



BYTOVÉ DRUŽSTVO

TRNOVANY

Výroční zpráva
za rok 2013

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	3
Finance	3
Výnosy	4
Náklady	4
Hospodářský výsledek	4
Daň z přidané hodnoty	8
Tržby za služby spojené s nájmem bytu	8
Porovnání předpisu a skutečných nákladů	8
Pohledávky za nájemníky	9
Členská evidence	10
Přidělování volných bytů	11
Finanční objem majetku	11
Finanční prostředky	12
Významné události po datu účetní závěrky	12
Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje	12
Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.	12
Ochrana životního prostředí	12
Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech	12
Schválení výroční zprávy představenstvem	12
Rozvaha	13
Výkaz zisků a ztrát	14
Příloha tvořící součást účetní závěrky za rok 2013	15

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

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:	50 000,- Kč
Základní kapitál nezapsaný:	338304 tis. Kč - tvoří jej nepeněžitý vklad Města Teplice a základní členské vklady
Základní členský vklad:	10 000,- 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
Pokorný Václav	člen představenstva
Musilová Libuše	člen představenstva

Kontrolní komise:

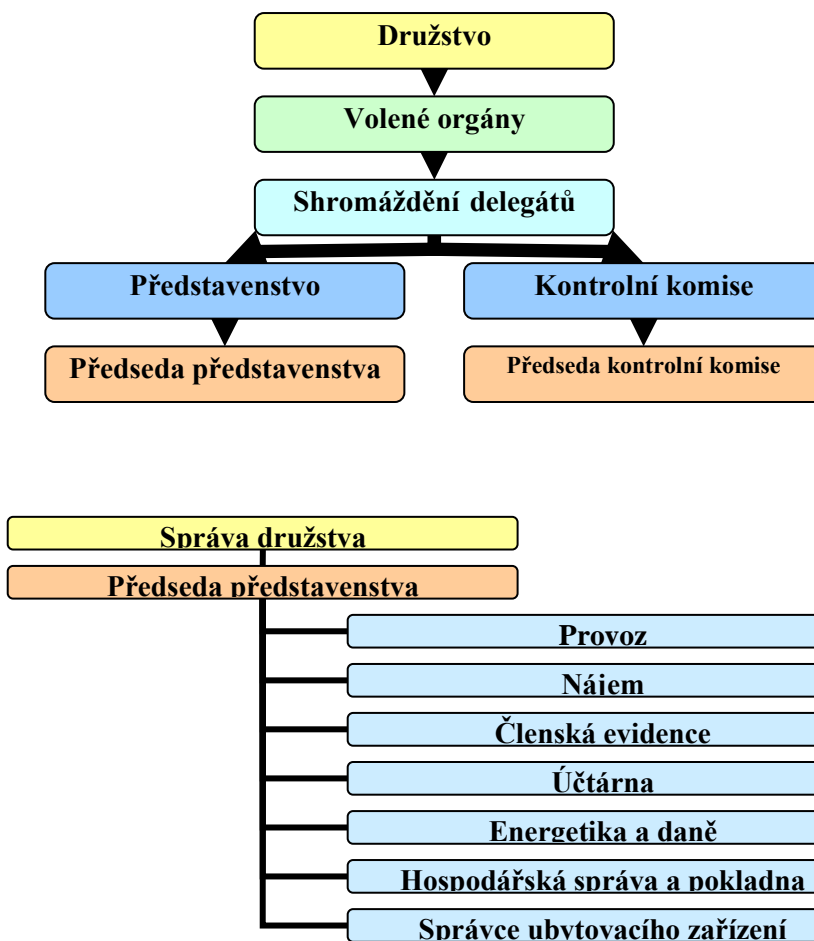
Vašut Svatopluk Mgr.	předseda kontrolní komise
Mikulová Olga	člen kontrolní komise
Ing. Josefus Jiří	člen kontrolní komise
Janetková Gizela	člen kontrolní komise
Vokálková Jitka	člen kontrolní komise

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.

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 2013 povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Přesto auditorská firma provedla ověření účetní závěrky. Audit účetní závěrky za rok 2013 provedla firma EKONO-AUDIT, DANĚ s.r.o.. Družstvo mělo pro zdaňovací období 2013 uzavřenou smlouvu o daňovém poradenství, 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 2013. 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 2013 do 1.7.2014.

Finance

Stejně jako v předcházejících letech byla i v roce 2013 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 výtahů a výměny

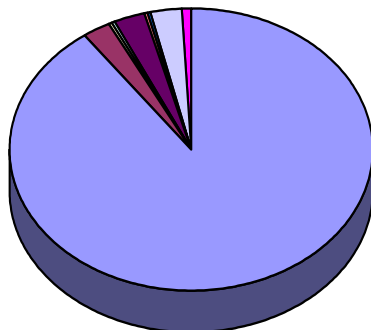
vstupních dveří do objektů družstva. Všechny finanční prostředky byly použity v souladu s plánem pro rok 2013 a jejich další podrobnější rozpis je uveden v následujících bodech výroční zprávy.

Výnosy (v tis. Kč)

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejvýznamnější položky výnosů v roce 2013:

Výnosy	tis. Kč	účet
Výnosy z nájmu	55648	60201 - 60211
Výnosy z poplatků z prodlení	1508	644
Výnosy z přijatých úroků	191	662
Výnosy - náklady řízení a soudní poplatky	47	64810 - 12
Poskytnutá státní dotace	1716	668
Poplatky za podnájmy	184	60216
Výnosy z pojištění majetku	197	64830
Poplatky za převody bytů	1735	60212
Výnosy za správu cizího majetku	12	60214
Výnosy ostatní	525	
Výnosy celkem	61763	

Podíl jednotlivých příjmů na celkových výnosech



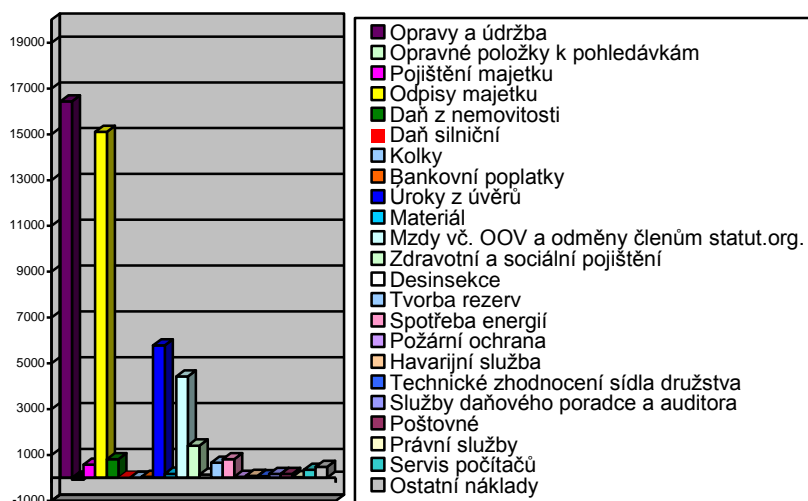
- Výnosy z nájmu
- Výnosy z poplatků z prodlení
- Výnosy z přijatých úroků
- Výnosy - náklady řízení a soudní poplatky
- Poskytnutá státní dotace
- Poplatky za podnájmy
- Výnosy z pojištění majetku
- Poplatky za převody bytů
- Výnosy za správu cizího majetku
- Výnosy ostatní

