+8 620	+5 169

H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	účty 561, 566	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x	039	+18 310	+15 965
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 662, 665	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	účty 662, 665	041	+18 310	+15 965

I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	účty 574, 579	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x	043	+3	+4
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	účty 562	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	účty 562	045	+3	+4

VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 661, 663, 664, 666, 667, 668, 669, 698	046		
K.	Ostatní finanční náklady	účty 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 598	047	+516	+497
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	048	+26 411	+20 633
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	*	049	+11 216	+8 510
L.	Daň z příjmů	L.1.+...+L.x	050	+2 411	+1 647
L.1.	Daň z příjmů splatná	účty 591, 593, 595, 599	051	+2 411	+1 647
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	účty 592	052		

**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L.	053	+8 805	+6 863
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	účty 596	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M.	055	+8 805	+6 863
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II.	I. + II.	056	+19 880	

Sestaveno dne: 23.4.2025	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma účetní jednotky: Předmět podnikání:	Ing. JURKÁČEK BRANISLAV, CSc. ROLAND STROBL ÍK
činnost účetních poradců, vedení účetnictví provádění staveb, jejich změn a odstraňování výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona	

3 Příloha k roční účetní závěrce ve zkráceném rozsahu k 31. 12. 2024

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. 2024

Okamžik sestavení účetní závěrky: 22. 4. 2025

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:

Z funkce předsedy a člena kontrolní komise odstoupil pan Ing. Jiří Chládek, členem kontrolní komise byl zvolen pan Jiří Bauer

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 Jaromír Sláma

Místopředseda Ing. Vladimíra Nedvědová

Členové Jiří Bauer
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 40 882,- 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 vlastníkůům 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 21 188 tis. Kč, krátkodobé cenné papíry (dluhopisy a směnky) v hodnotě 119 148 tis. Kč a dlouhodobé cenné papíry (dluhopisy a směnky) v hodnotě 203 039 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	143
Celkem	143

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. 2024 následující úvěry (v tis. Kč)

	Výše úvěru	Počet úvěrů	Zůstatek k 31.12.	Splatnost
MFČR		6	115	31.12.2032

- dlouhodobé bankovní úvěry: dlouhodobé investiční úvěry na družstevní bytovou výstavbu u Ministerstva financí ve výši 115 tis. Kč. V roce 2024 byly splaceny jistiny ve výši 203 tis. Kč

Náklady

Struktura nákladů je uvedena ve Výkazu zisku a ztráty.

Výnosy (v tis. Kč)

	2024	2023	2022
Tržby z bytového hospodářství a poskytování služeb SV, nájem NP na byt. domech	17 576	18 263	21 927
Kotelny	0	41	74
Nájmy nebytových prostor – správa	2 213	2 121	2 027
Úroky a výnosy z fin. Investic	26 930	21 135	9 060
Správa družstva (vč. vnitropodnikových)	22 354	20 684	25 778
Celkem	69 073	62 244	58 866

3.5 Doplnující údaje

Pohledávky a dluhy po lhůtě splatnosti

- pohledávky po splatnosti z nájemného činí 189 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti z obchodního styku činí 1 588 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 90 dnů 1 591 tis. Kč
- pohledávky po splatnosti celkem více než 365 dnů 230 tis. Kč
- dluhy po splatnosti činí 36 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 22 265 tis. Kč
- dlouhodobé 23 972 tis. Kč
- závazky vůči společenstvím vlastníků 528 611 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

3.6 Přehled o penězích a vlastním kapitálu

Finanční prostředky (v tis. Kč)

	K 31. 12. 2024	K 31. 12. 2023
Pokladna	453	494
Bankovní účet	73 176	220 271
Celkem	73 629	220 765

Vlastní kapitál (v tis. Kč)

	Běžné období	Přírůstky	Úbytky	Předchozí období
Základní kapitál (411)	2 683	0	31	2 714
- zapisovaný	50	0	0	50
- nezapisovaný	2 633	0	31	2 664
Rezervní fond (421)	34 816	6 823	0	28 073
Financování družstevní výstavby (413)	56 790	189	1 579	58 360
HV běžného účetního období	8 805	1 942	0	6 863
Vlastní kapitál celkem	103 174	8 959	1 610	96 010

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 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 jednotek do vlastnictví je neexistence závazků nabyvatele jednotky vůči původnímu vlastníkově.

Sestaveno dne:	23. 4. 2025
Sestavil:	Ing. Vladimír Krejčí, daňový poradce Roland Stroblick, ekonomický náměstek
Schválil:	Ing. Branislav Jurkáček, CSc., předseda představenstva Roman Hrozek, člen představenstva

4 Výsledek hospodaření střediska správy družstva ke dni 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

procentuální plnění	100,0%	plán	skutečnost	% plnění
Náklady				
Spotřeba materiálu		500,00	405,40	81,1%
Elektrická energie		320,00	302,60	94,6%
vodné, stočné		80,00	77,20	96,5%
Plyn		680,00	518,70	76,3%
Opravy a údržba		2000,00	1 650,30	82,5%
Služby spojů		450,00	400,10	88,9%
Náklady na reprezentaci		50,00	43,30	86,6%
Stravování zaměstnanců		170,00	199,90	117,6%
Výpočetní technika		900,00	753,00	83,7%
Ostatní služby		1 100,00	1 176,50	107,0%
Mzdové náklady		20 450,00	20 450,00	100,0%
Sociální a zdravotní pojištění		7 000,00	6 982,90	99,8%
Správci domů ve vlastnictví		2 000,00	2 091,70	104,6%
Daň z nemovitostí		120,00	104,30	86,9%
Poplatky (správní, soudní)		25,00	8,20	32,8%
Odpisy		300,00	280,60	93,5%
Cestovné		160,00	151,00	94,4%
Odměny funkcionářů		730,00	730,00	100,0%
Ostatní náklady		850,00	436,50	51,4%
Daň z příjmů právnických osob		1 800,00	2 411,00	133,9%
Náklady celkem		39 685,00	39 173,20	98,7%
Výnosy				
Poplatky na správu družstva		13 300,00	13 336,10	100,3%
Poplatky na správce domu		2 000,00	2 091,70	104,6%
Finanční operace		25 400,00	25 519,20	100,5%
Pronájem NP		2 100,00	2 213,00	105,4%
Poplatky za úkony		60,00	59,70	99,5%
Převody bytů		20,00	19,40	97,0%
Pokuty a penále		45,00	87,40	194,2%
Ostatní výnosy		4 000,00	4 546,90	113,7%
Výnosy celkem		46 925,00	47 873,40	102,0%
Hospodářský výsledek			8 700,20	