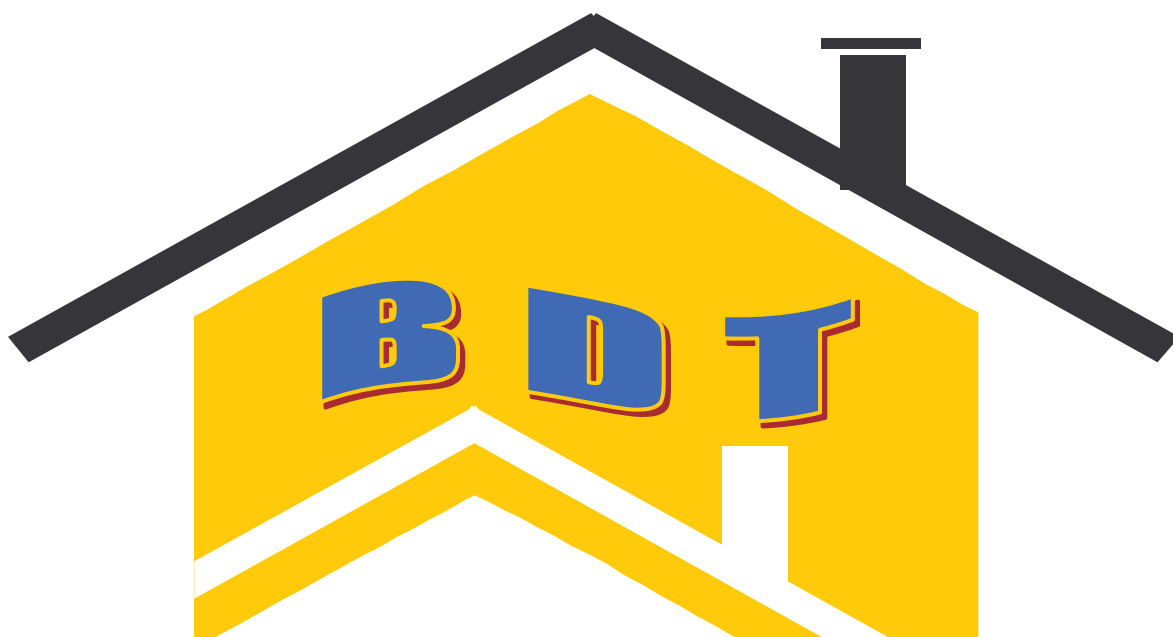


Výroční zpráva a účetní závěrka za rok 2009



**Bytové družstvo Trnovany
Teplice**

OBSAH:

Obsah	1
Základní údaje o družstvu	2
Statutární orgán družstva - představenstvo	2
Složení kontrolní komise	2
Předmět podnikání	2
Audit a daňové poradenství	2
Finance	2
Výnosy	3
Náklady	3
Hospodářský výsledek	3
Daň z přidané hodnoty	4
Tržby za služby spojené s nájmem bytu	5
Porovnání předpisu a skutečných nákladů	5
Pohledávky za nájemníky	5
Přehled podaných soudních žalob	6
Členská evidence	7
Přidělování volných bytů	7
Finanční objem majetku	8
Finanční prostředky	8
Významné události po datu účetní závěrky	8
Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje	8
Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.	8
Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech	8
Schválení výroční zprávy představenstvem	8
Rozvaha	9
Výkaz zisků a ztrát	11
Příloha tvořící součást účetní závěrky za rok 2009	12
Zpráva auditora	24

Bytové družstvo Trnovany zahájilo svou činnost od 1.7.1998. Bytový fond tvoří nepeněžitý vklad, který Město Teplice, jako vlastník, vložilo do BDT, čímž se stalo i členem družstva. Vklad Města Teplice do družstva je zapsán na KÚ v Teplicích na listu vlastnictví BDT. Družstvo je tak vlastníkem 49 stavebních celků se 116 čísly popisnými, ve kterých je 2194 bytových jednotek I. kategorie. Bytový fond má charakter panelové výstavby s rokem výstavby v rozpětí od roku 1949 do roku 1992.

Základní údaje o družstvu

Firma:	Bytové družstvo Trnovany
Právní forma:	Družstvo
Sídlo:	Teplice, Masarykova 285
Identifikační číslo:	25 03 69 21
Rejstříkový soud:	Krajský soud v Ústí nad Labem Oddíl Dr, vložka 404
Základní kapitál zapsaný:	50 000,- Kč
Základní kapitál nezapsaný:	337232tis. Kč - tvoří jej nepeněžitý vklad Města Teplice a základní členské vklady
Základní členský vklad:	10 000,- Kč
Organizační složka v zahraničí:	není

Statutární orgán

Představenstvo:

Ing. Jan Veselý	předseda představenstva
Liška Jan	místopředseda představenstva
JUDr. Cajthaml Jiří, Dr.	člen představenstva
Pokorný Václav	člen představenstva
Musilová Libuše	člen představenstva

Kontrolní komise:

Vašut Svatopluk Mgr.	předseda kontrolní komise
Mikulová Olga	člen kontrolní komise
Ing. Josefus Jiří	člen kontrolní komise
Janetková Gizela	člen kontrolní komise
Vokálková Jitka	člen kontrolní komise

Předmět podnikání

Pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.

Zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví družstva.

Audit

Dle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a jeho § 20 nemělo družstvo v roce 2009 povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Přesto byla účetní závěrka družstva za rok 2009, z rozhodnutí představenstva družstva, ověřena auditorem. Smlouva na provedení auditu byla uzavřena s auditorem Ing. Ivanem Zemanem.

Družstvo pro zdaňovací období 2009 uzavřelo smlouvu o daňovém poradenství a zpracování daňového přiznání k dani z příjmů právnických osob s firmou Ing. Pavla Konečná - AUDIKA. Na základě této smlouvy byla firmou Ing. Pavla Konečná - AUDIKA předána Finančnímu úřadu v Teplicích plná moc k zastupování družstva a ke zpracování daňového přiznání za rok 2009. Na základě této skutečnosti byla, dle § 40 zákona č. 337/92 Sb. o správě daní a poplatků, prodloužena lhůta pro podání přiznání k dani z příjmů za rok 2009 do 30.6.2010.

Finance

Stejně jako v předcházejících letech byla i v roce 2009 největší část finančních prostředků použita na běžné opravy a údržbu bytového fondu a na úhradu splátek úvěrů poskytnutých na provedení oprav panelových domů. V rámci běžných oprav byly

prováděny běžné údržby i generální opravy střech, výměny vodoinstalací a výměny vstupních dveří do objektů družstva. Všechny finanční prostředky byly použity v souladu s plánem pro rok 2009 a jejich další podrobnější rozpis je uveden v následujících bodech výroční zprávy.

