

K projednání členskou schůzí, dne 25.06.2019:

Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo

IČ: 26 49 77 94

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

K 31.12.2018

Firma: Průběžná 288/11, 296/13 - bytové družstvo

Identifikační číslo: 26497794

Právní forma: Družstvo

Předmět podnikání: správa nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum sestavení účetní závěrky: 31. května 2019

ROZVAHA

(v celých tisících Kč)

označ. a	AKTIVA b	řád. c	31.12.2018			31.12.2017
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	64 241	-2 562	61 679	71 405
B.	Stálá aktiva	003	46 366	-1 688	44 678	52 153
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	46 366	-1 688	44 678	52 153
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	46 366	-1 688	44 678	52 153
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	582	0	582	664
B. II. 1. 2.	Stavby	017	45 784	-1 688	44 096	51 489
C.	Oběžná aktiva	037	17 875	-874	17 001	19 252
C. II.	Pohledávky	046	5 984	-874	5 110	4 395
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	5 958	-874	5 084	4 344
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	42	-40	2	30
C. II. 2. 4.	Pohledávky - ostatní	061	5 916	-834	5 082	4 314
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064	64	0	64	65
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	645	0	645	326
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066	448	0	448	477
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	4 759	-834	3 925	3 446
C. II. 3.	Časové rozlišení aktiv	068	26	0	26	51
C. II. 3. 1.	Náklady příštích období	069	26	0	26	51
C. IV.	Peněžní prostředky	075	11 891	0	11 891	14 857
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	1	0	1	2
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	11 890	0	11 890	14 855

označ.	PASIVA	řád.	31.12.2018	31.12.2017
			5	6
a	b	c		
	PASIVA CELKEM	082	61 679	71 405
A.	Vlastní kapitál	083	18 550	20 382
A. I.	Základní kapitál	084	573	573
A. I. 1.	Základní kapitál	085	573	573
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	088	18 547	20 571
A. II. 2.	Kapitálové fondy	090	18 547	20 571
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	091	18 547	20 571
A. III.	Fondy ze zisku	096	7	7
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	098	7	7
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	099	-769	-1 001
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	-769	-1 001
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	102	192	232
B. + C.	Cizí zdroje	104	43 129	51 023
C.	Závazky	110	43 129	51 023
C. I.	Dlouhodobé závazky	111	36 820	44 430
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	31 476	39 729
C. I. 9.	Závazky - ostatní	122	5 344	4 701
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	125	5 344	4 701
C. II.	Krátkodobé závazky	126	6 309	6 593
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	132	143	127
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	6 166	6 466
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	139	5	4
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1	0
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	422	285
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	143	5 738	6 177

Firma: Průběžná 288/11, 296/13 - bytové družstvo

Identifikační číslo: 26497794

Právní forma: Družstvo

Předmět podnikání: správa nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Rozvahový den: 31. prosince 2018

Datum sestavení účetní závěrky: 31. května 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

(v celých tisících Kč)

označ.	TEXT	řád.	Skutečnost v účetním období	
			2018	2017
			1	2
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	01	813	747
A.	Výkonová spotřeba	03	958	776
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	05	0	2
A. 3.	Služby	06	958	774
D.	Osobní náklady	09	0	0
D. 1.	Mzdové náklady	10	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	14	460	41
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	460	477
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	16	460	477
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	-436
III.	Ostatní provozní výnosy	20	812	656
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	812	656
F.	Ostatní provozní náklady	24	5	348
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	0	3
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	5	345
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	202	238
K.	Ostatní finanční náklady	47	10	6
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-10	-6
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	192	232
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	192	232
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	192	232
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	1 625	1 403

Průběžná 288/11, 296/13 – bytové družstvo

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2018

OBSAH

1. Základní údaje	2
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	2
a) Změny které mají dopad na srovnatelnost s předchozím obdobím	2
3. OBECNÉ ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	3
b) Dlouhodobý hmotný majetek	3
c) Peněžní prostředky	3
d) Pohledávky	3
e) Vlastní kapitál	3
f) Cizí zdroje	4
g) Účtování nákladů, výnosů a služeb souvisejících se správou domu	4
h) Daň z příjmů	4
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	5
i) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	5
5. POHLEDÁVKY	5
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	6
7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	6
8. VLASTNÍ KAPITÁL	6
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	6
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	7
11. DLUHY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM	7
12. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE	7
13. 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: 26 49 77 94
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: 31.12.2018

V roce 2018 došlo k výměně jednoho člena kontrolní komise. Žádné jiné změny zapisované do obchodního rejstříku se v roce 2018 nestaly.

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.

a) Změny které mají dopad na srovnatelnost s předchozím obdobím

Změna metody účtování položek k vyúčtování

V roce 2018 došlo ke změně metody účtování položek k vyúčtování. V roce 2017 byly služby a ostatní položky, které jsou součástí ročního vyúčtování účtovány částečně rozvahově a částečně výsledkově: V roce 2018 jsou tyto položky účtovány výhradně rozvahově. Výkaz zisků a ztrát - sloupec minulé období byl odpovídajícím způsobem upraven, aby údaje byly srovnatelné. Tato změna neměla vliv na majetek, závazky ani výsledek hospodaření.

