



**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  

---

**TRNOVANY**

**Výroční  
zpráva  
za rok  
2019**

**OBSAH:**

Obsah	1
Základní údaje o družstvu	2
Statutární orgán družstva - představenstvo	2
Složení kontrolní komise	2
Předmět podnikání	2
Organizační struktura družstva	3
Ověření účetní závěrky	4
Finance	4
Výnosy	4
Náklady	5
Hospodářský výsledek	5
Daň z přidané hodnoty	16
Tržby za služby spojené s nájmem bytu	16
Porovnání předpisu a skutečných nákladů	16
Pohledávky za nájemníky	17
Členská evidence	18
Přidělování volných bytů	19
Finanční objem majetku	20
Finanční prostředky	20
Významné události po datu účetní závěrky	20
Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje	20
Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.	20
Ochrana životního prostředí	20
Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech	20
Schválení výroční zprávy představenstvem	20
Rozvaha	21
Výkaz zisků a ztrát	26
Příloha tvořící součást účetní závěrky za rok 2019	
Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou	

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 byl zapsán na KÚ v Teplicích na listu vlastnictví BDT. V roce 2012 Statutární město Teplice vystoupilo z družstva a již není členem družstva. Družstvo je tak vlastníkem 49 stavebních celků se 114 čísly popisnými, ve kterých je 2193 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

Název firmy:	Bytové družstvo Trnovany
Právní forma:	Družstvo
Sídlo:	Teplice, Masarykova 285
IČ:	25 03 69 21
DIČ:	CZ25036921
Rejstříkový soud:	Krajský soud v Ústí nad Labem Oddíl Dr, vložka 404
Základní kapitál zapsaný:	50 tis.Kč
Základní kapitál nezapsaný:	338624 tis. Kč - tvoří jej nepeněžitý vklad Města Teplice a základní členské vklady
Základní členský vklad:	10 tis. Kč
Organizační složka v zahraničí:	není
Bankovní spojení:	1062999379/0800

### Statutární orgán

#### Představenstvo:

Ing. Jan Veselý	předseda představenstva
Liška Jan	místopředseda představenstva
JUDr. Cajthaml Jiří, Dr.	člen představenstva
Cachová Lenka	člen představenstva
Pavel Majer	člen představenstva

#### Kontrolní komise:

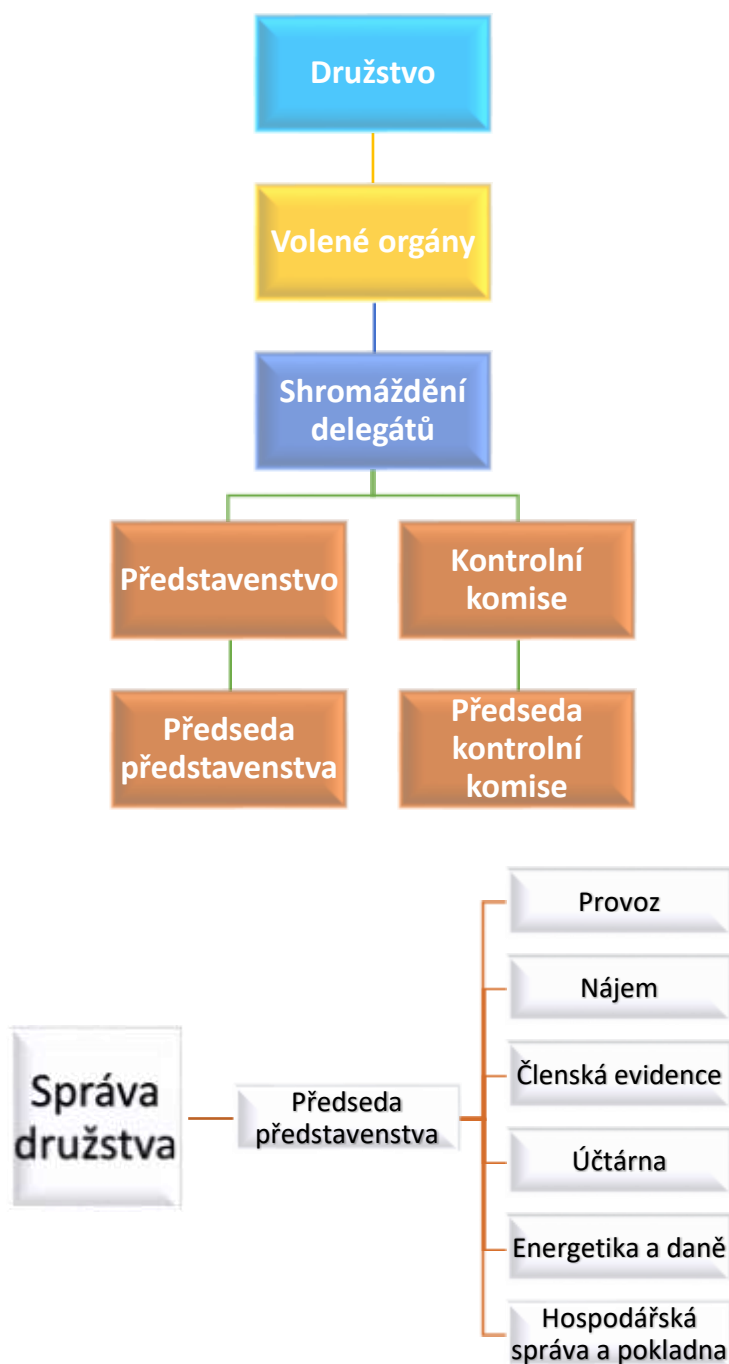
Vašut Svatopluk Mgr.	předseda kontrolní komise
Mikulová Olga	člen kontrolní komise
Janetková Gisela	člen kontrolní komise
Vokálková Jitka	člen kontrolní komise

### 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.

### Organizační struktura družstva



Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva a v jeho kompetenci je volba členů představenstva a kontrolní komise. Představenstvo družstva je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu.

Zvolení členové představenstva volí předsedu představenstva. Předseda představenstva poté jedná jménem představenstva družstva a řídí činnost družstva.

Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva. Zvolení členové kontrolní komise volí svého předsedu. Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise.

### Ověření účetní závěrky

Dle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a jeho § 20 nemělo družstvo v roce 2019 povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Přesto auditorská firma provedla ověření účetní závěrky. Audit účetní závěrky za rok 2019 provedla firma EKONO-AUDIT, DANĚ s.r.o.. Družstvo mělo pro zdaňovací období 2019 uzavřenou smlouvu o daňovém poradenství a zpracování 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 2019. Na základě této skutečnosti byla, dle § 136 zákona č. 280/2009 Sb. Daňový řád, prodloužena lhůta pro podání přiznání k dani z příjmů za rok 2019 do 30.6.2020.

### Finance

Stejně jako v předcházejících letech, byla i v roce 2019 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 byla prováděna běžná údržba, ale i výstavba valbových střech, výměny vstupních dveří do objektů družstva, výměny dosluhujících dlažeb ve společných prostorách domů, výmalba domů, výměny dosluhujících plechových radiátorů a výměny náslapných schodů včetně výměn zábradlí u vstupů do objektů.. Všechny finanční prostředky byly použity v souladu s plánem pro rok 2019 a jejich další podrobnější rozpis je uveden v následujících bodech výroční zprávy.