Výnosy (v tis. Kč)

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejvýznamnější položky výnosů v roce 2009:

Výnosy z nájmu	39055
Výnosy z poplatků z prodlení	1230
Výnosy z přijatých úroků	82
Výnosy - náklady řízení a soudní poplatky	169
Poskytnutá státní dotace	1035
Tižby za regulační techniku	4007
Výnosy z pojištění majetku	215
Výnosy ostatní	2114
Výnosy celkem	47907

Náklady (v tis. Kč)

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejpodstatnější položky nákladů v roce 2009:

Opravy a údržba		11632
	z toho: lokální opravy střech	2085
	výtahy	267
	opravy stavebních celků a ostatní opravy	9280
Opravné položky k pohledávkám		71
Pojištění majetku		603
Odpisy majetku		11562
Daň z nemovitosti		2015
Daň silniční		2
Kolky		24
Bankovní poplatky		71
Úroky z úvěrů		4437
Materiál		187
Mzdy vč. OOV a odměny členům statut.org		4199
Zdravotní a sociální pojištění		1197
Odpisy nedobytných pohledávek		65
Tvorba rezerv		-1068
Spotřeba energií		699
Požární ochrana		43
Poskytnuté dary		22
Leasing auto		12
Dezinsekce objektů družstva		102
Služby daňového poradce a auditora		146
Poštovné		139
Právní služby		155
Servis počítačů a údržba programového vybavení		294
Ostatní náklady (telefonní poplatky, ostatní poplatky, ostraha,školení, náklady na exekuční stěhování apod.)		550
Náklady celkem		37159
Hospodářský výsledek	zisk	10748

Na základě norem platných v Evropské unii bylo družstvo nuceno přistoupit k výměně zastaralých výtahů za nové. V roce 2004 došlo k výměně 4 výtahů. V roce 2005 družstvo ve výměně výtahů pokračovalo a výměna proběhla v 8 objektech. V roce 2006 družstvo v těchto opravách pokračovalo a bylo vyměněno 14 výtahů. V roce 2008 družstvo pokračovalo ve výměnách výtahů a bylo vyměněno 6 výtahů v celkové hodnotě 5336 tis. Kč. V roce 2008 bylo takto vyměněno 11 ks výtahů v hodnotě 10348 tis. Kč. Celkem tedy družstvo zatím vyměnilo 43 výtahů v celkové ceně 32946 tis.Kč, což činí 56,6% z celkového počtu výtahů.

Družstvo, na základě rozhodnutí představenstva družstva a shromáždění delegátů, začalo v roce 2004 s vyplácením příspěvků za dobrovolnou výměnu stávajících oken a balkónových sestav za plastové. Příspěvek byl poskytnut celkem na 201 sestav. V roce 2005 družstvo v tomto trendu pokračovalo a vyplatilo příspěvek za 1175 sestav. V roce 2006 bylo takto vyplaceno dalších 85 sestav a v roce 2007 byl družstevníkům zaslán příspěvek ve výši 778 tis. Kč. V roce 2008 družstevníci provedli výměnu 428 okenních či balkónových sestav a následně jim byl vyplacen příspěvek ve výši 856 tis. Kč. Pro rok 2009 činil příspěvek na plastová okna 1332 tis. Kč a bylo vyměněno celkem 666 okenních či balkónových sestav.

Dne 26.4.2005 usnesením č. 9/2005 shromáždění delegátů, po předchozím souhlasu nadpoloviční většiny členů z objektů navržených k opravě, schválilo dlouhodobý hypoteční úvěr v maximální výši 91619 tis. Kč na opravy 18 ti stavebních celků a výměnu 22 ks výtahů v těchto objektech:

Masarykova 1595-6	20 b.j.	bez výtahu
Masarykova 1597-8	20 b.j.	bez výtahu
Masarykova 1599-1600	20 b.j.	bez výtahu
Masarykova 1601-2	20 b.j.	bez výtahu
Husova 1584-5	20 b.j.	bez výtahu
Puškinova 1592-3	24 b.j.	bez výtahu
Maršovská 1523	40 b.j.	1 výtah
Seifertova 1586-7	40 b.j.	2 výtahy
Olbrachtova 1588-9	40 b.j.	2 výtahy
Janáčkova 1590-1	40 b.j.	2 výtahy
Přítkovská 1462-9	96 b.j.	8 výtahů
Krušnohorská 1556	40 b.j.	1 výtah
Krušnohorská 1563	40 b.j.	1 výtah
Krušnohorská 1564	40 b.j.	1 výtah
Krušnohorská 1566	40 b.j.	1 výtah
Krušnohorská 1567	40 b.j.	1 výtah
Krušnohorská 1568	40 b.j.	1 výtah
Krušnohorská 1569	40 b.j.	1 výtah

Úvěrová smlouva byla podepsána dne 22.6.2005 s Českou spořitelnou a.s. ve, shromážděním delegátů, schválené výši 91619 tis. Kč s pohyblivou úrokovou sazbou Pribor ve výši 3,23% v době uzavření úvěrové smlouvy. Ve smlouvě byl dohodnut odklad splátek úvěru. Splátky úvěru začne družstvo hradit od 1.1.2007 – tedy po dokončení všech schválených oprav. Na splátkách úvěru bylo v roce 2007 družstvem zapláceno 10 306 tis. Kč a na úrocích z úvěru bylo uhrazeno 4225 tis. Kč. V roce 2008 družstvo uhradilo na splátkách úvěru dalších 6104 tis. Kč a na úrocích 5017 tis. Kč. V roce 2009 činily splátky úvěru 4683 tis. Kč a na úrocích bylo uhrazeno 4437 tis. Kč.

Vzhledem k výši dluhů na nájemném přistoupilo družstvo poprvé v roce 2001 k odpisu nedobytných pohledávek a k tvorbě opravných položek k dlužnému nájemnému. V tomto trendu družstvo pokračovalo i v následujících letech. Opravné položky k dlužnému nájemnému jsou tvořeny dle zákona č. 593/1992 Sb. o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu ve znění pozdějších předpisů a jsou, dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších právních předpisů, považovány za výdaj vynaložený na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Účetní hospodářský výsledek za sledované období – zisk ve výši 10748 tis. Kč byl, pro účely přiznání k dani z příjmů družstva za rok 2009, upraven:

- o daňově neuznatelné náklady (náklady na reprezentaci, tvorba rezerv, odpis nedobytných pohledávek, odměny členům statutárních orgánů družstva)
- o příjmy, které nejsou předmětem daně (rozdíl mezi předpisem poplatku z prodlení za rok 2009 a skutečnými úhradami poplatku z prodlení 2009)
- o příjmy, u nichž je daň vybírána zvláštní sazbou dle § 36 (přijaté úroky z termínovaných vkladů)

Daň z přidané hodnoty

Družstvo se dne 1.9.2004 stalo plátcem daně z přidané hodnoty. Od tohoto data je družstvo povinno na svá zdanitelná plnění uplatňovat základní sazbu daně. DPH je účtována k poplatkům za převod členských práv, k zápisnému a k paušálním platbám za služby.

Vzhledem k výši svého obratu, do kterého se započítávají i plnění osvobozená od daně (nájem z bytů), bylo družstvu stanoveno měsíční zdaňovací období.