Text	2018	2017 původní	2017 úprava	2017 upravený
A. Tržby z prodeje výrobků a služeb	813	747	0	747
D. Spotřeb a materiálu a energie	0	2	0	2
E. Služby	958	616	158	774
H. Mzdové náklady	0	105	-105	0
K. Úprava hodnot dl.majetku - odpisy	460	477	0	477
N. Úprava hodnot pohledávek	0	-436	0	-436
Q. Jiné provozní výnosy	812	1040	-384	656
T. Daně a poplatky	0	89	-86	3
V. Jiné provozní náklady	5	702	-357	345
K. Ostatní finanční náklady	10	0	6	6
Výsledek hospodaření	192	232	0	232

3. OBECNÉ ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které družstvo použilo při sestavování účetní závěrky za rok 2018 a 2017:

b) 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.

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

c) Peněžní prostředky

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

d) 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.

Krátkodobé poskytnuté zálohy tvoří zálohy na elektřinu společných prostor a vodu. K pohledávkám za nepláči je vytvořena 100% opravná položka.

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, dále pohledávky převzaté od hlavního města Prahy. K pohledávkám převzatým od hlavního města Prahy je vytvořena 100% opravná položka.

e) 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.

f) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné dlouhodobé závazky se vykazují zálohy na správu (v předpise vyúčtování služeb označované jako fond oprav).

Dlouhodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě.

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 2018.

g) 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 a bytů (Tržby z prodeje výrobků a služeb) a o použití dlouhodobých záloh na správu (fond oprav) na úhradu nákladů běžného roku.

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.

h) Daň z příjmů

V roce 2018 bude spotřebovaná daňová ztráta roku 2017 a nebude účtováno o závazku ani rezervě na daň z příjmů.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

i) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	664		82		582
Stavby - garáže	7 673				7 673
Stavby – bytové domy	45 043		6 932		38 111
Celkem 2018	53 381		7 014		46 366
Celkem 2017	59 860		6 480		53 381

OPRAVNÉ POLOŽKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky
Stavby	1 228	460				1 688	
Celkem 2018	1 228	460				1 688	
Celkem 2017	750	477				1 228	

Vyřazení 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 2018:

	01.01.2018	vyúčtování roku 2017	k vyúčtování roku 2018 zůstatek k 31.12.2018
položky k rozdělení do vyúčtování	3 459	3 459	3 925
pohledávky převzaté od hl. města Prahy	834	0	834
	4 293	3 459	4 759
opravná položka	-834	0	-834
netto hodnota pohledávek	3 459	3 459	3 925

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty pohledávek z obchodních vztahů (pohledávky za neplatiči) a jiných pohledávek (pohledávky převzaté od hl. města Prahy).

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

Opravné položky k:	Zůstatek k 01.01.2017	Netto změna v roce 2017	Zůstatek k 31. 12. 2017	Netto změna v roce 2018	Zůstatek k 31. 12. 2018
pohledávkám - ostatní	1.310	- 436	874		874

V roce 2017 došlo k prodeji části pohledávek převzatých od hlavního města Prahy a v souvislosti s tím byly odpovídající opravné položky rozpuštěny.

7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují pojištění týkající se následujícího účetního období.

8. VLASTNÍ KAPITÁL

Ostatní kapitálové fondy - další členský vklad	
stav k 01.01.2018	20 571
splátky úvěru	1 675
další členské vklady - rok 2018	3 315
použití dalších členských vkladů na mimořádnou splátku úvěru v roce 2018	-7 014
stav k 31.12.2018	18 547

9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

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

Závazek	stav 01.01.2018	stav 31.12.2018	splatnost	forma zajištění
bankovní úvěr	39 729	31 476	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 01.01.2018	4 701
příspěvky roku 2018	1 037
čerpání - rok 2018	-394
stav k 31.12.2018	5 344

10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Jiné krátkodobé závazky obsahují předepsané zálohy na služby související se správou a údržbou domů (4.128 tis. Kč), předepsanou anuitu (545 tis. Kč) a závazek vůči Společenství vlastníků Průběžná 288,296 z titulu uzavřené smlouvy o správě domů (1.064 tis.Kč).

Dohadné účty pasivní obsahují vodné a stočné – nevyfakturovanou část vztahující se k roku 2018.

11. DLUHY KRYTÉ ZÁSTAVNÍM PRÁVEM

zatížený majetek	Běžné účetní období				Minulé účetní období			
	Účetní hodnota	Způsob zatížení	Výše jistěného závazku	Ukončení zajištění	Účetní hodnota	Způsob zatížení	Výše jistěného závazku	Ukončení zajištění
nemovitosti	44 678	zástava	31 476	27.07.35	52 153	zástava	39 729	27.07.35
Celkem	44 678	XX	31 476	XX	52 153	XX	39 729	XX

12. POLOŽKY NEUVEDENÉ V ROZVAZE

Družstvo neeviduje žádné pohledávky, dluhy, podmíněné závazky ani poskytnuté věcné záruky, které nejsou evidovány v rozvaze.

13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2018.

V Praze, dne 31.05.2019

Ing. Karel Vančura
Předseda představenstva;

Ing. Helena Taterová
člen představenstva