### Výnosy ( v tis. Kč )

Výnosy z nájmu	66935
Výnosy z poplatků z prodlení	216
Výnosy z přijatých úroků	6
Výnosy - náklady řízení a soudní poplatky	130
Poskytnutá státní dotace	1716
Poplatky za podnájmy	266
Výnosy z pojištění majetku	1646
Poplatky za převody bytů	1493
Výnosy z prodeje majetku	0
Výnosy za správu cizího majetku	12
Výnosy ostatní	88
<b>Výnosy celkem</b>	<b>72508</b>

### Náklady ( v tis. Kč )

Náklad	tis. Kč
Opravy a údržba	17390
z toho: lokální opravy střech	1032
výtahy	1870
opravy stavebních celků a ostatní opravy	14488
Opravné položky k pohledávkám	-72
Pojištění majetku	759
Odpisy majetku	19160
Daň z nemovitosti	802
Průkazy energetické náročnosti budov	30
Kolky	26
Bankovní poplatky	102
Uroky z úvěrů	2509
Materiál	229
Mzdy vč. OOV a odměny členům statut.org.	5003
Zdravotní a sociální pojištění	1553
Desinsekce a deratizace objektů	101
Tvorba rezerv	658
Spotřeba energií	245
Požární ochrana	303
Havarijní služba - držení pohotovosti	570
Údržba zeleně Krušnohorská ulice	283
Revize hromosvodů, plynorevize, elektrovevize a revize kanalizace	595
Čištění kanalizace	145
Služby daňového poradce a auditora	182
Poštovné	192
Právní služby, soudní poplatky	136
Odběr vzorků vody - legionella	2522
Servis počítačů a údržba programového vybavení	589
Ostatní náklady ( telefonní a ostatní poplatky, ostražba,školení, náklady na exekuci stěhování apod.)	957
Daň z příjmu	2554
<b>Náklady celkem</b>	<b>57523</b>
<b>Hospodářský výsledek po zdanění - zisk</b>	<b>14984</b>

### Valbové střechy

Na přelomu roku 2012 a 2013 byly zahájeny výstavby valbových střech. V následující tabulce jsou uvedeny domy s vystavěnou valbovou střechou s uvedením použité částky a roku výstavby:

Adresa	Částka v tis. Kč	Rok realizace
Krušnohorská 1556	2737	2012
Krušnohorská 1563	2750	2012
Krušnohorská 1571	2889	2013
Puškinova 1592-3	3041	2013
Scheinerova 1834	1770	2013
Krušnohorská 1568	2581	2014
Krušnohorská 1569	2634	2014
Krušnohorská 1566	2620	2014
Krušnohorská 1564	2649	2014
B. Martinů 1700-1	2877	2014
Obránců míru 1494-7	5295	2015
J. Koziny 1450-1	3492	2015
J. Ressler 1698-9	3300	2015
Přítkovská 1462-9	12276	2016
Fráni Šrámka 2585-6	2756	2017
Zemská 1446-7	3059	2017
Zemská 1439-40	2928	2017
Hlávková 1448-9	3181	2018
Maršovská 1523	3082	2019
<b>Celkem</b>	<b>65917</b>	

Na následujících fotografiích jsou vidět průběžné stavební práce a různé pohledy na konečnou podobu střech:

Průběžné stavební práce









### Konečná podoba střech



Výstavby valbových střech byly přednostně použity u objektů, kde byla původní střecha v havarijním stavu a musela by být provedena její generální údržba. Výstavbou valbových střech tak došlo k odstranění havarijního stavu a dále dochází k podstatnému snížení nákladů na vytápění objektu. V dalších letech bude družstvo pokračovat ve stejném trendu výstavby nových střech. Přednostně budou opět vybrány domy s dosluhujícími původními střechami.

### Opravy a další investice

V roce 2019 bylo zahájeno zateplování pláště budov, u kterých v minulosti došlo pouze k opravě fasády. Ve sledovaném roce měly být práce provedeny na dvou stavebních celcích – Jana Koziny 1489-93 a Bohosudovská 1478-83. V průběhu roku však byla realizace zateplení domu Bohosudovská 1478-83, z technických a kapacitních důvodů, odložena na rok 2020. V roce 2019 bylo tudíž na zateplení objektů použito celkem **21 215** tis. Kč.

V rámci prováděných prací není prováděno pouze zateplení objektů, ale i zasklení balkonů. Jednotným zasklením balkonů dostávají domy nový jednotný vzhled, což je vidět na následujících fotografiích.

#### Původní vzhled objektu





**Vzhled po rekonstrukci**

Vzhledem k dožití původních vstupních schodů byly u některých domů vyměněny i vstupní nášlapy včetně zábradlí a nájezdů pro kočárky. V roce 2019 bylo takto vynaloženo celkem **785 tis. Kč**.

Ulice	č.p.	tis. Kč
Masarykova	1595-6	125
Masarykova	1597-8	141
Masarykova	1599-1600	133
Masarykova	1601-2	142
Puškina	1592-3	160
Přítkovská	1468	84
<b>Celkem</b>		<b>785</b>

#### Původní vzhled a vzhled po opravě:



S ohledem na dosluhující elektroinstalaci byla v objektech družstva vyměněna původní chodbová světla a elektroinstalace v suterénech domů za nová světla s pohybovými čidly v celkové hodnotě **926 tis. Kč**.

Ulice	č.p.	tis.Kč
U Červeného kostela	1847	85
	1848	61
	1849	61
	1850	61
	1851	72
Krušnohorská	1568	106
Zemská	1446-7	120
Krušnohorská	1564	118
Krušnohorská	1567	118
Přítkovská	1634-6	63
Jiřího z Poděbrad	1852	61
<b>Celkem</b>		<b>926</b>

Postupně je také prováděno malování objektů a v některých případech i výměny chodbových podlahových krytin. Výmalba je prováděna na chodbách i v suterénech objektů. Družstvo na tyto akce vynaložilo v roce 2019 celkem **2089 tis. Kč**.

Ulice	č.p.	tis.Kč
Bohosudovská	1605-8	49
U Červeného kostel	1847	90
	1848	65
	1849	65
	1850	65
	1851	80
Zemská	1446-7	128
Scheinerova	1834	210
Komenského	1724	144
	1723	144
	1722	144
Hlávkova	1478-83	503
Jiřího Z Poděbrad	1852	95
Maršovská	1453	62
Přítkovská	1634-6	229
Seifertova	1586	16
<b>Celkem</b>		<b>2089</b>

Ukázka výmalby společných prostor





Družstvo provádí také postupnou výměnu vstupních sestav dveří do objektů. Především výměny tzv. zádveří. V roce 2019 takto vynaložilo celkem **3 029 tis. Kč**.

Ulice	č.p.	tis.Kč
J. Ressla	1698-9	325
B. Martinů	1700-1	323
J. Payera	1728-30	487
Komenského	1722-4	487
	1725-7	487
Obránců Míru	1494-7	534
Ruská	2164	81
Janáčkova	1590-1	41
Masarykova	1595-1602	182
Seifertova	1586-7	41
Olbrachtova	1588-9	41
<b>Celkem</b>		<b>3029</b>

Ukázka výměny vstupních sestav do objektů



V roce 2019 také bylo vynaloženo **4803 tis. Kč** na zateplení stropů ve sklepních prostorách. Tímto krokem družstvo přispívá k lepší tepelné pohodě přízemních bytů a k celkové úspoře nákladů na teplo domu.

Ulice	č.p.	tis. Kč
Krušnohorská	1568	724
U Červeného kostela	1847	325
	1848	325
	1849	325
	1850	325
	1851	325
Zemská	1446-7	666
Krušnohorská	1564	665
	1567	665
Janáčkova	1590-1	115
Jiřího z Poděbrad	1852	343
<b>Celkem</b>		<b>4803</b>

V roce 2019 došlo také k výměně dosluhujících plechových radiátorů v objektech Komenského 1722-1727 v celkové výši **1 879 tis. Kč**.