Od 1.9.2004 do 31.12.2009 byla Finančnímu úřadu v Teplicích odvedena daň z přidané hodnoty ve výši 1989 tis. Kč. Za rok 2009 činil odvod DPH 353 tis. Kč.

Tržby za služby spojené s nájmem bytu

Tržby za nájemníkům poskytované služby spojené s bydlením sice nepodléhají dani z příjmu, ale jsou řádně vedeny v účetnictví (dodávka tepla, TUV, SV, elektrické energie pro společné prostory domů apod.).

Porovnání předpisu a skutečných nákladů (v tis. Kč) rok 2009:

Tržby za služby	Předpis záloh	Náklady nájemníci	výsledek vyúčtování
Za dodávku ÚT	22100	19376	-2724
Za dodávku TUV	18050	17469	-581
Za dodávku SV	8138	7236	-902
Za výtahy	1124	1270	146
Za el. energii spol. prostor	439	463	24
Úklid	2228	2269	41
Ostatní	1997	1916	-81
Za služby celkem	54076	49999	-4077

Rozdíl mezi předpisem a skutečností ve výši -4077 tis. Kč je výsledek vyúčtování, tzn. přeplatek.

Vyúčtování služeb spojených s nájmem bytů za rok 2009 bylo zpracováno a doručeno nájemníkům i členům družstva ve stanovených lhůtách. Družstvo tedy dodrželo povinnosti vyplývající z platných právních předpisů.

Vykázané přeplatky byly (po provedeném zápočtu pohledávek u dlužníků) zaslány nájemníkům i členům družstva – dle přání jednotlivců - formou poštovních poukázek typu B nebo převodem na účet v měsíci květnu 2010.

Na základě zmíněného vyúčtování budou upraveny od 1.7.2010 zálohy všem nájemníkům. Zálohy budou upraveny takovým způsobem, aby odpovídaly skutečným spotřebám v roce 2009 a cenám služeb platným od 1.1.2010.

Pohledávky za nájemníky, přehled podaných soudních žalob a stav členské evidence

1. Pohledávky za nájemníky k 31.12.2009 po lhůtě splatnosti v členění dle výše dluhu

Do výše dluhu			rok 2009	rok 2008	rok 2007	rok 2006	rok 2005
1 Kč	do	1 000 Kč	51	50	55	53	85
1 001 Kč	až	5 000 Kč	90	103	110	113	102
5 001 Kč	až	10 000 Kč	45	46	43	41	57
10 001 Kč	až	20 000 Kč	34	30	33	42	39
20 001 Kč	až	30 000 Kč	6	12	10	19	22
30 001 Kč	až	50 000 Kč	6	9	13	15	15
50 001 Kč	až	70 000 Kč	5	2	4	6	10
70 001 Kč	až	100 000 Kč	4	5	5	6	10
100 001 Kč	až	150 000 Kč	2	3	4	7	7
150 001 Kč	až	200 000 Kč	1	1	6	1	10
	nad	200 000 Kč	7	6	10	8	7
Celkem			251	267	293	311	364

Jak je zřejmé z předcházející tabulky, v roce 2009 se ve srovnání s předchozími lety výrazně snížil počet dlužníků. Toto je zapříčiněno působením družstva na jednotlivé dlužníky a především tím, že družstvo může po rozhodnutí soudu dlužníka okamžitě umístit do Domu s dočasným ubytovacím zařízením na Nové Vsi, který pro tento účel v předchozích letech zakoupilo a stavebně upravilo. Z celkového počtu 251 dlužníků je 51 dlužníků, kteří dluží pouze poplatek z prodlení, a to celkem 285 tis.Kč

V oblasti vymáhání dluhů a výpovědí z nájmu je družstvo stále plně odkázáno na pružnost Okresního a Krajského soudu. V roce 2002 družstvo při soudních podáních obrátilo postup a od roku 2003 již postupuje následovně. Nejdříve je podán návrh na zrušení nájmu - směrem k dlužníkům je tento způsob účinnější (při obdržení žaloby část z nich uhradí alespoň pohledávky za nájem služby). Teprve je-li nájem soudně zrušen a dlužník vrátí vyklizený byt, jsou žalovány dluhy v konečné výši. Tím odpadá i podávání výše žalob na jednoho dlužníka .

Od 1.3.2006 změnou některých ustanovení občanského zákona výpověď z nájmu bytu dává pronajimatel bez přivolení soudu v případech vyjmenovaných v zákoně – mimo jiné i pro neplacení nájemného a služeb spojených s bydlením je-li dluh vyšší než 3.měsíční předepsaná úhrada. K 31.12.2009 běží tříměsíční výpovědní lhůta v 11 případech.

Změnou právní úpravy se podstatně zkrátila doba řešení výpovědi od podání přes nařízení jednání až ke konečnému soudnímu rozhodnutí. Ve většině případů byly dluhy v průběhu výpovědní lhůty uhrazeny.

Družstvo bude i nadále využívat všech zákonných možností k vymáhání dluhů. Přesto je nutné, i vzhledem k ekonomické situaci regionu a výhodnějšímu zákonnému postavení dlužníka oproti věřiteli, s určitým množstvím neplatičů počítat.

V následující tabulce je uveden stav pohledávek včetně předepsaného poplatku z prodlení za členy družstva a za nájemníky vykazovaný v evidenci nájmu k 31.12.2009 před zápočty provedenými ve vyúčtování služeb za rok 2009 v tis. Kč:

Položka	rok 2009		rok 2008		rok 2007	
	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky
Celková výše pohledávek	251	5550	267	4864	293	7217

Rozdíl mezi konečným stavem pohledávek za nájemníky vykazovaných v účetnictví, kde je uvedena částka 4546 tis. Kč a konečným stavem vykazovaným v evidenci nájmu, kde je uvedena částka 5550 tis. Kč je 1004 tis. Kč a tvoří jej:

- Pohledávky vykazované v účetnictví jsou již sníženy o výsledek vyúčtování 2009, který činil přeplatek ve výši **4077** tis. Kč, ale v evidenci nájmu je vykazován stav bez započtení výsledku vyúčtování. Je to z toho důvodu, že výsledek vyúčtování byl znám až v průběhu měsíce března 2009.
- Pohledávky vykazované v účetnictví jsou již sníženy o **370** tis. Kč nevyplacených přeplateků (neuzavřená dědická řízení apod.) za předchozí roky. V evidenci nájmu jsou však vedeny zvlášť.
- Pohledávky vykazované v účetnictví jsou již sníženy o poplatek z prodlení účtovaný do roku 2000 ve výši **42** tis. Kč. Do roku 2000 se poplatek z prodlení účtoval až při úhradě. O předpisu se začalo účtovat až od roku 2001, ale v evidenci nájmu byl i předpis poplatku z prodlení veden jako pohledávka.
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta nezaplacená faktura firmou Blesk Masnica ve výši **235** tis. Kč. Do evidence nájmu se tato položka nemůže promítnout.*
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky za náklady řízení ve výši **670** tis. Kč. Do evidence nájmu se tato položka nemůže promítnout.*
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky z nájmu společných prostorů ve výši **28** tis. Kč. Do evidence nájmu se tato položka nemůže promítnout.*
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky odepsané na základě rozhodnutí shromáždění delegátů z evidence nájmu ve výši **51** tis. Kč.*
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta poslední platba SIPO ve výši **1484** tis. Kč, která byla připsána na účet družstva až 8.1.2010. Do evidence nájmu je tato částka zahrnuta do již uhrazených nájmu.*
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i poskytnuté provozní zálohy dodavatelům energií ve výši **745** tis. Kč, které se nemohou promítnout do evidence nájmu.*
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i pohledávky z pojistných plnění ve výši **63** tis. Kč, které v evidenci nájmu nemohou být.*
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta i pohledávka ze zúčtování daně z příjmu ve výši **209** tis. Kč, která v evidenci nájmu nemůže být.*