Náklady (v tis. Kč)

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejpodstatnější položky nákladů v roce 2013:

Náklad	tis. Kč	účet
Opravy a údržba	14703	511
z toho: lokální opravy střech	929	51111
výtahy	404	51112
opravy stavebních celků a ostatní opravy	13370	51113,51114
Opravné položky k pohledávkám	469	558
Pojištění majetku	571	54808 - 9
Odpisy majetku	15704	551
Daň z nemovitosti	813	532
Daň silniční	1	531
Kolky	45	538
Bankovní poplatky	46	56820
Uroky z úvěrů	4150	562
Materiál	220	501
Mzdy vč. OOV a odměny členům statut.org.	4515	521,522,523
Zdravotní a sociální pojištění	1408	524
Desinsekce a deratizace objektů	80	AE 518
Tvorba rezerv	658	554
Spotřeba energií	1032	502,503
Požární ochrana	172	AE 518
Havarijní služba - držení pohotovosti	176	AE 518
Technické zhodnocení sídla družstva	395	54830 - 31
odpis nedobytných pohledávek a nevymahatelných poplatků z prodlení	0	546
Služby daňového poradce a auditora	169	AE 518
Poštovné	147	AE 518
Právní služby, soudní poplatky, poplatek za zprostředkování dotace	206	AE 518
Elektrorevize, Plynorevize	124	AE 518
Servis počítačů a údržba programového vybavení	319	AE 518
Ostatní náklady (telefonní poplatky, ostatní poplatky, ostraha,školení, náklady na exekuci stěhování apod)	409	512,513,527,545,56830,žánek: 518
Daň z příjmu	1845	59110
Náklady celkem	48377	
Hospodářský výsledek - zisk před zdaněním	13386	

Graf podílu jednotlivých výdajů na celkových nákladech



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 2009 bylo takto vyměněno 11 ks výtahů v hodnotě 10348 tis. Kč. V roce 2011 byla provedena výměna 18 ks výtahů (7 výtahů nedokončených v roce 2010 a 11 výtahů plánovaných pro tento rok) v celkové částce 17 953 tis. Kč. V roce 2012 bylo družstvem vyměněno celkem 13 výtahů v hodnotě 11805 tis.Kč. V roce 2013 došlo k výměně 2 výtahů v celkové hodnotě 2807 tis.Kč Celkem tedy družstvo provedlo výměnu všech výtahů v částce 62840 tis. Kč.

Na přelomu roku 2012 a 2013 byly zahájeny výstavby valbových střech. V těchto letech bylo takto vynaloženo celkem 13187 tis. Kč. Celkem se jednalo o výstavbu 5-ti valbových střech na objektech: Krušnohorská 1556, Krušnohorská 1571, Krušnohorská 1563, Puškinova 1592-3 a Scheinerova 1834. Na následujících fotografiích je vidět původní střecha a různé pohledy na střechu nově vystavěnou a jednotlivé fáze výstavby:



Původní vzhled střechy



Pohled na vazníky zevnitř



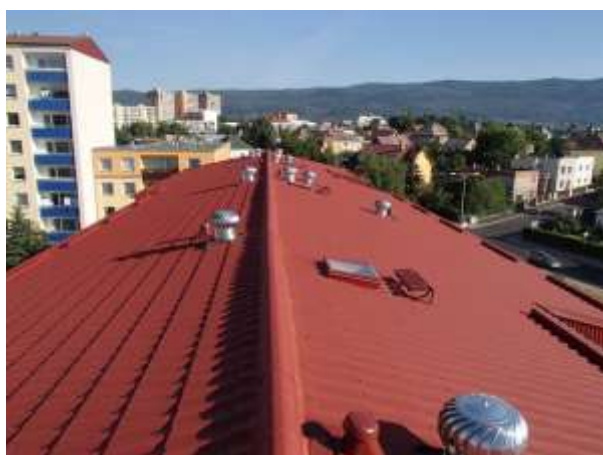
Pohled zvnitřku



Výlez na střechu z chodby



Pohled na vazníky zvenku



Vzhled nově vystavěné střechy



Výlez na střechu



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.

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 poskytován takto:

rok	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
počet sestav	227	290	603	741	666	428	389	85	1175	201
příspěvek v tis.Kč	494	602	1205	2081	1332	856	778	170	2350	402

Spolu s příspěvkem na plastová okna jsou družstevníkům družstvem hrazeny i náklady spojené s vyzdívkou balkónových sestav. V některých objektech je výplň stěny pod balkónovým oknem dřevěná a při výměně okna je nutné tuto výplň zrušit a nahradit jiným materiálem.

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	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 uhrzeno:

rok	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	účet
splátka úvěru	6210	6267	5120	5296	4683	6104	10306	MD46109
platba úroků	1840	2309	2166	2787	4437	5017	4225	56210

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 úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrzeno:

rok	2013	2012	účet
splátka úvěru	6069	5557	rozvahaMD46108
platba úroků	2310	3481	ýsledovka 56210

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 15231 tis. Kč byl, pro účely přiznání k dani z příjmů družstva za rok 2013, 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 2013 a skutečnými úhradami poplatku z prodlení 2013)

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. 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 odvede Finančnímu úřadu. Z tohoto důvodu také vzrostly odvody DPH v letech 2012 a 2013. Za rok 2013 činil odvod DPH 3204 tis. Kč (viz. účet D 343).

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 2013 (údaje z programu SSB2000):

Tržby za služby	Předpis záloh	Náklady nájemníci	výsledek vyúčtování
Za dodávku ÚT	21025	22802	1777
Za dodávku TUV	20460	20263	-197
Za dodávku SV	9392	9305	-87
Za výtahy	1331	1314	-17
Za el. energii spol. prostor	455	492	37
Úklid	2462	2482	20
Ostatní	1272	1432	160
Za služby celkem	56397	58090	1693

Rozdíl mezi předpisem a skutečností ve výši 1693 tis. Kč je výsledek vyúčtování, tzn. nedoplatek (viz. rozvaha 31116), který byl nájemníkům předepsán k úhradě.

Vyúčtování služeb spojených s nájmem bytů za rok 2013 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 2014.

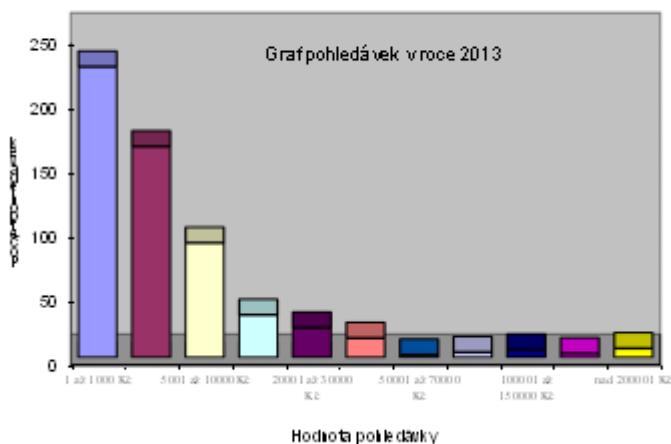
Na základě zmíněného vyúčtování budou upraveny od 1.7.2014 zálohy všem nájemníkům. Zálohy budou upraveny takovým způsobem, aby odpovídaly skutečným spotřebám v roce 2013 a cenám služeb platným od 1.1.2014.