#### Ukázka provedení zateplení sklepních prostor



### Úvěry

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

Masarykova 1595-6	Janáčkova 1590-1
Masarykova 1597-8	Přítkovská 1462-9
Masarykova 1599-1600	Krušnohorská 1556
Masarykova 1601-2	Krušnohorská 1563
Husova 1584-5	Krušnohorská 1564
Puškinova 1592-3	Krušnohorská 1566
Maršovská 1523	Krušnohorská 1567
Seifertova 1586-7	Krušnohorská 1568
Olbrachtova 1588-9	Krušnohorská 1569

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 začalo družstvo hradit od 1.1.2007 – tedy po dokončení všech schválených oprav. Na splátkách úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrazeno:

rok	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
splátka úvěru	7117	6947	6860	6727	6585	6427	6210	6267	5120	5296	4683	6104	10306
platba úroků	1290	1165	1071	1301	1493	1713	1840	2309	2166	2787	4437	5017	4225

Dne 25.2.2010 byla s Českou spořitelnou a.s. podepsána další úvěrová smlouva na rekonstrukci zbývajících objektů. Úvěr byl sjednán ve výši 93028 tis.Kč s referenční úrokovou sazbou Pribor + marže 2,3% per annum. Ve

smlouvě jsou dohodnuty úhrady splátek počínaje lednem 2012. Úvěr byl použit na rekonstrukci včetně zateplení 15-ti stavebních celků:

Palackého 1559-1562	J. Payera 1728-1730
Krušnohorská 1571	Scheinerova 1834
krušnohorská 1572-3	Nedbalova 1836
J. Ressler 1698-9	Edisonova 1841-1843
B. Martínů 1700-1701	Nedbalova 1844
Komenského 1722-1724	U Červeného kostela 1847-1851
Komenského 1725-1727	Jiřího z Poděbrad 1852
Ruská 2164	

Na splátkách tohoto úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrazeno:

rok	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
splátka úvěru	6728	7058	6969	6785	6583	6363	6069	5557
platba úroků	1219	1184	1213	1311	1493	1713	2310	3481

### Opravné položky k pohledávkám a účetní hospodářský výsledek

Vzhledem k výši dluhů na nájemném přistoupilo družstvo poprvé v roce 2001 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 **17 539** tis. Kč byl, pro účely přiznání k dani z příjmů družstva za rok 2019, upraven:

- o daňově neuznatelné náklady ( náklady na reprezentaci, tvorba rezerv, odpis nedobytných pohledávek, odměny členům statutárních orgánů družstva )
- o příjmy vyloučené ze zdanění ( rozdíl mezi předpisem poplatku z prodlení za rok 2019 a skutečnými úhradami poplatku z prodlení 2019 )
- o daň z příjmu ve výši 2 554 tis. Kč. Hospodářský výsledek účetního období 2019 po zdanění je tedy zisk ve výši 14 984 tis. Kč.

### 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 stanoveným vnitřním předpisem. Vzhledem k výši svého obratu, do kterého se započítávají i plnění osvobozená od daně (nájem z bytů), bylo družstvu stanoveno čtvrtletní zdaňovací období. V lednu 2012 vstoupila v platnost novela zákona o DPH. Dle této novely je družstvo povinno na stavební a montážní práce uplatňovat režim přenesení daňové povinnosti. V praxi to znamená to, že dodavatel prací družstvu účtuje částku za provedené práce bez DPH. Družstvo na daňový doklad doplní sazbu DPH i samotnou DPH v korunách. Souhrn těchto částek družstvo přizná v daňovém přiznání k dani z přidané hodnoty a následně daň odvede Finančnímu úřadu. Z tohoto důvodu také počínaje rokem 2012 vzrostly odvody DPH. Za rok 2019 činil odvod DPH **6 720** 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 2019** (údaje z programu SSB2000 ):

Tržby za služby	Předpis záloh	Náklady nájemníci	výsledek vyúčtování
Za dodávku ÚT	23192	18641	-4551
Za dodávku TUV	21822	19198	-2624
Za dodávku SV	11352	9963	-1389
Za výtahy	1336	1362	26
Za el. energii spol. prostor	501	519	18
Úklid	3200	3198	-2
Ostatní	1270	1607	337
<b>Za služby celkem</b>	<b>62673</b>	<b>54488</b>	<b>-8185</b>

Rozdíl mezi předpisem a skutečností ve výši **8 185** tis. Kč ( rozvaha 31116 ) je výsledek vyúčtování, tzn. přeplatek, který byl nájemníkům zaslán prostřednictvím peněžní poukázky nebo na účet.

Vyúčtování služeb spojených s nájmem bytů za rok 2019 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 červnu 2020.

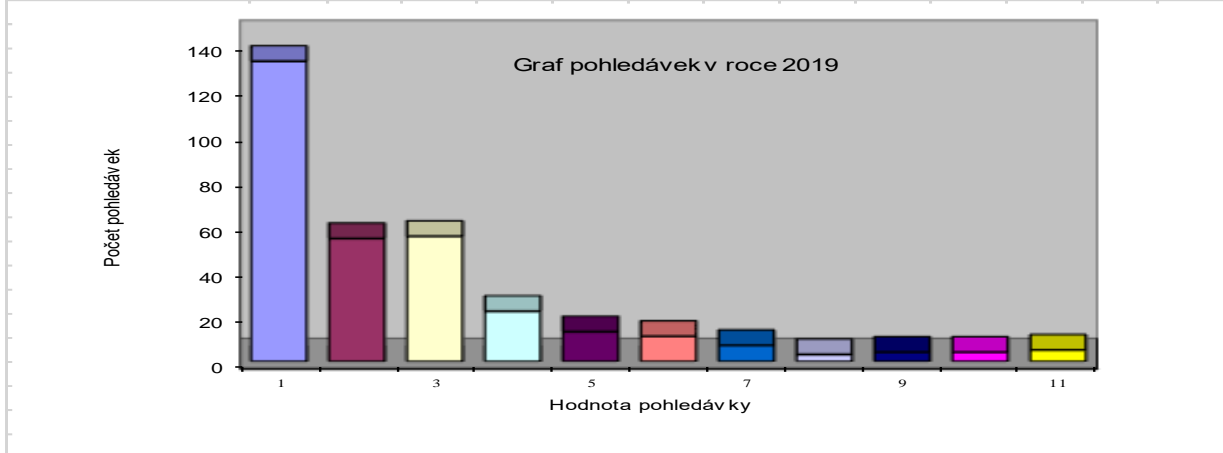
Na základě zmíněného vyúčtování budou upraveny od 1.7.2020 zálohy všem nájemníkům. Zálohy budou upraveny takovým způsobem, aby odpovídaly skutečným spotřebám v roce 2020 a cenám služeb platným od 1.1.2020.