Vznik pohledávek ovlivňuje několik aspektů:

- Nájemci se finančně nepodíleli na výstavbě domů jako u stavebních bytových družstev a k povinnostem plynoucím z nájmu bytů přistupují stejně jako když byli nájemci státních bytů
- Někteří nájemci nejsou ochotni respektovat povinnosti dané zákony a nájemními smlouvami. V této oblasti jsme odkázáni na činnost soudů a na rychlost jejich rozhodování. Do rozhodnutí soudu dluhy žalovaného rostou a bez soudního rozhodnutí nelze dlužníka vystěhovat, požádat o zaslání příspěvku na bydlení přímo na účet družstva ani uplatnit exekuci atd.
- Ustanovení obchodního zákona nám většinou nedovoluje ovlivnit změnu nájemce převodem členských práv. Tuto změnu může družstvo vzít pouze na vědomí
- Ekonomická situace a skladba obyvatel regionu, vysoká nezaměstnanost a tím i nedostatek finančních prostředků nájemců

2. Žaloby

K 31.12. 2009 je družstvem evidováno 7 podaných a dosud neukončených žalob na vyklizení bytu nebo na výkon rozhodnutí vyklizením bytu.

3. Členská evidence

Jedním z hlavních záměrů družstva je rozšiřování členské základny a to hlavně z řad dosavadních nájemců. Prvním nájemcům byla učiněna nabídka členství v r. 1999 a plnění tohoto záměru se vyvíjí následovně :

rok	počet členů celkem	z toho s hlasem rozhodujícím		
		celkem	bydlících	bez bytu
1998	39	33	30	3
1999	1666	1064	944	120
2000	1763	1250	1127	123
2001	1989	1428	1250	178
2002	2202	1587	1369	218
2003	2313	1666	1469	197
2004	2402	1737	1550	187
2005	2474	1790	1616	174
2006	2450	1839	1686	153
2007	2536	1909	1766	143
2008	2623	1977	1830	147
2009	2672	2015	1879	136

Z celkového počtu 2194 bytů je 85,65% obydleno členy s hlasem rozhodujícím. Počet členů se oproti roku 2008 zvýšil o 49 členů.

Členství ukončená od 1.1.2009 do 31.12.2009 :

- Převodem členských práv a povinností 117
- Přechodem členských práv na dědice 19
- Vystoupením (členů zařazených v pořadníku) 7
- Vyloučením pro neplnění povinností člena 8
- Vydáním exekučního příkazu 0

Přidělování volných bytů

Přidělování volných bytů se provádí v souladu se stanovami bytového družstva čl. 21 a čl.22. Od doby vzniku družstva byly volné byty přiděleny v celkovém počtu 263 bytů:

Rok 1998	15	
Rok 1999	41	
Rok 2000	31	
Rok 2001	55	
Rok 2002	24	
Rok 2003	30	
Rok 2004	18	z tohoto počtu 4 byty přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 581 tis. Kč
Rok 2005	11	z tohoto počtu 3 byty přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 415 tis. Kč
Rok 2006	18	z tohoto počtu 4 byty přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 414 tis. Kč
Rok 2007	13	z tohoto počtu 6 bytů přednostně za úhradu dluhů v celkové výši 970 tis. Kč
Rok 2008	7	z tohoto počtu 4 byty přednostně za úhradu dluhu v celkové výši 837 tis. Kč
Rok 2009	7	z tohoto počtu 2 byty přednostně za úhradu dluhu v celkové výši 396 tis. Kč

Čekací lhůty na přidělení volného bytu se prodlužují a žadatelé o členství a volný byt jsou na tuto skutečnost písemně upozorňováni.

Finanční objem majetku v tis. Kč

Položka	rok 2009	rok 2008
Majetek celkem	497752	483443
Z toho nejpodstatnější položky: Budovy a stavby	470142	459631
Pozemky	22526	21605

K největšímu nárůstu hodnoty majetku došlo u staveb a to ve výši 10510 tis. Kč. Jedná se o finanční prostředky vynaložené na zhodnocení majetku družstva.

Bytové družstvo má ve vlastnictví k 31.12.2009 celkem 2194 bytů standard a dům s dočasným ubytovacím zařízením se 44 obytnými místnostmi II.kategorie.

Finanční prostředky v Kč

Stav finančních prostředků k 31.12.2009

30 607 579,35 Kč

Z toho:

Pokladna	6 582,00 Kč
Ceniny a kolky	30 222,00 Kč
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	23 433 276,84 Kč
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	40 570,46 Kč
Česká spořitelna a.s. - ZČV	6 072 661,46 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet	1 022 266,59 Kč
Českomoravská záruční a rozvojová banka - dotační účet	2 000,00 Kč

Významné události po datu účetní závěrky

Za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky a výroční zprávy nevznikly žádné skutečnosti, jejichž důsledky by významným způsobem měnily pohled na finanční situaci družstva.

Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2009 ani v letech předcházejících nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

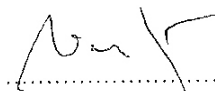
Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.

V roce 2009 ani v letech předcházejících nebyly družstvem pořízeny vlastní akcie, zatímní listy ani obchodní podíly.

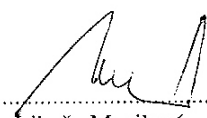
Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech

- další snižování zanedbanosti bytového fondu
- odstraňování vad panelových domů
- dále minimalizovat pohledávky za nájemníky
- pokračovat v rozšiřování členské základny, a to hlavně z řad dosavadních oprávněných nájemců.
- dokončit zateplení zbývajících objektů

Výroční zpráva k hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2009 bude předložena k projednání a ke schválení představenstvu družstva a poté shromáždění delegátů družstva dne 21.6.2010.