Pohledávky za nájemníky a stav členské evidence

Pohledávky za nájemníky k 31.12.2013 po lhůtě splatnosti v členění dle výše dluhu

(údaje převzaty z rozvahy hospodářské roku 2013)

Do výše dluhu	rok 2013	rok 2012	rok 2011	rok 2010	rok 2009	rok 2008	rok 2007	rok 2006	rok 2005
1 až 1000 Kč	226	65	90	40	51	50	55	53	85
1001 až 5000 Kč	164	86	112	83	90	103	110	113	102
5001 až 10000 Kč	89	0	64	51	45	46	43	41	57
10001 až 20000 Kč	33	42	37	21	34	30	33	42	39
20001 až 30000 Kč	23	13	17	7	6	12	10	19	22
30001 až 50000 Kč	15	9	8	4	6	9	13	15	15
50001 až 70000 Kč	2	6	4	1	5	2	4	6	10
70001 až 100000 Kč	4	4	4	4	4	5	5	6	10
100001 až 150000 Kč	6	2	2	2	2	3	4	7	7
150001 až 200000 Kč	3	1	1	0	1	1	6	1	10
nad 200001 Kč	7	6	5	3	7	6	10	8	7
Celkem	572	234	344	216	251	267	293	311	364



Jak je zřejmé z předcházející tabulky, v roce 2013 se ve srovnání s předchozími lety výrazně zvýšil počet dlužníků. K největšímu nárůstu došlo u dlužníků dlužících částku do 10 tis. Kč. Ve většině případů se jedná o nájemné za měsíc prosinec 2013, kdy většina nájemců platících nájemné v hotovosti využila možnost úhrady bez sankcí až do 6.1.2014.

Na výši dlužného nájemného se také značnou měrou podílí systém výpovědi z nájmu bytu (aplikovaný družstvem na základě změny některých ustanovení občanského zákona od 1.3.2006) kdy je členovi družstva doručena výpověď z nájmu bytu při dlužné částce vyšší než tříměsíční nájem. Většina dlužníků před uplynutím výpovědní lhůty pohledávku uhradí. 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.

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 31.12.2013 před zápočty provedenými ve vyúčtování služeb za rok 2013 v tis. Kč:

Položka	rok 2013		rok 2012	
	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky
Celková výše pohledávek	572	6448	234	5008

Rozdíl mezi konečným stavem pohledávek za nájemníky vykazovaných v účetnictví, kde je uvedena částka 10911 tis. Kč (ř. 048 rozvahy brutto) a konečným stavem vykazovaným v evidenci nájemného, kde je uvedena částka 6448 tis. Kč je 4463 tis. Kč a tvoří jej:

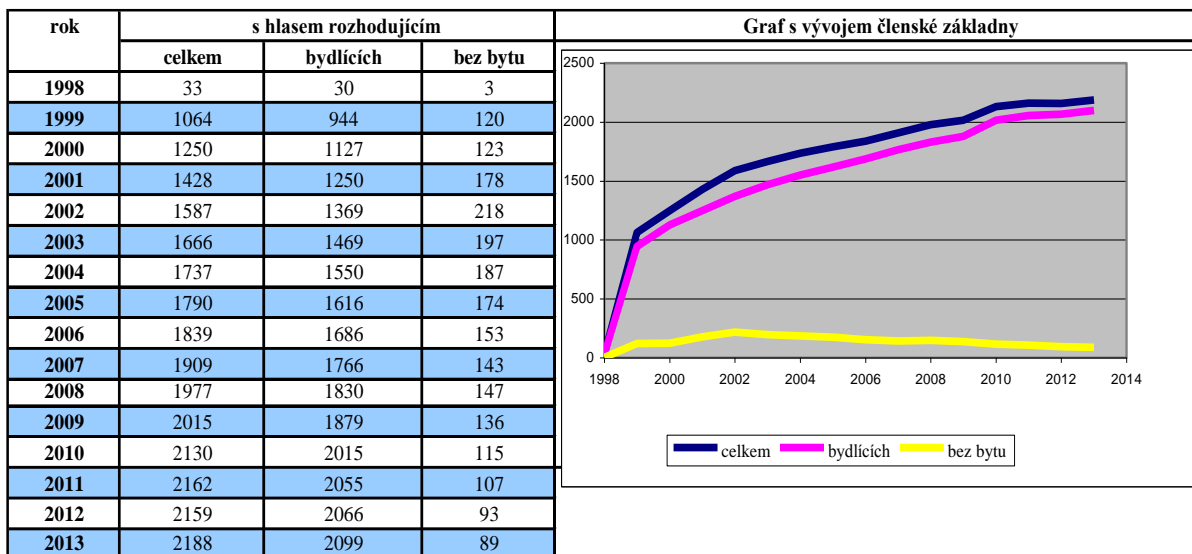
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta nezaplacená faktura firmou Blesk Masnica ve výši 28 tis. Kč. Do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31130).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky za náklady řízení ve výši 767 tis. Kč. Do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31121).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky z nájmu společných prostorů ve výši 76 tis. Kč. Do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31119, 31120, 31150).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta poslední platba SIPO ve výši 1771 tis. Kč, která byla připsána na účet družstva až 6.1.2014. Do evidence nájemného bytů je tato částka zahrnuta do již uhrazených nájmu.
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i pohledávky z pojistných plnění ve výši 40 tis. Kč, které v evidenci nájemného nemohou být (rozvaha 315+388).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta i pohledávka vyúčtování služeb za rok 2013, které bylo zpracováno a předepsáno až v roce 2014a v evidenci nájemného k 31.12.2013 nemohla být ve výši 1693 tis. Kč (rozvaha 31111+31116).
- V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i nezúčtované provozní zálohy firmám dodávajícím energii v celkové výši 88 tis. Kč (rozvaha 314)

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 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

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 2194 bytů je 95,67% užíváno členy družstva. Počet členů se oproti roku 2012 zvýšil o 29 členů. K navýšení počtu členů došlo především v důsledku zvyšujícího se rozdílu mezi nájemným členů a nečlenů. Nájem členům družstva činil v roce 2013 celkem 34,- Kč za 1m² a u nečlenů tento nájem činil 40,- Kč za 1m².