### Pohledávky za nájemníky a stav členské evidence

#### Pohledávky za nájemníky k 31.12.2019 po lhůtě splatnosti v členění dle výše dluhu – počty dlužníků

( údaje převzaté z rozboru hospodaření roku 2019 )

Do výše dluhu	rok 2019	rok 2018	rok 2017	rok 2016	rok 2015	rok 2014	rok 2013	rok 2012	rok 2011	rok 2010	rok 2009	rok 2008	rok 2007
1 až 1000 Kč	132	234	144	149	14	31	226	65	90	40	51	50	55
1001 až 5000 Kč	54	63	69	70	51	62	164	86	112	83	90	103	110
5001 až 10000Kč	55	49	55	72	51	64	89	0	64	51	45	46	43
10001 až 20000 Kč	22	26	30	34	25	41	33	42	37	21	34	30	33
20001 až 30000 Kč	13	11	16	20	19	15	23	13	17	7	6	12	10
30001 až 50000 Kč	11	12	15	18	14	13	15	9	8	4	6	9	13
50001 až 70000 Kč	7	4	4	5	3	7	2	6	4	1	5	2	4
70001 až 100000 Kč	3	6	9	8	5	5	4	4	4	4	4	5	5
100001 až 150000 K	4	6	6	5	7	5	6	2	2	2	2	3	4
150001 až 200000 K	4	3	4	3	3	4	3	1	1	0	1	1	6
nad 200001 Kč	5	5	13	14	12	8	7	6	5	3	7	6	10
Celkem	310	419	365	398	204	255	572	234	344	216	251	267	293



Jak je zřejmé z předcházející tabulky, došlo v roce 2019 k významnému snížení dlužníků. Zejména pak u dlužníků dlužících méně než 1 000,- Kč. V případě této sekce dluhů se jedná především o dlužný úrok z prodlení v řádu korun. Neuhrazený úrok z prodlení byl dlužníkům započten ve vyúčtování služeb za rok 2019 až v březnu 2020. Tím dojde pro příští období k výraznému snížení počtu dlužníků v této kategorii. Počet ostatních dlužníků se pohybuje na stejné úrovni jako v letech předchozích.

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 případě největších dlužníků se dlužnou částku nepodaří ani do budoucna snížit. Až do okamžiku, než dosáhneme soudního vyklizení bytu se dlužná částka neustále zvyšuje (zejména u úroků z prodlení) a ani poté zaplacení nedosáhneme, neboť tito lidé nemají žádný majetek, případně jsou v insolventi apod.

V následující tabulce je uveden stav pohledávek včetně předepsaného poplatku z prodlení za členy družstva a za nájemníky vykazovaný v evidenci nájmu k 31.12.2019 před zápočty provedenými ve vyúčtování služeb za rok 2019 v tis. Kč:

Položka	rok 2019		rok 2018	
	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky
<b>Celková výše pohledávek</b>	<b>310</b>	<b>5105</b>	<b>419</b>	<b>5373</b>

Rozdíl mezi konečným stavem pohledávek vykazovaných v účetnictví, kde je uvedena částka 9 981 tis. Kč (ř. 046 rozvahy brutto) a konečným stavem vykazovaným v evidenci nájmného, kde je uvedena částka 5105 tis. Kč je 4 876 tis. Kč a tvoří jej:

- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky za náklady řízení ve výši **651** tis. Kč. Do evidence nájmného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31121).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky z nájmu společných prostorů ve výši **34** tis. Kč a nevymahatelných pohledávek ve výši **33** tis. Kč. Do evidence nájmného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31119, 31120, 31150, 31521 a 31523).



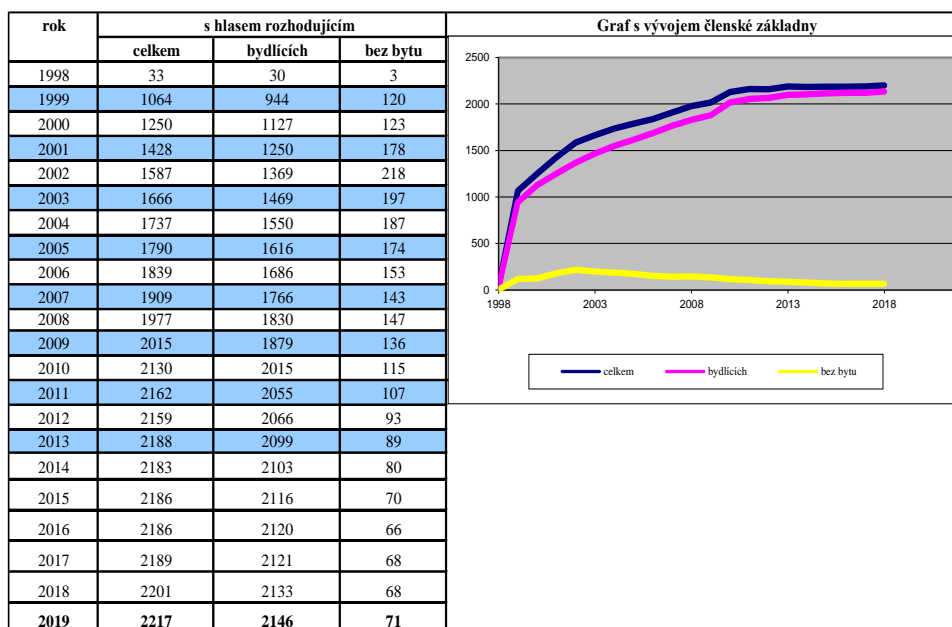
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta poslední platba SIPO ve výši **1385 tis. Kč**, která byla připsána na účet družstva až 6.1.2020. Do evidence nájemného bytů je tato částka zahrnuta do již uhrazených nájmů.
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i krátkodobé pohledávky z pojistných plnění ve výši **26 tis. Kč** (rozvaha 31510,31511,31521) a jako krátkodobé pohledávky jsou v účetnictví vedeny i dosud neuhrazené splátky dle splátkových kalendářů za výměny plastových oken ve výši **112 tis. Kč**, které v evidenci nájemného nemohou být (rozvaha 31519).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i nezúčtované provozní zálohy firmám dodávajícím energie v celkové výši **105 tis. Kč** (rozvaha 314).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta i pohledávka za dodavatelem tepla ve výši **2530 tis. Kč** (rozvaha 32120 – jedná se o přeplatek vrácený dodavatelem až v únoru 2020) – do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout

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 rychlosti jejich rozhodování. Do rozhodnutí soudu dluhy žalovaného rostou a bez soudního rozhodnutí nelze dlužníka vystěhovat, požádat o zasilání příspěvku na bydlení přímo na účet družstva ani uplatnit exekuci atd.
- Ustanovení zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku 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

### 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. 1998 a plnění tohoto záměru se vyvíjí následovně:



Z celkového počtu 2193 bytů je 97,86% užíváno členy družstva. Počet nájemníků bez členství v našem družstvu je 41. Tento počet se každoročně snižuje. Do značné míry se o to zasloužila vyšší diferenciací výše nájemného, která započala v roce 2014 a stále pokračuje.