Ing. Jan Veselý
předseda představenstva

Bytové družstvo Trnovany
sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice
IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem
oddíl Dr., vložka 404


Libuše Musilová
člen představenstva

Obsahuje závazný výčet
informací uvedený ve vyhlášce
MF 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

ROZVAHA v plném rozsahu

ke dni..... **31.12.2009**

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ									
2009	1	2	2	5	0	3	6	9	2	1	

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BYTOVÉ DRUŽSTVO

TRNOVANY

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

MASARYKOVA 285

TEPLICE

415 01

Označení	A K T I V A	Běžné účetní období		Minulé úč. období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	533511	-101480	432031	428916
B.	Dlouhodobý majetek	497752	-100384	397368	394742
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	605	-463	142	78
	3. Software	605	-463	142	78
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	497147	-99921	397226	394664
B. II. 1.	Pozemky	22526		22526	21605
	2. Stavby	470142	-98436	371706	372374
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2116	-1485	631	595
	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	2363		2363	90
C.	Oběžná aktiva	35727	-1096	34631	30242
C. III.	Krátkodobé pohledávky	5119	-1096	4023	4852
C. III.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	4311	-1096	3215	3720
	7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	745		745	614
	9. Jiné pohledávky	63		63	518
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	30608		30608	25390
C. IV. 1.	Peníze	37		37	21
	2. Účty v bankách	30571		30571	25369
D. I.	Časové rozlišení	32		32	3932
D. I. 1.	Náklady příštích období	30		30	3062
	3. Příjmy příštích období	2		2	870

Označení	P A S I V A	účet. období	účet. období
	PASIVA CELKEM	432031	428916
A.	Vlastní kapitál	350881	340196
A. I.	Základní kapitál	337282	337004
A. I. 1.	Základní kapitál	337282	337004
A. II.	Kapitálové fondy	5842	5161
	2. Ostatní kapitálové fondy	5842	5161
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	187	187
A. III.1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	50	50
	2. Statutární a ostatní fondy	137	137
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	-2156	-5865
	2. Neuhrazená ztráta minulých let	-2156	-5865
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	9726	3709
B.	Cizí zdroje	79987	87529
B. I.	Rezervy	31	1099
	4. Ostatní rezervy	31	1099
B. III.	Krátkodobé závazky	1608	3399
B. III.1.	Závazky z obchodního styku		2500
	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	203	31
	5. Závazky k zaměstnancům	237	244
	6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	226	124
	7. Stát - daňové závazky a dotace	921	479
	11. Jiné závazky	21	21
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	78348	83031
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	78348	83031
C. I.	Časové rozlišení	1163	1191
C. I. 1.	Výdaje příštích období	1163	1188
	2. Výnosy příštích období		3

Sestaveno dne:

29.5.2010

Právní forma účetní jednotky:

družstvo

Předmět podnikání:

Pronájem a správa nemovitostí

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Bytové družstvo Trnovany
sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice
Pozice: 25036921 DIČ: CZ25036921
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem
odán Dr. vložka 404

Obsahuje závazný výčet
informací uvedený ve vyhlášce
MF 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí
účetní závěrku současně
s doručením daňového přiznání
za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu
úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni..... 31.12.2009

(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc		IČ								
2009	1	2	2	5	0	3	6	9	2	1	

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

BYTOVÉ DRUŽSTVO
TRNOVANY

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

MASARYKOVA 285

TEPLICE

415 01

Označení	TEXT	běžném	minulém
II.	Výkony	45169	37238
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	45169	37238
B.	Výkonová spotřeba	13887	9978
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	886	704
	2. Služby	13001	9274
+	Přidaná hodnota	31282	27260
C.	Osobní náklady	5455	5088
C. 1.	Mzdové náklady	3916	3619
	2. Odměny členům orgánů společnosti a družstva	283	266
	3. Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1197	1141
	4. Sociální náklady	59	62
D.	Daně a poplatky	2041	681
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	11562	11156
G.	Změna stavu rezerv a opr. pol. v prov. oblasti a komplex. NPO	-997	283
IV.	Ostatní provozní výnosy	1621	2833
H.	Ostatní provozní náklady	703	3739
*	Provozní výsledek hospodaření	14139	9146
X.	Výnosové úroky	82	80
N.	Nákladové úroky	4437	5017
XI.	Ostatní finanční výnosy	1035	
O.	Ostatní finanční náklady	71	82
*	Finanční výsledek hospodaření	-3391	-5019
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	1022	418
Q. 1.	- splatná	1022	418
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	9726	3709
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	9726	3709
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	10748	4127

Sestaveno dne:

29.5.2010

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky:

družstvo

Předmět podnikání:

Pronájem a správa nemovitostí

Bytové družstvo Trnovany

sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice

IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921

Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem

oddíl Dr. vložka 404

Isik (c) Atlas consulting spol. s r. o. Ostrava

Příloha

Bytové družstvo Trnovany
Masarykova 285, 415 01 Teplice

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2009

Příloha je zpracována v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

Informace uvedené v příloze vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní záznamy) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29.5.2010

Sestavil: David Nejedlý, Šalatová Dana

Statutární zástupce: Ing. Jan Veselý – předseda představenstva družstva
Libuše Musilová – člen představenstva družstva

Bytové družstvo Trnovany
sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice
IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem
oddíl Dr., vložka 404

Razítko a podpis.....

Příloha: Přehled o peněžních tocích za rok 2009

OBSAH PŘÍLOHY:

1. Obecné informace**1.1. Popis účetní jednotky****1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20 %****1.3. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku****1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů družstva k rozvahovému dni**

1.4.1. Představenstvo

1.4.2. Kontrolní komise

1.5. Majetková účast účetní jednotky v jiných společnostech vyšší než 20 % a smluvní spoluúčast bez ohledu na výši podílu**1.6. Zaměstnanci družstva, osobní náklady****1.7. Poskytnutá peněžítá či jiná plnění****1.8. Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti****2. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování****2.1. Ocenění a způsob účtování zásob****2.2. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností****2.3. Ocenění cenných papírů a majetkových podílů****2.4. Ocenění příchovek a přírůstků zvířat****2.5. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny****2.6. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícím obdobím****2.7. Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek****2.8. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení odpisů****2.9. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu****2.10. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou****3. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty****3.1. Významné položky pro hodnocení majetkové a finanční situace družstva**

3.1.1. Doměrky splatné daně ze zisku za minulá účetní období

3.1.2. Rozpis odložené daně ze zisku

3.1.3. Dlouhodobé bankovní úvěry

3.1.4. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

3.2. Významné události po datu účetní závěrky (dle §19 zákona o účetnictví)**3.3. Informace o družstvu v souladu s principem významnosti**

3.3.1. Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

3.3.1.1. *Rozpis na hlavní skupiny samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí s ohledem na charakter a předmět činnosti*3.3.1.2. *Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku*3.3.1.3. *Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu*3.3.1.4. *Nejdůležitější přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku*3.3.1.5. *Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze*3.3.1.6. *Rozpis majetku, který je zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem*3.3.1.7. *Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví*3.3.1.8. *Počet a jmenovitá hodnota dlouhodobých majetkových cenných papírů a majetkových účastí v tuzemsku a v zahraničí podle jednotlivých druhů a emitentů a přehled o výnosech plynoucích z jejich vlastnictví*