Přidělování volných bytů

Přidělování volných bytů se provádí v souladu se stanovami bytového družstva čl. 21 a čl.22. Vývoj přidělování bytů byl následovný:

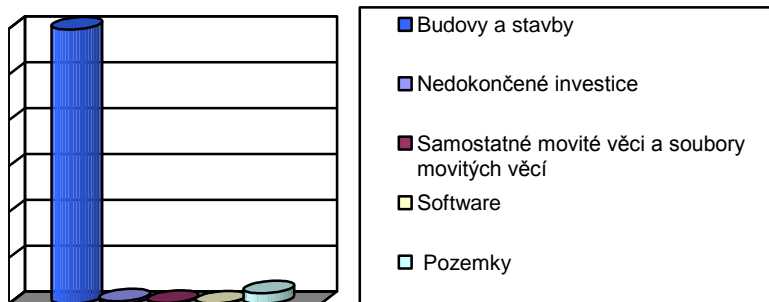
Rok	Počet bytů			
	celkem	Z toho přednostně za dluh		Z toho z pořadníku
		počet	za dluhy v tis.Kč	
1998	15			15
1999	41			41
2000	31			31
2001	55			55
2002	24			24
2003	30			30
2004	18	4	581	14
2005	11	3	415	8
2006	18	4	414	14
2007	13	6	970	7
2008	7	4	837	3
2009	7	2	396	5
2010	15	11	757	4
2011	4	1	156	3
2012	6	2	131	4
2013	2	1	55	1
Celkem	297	38	4712	259

Čekací lhůty na přidělení volného bytu se prodlužují. Z tohoto důvodu byl v roce 2010 až do odvolání pozastaven příjem nových členů do pořadníku.

Finanční objem majetku v tis. Kč

Položka	rok 2013	rok 2012	
Majetek celkem	642083	630255	<i>rozvaha ř. 003 brutto</i>
z toho: Budovy a stavby	615995	598281	<i>rozvaha ř. 015 brutto</i>
Nedokončené investice a poskytnuté zálohy na HM	133	5972	<i>rozvaha ř. 020 brutto</i>
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2111	2158	<i>rozvaha ř. 016 brutto</i>
Software	700	700	<i>rozvaha ř. 004 brutto</i>
Pozemky	23144	23144	<i>rozvaha ř. 014 brutto</i>

Graf podílu jednotlivých položek na celkovém majetku:



K největšímu nárůstu hodnoty majetku došlo u staveb a to ve výši 17713 tis. Kč. Jedná se o finanční prostředky vynaložené na zhodnocení majetku družstva (výměny výtahů, zateplení objektů, výstavba sedlových střech

apod.). Bytové družstvo má ve vlastnictví k 31.12.2013 celkem 2194 bytů standard a dům s dočasným ubytovacím zařízením se 44 obytnými místnostmi II.kategorie.

Finanční prostředky v Kč

Stav finančních prostředků k 31.12.2013	48 461 924,22 Kč
Z toho:	
Pokladna	10 438,00 Kč
Ceniny a kolky	36 490,00 Kč
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	39 088 804,83 Kč
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	2 689 643,59 Kč
Česká spořitelna a.s. - ZČV	6 289 453,34 Kč
Česká spořitelna - hypotéční účet	207 208,71 Kč
Česká spořitelna - hypotéční účet č. 2	137 885,75 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 2013 ani v letech předcházejících nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.

V roce 2013 ani v letech předcházejících nebyly družstvem pořizeny vlastní akcie, zatímni listy ani obchodní podíly.

Ochrana životního prostředí

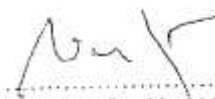
Družstvo má uzavřenu smlouvu na odvoz a zneškodnění komunálního odpadu s firmou Marius Pedersen a.s.. V rámci této služby jsou družstvu poskytovány nádoby zvlášť na směsný odpad, papírové a lepenkové obaly a plastové obaly.

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 stávajících oken v bytech za plastová
- osazení všech zbývajících objektů čipovými systémy
- postupná výměna všech sklepních oken za plastová
- postupná výměna zbývajících vchodových dveří do domů
- dále minimalizovat pohledávky za nájemníky
- přizpůsobení stanov družstva novým právním předpisům platným od 1.1.2014

Výroční zpráva k hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2013 bude předložena k projednání a ke schválení představenstvu družstva a poté shromáždění delegátů družstva dne 24.6.2014.

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


 Ing. Jan Veselý
 předseda představenstva

ROZVAHA
v plném rozsahu ke dni
31. 12. 2013
jednotky: 1000 Kč
IČ
25036921

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Bytové družstvo TRNOVANY

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

Masarykova 285
Teplice
415 01

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	701646	156 260	545386	541718
B.	Dlouhodobý majetek	003	642 083	155 013	487 070	490899
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	700	671	29	61
B. I. 3.	Software	007	700	671	29	61
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	641 383	154 343	487 040	490838
B. II. 1.	Pozemky	014	23 144		23 144	23144
B. II. 2.	Stavby	015	615 995	152 357	463 638	461547
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	2 111	1 986	125	175
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	019				5972
B. II. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	133		133	
C.	Oběžná aktiva	031	59373	1 247	58126	50655
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	10911	1 247	9664	13622
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	10 823	1 247	9 576	13443
C. III. 6.	Stát - daňové pohledávky	054	0		0	69
C. III. 7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	88		88	110
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	48 462		48 462	37033
C. IV. 1.	Peníze	059	47		47	51
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	48 415		48 415	36982
D. I.	Časové rozlišení	063	190		190	164
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	189		189	162
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	1		1	2

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA	067	545386	541718
A.	Vlastní kapitál	068	398073	384610
A. I.	Základní kapitál	069	338 354	338276
A. I. 1.	Základní kapitál	070	338 354	338276
A. II.	Kapitálové fondy	073	5 842	5842
A. II. 2.	Ostatní kapitálové fondy	075	5 842	5842
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	080	183	183
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/ Nedělitelný fond	081	50	50
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	082	133	133
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	083	40 308	28899
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	084	40 308	28899
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ - /	087	13386	11410
B.	Cizí zdroje	088	146 162	156449
B. I.	Rezervy	089	2 664	2006
B. I. 4.	Ostatní rezervy	093	2 664	2006
B. III.	Krátkodobé závazky	105	6846	5308
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	106	5 541	3270
B. III. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k	109	43	44
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	110	187	190
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního	111	123	124
B. III. 7.	Stát - daňové závazky a dotace	112	841	1597
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	113	111	83
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	117	136 856	149135
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	118	136 856	149135
C. I.	Časové rozlišení	121	947	659
C. I. 1.	Výdaje příštích období	122	947	659

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu ke dni

31. 12. 2013

jednotky: 1000 Kč

IČ

25036921

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Bytové družstvo TRNOVANY

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

**Masarykova 285
Teplice
415 01**

Označení a	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY b	Číslo řádku c	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
II.	Výkony	004	58 040	57625
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	005	58 040	57625
B.	Výkonová spotřeba	008	17 681	18907
B.I.	Spotřeba materiálu a energie	009	1252	989
B.II.	Služby	010	16 429	17918
+	Přidaná hodnota	011	40 359	38718
C.	Osobní náklady	012	5 987	5904
C.I.	Mzdové náklady	013	4 081	4133
C.II.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	014	434	298
C.III.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	015	1 408	1411
C.IV.	Sociální náklady	016	63	62
D	Daně a poplatky	017	860	821
E	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	018	15 704	15109
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů	025	1 127	582
IV.	Ostatní provozní výnosy	026	1 817	1708
H	Ostatní provozní náklady	027	978	1340
*	Provozní výsledek hospodaření	030	17 521	16670
X.	Výnosové úroky	042	191	375
N.	Nákladové úroky	043	4 150	5790
XI.	Ostatní finanční výnosy	044	1 716	1716
O.	Ostatní finanční náklady	045	47	46
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-2 290	-3745
Q	Daň z příjmů za běžnou činnost - splatná	051	1845	1515
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	060	13386	11410
****	Výsledek hospodaření pře zdaněním	061	15231	12925

Příloha

Bytové družstvo Trnovany
Masarykova 285, 415 01 Teplice

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2013

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.

