

Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo

IČ: 264 97 794

Sídlo: Průběžná 296/13, Strašnice, 100 00 PRAHA 10

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31.12.2023

Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2023

OBSAH

1. Základní údaje	2
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	2
3. OBECNÉ ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	2
a) Dlouhodobý hmotný majetek	2
b) Peněžní prostředky	3
c) Pohledávky	3
d) Vlastní kapitál	3
e) Cizí zdroje	3
f) Účtování nákladů, výnosů a služeb souvisejících se správou domu	4
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	5
g) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	5
5. POHLEDÁVKY	5
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	6
7. VLASTNÍ KAPITÁL	6
8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	6
9. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	7
10. dluhy kryté zástavním právem	7
11. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	7
12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	7

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název účetní jednotky: Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo
Sídlo: Průběžná 296/13, Strašnice, 110 00 Praha 10
IČO: 264 97 794
Právní forma: družstvo
Účel: provoz a správa dvou bytových objektů, kotelny a společných garáží
pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor s poskytováním základních služeb spojených s pronájmem
Rozvahový den: 31.12.2023

V roce 2023 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Účetní závěrka byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání.

Kategorie účetní jednotky: mikro bez povinnosti auditu.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které družstvo použilo při sestavování účetní závěrky za rok 2023 a 2022:

a) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách. Úroky související s pořízením dlouhodobého hmotného majetku se neaktivují.

Pokud v účetním období dojde k převodu jednotek do vlastnictví členů družstva (a dojde k zápisu převodu do katastru nemovitostí), je vyřazena odpovídající část pořizovací ceny jednotky z pořizovací ceny stavby a pozemku.

Odpisy

Družstvo odepisuje objekt garáží, daňové odpisy jsou zrychlené, účetní a daňové odpisy se rovnají. Objekty bytových domů se neodepisují.

	Počet let
Stavby - garáže	30

b) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech a jsou oceněny jejich nominální hodnotou.

c) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků.

Položka pohledávky z obchodních vztahů obsahuje rozdíl mezi předpisem a skutečnými úhradami záloh na služby a mezi předpisem a úhradami fakturovaného nájemného.

Krátkodobé poskytnuté zálohy tvoří zálohy na elektřinu společných prostor a vodu.

Dohadné účty aktivní obsahují platby přes SIPO vztahující se k předepsaným zálohám za prosinec, inkasované na bankovní účet družstva v lednu následujícího roku.

Jiné pohledávky obsahují náklady na služby spojené s provozem a správou domů určené k vyúčtování, dále pohledávky převzaté od hlavního města Prahy. K pohledávkám převzatým od hlavního města Prahy je vytvořena 100% opravná položka.

d) Vlastní kapitál

Základní kapitál družstva obsahuje základní členské vklady členů.

Ostatní kapitálové fondy tvoří další členské vklady. Další členský vklad slouží k financování koupě funkčních celků (budov s byty a pozemky) do vlastnictví družstva. Výši dalších členských vkladů stanoví pro každého člena družstva členská schůze.

e) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Jiné dlouhodobé závazky z obchodních vztahů obsahují závazek z renovace kotelny splatný v roce 2023.

V položce jiné dlouhodobé závazky se vykazují zálohy na správu (v předpise vyúčtování služeb označované jako fond oprav).

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím obsahují zůstatek úvěru na koupi bytových domů 288 a 296 včetně pozemků.

Jiné krátkodobé závazky obsahují předepsané zálohy na služby související se správou a údržbou domů, předepsanou anuitu a závazek vůči Společenství vlastníků Průběžná 288,296 z titulu uzavřené smlouvy o správě domů.

Dohadné účty pasivní obsahují vodné a stočné – nevyfakturovanou část vztahující se k roku 2023.

f) Účtování nákladů, výnosů a služeb souvisejících se správou domu

Předpisy měsíčních záloh členům družstva jsou účtovány rozvahově – na vrub pohledávky z obchodních vztahů a ve prospěch krátkodobých přijatých záloh. Služby a další položky, které jsou součástí předepsaných záloh i ročního vyúčtování služeb jsou účtovány na vrub Jiných krátkodobých pohledávek ve prospěch závazků.

Ve výnosech je účtováno o pronájmu garáží, bytů a nebytových prostor (Tržby z prodeje výrobků a služeb) a o použití dlouhodobých záloh na správu (fond oprav) na úhradu nákladů běžného roku (Jiné provozní výnosy).