3.3.2. Pohledávky

3.3.2.1. *Pohledávky po lhůtě splatnosti*3.3.2.2. *Údaje o pohledávkách k podnikům ve skupině*3.3.2.3. *Údaje o pohledávkách z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva*

3.3.3. Vlastní kapitál

3.3.3.1. *Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období*3.3.3.2. *Rozdělení zisku nebo úhrada ztráty z předcházejících účetních období*3.3.3.3. *Základní kapitál*

3.3.4. Závazky

3.3.4.1. *Závazky po lhůtě splatnosti*3.3.4.2. *Závazky k podnikům ve skupině, závazky kryté podle zástavního práva*3.3.4.3. *Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze*3.3.4.4. *Penzijní závazky*

3.3.5. Rezervy

3.3.6. *Výnosy z běžné činnosti – rozvržené podle hlavních činností družstva v členění na tuzemsko a zahraničí*3.3.7. *Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj*3.3.8. *Údaje o přeměnách*

Příloha: Přehled o peněžních tocích za období od 1.1.2009 do 31.12.2009 v tis. Kč

1. Obecné informace

1.1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: Bytové družstvo Trnovany

Sídlo: Teplice, Masarykova 285

Právní forma: Družstvo

Předmět podnikání v rozsahu zapsaném v OR:

Pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.

Zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví družstva

Datum vzniku: 19.5.1998

IČ: 25036921

DIČ: CZ25036921

Registrace k daním u Finančního úřadu v: Teplicích

Rozvahový den: 31.12.2009

Popis organizační struktury družstva :

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo družstva
- c) předseda představenstva družstva
- d) zaměstnanci družstva

V průběhu roku 2009 nedošlo ke změně v organizační struktuře družstva.

1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20 %

V roce 2009 se žádná osoba nepodílela na základním kapitálu více než 20%.

1.3. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku

V obchodním rejstříku nebyla ve sledovaném období provedena žádná změna či dodatek

1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů družstva k rozvahovému dni

1.4.1. Představenstvo

Do 31.12.2009:

Funkce	Příjmení a jméno
Předseda představenstva	Musilová Libuše
Místopředseda představenstva	Liška Jan
Člen představenstva	JUDr. Cajthaml Jiří, Dr.
Člen představenstva	Pokorný Václav
Člen představenstva	Ing. Veselý Jan

K datu 1.1.2010 došlo ke změně ve složení představenstva družstva:

Funkce	Příjmení a jméno
Předseda představenstva	Ing. Veselý Jan
Místopředseda představenstva	Liška Jan
Člen představenstva	JUDr. Cajthaml Jiří
Člen představenstva	Musilová Libuše
Člen Představenstva	Pokorný Václav

1.4.2. Kontrolní komise družstva

Funkce	Příjmení	Jméno
Předseda komise	Mgr. Vašut	Svatopluk
Členové komise	Mikulová	Olga
	Janetková	Gizela
	Ing. Josefus	Jiří
	Vokálková	Jitka

V roce 2009 nedošlo k žádné změně ve složení kontrolní komise.

1.5. Majetková účast účetní jednotky v jiných společnostech vyšší než 20% a smluvní spoluúčasť bez ohledu na výši podílu

Družstvo nemá majetkovou účast v jiných společnostech.

1.6. Zaměstnanci družstva, osobní náklady

Počet zaměstnanců

Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	8,87
Skutečný stav pracovníků	9
z toho: počet řídicích pracovníků	1
Počet osob pracujících na dohody	3
Delegáti	26
Představenstvo + kontrolní komise	9

Osobní náklady

Mzdy	3916
z toho řídicí pracovníci	938
z toho zaměstnanci	2402
z toho delegáti a OON (zák.poj.=0)	482
z toho kontrolní komise	94
Zákonné sociální pojištění	821
Zákonné zdravotní pojištění	376
Ostatní sociální náklady (příspěvek stravné)	59

Odměny statutárním orgánům

Odměny statutárním orgánům celkem	283
-----------------------------------	-----

Souhrnná výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů státu-

1.7. Poskytnutá peněžítá či jiná plnění

V roce 2009 nebylo žádnému členu družstva či členům statutárních orgánů družstva poskytnuto peněžní či jiné plnění (půjčky a úvěry, poskytnuté záruky, penzijní připojištění, životní pojištění, úrazové nebo jiné pojištění, bezplatné užívání automobilu apod.).

1.8. Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti

Ve sledovaném účetním období družstvo vynaložilo náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti v celkové výši 57 tis. Kč v následujícím členění:

a) povinný audit účetní závěrky	0
b) nepovinný audit účetní závěrky	57
c) jiné ověřovací služby	0
d) jiné neauditorské služby	0

2. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování v předkládané účetní závěrce jsou v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších prováděcích předpisů, kterými se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Dále uvedené informace jsou významné pro posouzení finanční, majetkové pozice a výsledku hospodaření účetní jednotky a pro analýzu údajů obsažených v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty a jsou uváděny v souladu s principem významnosti.

Účetní jednotka se v účetním období kalendářního roku 2009 neodchylovala od metod uvedených v § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

2.1. Ocenění a způsob účtování zásob

Zásobami se pro potřeby družstva rozumí nakupovaný materiál, který je oceňován a účtován ve skutečných pořizovacích cenách. Družstvo veškerý materiál účtuje přímo do spotřeby, tj. bez zaúčtování na sklad. Pro potřeby družstva je vedena pouze informativní evidence zásob v kusech..

2.2. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Družstvo nevlastní dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností.

2.3. Ocenění cenných papírů a majetkových podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nevlastnila žádné cenné papíry, majetkové podíly ani deriváty.

2.4. Ocenění příchovek a přírůstků zvířat

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nevykazovala příchovky ani přírůstky zvířat, protože to není předmětem její činnosti.

2.5. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka neocenila žádný majetek reprodukční pořizovací cenou.

2.6. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícím obdobím

Ve sledovaném účetním období družstvo neuplatní daňové odpisy. Důvodem je snaha družstva o snížení ztráty vykázané v přiznání k dani z příjmu za předcházející období.

2.7. Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek

Opravné položky k dlouhodobému majetku, zásobám a k finančnímu majetku nebyly ve sledovaném účetním období tvořeny. Opravné položky byly tvořeny pouze k pohledávkám – zákonné. Opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti byly tvořeny dle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Celková výše uplatněných opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti:

	zůstatek k 1.dni ÚO	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k poslednímu dni ÚO
rok 2009	1025	166	95	1096
rok 2008	1400	160	535	1025
rok 2007	1402	396	398	1400
rok 2006	1949	400	947	1402
rok 2005	1874	451	376	1949

Členění zákonných opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti:

OP po lhůtě splatnosti	OP v %	rok 2009
více než 6 měsíců	20	136
více než 12 měsíců	33	34
více než 18 měsíců	50	5
více než 24 měsíců	66	5
více než 30 měsíců	80	80
více než 36 měsíců	100	836
Celkem		1096

2.8. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení odpisů.