### Přidělování volných bytů

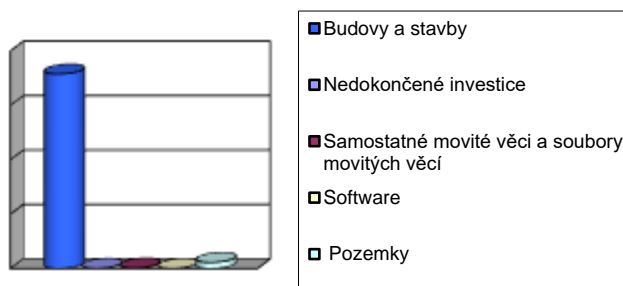
Přidělování volných bytů se provádí v souladu se stanovami bytového družstva. Vývoj přidělování bytů byl následovný:

Rok	Počet bytů			
	celkem	Z toho přednostně za dluh		Z toho z pořadníku
		počet	za dluhy v tis.Kč	
1998	15			15
1999	41			41
2000	31			31
2001	55			55
2002	24			24
2003	30			30
2004	18	4	581	14
2005	11	3	415	8
2006	18	4	414	14
2007	13	6	970	7
2008	7	4	837	3
2009	7	2	396	5
2010	15	11	757	4
2011	4	1	156	3
2012	6	2	131	4
2013	2	1	55	1
2014	7	1	51	6
2015	11	1	70	10
2016	9	0	0	9
2017	1	1	122	
2018	12	9	618	3
2019	8	5	421	3
<b>Celkem</b>	<b>345</b>	<b>55</b>	<b>5994</b>	<b>290</b>

### Finanční objem majetku v pořizovacích cenách v tis. Kč

Položka	rok 2019	rok 2018
<b>Majetek celkem</b>	<b>741436</b>	<b>711435</b>
z toho: Budovy a stavby	715229	682456
Nedokončené investice a poskytnuté zálohy na HM	792	3512
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2251	2302
Software	451	451
Pozemky	22714	22714

Graf podílu jednotlivých položek na celkovém majetku:



K největšímu nárůstu hodnoty majetku došlo u staveb a to ve výši 32773 tis. Kč. Jedná se o finanční prostředky vynaložené na zhodnocení majetku družstva.

### Finanční prostředky v Kč

<b>Stav finančních prostředků k 31.12.2019</b>	<b>50 637 259,47 Kč</b>
Z toho:	
Pokladna	30 485,00 Kč
Ceniny a kolky	0,00 Kč
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	37 644 414,45 Kč
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	6 644 507,12 Kč
Česká spořitelna a.s. - ZČV	6 308 968,26 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet	3 644,76 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet č. 2	3 239,88 Kč
Českomoravská záruční a rozvojová banka - dotační účet	2 000,00 Kč

### Významné události po datu účetní závěrky

Vliv pandemie COVID-19 na účetní závěrku  
K rozvahovému dni bylo hlášeno pouze pár případů neznámého viru, jehož šíření a snadný přenos nebyl v tu dobu téměř nikým předpokládán. Současná krizová situace je v účetní závěrce sestavované k 31.12.2019 považována za událost po rozvahovém dni, která neupravuje údaje obsažené v rozvaze či výkazu zisku a ztráty. Tudíž nemá vliv na ocenění vykazovaného majetku a závazků.

### Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2019 ani v letech předcházejících nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

### Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.

V roce 2019 ani v letech předcházejících nebyly družstvem pořizeny vlastní akcie, zatímní listy ani obchodní podíly.

### Ochrana životního prostředí

Družstvo má uzavřenu smlouvu na odvoz a zneškodnění komunálního odpadu s firmou Marius Pedersen a.s.. V rámci této služby jsou družstvu poskytovány nádoby zvlášť na směsný odpad, papírové a lepenkové obaly a plastové obaly.

### Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech

- další snižování zanedbanosti bytového fondu
- odstraňování vad panelových domů
- výstavba sedlových střech
- postupná výměna všech sklepních oken za plastová
- postupná výměna zbývajících vchodových dveří do domů
- dále minimalizovat pohledávky za nájemníky

**Výroční zpráva k hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2019 byla předložena k projednání a ke schválení představenstvu družstva a poté shromáždění delegátů družstva dne 29.9.2020**

Zpracováno dne: 19.8.2020

Daňový subjekt:	BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY
IČ / DIČ:	25036921 / CZ25036921
Sídlo účetní jednotky:	MASARYKOVA 285/170, 41501 TEPLICE

**Vybrané údaje z Rozvahy pro podnikatele, v plném rozsahu**

**ke dni 31.12.2019**

(v celých tisících Kč)

	<b>A K T I V A</b>	brutto	korekce	netto	minulé období netto
		1	2	3	4
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>802874</b>	<b>259580</b>	<b>543294</b>	<b>543134</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál				
B.	Stálá aktiva	<b>741436</b>	<b>258845</b>	<b>482591</b>	<b>471683</b>
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	<b>451</b>	<b>440</b>	<b>11</b>	<b>26</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje				
B.I.2.	Ocenitelná práva	<b>451</b>	<b>440</b>	<b>11</b>	<b>26</b>
B.I.2.1.	Software	<b>451</b>	<b>440</b>	<b>11</b>	<b>26</b>
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva				
B.I.3.	Goodwill				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	<b>740985</b>	<b>258405</b>	<b>482580</b>	<b>471657</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	<b>737942</b>	<b>256198</b>	<b>481744</b>	<b>468001</b>
<b>B.II.1.1.</b>	Pozemky	<b>22714</b>		<b>22714</b>	<b>22714</b>
<b>B.II.1.2.</b>	Stavby	<b>715229</b>	<b>256198</b>	<b>459031</b>	<b>445287</b>
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	<b>2251</b>	<b>2207</b>	<b>44</b>	<b>144</b>
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.II.4.1.</b>	Pěstitelské celky trvalých porostů				
<b>B.II.4.2.</b>	Dospělá zvířata a jejich skupiny				
<b>B.II.4.3.</b>	Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<b>792</b>		<b>792</b>	<b>3512</b>
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				

<b>B.II.5.2.</b>	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	<b>792</b>		<b>792</b>	<b>3512</b>
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B.III.7.1.</b>	Jiný dlouhodobý finanční majetek				
<b>B.III.7.2.</b>	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				
C.	Oběžná aktiva	<b>60618</b>	<b>735</b>	<b>59883</b>	<b>71111</b>
C.I.	Zásoby	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.1.	Materiál				<b>0</b>
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary				
C.I.3.	Výrobky a zboží	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
C.I.3.1.	Výrobky				
C.I.3.2.	Zboží				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
C.II.	Pohledávky	<b>9981</b>	<b>735</b>	<b>9246</b>	<b>10043</b>
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>125</b>
	Pohledávky z obchodních vztahů	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>125</b>
<b>C.II.1.1.</b>	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
<b>C.II.1.2.</b>	Pohledávky - podstatný vliv				
<b>C.II.1.3.</b>	Odložená daňová pohledávka				
<b>C.II.1.4.</b>					
<b>C.II.1.5.</b>	Pohledávky - ostatní	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky				
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	<b>9981</b>	<b>735</b>	<b>9246</b>	<b>9918</b>



	Pohledávky z obchodních vztahů	<b>9876</b>	<b>735</b>	<b>9141</b>	<b>9870</b>
<b>C.II.2.1.</b>	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba				
<b>C.II.2.2.</b>	Pohledávky - podstatný vliv				
<b>C.II.2.3.</b>	Pohledávky - ostatní	<b>105</b>		<b>105</b>	<b>48</b>
C.II.2.4. 1.	Pohledávky za společníky				
C.II.2.4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
C.II.2.4. 3.	Stát - daňové pohledávky	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
C.II.2.4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	<b>105</b>		<b>105</b>	<b>48</b>
C.II.2.4. 5.	Dohadné účty aktivní				
C.II.2.4. 6.	Jiné pohledávky				<b>0</b>
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv				
	Náklady příštích období				
<b>C.II.3.1.</b>	Komplexní náklady příštích období				
<b>C.II.3.2.</b>	Příjmy příštích období				
<b>C.II.3.3.</b>					
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba				<b>0</b>
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek				
C.IV.	Peněžní prostředky	<b>50637</b>		<b>50637</b>	<b>61068</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	<b>30</b>		<b>30</b>	<b>42</b>
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	<b>50607</b>		<b>50607</b>	<b>61026</b>
D.	Časové rozlišení aktiv	<b>820</b>		<b>820</b>	<b>340</b>
D.1.	Náklady příštích období	<b>306</b>		<b>306</b>	<b>327</b>
D.2.	Komplexní náklady příštích období				
D.3.	Příjmy příštích období	<b>514</b>		<b>514</b>	<b>13</b>