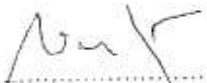
Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 3.6.2014

Sestavil: David Nejedlý, Šalatová Dana

Statutární zástupce: Ing. Jan Veselý – předseda představenstva družstva

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


.....
Ing. Jan Veselý
předseda představenstva

Příloha: Přehled o peněžních tocích za rok 2013

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 spoluúčasť 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 uplatnění 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. Doplňující 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 1.1.2013 do 31.12.2013 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: 31.12.2013

Popis organizační struktury družstva :

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

V průběhu roku 2013 nedošlo ke změně v organizační struktuře družstva.

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

V roce 2013 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

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 2013 nedošlo k žádné změně ve složení představenstva ani kontrolní komise.

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

Družstvo nemá majetkovou účast v jiných společnostech.

1.6. Zaměstnanci družstva, osobní náklady

Skutečný stav pracovníků	9	
z toho: počet řídicích pracovníků	1	
Počet osob pracujících na dohody	0	
Delegáti	27	
Představenstvo + kontrolní komise	10	
<u>Osobní náklady</u>	5987	ř. 012 výkaz zisku a ztráty
Mzdy	4081	ř.013 výkaz zisku a ztráty
z toho řídicí pracovníci	815	výsledovka ú. 52210
z toho zaměstnanci	2557	výsledovka ú. 52110
z toho delegáti a OON (zák.poj.=0)	608	výsledovka 52120-21
z toho kontrolní komise	102	výsledovka ú. 52130
Zákonné sociální pojištění	1025	výsledovka ú. 52410-1
Zákonné zdravotní pojištění	383	výsledovka ú. 52420 - 23
Ostatní sociální náklady (příspěvek stravné)	63	výsledovka ú. 52710
<u>Odměny statutárním orgánům</u>		
Odměny statutárním orgánům celkem	434	výsledovka ú. 52310
Souhrnná výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů	0	

1.7. Poskytnutá peněžítá či jiná plnění

V roce 2013 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. Případné členění vynaložených prostředků (účtováno v analytické evidenci účtu výsledovky 51810):

a) povinný audit účetní závěrky	0
b) nepovinný audit účetní závěrky	78 tis.Kč
c) jiné ověřovací služby	91 tis.Kč
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 2013 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 neocenovala žádný majetek reprodukční pořizovací cenou.

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

Ve sledovaném účetním období družstvo uplatnilo daňové odpisy majetku dle platných právních předpisů. Oproti předcházejícím obdobím nedošlo k žádné podstatné změně způsobu oceňování a postupů odepisování a účtování.

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 2013	778	558	89	1247
rok 2012	854	177	253	778
rok 2011	695	181	22	854
rok 2010	1096	164	565	695
rok 2009	1025	166	95	1096
rok 2008	1400	160	535	1025
rok 2007	1402	396	398	1400
rok 2006	1949	400	947	1402

rozvaha ú. 391

Členění zákonných opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti:

OP po lhůtě splatnosti	OP v %	rok 2013
více než 6 měsíců	20	116
více než 12 měsíců	33	43
více než 18 měsíců	50	53
více než 24 měsíců	66	94
více než 30 měsíců	80	172
více než 36 měsíců	100	769
Celkem		1247

rozvaha ú. 39110

rozvaha ú. 39120

rozvaha ú. 39130

rozvaha ú. 39140

rozvaha ú. 39150

rozvaha ú. 39160

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 uplatněný 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 (v tis.Kč):

rok	výše úvěru	rok splatnosti	úroková sazba	popis zajištění
2010	93028	2024	proměnná složená z referenční sazby + 2,30% marže p.a.	zástava objektů Palackého 1559-62, Krušnohorská 1571 -3, Resslerova 1698-9, B. Martinů 1700-1, Komenského 1722-7, J. Payera 1728-30, U Červ.kostela 1848-51, Nedbalova 1836, Nedbalova 1844, Scheinerova 1834, Edisonova 1841-3, J.zPoděbrad 1852, Ruská 2164 - vše vč. Pozemků pod objekty
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 tomtoúčetním 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, Přitkovská 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 Hlávková 1378-1383 vč.pozemků
2003	5090	2008	5,65%	zástava objektů Přitkovská 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 Hlávková 1448-9 vč.pozemků

Zůstatek bankovních úvěrů:

Rok	Cerpání	Splátky	Zůstatek
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
2002	17268	422	16846

rozvaha ú. 461

3.1.4. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

V roce 2013 družstvo obdrželo dotaci na úhradu úroků z úvěru ve výši 1 716 tis. Kč (viz výsledovka ú. 668).

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 2013	oprávky	ZC 2013
Stavby	615995	152357	463638
Pozemky	23144	0	23144
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2111	1986	125
Nedokončený majetek	0	0	0
Poskytnuté zálohy na DHM	133	0	133
Majetek celkem	641383	154343	487040

rozvaha f. 015

rozvaha f. 014

rozvaha f. 016

rozvaha f. 020

rozvaha f. 013

3.3.1.2. Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku

	PC 2013	oprávky	ZC 2013
Software	700	671	29
Zřizovací výdaje	0	0	0
Ocenitelná práva	0	0	0
Celkem	700	671	29

rozvaha f. 007

rozvaha f. 004

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	2010	2011	2012	
Škoda Fabia Combi	2006	36 měsíců	208	124	124	12	0	0	0	468

3.3.1.4. Nejdůležitější přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku

Majetek	k počátku úč.období	Přírůstky			Úbytky			ke konci úč.období
		nákup	vlastní činnost	ostatní	odpisy dle plánu	prodejem	vyřazením	
Hmotný majetek:								
Budovy, stavby								
2013	598282	17713	0	0	152357			463638
Pozemky								
2013	23144	0	0	0	0	0	0	23144
Soubory MV								
2013	2158	0	0	0	1986	0	47	125
Nehmotný majetek:								
Software								
2013	700	0	0	0	671	0	0	29

rozvaha f. 015

rozvaha f. 014

rozvaha f. 016

rozvaha f. 007

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 (viz. výpis z katastru nemovitostí a evidence majetku družstva)