Ve sledovaném účetním období sestavila účetní jednotka odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku v interní směrnici v souladu s § 30 až §33 zákona 586/1992 Sb. a vycházela z předpokládané doby jeho používání. Pro stanovení předpokládané doby používání dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotka vycházela ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a jeho přílohy č. 1.

2.9. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nepracovala s údaji v cizí měně.

2.10. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou

Ve sledovaném účetním období nepoužívala účetní jednotka ocenění reálnou hodnotou. Družstvo nepoužilo ocenění majetku a závazků reálnou hodnotou z toho důvodu, že nevlastní žádné cenné papíry, deriváty, finanční umístění a technické rezervy, pohledávky určené k obchodování ani majetek a závazky, u kterých ocenění reálnou hodnotou ukládá zvláštní právní předpis.

3. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

3.1. Významné položky pro hodnocení majetkové a finanční situace družstva

3.1.1. Doměrky splatné daně ze zisku za minulá účetní období

Ve sledovaném účetním období družstvu nebyla doměřena splatná daň ze zisku

3.1.2. Rozpis odložené daně ze zisku

Družstvo v účetním období neúčtovalo o odložené dani ze zisku

3.1.3. Dlouhodobé bankovní úvěry

Výše úvěrů poskytnutých peněžními ústavami:

rok	výše úvěru	rok splatnosti	úroková sazba	popis zajištění
2009	ve sledovaném účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr			
2008	ve sledovaném účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr			
2007	v tomto účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr			
2006	v tomto účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr			
2005	91619	2021	proměnná složená z referenční sazby + 1,50% marže p.a.	zástava objektů Krušnohorská 1556,1563,1564,1566-1569 Olbrachtova 1588-9, Janáčkova 1590-1, Husova 1584-5, Přítkovská 1462-9, Maršovská 1523 Puškinova 1592-3, Seifertova 1586-7, Masarykova 1595-1602
2003	1469	2008	5,65%	zástava objektů J.Koziny 1470-1473 vč.pozemků
2003	1278	2008	5,65%	zástava objektů Zemská 1439-40 vč.pozemků
2003	1472	2008	5,65%	zástava objektů J.Koziny 1450-1 vč.pozemků
2003	3625	2008	5,20%	zástava objektů Hlávkova 1378-1383 vč.pozemků
2003	5090	2008	5,65%	zástava objektů Přítkovská 1634-9
2002	2188	2007	7,10%	zástava objektu J.Koziny 1375 vč.pozemků
2002	1394	2007	7,60%	zástava objektů Obránců míru 1494-7 vč.pozemků
2002	2343	2007	7,60%	zástava objektů J.Koziny 1489-93 vč.pozemků
2002	1988	2007	6,40%	zástava objektu Maršovská 1453 vč.pozemků
2002	3618	2007	7,10%	zástava objektů Bohosudovská 1605-8 vč.pozemků
2002	1520	2007	7,10%	zástava objektů Zemská 1446-7 vč.pozemků
2002	846	2007	7,10%	zástava objektů Fr.Šrámka 2585-6 vč.pozemků
2002	2170	2007	7,60%	zástava objektů Bohosudovská 1478-83 vč.pozemků
2002	1201	2007	6,40%	zástava objektů Hlávkova 1448-9 vč.pozemků

Zůstatek bankovních úvěrů:

Rok	Čerpání	Splátky	Zůstatek
2009	0	4683	78348
2008	0	6104	83031
2007	0	10307	89135
2006	38090	6468	99442
2005	53529	6064	67820
2004	0	5685	20355
2003	12933	3739	26040
2002	17268	422	16846

3.1.4. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

V roce 2009 družstvo obdrželo dotaci na úhradu úroků z úvěru ve výši 1035 tis. Kč.

3.2. Významné události po datu účetní závěrky (dle §19 zákona o účetnictví)

Za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky nevznikly v účetnictví družstva žádné skutečnosti jejichž důsledky by měnily významným způsobem pohled na finanční situaci účetní jednotky.

3.3. Informace o družstvu v souladu s principem významnosti

3.3.1. Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

3.3.1.1. Rozpis na hlavní skupiny nemovitostí, samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí s ohledem na charakter a předmět činnosti

	PC 2009	oprávky	ZC 2009
Stavby	470142	98436	371706
Pozemky	22526	0	22526
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2116	1485	631
Nedokončený majetek	2363	0	2363
Poskytnuté zálohy na DHM	0	0	0
Majetek celkem	497147	99921	397226

3.3.1.2. Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku

	PC 2009	oprávky	ZC2009
Software	605	463	142
Zřizovací výdaje	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0
Celkem	605	463	142

3.3.1.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Družstvo vlastní hmotný majetek pořízený v předcházejících letech formou finančního pronájmu. Tento majetek je v následující tabulce rozčleněn dle jednotlivých druhů majetku s uvedením vynaložených finančních prostředků na pořízení tohoto majetku v předcházejících letech i ve sledovaném účetním období

Popis majetku	Pořízení	Doba pronájmu	Nájemné				Celkem
			2006	2007	2008	2009	
Škoda Fabia Combi	2006	36 měsíců	208	124	124	12	332

3.3.1.4. Nejdůležitější přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku

Majetek	k počátku úč.obd.	Přírůstky			Úbytky			ke konci úč.obd.
		nákup	vlastní činnost	ostatní	odpisy dle plánu	prodejem	vyřazením	
Hmotný majetek:								
Budovy, stavby								
2009	459631	10510	0	0	98436			371705
Pozemky								
2009	21605	921	0	0	0	0	0	22526
Soubory MV								
2009	2116	301	0	0	1485	0	301	631
Nehmotný majetek:								
Software								
2009	422	183	0	0	463	0	0	142
Zřizovací výdaje								
2009	0	0	0	0	0	0	0	0

3.3.1.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

Ve sledovaném účetním období družstvo nevlastnilo žádný majetek neuvedený v rozvaze.

3.3.1.6. Rozpis majetku, který je zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem

Majetek	CELKEM	zatíženo v roce	Forma zatížení majetku
		2005	
pozemek parc.č. 2432	126	126	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2433	110	110	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2434	110	110	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2435	108	108	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2436	112	112	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2437	109	109	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2438	111	111	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2439	112	112	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1462 vč. zasta věných pozemků	2608	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1463 vč. zasta věných pozemků	2608	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1464 vč. zasta věných pozemků	2608	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1465 vč. zasta věných pozemků	2608	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1466 vč. zasta věných pozemků	2605	2605	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1467 vč. zasta věných pozemků	1869	1869	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1468 vč. zasta věných pozemků	1873	1873	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1469 vč. zasta věných pozemků	1873	1873	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Maršovská 1523 vč. zasta věných pozemků	5285	5285	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Husova 1584-5	4172	4172	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Seiferova 1586-7	8206	8206	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Olbrachtova 1588-9	8238	8238	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Janáčkova 1590-1	8454	8454	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Puškinova 1592-3	5200	5200	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1595-6	4799	4799	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1597-8	4758	4758	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1599-1600	4907	4907	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1601-2	4878	4878	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1556	5530	5530	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1563	5460	5460	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1564	5484	5484	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1566	5520	5520	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1567	5483	5483	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1568	5483	5483	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1569	5469	5469	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Celkem	116876	116876	

3.3.1.7.Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví

Družstvo nevlastní žádný majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví.