	PASIVA CELKEM	543294	543134
A.	Vlastní kapitál	462751	447619
A.I.	Základní kapitál	338674	338527
A.I.1.	Základní kapitál	338674	338527
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		
A.I.3.	Změny základního kapitálu		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	5842	5842
A.II.1.	Ážio		
A.II.2.	Kapitálové fondy	5842	5842
	Ostatní kapitálové fondy	5842	5842
A.II.2.1.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.3.			
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		
A.III.	Fondy ze zisku	183	183
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	50	50
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	133	133
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	103067	92989
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	103067	92989
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	14985	10078
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		
B.+C.	Cizí zdroje	79820	94925
B.	Rezervy	6613	5955
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
B.4.	Ostatní rezervy	6613	5955
C.	Závazky	73207	88970
C.I.	Dlouhodobé závazky	55707	69551
C.I.1.	Vydané dluhopisy	0	0
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	55707	69551
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.I.8.	Odložený daňový závazek		
C.I.9.	Závazky - ostatní	0	0
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní		
C.I.9.3.	Jiné závazky		
C.II.	Krátkodobé závazky	17500	19419
C.II.1.	Vydané dluhopisy	0	0

C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	2	2
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	13892	15478
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv		
C.II.8.	Závazky ostatní	3606	3939
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	43	44
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	221	204
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	143	138
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	3194	3548
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní		
C.II.8.7.	Jiné závazky	5	0
C.III.	Časové rozlišení pasiv		
C.III.1.	Výdaje příštích období		
C.III.2.	Výnosy příštích období		
D.	Časové rozlišení pasiv	723	590
D.1.	Výdaje příštích období	723	590
D.2.	Výnosy příštích období		

Daňový subjekt:	BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY
IČ / DIČ:	25036921 / CZ25036921
Sídlo účetní jednotky:	MASARYKOVA 285/170, 41501 TEPLICE

**Vybrané údaje z Výkazu zisku a ztráty pro podnikatele - druhové členění, v plném rozsahu**

**ke dni 31.12.2019**  
(v celých tisících Kč)

	Název položky	běžné účetní období	minulé účetní období
		1	2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	<b>68783</b>	<b>68969</b>
II.	Tržby za prodej zboží		
A.	Výkonová spotřeba	<b>23993</b>	<b>26335</b>
A.1	Náklady vynaložené na prodané zboží		
A.2	Spotřeba materiálu a energie	<b>473</b>	<b>666</b>
A.3	Služby	<b>23520</b>	<b>25669</b>
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		
C.	Aktivace (-)		
D.	Osobní náklady	<b>6662</b>	<b>6408</b>
D.1.	Mzdové náklady	<b>5003</b>	<b>4770</b>
D.2	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	<b>1660</b>	<b>1638</b>
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	<b>1553</b>	<b>1542</b>
D.2.2.	Ostatní náklady	<b>106</b>	<b>96</b>
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	<b>19088</b>	<b>17770</b>
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	<b>19160</b>	<b>18649</b>
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	<b>19160</b>	<b>18649</b>
E1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné		
E.2.	Úpravy hodnot zásob		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	<b>-72</b>	<b>-879</b>
III.	Ostatní provozní výnosy	<b>2003</b>	<b>779</b>
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	<b>0</b>	<b>0</b>
III.2.	Tržby z prodaného materiálu		
III.3.	Jiné provozní výnosy	<b>2003</b>	<b>779</b>
F.	Ostatní provozní náklady	<b>2615</b>	<b>6217</b>
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	<b>0</b>	<b>0</b>
F.2.	Prodaný materiál		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	<b>829</b>	<b>845</b>
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	<b>658</b>	<b>658</b>
F.5.	Jiné provozní náklady	<b>1128</b>	<b>4714</b>
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	<b>18428</b>	<b>13018</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	<b>0</b>	<b>0</b>
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	<b>0</b>	<b>0</b>

V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	<b>6</b>	<b>4</b>
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	<b>6</b>	<b>4</b>
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	<b>2509</b>	<b>2349</b>
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	<b>2509</b>	<b>2349</b>
VII.	Ostatní finanční výnosy	<b>1716</b>	<b>1716</b>
K.	Ostatní finanční náklady	<b>102</b>	<b>87</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	<b>-889</b>	<b>-715</b>
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	<b>17539</b>	<b>12303</b>
L.	Daň z příjmů	<b>2554</b>	<b>2225</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	<b>2554</b>	<b>2225</b>
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	<b>14985</b>	<b>17538</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	<b>14985</b>	<b>17538</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	<b>72508</b>	<b>71469</b>



# BYTOVÉ DRUŽSTVO TRNOVANY

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2019



**BYTOVÉ DRUŽSTVO**  

---

**TRNOVANY**

**OBSAH:**

1. POPIS DRUŽSTVA
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY
  - a) Dlouhodobý nehmotný majetek
  - b) Dlouhodobý hmotný majetek
  - c) Finanční majetek
  - d) Peněžní prostředky
  - e) Pohledávky
  - f) Vlastní kapitál
  - g) Cizí zdroje
  - h) Devizové operace
  
  - i) Použití odhadů Účtování výnosů a nákladů
  - j) Daň z příjmů
  - k) Dotace
  - l) Následné události
  - m) Změny způsobu účtování vybraných účetních případů
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK
  - a) Dlouhodobý nehmotný majetek ( v tis. Kč )
  - b) Dlouhodobý hmotný majetek ( v tis. Kč )
  - c) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem
  - d) Dlouhodobý finanční majetek ( v tis. Kč )
5. POHLEDÁVKY
  - a) Dlouhodobé pohledávky
  - b) Krátkodobé pohledávky
  - c) Opravné položky k pohledávkám
6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY
7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV
8. VLASTNÍ KAPITÁL
9. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY A ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM
10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY
11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV
12. DOTACE
13. OSOBNÍ NÁKLADY
14. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH
15. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU OSOBOU
16. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY
17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

## 1. POPIS DRUŽSTVA

Bytové družstvo Trnovany ( dále jen „družstvo“ ) je bytovým družstvem, které vzniklo dne 19.5.1998 a sídlí v Teplicích, Masarykova 285, identifikační číslo 25036921. Družstvo bylo zapsáno do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem pod spisovou značkou Dr404.

Hlavním předmětem činnosti je zajišťování provozu bytových objektů ve vlastnictví družstva a ve vlastnictví jiných osob včetně zabezpečování služeb souvisejících s užíváním bytů a nebytových prostor.

Družstvo nemá organizační složku v zahraničí a nemá majetkovou či smluvní účast v jiných společnostech

V roce 2019 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená 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, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění.

## 3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, odpisování a účetní metody, které družstvo používalo při sestavování účetní závěrky za rok 2019 jsou následující:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek ( dále jen „DNM“ ) se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

DNM nad 60 tis. Kč je v roce 2018 a 2019 odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

DNM v družstvu je nakoupený software.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpis se stanoví s přesností na celé měsíce a účtuje se každý měsíc počínaje následujícím měsícem po dni, v němž byl majetek zařazen do evidence. Výše odpisu se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

## b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek ( dále jen „DHM“ ) se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady související s jeho pořízením.

