

**Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo**

IČ: 264 97 794

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

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

**K 31.12.2021**

**Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo**

**Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2021**

**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 .....	8

## 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: 31.12.2021

V roce 2021 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 2021 a 2020:

### 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 2021.

**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 prostorů (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	478		13		465
Stavby - garáže	7 673				7 673
Stavby – bytové domy	29 322		1 098		28 224
Celkem 2021	37 473		1 111		36 362
Celkem 2020	43 485		6 012		37 473

##### OPRAVNÉ POLOŽKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Stavby	2 558	409				2 967	
Celkem 2021	2 558	409	0	0	0	2 967	
Celkem 2020	2 131	426				2 558	

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 2021:

	01.01.2021	vyúčtování roku 2020	k vyúčtování roku 2021 zůstatek k 31.12.2021
položky k rozdělení do vyúčtování	3 907	3 907	3 860
pohledávky převzaté od hl. města Prahy	835	0	835
Pohledávky za neplatičem	39	0	39
Jiné pohledávky - bruto	<b>4 781</b>	<b>3 907</b>	<b>4 734</b>
opravná položka	-874	0	-874
<b>netto hodnota pohledávek</b>	<b>3 907</b>	<b>3 907</b>	<b>3 860</b>

## 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 01.01.2020	Netto změna v roce 2020	Zůstatek k 31. 12. 2020	Netto změna v roce 2021	Zůstatek k 31. 12. 2021
pohledávkám - ostatní	874		874		874

## 7. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál k 01.01.2021	573
snížení - výplata členského vkladu při ukončení členství	-5
<b>Základní kapitál k 31.12.2021</b>	<b>568</b>

Ostatní kapitálové fondy - další členský vklad	
stav k 01.01.2021	17 690
další členské vklady - rok 2021	1 301
použití dalších členských vkladů na mimořádnou splátku úvěru v roce 2021	-1 112
<b>stav k 31.12.2021</b>	<b>17 879</b>

Výsledek hospodaření	
stav k 01.01.2021 - kumulované zisky a ztráty minulých let	-681
zisk roku 2021	120
<b>Výsledky hospodaření k 31.12.2021</b>	<b>-561</b>

## 8. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

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

Závazek	stav 01.01.2021	stav 31.12.2021	splatnost	forma zajištění
bankovní úvěr	21.891	19.706	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 01.01.2021	<b>1 309</b>
příspěvky roku 2021	797
tvorba z výnosů z pronájmů r. 2020	31
čerpání - rok 2021	-336
<b>stav k 31.12.2021</b>	<b>1 801</b>

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 329 tis. Kč představují dlouhodobou část závazku z titulu renovace kotelny.

## 9. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Jiné krátkodobé závazky obsahují především předepsané zálohy na služby související se správou a údržbou domů (4 527 tis. Kč), předepsanou anuitu (441 tis. Kč) a závazek vůči Společenství vlastníků Průběžná 288,296 z titulu uzavřené smlouvy o správě domů a vypořádání fondu oprav (1 733 tis. Kč).

Závazky z obchodních vztahů představují především část závazku související s renovací kotelny (494 tis. Kč), která je splatná v roce 2022.

Dohadné účty pasivní (405 tis. Kč) obsahují vodné a stočné – nevyfakturovanou část vztahující se k roku 2021.

## 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	33 395	zástava	19 706	27.07.35	34 916	zástava	21 981	27.07.35
<b>Celkem</b>	<b>33 395</b>	<b>XX</b>	<b>19 706</b>	<b>XX</b>	<b>34 916</b>	<b>XX</b>	<b>21 981</b>	<b>XX</b>

## 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 31.12.2021 nesplaceného úvěru připadající na bytové družstvo činí 981 tis. Kč. Částka jistiny splatná v roce 2022 činí přibližně 209 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 2021.

V Praze, dne 10. května 2022

Ing. Karel Vančura  
Předseda představenstva;

Ing. Helena Taterová  
člen představenstva