3.3.1.8.Počet a jmenovitá hodnota dlouhodobých majetkových cenných papírů a majetkových účastní v tuzemsku a v zahraničí podle jednotlivých druhů a emitentů a přehled o výnosech plynoucích z jejich vlastnictví

Družstvo nevlastní žádné majetkové cenné papíry ani majetkovou účast v tuzemsku ani v zahraničí.

3.3.2. Pohledávky

3.3.2.1.Pohledávky po lhůtě splatnosti v tis. Kč

Výši pohledávek po lhůtě splatnosti činí pouze pohledávky za nájemníky za dlužné nájemné, úhrady služeb a poplatků z prodloužení. Jedinou výjimkou je pohledávka za firmou Blesk Masnica ve výši 235 tis. Kč, která však není firmou uznána (byla podána žaloba a následně byl vydán platební rozkaz, ale firma proti platebnímu rozkazu podala odpor). Soud do konce sledovaného účetního období nerozhodl. Mezitím byl na firmu vyhlášen konkurs.

V následující tabulce jsou uvedeny pohledávky po lhůtě splatnosti v rozdělení na dlužné nájemné a služby a smluvní penále:

Druh pohledávky	2009
Nájemné, služby a popl.z prodl.	2624
Blesk Masnica	235
Poskytnuté zálohy dodavatelům na energie	745
Ostatní pohledávky - pojistné události	63
Jiné pohledávky - zúčtování daně z příjmu	209
Náklady řízení	670
Celkem	4546

Upravíme-li výši pohledávek o opravné položky k pohledávkám ve výši **-1096 tis. Kč**, dostaneme se ke konečnému stavu pohledávek v částce **3450 tis. Kč**, který je vykazován v řádce C.III. rozvahy.

Družstvo k rozvahovému dni neviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

3.3.2.2. Údaje o pohledávkách k podnikům ve skupině

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazovalo pohledávky k podnikům ve skupině.

3.3.2.3. Údaje o pohledávkách z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazovalo pohledávky z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva.

3.3.3. Vlastní kapitál

3.3.3.1. Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období

	2009
Základní kapitál zapsaný v OR	50
Základní kapitál nezapsaný v OR	337232
Emisní ážio	0
Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	50
Ostatní fondy ze zisku	137
Kapitálové fondy	5842
Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření	0
Zisk předchozích účetních období	0
Ztráta předchozích účetních období	-2156
Zisk za účetní období po zdanění	9726
Ztráta za účetní období	
Vlastní kapitál celkem	350881

3.3.3.2. Rozdělení zisku nebo úhrada ztráty předcházejících účetních období

Položka	2009
Výsledek hospodaření předchozích období PS (+)zisk, (-) ztráta	-5865
Tvorba (+) nebo čerpání (-) rezervního fondu	0
Tvorba (+) nebo čerpání (-) statutárních fondů	0
Tvorba (+) nebo čerpání (-) nerozděleného zisku minulých let	0
Úhrada (+) nebo zvýšení (-) neuhrazené ztráty minulých let	3709
Výsledek hospodaření předchozích období KS (+)zisk,(-)ztráta	-2156

3.3.3.3. Základní kapitál

Základní kapitál družstva tvoří základní členské vklady:

Položka základního kapitálu	2009
Členské vklady zapsané v obchodním rejstříku	50
Členské vklady nezapsané v obchodním rejstříku	337232
Základní kapitál celkem	337282
Počty členů družstva k rozvahovému dni	2672

3.3.4. Závazky3.3.4.1. Závazky po lhůtě splatnosti

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazuje žádné závazky po lhůtě splatnosti. Rovněž nemá žádné splatné závazky z pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a z veřejného zdravotního pojištění. Družstvo nemá žádný evidovaný daňový nedoplatek u místně příslušného finančního úřadu v Teplicích.

3.3.4.2. Závazky k podnikům ve skupině, závazky kryté podle zástavního práva

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazuje žádné závazky k podnikům ve skupině ani závazky kryté podle zástavního práva.

Družstvo k rozvahovému dni nevykazuje závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

3.3.4.3. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Družstvo nemá žádné závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

3.3.4.4. Penzijní závazky

Družstvo ve sledovaném období neviduje žádné penzijní závazky.

3.3.5. Rezervy

	druh rezervy
	rizikový fond
	2009
stav k 1.1.	1099
tvorba	658
čerpání	1726
stav k 31.12.	31

3.3.6. Výnosy z běžné činnosti – rozvržené podle hlavních činností podniku v členění na tuzemsko a zahraničí

Družstvo vykazuje pouze výnosy z běžné činnosti prováděné v tuzemsku. V zahraničí družstvo nemělo ve sledovaném účetním období ani v předcházejících účetních obdobích žádné výnosy. V následující tabulce jsou uvedeny výnosy z běžné činnosti prováděné v tuzemsku v členění na jednotlivé druhy výnosů:

Druh výnosů	2009
Tržby z prodeje služeb	45169
Čerpání rezerv	0
Poplatky z prodlení	1230
Přijaté úroky	82
Přijaté dotace	1035
Náklady řízení, soudní poplatky, výnosy z pojištění	391
Výnosy celkem	47907

3.3.7. Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj

V roce 2009 nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

3.3.8. Údaje o přeměnách

V roce 2009 nedošlo k žádným přeměnám společnosti.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
za období 01.01.2009 až 31.12.2009
(pro podvojný účetnictví)

Název a sídlo účetní jednotky
Bytové družstvo TRNOVANY
Masarykova 285
Teplice
415 01

v tisících

Kč

Položka	Text	Částka
P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	25.390
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	10.748
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	18.858
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+), odpis pohl.(+) a umoř.opr.pol.k maj.	11.626
A.1.2.	Změna st.opr.pol., rezerv a změna st.čas.rozliš.nákl.a výnosů	2.876
A.1.5.	Vyúčtované nákl.úroky(+), vyúčt.výnosové úroky(-)	4.356
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	29.606
A.2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	-2.120
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti(+/-)	-1.336
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti(+/-)	-784
A.**	Čistý peněžní tok z provoz.č před zdaněním a mimoř.položkami	27.486
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků(-)	-4.437
A.4.	Přijaté úroky (+)	82
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	23.130
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-14.188
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-14.188
C.1.	Změna stavu dlouhodobých popř.krátkodobých závazků	-4.683
C.2.	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	959
C.2.1.	Zvýšení peněž.prostředků z titulu zvýšení zákl.jmění (RF)(+)	278
C.2.3.	Peněžní dary a dotace do vl.jmění a další vklady společníků	681
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-3.724
F.	Čisté zvýšení, resp.snížení peněžních prostředků	5.218
R.	Stav peněžních prostředků na konci období	30.608