DHM nad 40 tis. Kč je odepisován do nákladů po dobu ekonomické životnosti. Náklady na technické zhodnocení DHM zvyšují jeho pořizovací cenu. Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

## c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek mohou tvořit cenné papíry k obchodování.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti delší než jeden rok.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu.

Cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

K 31.12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

- Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů
- Cenné papíry držené do splatnosti se přeceňují o rozdíl mezi pořizovací cenou a aktuální hodnotou. Tento rozdíl se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze.

## d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

## e) 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 a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé ( doba splatnosti do 12 měsíců včetně ) a dlouhodobé ( splatnost nad 12 měsíců ), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

#### **f) Vlastní kapitál**

Základní kapitál družstva se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí shromáždění delegátů, se vykazuje jako změna základního kapitálu.

Družstvo vytváří, dle stanov, nedělitelný fond. Tento fond může být snížen/zvýšen rozhodnutím shromáždění delegátů o zisk/ztrátu. Fond lze doplnit i přidělem z jiných fondů ze zisku.

Další fondy ze zisku družstvo vytváří dle článku 62 platných stanov BD Trnovany.

#### **g) Cizí zdroje**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. Úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Úvěry poskytnuté družstvu jsou vykazovány jako dlouhodobé úvěry.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé

#### **h) Devizové operace**

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku vyhlášeným Českou národní bankou. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

#### **i) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení družstva používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení družstva stanovuje tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty se v budoucnu mohou od těchto odhadů lišit.

#### **j) Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

### k) Daň z příjmu

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady, nezdaňované výnosy ( např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy apod. ). Dále se zohledňují položky snižující základ daně ( dary spod. ), odčitatelné položky ( daňová ztráta ) a slevy na dani z příjmů.

### l) Dotace

Dotace je zúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

### m) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni. V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### n) Změny způsobu účtování vybraných účetních případů

V roce 2019 nenastaly žádné změny způsobu účtování, vyjma změn souvisejících s novelizací zákona o účetnictví.

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek ( v tis. Kč )

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období 2019	minulé období 2018	běžné období 2019	minulé období 2018	běžné období 2019	minulé období 2018
Software	451	451	440	425	11	26
<b>Celkem</b>	<b>451</b>	<b>451</b>	<b>440</b>	<b>425</b>	<b>11</b>	<b>26</b>

## b) Dlouhodobý hmotný majetek ( v tis. Kč )

Majetek	Pořizovací	Přírůstky		Úbytky		Zůstatková
	cena		odpisy	jiné	vyřazením	cena
Budovy, stavby	682456	32773	256198			459031
Pozemky	22714					22714
Stroje, přístroje a zařízení	2302	16	2207		67	44
Nedokončený majetek	3512	30088		32809		791
<b>Celkem 2019</b>	<b>710984</b>	<b>62877</b>	<b>258405</b>	<b>32809</b>	<b>67</b>	<b>482580</b>
Celkem 2018	702190	14065	239327	5141	130	471657

## c) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

	zatíženo ve 2010	Forma zatížení majetku	
dům Palackého 1559-62	7058	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Krušnohorská 1571	5569	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
dům Krušnohorská 1572-3	3471	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Resslova 1698-9	8694	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům B. Martinů 1700-1	8742	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Komenského 1722-4	14872	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Komenského 1725-7	15157	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům J. Payera 1728-30	16374	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Scheinerova 1834	1150	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Nedbalova 1836	1040	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Edisonova 1841-3	9191	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Nedbalova 1844	1031	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům U Červeného kostela 1847-1852	7527	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům J. z Poděbrad 1852	3057	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Ruská 2164	2657	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 530/8	117	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 530/7	118	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č.530/6	135	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 530/5	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2562/4	641	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2562/5	309	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2562/6	420	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č.1760/3	124	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1760/4	123	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1760/6	118	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 39/5	120	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 39/4	119	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 39/3	120	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 10/19	123	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1760/12	121	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1760/11	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.

pozemek parc.č. 10/24	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 10/23	121	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 10/22	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č.1663/28	139	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1663/26	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1663/57	141	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1663/56	138	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1663/55	141	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 1663/54	143	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc. č. 10/47	138	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 10/48	137	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 10/49	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 10/50	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 10/51	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 10/52	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 3388	317	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
<b>Celkem</b>	<b>110895</b>	<b>splatnost úvěru 31.12.2024</b>	

Majetek	zatíženo v r. 2005	Forma zatížení majetku	
pozemek parc.č. 2432	126	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2433	110	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2434	110	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2435	108	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2436	112	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2437	109	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2438	111	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
pozemek parc.č. 2439	112	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Přítkovská 1462 vč.zastavěných pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Přítkovská 1463 vč.zastavěných pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Přítkovská 1464 vč.zastavěných pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Přítkovská 1465 vč.zastavěných pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Přítkovská 1466 vč.zastavěných pozemků	2605	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Přítkovská 1467 vč.zastavěných pozemků	1869	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Přítkovská 1468 vč.zastavěných pozemků	1873	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Přítkovská 1469 vč.zastavěných pozemků	1873	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Maršovská 1523 vč.zastavěných pozemků	5285	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Husova 1584-5	4172	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Seiférova 1586-7	8206	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Olbrachtova 1588-9	8238	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Janáčkova 1590-1	8454	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Puškinova 1592-3	5200	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Masarykova 1595-6	4799	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Masarykova 1597-8	4758	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Masarykova 1599-1600	4907	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Masarykova 1601-2	4878	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Krušnohorská 1556	5530	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Krušnohorská 1563	5460	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Krušnohorská 1564	5484	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Krušnohorská 1566	5520	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Krušnohorská 1567	5483	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Krušnohorská 1568	5483	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
Dům Krušnohorská 1569	5469	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru	ČS a.s.
<b>Celkem</b>	<b>118881</b>	<b>splatnost úvěru 31.12.2021</b>	



## Zůstatek bankovních úvěrů:

Rok	Čerpání	Splátky	Zůstatek
2019	0	13844	55707
2018	0	14005	69551
2017	0	13829	83556
2016	0	13512	97385
2015	0	13168	110897
2014	0	12790	124065
2013	0	12279	136855
2012	1491	11824	149135
2011	41245	5120	159468
2010	50291	5296	123343
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

## d) Dlouhodobý finanční majetek

Družstvo nevlastní dlouhodobý finanční majetek ( dlouhodobé cenné papíry, podíly, zápůjčky spod. )

## 5. POHLEDÁVKY

## a) Dlouhodobé pohledávky

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31.12.2019 celkem 0 tis. Kč ( k 31.12.2018 celkem 0 tis. Kč )

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 1 rok k 31.12.2019 činí 0 Kč . ( k 31.12.2018 celkem 125 tis.Kč - jednalo se předpis splátek družstvem osazených plastových oken v bytech družstevníků ).

## b) Krátkodobé pohledávky

Druh pohledávky	2019	2018
Nájemné, služby a úroky z prodlení	6561	6335
Pohledávky - firmy	2530	2356
Poskytnuté zálohy dodavatelům na energie	105	48
Ostatní pohledávky - splátky domovních oken, vyúčtování energií	112	625
Stát - daňové pohledávky	0	0
ostatní pohledávky - pojistné události	22	46
Náklady řízení	651	633
<b>Celkem</b>	<b>9981</b>	<b>10043</b>

### c) Opravné položky k pohledávkám

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv.