Majetek	Zatíženo ve 2010	Forma zatížení majetku
dům Palackého 1559-62	7058	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1571	5569	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
dům Krušnohorská 1572-3	3471	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Resslerova 1698-9	8694	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům B. Martinů 1700-1	8742	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Komenského 1722-4	14872	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Komenského 1725-7	15157	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům J. Payera 1728-30	16374	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Scheinerova 1834	1150	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Nedbalova 1836	1040	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Edisonova 1841-3	9191	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Nedbalova 1844	1031	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům U Cerveného kostela 1847-1852	7527	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům J. z Poděbrad 1852	3057	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Ruská 2164	2657	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/8	117	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/7	118	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.530/6	135	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/5	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/4	641	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/5	309	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/6	420	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.1760/3	124	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/4	123	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/6	118	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/5	120	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/4	119	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/3	120	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/19	123	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/12	121	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/11	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/24	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/23	121	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/22	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.1663/28	139	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/26	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/57	141	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/56	138	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/55	141	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/54	143	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc. č. 10/47	138	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/48	137	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/49	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/50	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/51	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/52	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 3388	317	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Celkem	110895	

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

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 účastí 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 z největší části pohledávky za nájemníky za dlužné nájemné, úhrady služeb a poplatků z prodlení. Další pohledávky tvoří nezúčtované zálohy na daních uhrazené finančnímu úřadu a nevyúčtované zálohy uhrazené dodavatelům energií.

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

Druh pohledávky	2013
Nájemné, služby a popl.z prodl.	9989
Pohledávky - firmy	27
Poskytnuté zálohy dodavatelům na energie	88
Ostatní pohledávky - pojistné události, splátky domovních telef.	40
Stát - daňové pohledávky	0
Dohadné účty aktivní - neuzavřené pojistné události	0
Náklady řízení	767
Celkem	10911

rozvaha ú. 311 bez 31121 a 31130
rozvaha ú. 31130
rozvaha ú. 314+32120
rozvaha ú. 315
rozvaha 341,345
rozvaha 388
rozvaha ú. 31121
rozvaha f. 048

Upravíme-li výši pohledávek o opravné položky k pohledávkám ve výši **1247 tis. Kč**, dostaneme se ke konečnému stavu pohledávek v částce **9664 tis. Kč**, který je vykazován v řádce C.III. netto 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

	2013
Základní kapitál zapsaný v OR	50
Základní kapitál nezapsaný v OR	338304
Emisní ážio	0
Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	50
Ostatní fondy ze zisku	133
Kapitálové fondy	5842
Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření	0
Zisk předchozích účetních období	40308
Ztráta předchozích účetních období	0
Zisk za účetní období po zdanění	13386
Ztráta za účetní období	
Vlastní kapitál celkem	398073

rozvaha f. 069
rozvaha f. 069
rozvaha f. 081
rozvaha f. 080
rozvaha f. 073
rozvaha f. 083
rozvaha f. 087
rozvaha f. 068

3.3.3.2. Rozdělení zisku nebo úhrada ztráty předcházejících účetních období

Položka	2013
Výsledek hospodaření předchozích období PS (+)zisk, (-) ztráta	28898
Tvorba (+) nebo čerpání (-) rezervního fondu	0
Tvorba (+) nebo čerpání (-) statutárních fondů	0
Tvorba (+) nebo čerpání (-) nerozděleného zisku minulých let	11410
Úhrada (+) nebo zvýšení (-) neuhrazené ztráty minulých let	0
Výsledek hospodaření předchozích období KS (+)zisk,(-)ztráta	40308

rozvaha ú. 428 PS
rozvaha 428 D
rozvaha ú. 429 D
rozvaha ú. 428 KS

3.3.3.3. Základní kapitál

Základní kapitál družstva tvoří základní členské vklady:

Položka základního kapitálu	2013
Členské vklady zapsané v obchodním rejstříku	50
Členské vklady nezapsané v obchodním rejstříku	338304
Základní kapitál celkem	338354
Počet členů družstva k rozvahovému dni	2903

rozvaha f. 069
členská evidence

3.3.4. Závazky

3.3.4.1. Závazky po lhůtě splatnosti

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazuje žádné závazky po lhůtě splatnosti. Rovněž nemá žádné splatné závazky z pojištění 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 2013	
stav k 1.1.	2006	rozvaha ú. 459 PS
tvorba	658	rozvaha ú. 459 D
čerpání	0	Rozvaha ú. 459 MD
stav k 31.12.	2664	Rozvaha ú. 459 KS

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	2013	
Tržby z prodeje služeb	58040	výsledovka ú. 602
Čerpání rezerv	0	
Poplatky z prodloužení	1507	výsledovka ú. 644
Přijaté úroky	191	výsledovka ú. 662
Přijaté dotace	1716	výsledovka ú. 668
Náklady řízení, soudní poplatky, výnosy z pojištění	309	výsledovka ú. 648
Výnosy celkem	61763	výsledovka výnosy celkem

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

V roce 2013 nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

3.3.8. Údaje o přeměnách

V roce 2013 nedošlo k žádným přeměnám společnosti.

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

(pro podvojně účetnictví)

1. 1. 2013 - 31. 12. 2013

jednotky: 1000 Kč

IČ

25036921

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Bytové družstvo TRNOVANY

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od místa bydliště

Masarykova 285

Teplice

415 01

Položka	Text	Částka
P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	37 033
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	15 231
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	21 052
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv(+),odpis pohl.(+) a umoř.opr.pol.k maj.	15 704
A.1.2.	Změna st.opr.pol.,rezerv a změna st.čas.rozliš.nákl.a výnosů	1 389
A.1.5.	Vyúčtované nákl.úroky (+), vyúčt.výnosové úroky(-)	3 959
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	36 283
A.2.	Změna potřeby pracovního kapitálu	3 182
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti(+/-)	1848
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti(+/-)	1334
A.**	Čistý peněžní tok z provoz.č před zdaněním a mimoř.položkami	39 464
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-4 150
A.4.	Přijaté úroky (+)	191
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	35 505
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-11 874
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-11 874
C.1.	Změna stavu dlouhodobých popř.krátkodobých závazků	-12 280
C.2.	Dopady změn vlastního jmění na peněžní prostředky	78
C.2.1.	Zvýšení peněž.prostředků z titulu zvýšení zákl.jmění (RF)(+)	78
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-12 202
F.	Čisté zvýšení, resp.snížení peněžních prostředků	11 429
R.	Stav peněžních prostředků na konci období	48 462

SOUHRNNÁ ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o auditu účetní závěrky k 31. 12. 2013
a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou

družstva Bytové družstvo Trnovany
IČ: 250 36 921

OBSAH

1. *Smluvní pověření*
2. *Informace o družstvu*
3. *Předmět, rozsah a způsob ověření a vymezení odpovědnosti*
 - 3.1 *Předmět ověření*
 - 3.2 *Rozsah a způsob ověření*
 - 3.3 *Vymezení odpovědnosti statutárního orgánu účetní jednotky a auditora*
 - 3.4 *Zjištění*
4. *Výrok auditora k účetní závěrce*
5. *Zpráva o výroční zprávě*

Přílohy:

*výroční zpráva s obsahem auditované účetní závěrky:
auditovaná rozvaha
auditovaný výkaz zisku a ztráty
auditovaná příloha*

1. Smluvní pověření

Auditorská společnost

*EKONO-AUDIT, DANĚ, s. r. o.
J. z Poděbrad 47/3
415 01 Teplice
IČ: 252 49 061
číslo auditorského oprávnění 469*

*zapsaná do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 4. října 2000,
oddíl C, vložka 21400*

byla smluvně pověřena, aby provedla ověření řádné účetní závěrky družstva Bytové družstvo Trnovany, která byla sestavena podle platných právních předpisů České republiky. Družstvo nebylo za ověřované účetní období od 1. 1. – 31. 12. 2013 povinně auditováno dle § 20 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Jedná se o audit na vyžádání účetní jednotky. Smluvní pověření se vztahuje i na ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Tato auditorská zpráva informuje o výsledcích ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013 a ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou. Zpráva je určena členům družstva.