V nákladech je účtováno o nákladech za opravy a dalších nákladech souvisejících se správou a údržbou domů, které nebyly předepsány členům družstva ve vyúčtování služeb.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

g) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	444				444
Stavby - garáže	7 673				7 673
Stavby – bytové domy	26 526				26 526
Celkem 2023	34 643				34 643
Celkem 2022	36 362		1 719		34 643

OPRAVNÉ POLOŽKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Stavby	3 359	375				3 734	
Celkem 2023	3 359	375				3 734	
Celkem 2022	2 967	392				3 359	

Vyřazení majetku se uskutečňuje v souvislosti s převody jednotek do vlastnictví členů družstva (po zápisu převodu do katastru nemovitostí).

5. POHLEDÁVKY

Družstvo neeviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly vytvořeny opravné položky na základě analýzy dobytosti pohledávek – viz. tabulka v další části.

Vývoj jiných pohledávek v roce 2023:

	01.01.2023	vyúčtování roku 2022	k vyúčtování roku 2023 zůstatek k 31.12.2023
položky k rozdělení do vyúčtování	4 071	4 071	5 339
pohledávky převzaté od hl. města Prahy	835		835
Pohledávky za neplatičem	39		39
Jiné pohledávky brutto	4 945	4 071	6 213
opravná položka	-874		-874
netto hodnota pohledávek	4 071	4 071	5 339

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty pohledávek za neplatiči a jiných pohledávek převzatých od Magistrátu hlavního města Prahy.

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 01.01.2022	Netto změna v roce 2022	Zůstatek k 31. 12. 2022	Netto změna v roce 2023	Zůstatek k 31. 12. 2023
pohledávkám - ostatní	874		874		874

7. VLASTNÍ KAPITÁL

Ostatní kapitálové fondy - další členský vklad:

stav k 01.01.2023	19 426
další členské vklady - rok 2023	1 101
stav k 31.12.2023	20 527

Výsledek hospodaření:

stav k 01.01.2023 - kumulované zisky a ztráty minulých let	-466
Převod nájmu 2022 do fondu oprav	-31
zisk roku 2023	225
Výsledky hospodaření k 31.12.2023	-272

8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Závazky s dobou splatnosti delší než 5 let představují bankovní úvěr.

Závazek	stav 01.01.2023	stav 31.12.2023	splatnost	forma zajištění
bankovní úvěr	16 383	15 281	rok 2035	zástava nemovitosti v katastru nemovitostí; blankosměnka

Jiné dlouhodobé závazky představují zálohy na správu (v předpise vyúčtování služeb označované jako fond oprav).

Dlouhodobé přijaté zálohy - "fond oprav"	tis. Kč
stav k 01.01.2023	2 139
příspěvky roku 2023	859
čerpání - rok 2023	-672
Převod výnosu z nájmu roku 2022	30
stav k 31.12.2023	2 356

9. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Jiné krátkodobé závazky obsahují především předepsané zálohy na služby související se správou a údržbou domů (6 620 tis. Kč), předepsanou anuitu (463 tis. Kč) a závazek vůči Společenství vlastníků Průběžná 288,296 z titulu uzavřené smlouvy o správě domů a vypořádání fondu oprav (806 tis. Kč).

Dohadné účty pasivní obsahují vodné a stočné – nevyfakturovanou část vztahující se k roku 2023.

10. DLUHY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

zatížený majetek	Běžné účetní období				Minulé účetní období			
	Účetní hodnota	Způsob zatížení	Výše jištěného závazku	Ukončení zajištění	Účetní hodnota	Způsob zatížení	Výše jištěného závazku	Ukončení zajištění
nemovitosti	30 909	zástava	15 281	27.07.35	31 284	zástava	16 383	27.07.35
Celkem	30 909	XX	15 281	XX	31 284	XX	16 383	XX

11. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Bytové družstvo jakožto vlastník bytových i nebytových prostor a člen Společenství vlastníků Průběžná 288, 296 (IČO 04640381) se podílí na splácení investičního úvěru určeného k rekonstrukci a opravám společných prostor bytového domu 296, který načerpalo v listopadu 2021 společenství vlastníků. Úvěr je splatný do 30.09.2026. Část k 31.12.2022 nesplaceného úvěru připadající na bytové družstvo činí 466 tis. Kč. Částka jistiny splatná v roce 2024 činí přibližně 182 tis. Kč a bude financována z příspěvků do fondu oprav a stejně tak budou financovány i splátky v dalších letech.

12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

V Praze, dne

Ing. Karel Vančura
Předseda představenstva;

Ing. Helena Taterová
člen představenstva