Změny na účtech opravných položek ( v tis. Kč )

Opravné položky k:	Zůstatek k 31.12.2017	Tvorba/zúčto vání opravné položky	Zůstatek k 31.12.2017	Tvorba/zúčto vání opravné položky	Zůstatek k 31.12.2018	Tvorba/zúčto vání opravné položky	Zůstatek k 31.12.2019
Pohledávkám - zákonné	1700	-15	1686	-879	807	-72	735
Pohledávkám - ostatní							

Zákonné opravné položky se tvoří v souladu se zákonem o rezervách a jsou daňově uznatelné.

## 6. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Družstvo nemá uzavřeny žádné smlouvy o zhodnocování finančních prostředků formou dluhopisů či dalších investičních fondů.

Zůstatky na bankovních účtech, hotovost a ceniny:

Stav finančních prostředků	K 31.12.2019	K 31.12.2018
	<b>50 637 259,47 Kč</b>	<b>61 068 291,62 Kč</b>
Z toho:		
Pokladna	30 485,00 Kč	42 097,00 Kč
Ceniny a kolky	0,00 Kč	0,00 Kč
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	37 644 414,45 Kč	47 970 122,94 Kč
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	6 644 507,12 Kč	5 985 664,50 Kč
Česká spořitelna a.s. - ZČV	6 308 968,26 Kč	6 308 868,60 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet	3 644,76 Kč	686 687,73 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet č. 2	3 239,88 Kč	72 850,85 Kč
Českomoravská záruční a rozvojová banka - dotační účet	2 000,00 Kč	2 000,00 Kč

## 7. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především platby předplatného a pojištění majetku a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Příjmy příštích období zahrnují především pojistné plnění a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší.



Dne 25.2.2010 byla s Českou spořitelnou a.s. podepsána další úvěrová smlouva na rekonstrukci zbývajících objektů. Úvěr byl sjednán ve výši 93028 tis.Kč s referenční úrokovou sazbou Pribor + marže 2,3% per annum. Ve smlouvě jsou dohodnuty úhrady splátek počínaje lednem 2012. Úvěr byl použit na rekonstrukci včetně zateplení 15-ti stavebních celků:

Palackého 1559-1562	J. Payera 1728-1730
Krušnohorská 1571	Scheinerova 1834
krušnohorská 1572-3	Nedbalova 1836
J. Ressler 1698-9	Edisonova 1841-1843
B. Martinů 1700-1701	Nedbalova 1844
Komenského 1722-1724	U Červeného kostela 1847-1851
Komenského 1725-1727	Jiřího z Poděbrad 1852
Ruská 2164	

Na splátkách tohoto úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrazeno ( v tis. Kč ):

rok	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
splátka úvěru	6727	7058	6969	6785	6583	6363	6069
platba úroků	1219	1184	1213	1311	1493	1713	2310
Zůstatek úvěru	40916	47643					

## 10. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31.12.2019 a k 31.12.2018 nemělo družstvo krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti.

Krátkodobé závazky tvoří krátkodobé přijaté zálohy, závazky z obchodních vztahů a závazky ostatní. Krátkodobé přijaté zálohy jsou především dosud nezúčtované zálohy na teplo, teplou vodu, studenou vodu, elektrickou energii, výtahy a další zálohové položky nájemného.

Závazky z obchodních vztahů tvoří zejména přijaté faktury. Krátkodobé závazky k úvěrovým institucím družstvo nemá.

## 11. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především vyúčtování elektrické energie, studené vody, teplé vody a tepla a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

## 12. DOTACE

V roce 2019 obdrželo družstvo dotaci z prostředků Českomoravské záruční a rozvojové banky a.s. na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizace panelových domů ve výši 1 716 tis. Kč.

## 13. OSOBNÍ NÁKLADY A INFORMACE O ZAMĚSTNANCÍCH

### Počet zaměstnanců

Průměrný přepočtený stav zaměstnanců	7
Skutečný stav pracovníků	7
z toho: počet řídicích pracovníků	1
Počet osob pracujících na dohody	0
Delegáti	24
Představenstvo + kontrolní komise	9

### Osobní náklady

**6662**

Mzdové náklady	5003
z toho řídicí pracovníci	922
z toho zaměstnanci	2783
z toho delegáti a OON (zák.poj.=0 )	752
z toho kontrolní komise	211
Zákonné sociální pojištění	1105
Zákonné zdravotní pojištění	448
Ostatní sociální náklady (příspěvek stravné, penz.přip.)	106

### Odměny statutárním orgánům

Odměny statutárním orgánům celkem	335
-----------------------------------	-----

## 14. INFORMACE O ZPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

V roce 2019 a 2018 členové statutárních a kontrolních orgánů neobdrželi od družstva žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody.

## 15. INFORMACE O TRANSAKČÍCH SE SPŘÍZNĚNOU STRANOU

V roce 2019 a 2018 družstvo neuzavřelo žádné transakce se spřízněnými stranami, kromě běžných vztahů mezi družstvem a členy družstva.

## 16. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Položka tržby z prodeje výrobků a služeb obsahuje zejména výnosy z nájmu bytů a nebytových prostor

Z toho:

Tržby bytů členové družstva	64 266 tis. Kč
Tržby z bytů nájemci bez členství	1 968 tis. Kč
Tržby z nebytových ( sklepních ) prostor	700 tis. Kč

Ostatní provozní výnosy tvoří smluvní úroky z prodlení, přiznané náklady soudních řízení, náhrady škod od pojišťovny a další výnosy

Z toho:

Smluvní úroky z prodlení	216 tis. Kč
Náklady řízení	126 tis. Kč
Náhrady škod od pojišťovny	1 646 tis. Kč

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny zejména dotacemi

Z toho:

Dotace na úhradu úroků z úvěrů ČMRZB 1 716 tis. Kč

Výkonová spotřeba je tvořena zejména náklady na opravy bytových domů a náklady na služby ( revize a požární ochrana domů, servis vodoměrů, údržba pozemků, deratizace, spotřeba elektřiny a materiálu apod. )

Z toho:

Náklady na opravu a údržbu	17 390 tis. Kč
Náklady na služby	474 tis. Kč

Osobní náklady jsou především náklady mzdové, které jsou dále tvořeny náklady na mzdy zaměstnanců a náklady na odměny členů orgánů družstva. Zároveň jsou zde zahrnuty i náklady na sociální a zdravotní pojištění a ostatní sociální náklady ( příspěvek na stravování, penzijní připojištění zaměstnanců apod. )

Z toho:

Mzdové náklady zaměstnanců	2 783 tis. Kč
Odměny členům orgánů družstva	2 220 tis. Kč

Ostatní provozní náklady zahrnují především technické zhodnocení budov v majetku družstva a náklady na pojištění budov.

Nákladové úroky a podobné náklady tvoří úroky z úvěrů.

## 17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

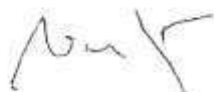
Vliv pandemie COVID-19 na účetní závěrku

K rozvahovému dni bylo hlášeno pouze pár případů neznámého viru, jehož šíření a snadný přenos nebyl v tu dobu téměř nikým předpokládán. Současná krizová situace je v účetní závěrce sestavované k 31.12.2019 považována za událost po rozvahovém dni, která neupravuje údaje obsažené v rozvaze či výkazu zisku a ztráty. Tudíž nemá vliv na ocenění vykazovaného majetku a závazků.

Sestaveno dne: 17.6.2020

Jméno a podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

**Bytové družstvo Trnovany**  
sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice  
IČ: 25036921 DIČ: C225036921  
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem  
oddíl Dr., vložka 404



Ing. Jan Veselý – předseda představenstva



Jan Liška – místopředseda představenstva