Tuto auditorskou zprávu vypracovala jménem společnosti EKONO-AUDIT, DANĚ s. r. o. Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, auditorka, číslo auditorského oprávnění 1500.

2. Informace o družstvu

Účetní jednotka je zapsána pod obchodním názvem Bytové družstvo Trnovany se sídlem Teplice, Masarykova 285, PSČ 415 01 do obchodního rejstříku v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 404, dne 19. května 1998. IČ: 250 36 921. Právní forma účetní jednotky je družstvo..

V roce 2013 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Předmětem podnikání družstva je pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.

Účetním obdobím účetní jednotky je kalendářní rok.

Statutárním orgánem zastupujícím družstvo je představenstvo.

Družstvo není součástí konsolidačního celku.

3. Předmět, rozsah a způsob ověření a vymezení odpovědnosti

3.1 Předmět ověření

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky družstva Bytové družstvo Trnovany, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Tato účetní závěrka byla sestavena na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhlášky č. 500/2002 Sb. a Českých účetních standardů pro podnikatele.

Dále jsme provedli ověření souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

3.2 Rozsah a způsob ověření

Bylo provedeno ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce výběrovým způsobem. Byla posouzena vhodnost použitých účetních metod a přiměřenost významných odhadů provedených vedením družstva. Dále byla zhodnocena vypovídací schopnost účetní závěrky.

Posouzení smluv provedené v rámci auditu nenahrazuje jejich právní posouzení.

Účetní jednotka nám předala písemné prohlášení o úplnosti, jímž potvrdila, že nám byly poskytnuty všechny podklady a sděleny veškeré informace potřebné pro ověření řádné účetní závěrky a že účetní závěrka obsahuje všechny účetní případy ověřovaného období.

Práce na ověření řádné účetní závěrky k 31. 12. 2013 proběhly od prosince 2013 do června 2014 v sídle výše uvedené auditované společnosti a byly dokončeny v sídle auditorské společnosti v Teplicích. Ověření výroční zprávy s účetní závěrkou proběhlo v červnu 2014.

3.3 Vymezení odpovědnosti statutárního orgánu účetní jednotky a auditora

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán družstva Bytové družstvo Trnovany je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito

předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

3.4 Zjištění

Zjištěné nesprávnosti nepřesáhly hranici významnosti.

4. Výrok auditora k účetní závěrce

Družstva

Bytové družstvo Trnovany

vydáváme za účetní závěrku k 31. 12. 2013 tento výrok:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Bytové družstvo Trnovany k 31.12.2013 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2013 v souladu s českými účetními předpisy.

5. Zpráva o výroční zprávě

Ověřili jsme též soulad výroční zprávy družstva Bytové družstvo Trnovany k 31. 12. 2013 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě jako její součást. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán družstva. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě družstva Bytové družstvo Trnovany k 31.12.2013 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

EKONO-AUDIT, DANĚ, s. r. o.

J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice

číslo auditorského oprávnění auditorské společnosti 469

Jménem auditorské společnosti vypracovala zprávu auditorka Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, číslo auditorského oprávnění 1500.

Datum vypracování zprávy auditora

9. 6. 2014

EKONO-AUDIT, DANĚ, s.r.o.

J. z Poděbrad 47/3

415 01 Teplice

IČ: 25249061 DIČ: CZ25249061



Zápis
z 1. jednání shromáždění delegátů Bytového družstva Trnovany

Jednání se konalo dne 24. června 2014 od 17,00 hod. v restauraci Městské sály v Teplicích.

Počet pozvaných delegátů	27
z toho přítomno	21
omluveno	4
neomluveno	2

Počet členů představenstva	5
z toho přítomno	5
omluveno	
neomluveno	

Počet členů kontrolní komise	5
z toho přítomno	4
omluveno	
neomluveno	1

Pozvaná notářka JUDr. Satrapová Jitka	1
---------------------------------------	---

Jmenovitá účast viz presenční listina přítomných, která je přílohou zápisu.

Program : dle pozvánky

Program jednání SD byl schválen 21 hlasy přítomných.

Pro 21
Proti
Zdržel se

1. Zahájení

Volba předsedy jednání - předsedou jednání byl zvolen člen představenstva JUDr. Cajthaml, který byl schválen všemi hlasy přítomných.

Jednání bylo zahájeno v 17,10 hod. a přítomna byla nadpoloviční většina delegátů, shromáždění delegátů je usnášení schopné.

Zapisovatelem byl všemi hlasy přítomných schválen Vladimír Hromádka, zaměstnanec bytového družstva.

Za ověřovatele zápisu byli zvoleni 20 hlasy přítomných:

1. Petlan Petr
2. Rosický Josef

Pro 20
Proti
Zdržel se 1

2. Žádost o výjimku ze stanov

a) žádost manželů Ivany a Romana Havlových, Krušnohorská 1564 o výjimku ze stanov

Manželé Havlovi žádají SD o uzavření nové nájemní smlouvy na dosud užívaný byt. Jejich členství k bytu zaniklo z důvodu dluhu na nájmu. V současné době užívají byt bez právního důvodu.

Dluh byl doplacen v měsíci květnu 2014 a v současné době již žádný dluh není vykazován.

Delegát se k žádosti vyjádřil a doporučil SD žádosti vyhovět.

Pro 21
Proti
Zdržel se

SD **rozhodlo** vyhovět žádosti o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 1 roku.

3. Schválení stanov Bytového družstva Trnovany

Na základě nové právní úpravy od 01.01.2014 dochází ke změně Stanov družstva.

SD bylo požádáno o schválení nových stanov BD Trnovany. Stanovy se dávají do souladu s novou právní úpravou, tak jak to vyžaduje NOZ

Pro 21
Proti
Zdržel se

4. Výroční zpráva hospodaření za rok 2013

Výroční zprávu obdrželi všichni delegáti, členové kontrolní komise i členové představenstva. Dále obdrželi vyjádření auditora o provedeném auditu.

Návrh na usnesení

Shromáždění delegátů schvaluje účetní závěrku včetně Výroční zprávy hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2013 a rozhodlo o ponechání výsledku hospodaření za rok 2013 – zisk ve výši 13 385 637,99 Kč na účtu nerozděleného zisku.

Pro 21
Proti
Zdržel se

SD přijalo usnesení a Výroční zprávu tak, jak byla předložena SD, byla schválena všemi hlasy přítomných.

5. Zásady poskytování odměn orgánům BD Trnovany

Zásady stanoví způsob odměňování orgánů BD Trnovany.

Odměny mohou být poskytovány členům orgánů družstva, tzn. členům představenstva, členům kontrolní komise a delegátům domovních úseků. Odměny pro členy představenstva schvaluje představenstvo na základě návrhu předsedy představenstva.

Odměny pro členy kontrolní komise schvaluje kontrolní komise na základě návrhu předsedy KK. Tyto odměny jsou roční a zúčtovávají se do nákladů správy družstva.

Odměny delegátů domovních úseků jsou vypláceny měsíčně a zúčtovávají se též do nákladů správy družstva.

Výši objemu fin.prostředků na odměny lze změnit pouze dodatkem k těmto Zásadám, schváleným SD.

Vyplacené odměny se zdaňují dle platných předpisů.

Pro 21
Proti
Zdržel se

Všemi hlasy přítomných delegátů byly zásady pro odměňování orgánů družstva schváleny

6. Projednání a schválení pravidel pro rozúčtování služeb

Delegáti byli seznámeni s novou právní úpravou rozúčtování služeb spojených s nájmem bytu. Delegátům byly předloženy dvě varianty způsobu rozúčtování služeb. První varianta počítá s rozúčtováním služeb dle podlahové plochy a varianta druhá počítá s rozúčtováním služeb dle počtu osob rozhodného pro rozúčtování. Byla navržena ještě Varianta č. 3, kdy každá bytová jednotka by měla stanovenou stejnou výši.

Varianta č. 1 – Podle podlahové plochy

Pro	14
Proti	6
Zdržel se	1

Vzhledem k tomu, že Variantu č. 1 – Podle podlahové plochy schválila nadpoloviční většina SD, nebylo již ke hlasování druhé a další varianty přistoupeno.

7. Zpráva o činnosti kontrolní komise

Mgr. Vašut seznámil přítomné delegáty s činností kontrolní komise za uplynulý rok. Hovořil o své účasti na výběrovém řízení, na kontrolních dnech i o účasti na zasedání představenstva. Komise ze zúčastnila kontrolních dnů na výstavbě nových valbových střech za účasti technika BDT, předsedy a také externího pracovníka bezpečnosti práce ohledně dodržování všech pravidel a technologických postupů harmonogramu stavby. Promluvil o problémech v domech, stížnostech a jejich řešení. Zmínil se o pravidelných schůzkách delegátů s předsedou představenstva.

Dále se předseda KK zmínil o práci delegátů, kde vyzdvihl příkladnou činnost pí. Janků a Mgr. Rauchové, Lenky Cahové a Ludka Husáka. Poděkoval panu Ing. Veselému a všem členům kontrolní komise za práci při řešení operativních úkolů v průběhu roku. SD vzalo na vědomí přednesenou zprávu kontrolní komise, kterou přednesl Mgr. Vašut.

U s n e s e n í

č. 1/2014 SD **schvaluje** účetní závěrku včetně Výroční zprávy hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2013 a rozhodlo o ponechání výsledku hospodaření za rok 2013 - zisk ve výši 13 385 637,99 Kč na účtu nerozděleného zisku.

č. 2/2014 SD **vyhovělo** žádosti manželů Havlových, bytem Krušnohorská 1564, Teplice a 25 hlasy rozhodlo o uzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou 1 roku.

č. 3/2014 SD **schvaluje** Stanovy bytového družstva Trnovany

č. 4/2014 SD schvaluje Zásady poskytování odměn orgánům BD Trnovany.

č. 5/2014 SD schválilo pravidla pro rozúčtování služeb a rozhodlo, že počínaje rozúčtováním služeb spojených s nájmem bytu za rok 2014 bude pro všechny byty v majetku družstva používána:

Varianta 1 – podle podlahové plochy bytu

Jednání bylo ukončeno v 18.00 hod.

Zapsal: Hromádka V.

Ověřili: p. Petlan Petr
p. Rosický Josef







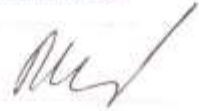

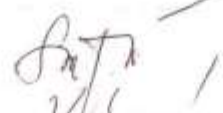





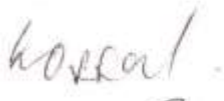


Příloha



- presenční listina
- zpráva KK




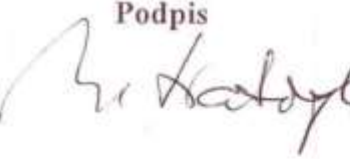
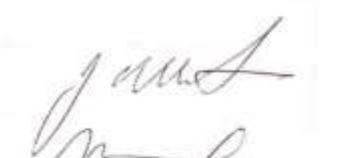



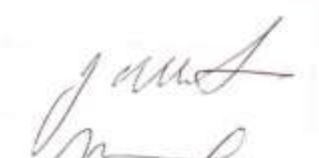
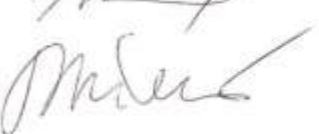

PRESENČNÍ LISTINA

Shromáždění delegátů konané dne 24. června 2014

Domovní úsek	Jméno delegáta	E-mailová adresa	Podpis
DÚ 1	Sedlák Zdeněk		
DÚ 2	Čech Miroslav		
DÚ 3	Gottlieb David		
DÚ 4	Husák Luděk		
DÚ 5	Rosický Josef		
DÚ 6	Petlan Petr		
DÚ 7	Moravcová Dagmar		omluvena
DÚ 10	Pokorná Dana		
DÚ 11	Mareš Miloš		
DÚ 12	Zupko Milan		
DÚ 14 ^{Mgr.}	Smržová Jana		
DÚ 15	Klířová Alena		
DÚ 16	Málková Erika		
DÚ 17	Fričl Jiří		
DÚ 18	Dvořáková Jana		
DÚ 19	Chvošticková Milena		omluvena
DÚ 20	Cachová Lenka		
DÚ 21	Šmejkalová Ilona		
DÚ 22	Kossakowská Lenka		
DÚ 23	Mgr. Rauchová Dana		

Domovní úsek	Jméno delegáta	E-mailová adresa	Podpis
DÚ 24	Majer Pavel		
DÚ 25	Janků Vladimíra		
DÚ 26	Podsedníková Božena		
DÚ 27	Mgr. Hornofová Ivana		
DÚ 28	Erbert František		omluven
DÚ 29	Urban Jiří		OMLUVEN
DÚ 30	Pavelková Lucie		

Členové představenstva	Podpis
Ing. Veselý Jan	
JUDr. Cajthaml Jiří Dr.	
Pokorný Václav	
Liška Jan	
Musilová Libuše	

Kontrolní komise	Podpis
Mgr. Vašut Svatopluk	
Ing. Josefus Jiří	
Janetková Gisela	
Vokálková Jitka	
Mikulová Olga	