

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2023
(v celých tisících Kč)
IČ: 26295563

Název a sídlo účetní jednotky
Bytové družstvo Podlesí
Podlesí V 5407
Zlín
76005

Sestaveno dne: 28.6.2024

Právní forma účetní jednotky: BYTOVÉ DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Spisová značka: Dr 3550

V likvidaci: Ne

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	148 659	23	148 636	151 297
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	135 627	23	135 604	90 615
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I.1. až B.I.5.2.)	04	0	0	0	0
1.	Nehmotné výsledky vývoje	05	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	06	0	0	0	0
2.1.	Software	07	0	0	0	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	08	0	0	0	0
3.	Goodwill	09	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)	14	135 627	23	135 604	90 615
1.	Pozemky a stavby	15	135 556	0	135 556	90 567
1.1.	Pozemky	16	0	0	0	0
1.2.	Stavby	17	135 556	0	135 556	90 567
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	23	23	0	0
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	48	0	48	48
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	48	0	48	48

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (součet B.III.1. až B.III.7.2.)	27	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	29	0	0	0	0
3.	Podíly – podstatný vliv	30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	0	0	0	0
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)	37	12 898	0	12 898	59 931
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	5	0	5	7
1.	Materiál	39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	41	5	0	5	7
3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2.	Zboží	43	5	0	5	7
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)	46	6 676	0	6 676	53 072
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	2 333	0	2 333	49 493
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	2 333	0	2 333	49 493
5.1.	Pohledávky za společníky	53	-236	0	-236	1 936
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	2 569	0	2 569	47 557

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	57	4 343	0	4 343	3 579
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	4 343	0	4 343	3 553
2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	61	0	0	0	26
4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	0
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	0	0	0	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	0	0	0	26
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
4.6.	Jiné pohledávky	67	0	0	0	0
3.	Časové rozlišení aktiv	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období	69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období	71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	72	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	75	6 217	0	6 217	6 852
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	4	0	4	1
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	6 213	0	6 213	6 851
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	134	0	134	751
1.	Náklady příštích období	79	134	0	134	751
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	0	0	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	148 636	151 297
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	143 028	142 465
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	86 521	86 521
1.	Základní kapitál	04	86 521	86 521
2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	49 035	49 035
1.	Ážio	08	0	0
2.	Kapitálové fondy	09	49 035	49 035
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	49 035	49 035
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	12	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	13	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	14	0	0
A.III.	Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)	15	7 182	6 761
1.	Ostatní rezervní fondy	16	23	23
2.	Statutární a ostatní fondy	17	7 159	6 738
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	147	393
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	147	393
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	143	-245
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	5 340	8 496
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	24	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	25	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	26	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	27	0	0
4.	Ostatní rezervy	28	0	0
C.	Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)	29	5 340	8 496
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	219	3 555
1.	Vydané dluhopisy	31	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	32	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	33	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	0	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	219	3 555
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	37	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	38	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	39	0	0
8.	Odložený daňový závazek	40	0	0
9.	Závazky - ostatní	41	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	5 121	4 941
1.	Vydané dluhopisy	46	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	3 922	4 281
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	1 157	619
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	52	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	53	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	54	0	0
8.	Závazky ostatní	55	42	41
8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	32	31
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	7	7
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	3	3
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	0	0
8.7.	Jiné závazky	62	0	0
C.III.	Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2.)	63	0	0
1.	Výdaje příštích období	64	0	0
2.	Výnosy příštích období	65	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.2.)	66	268	336
1.	Výdaje příštích období	67	268	90
2.	Výnosy příštích období	68	0	246

Podpisový záznam

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ: 26295563

Název a sídlo účetní jednotky

Bytové družstvo Podlesí

Podlesí V 5407

Zlín

76005

Sestaveno dne: 28.6.2024

Právní forma účetní jednotky: BYTOVÉ DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemov

Spisová značka: Dr 3550

V likvidaci: Ne

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	1 914	1 440
II.	Tržby za prodej zboží	02	1	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	1 321	1 251
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	1	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	332	257
3.	Služby	06	988	994
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	0	0
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	514	536
D.1.	Mzdové náklady	10	453	453
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	61	83
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	61	83
2.2.	Ostatní náklady	13	0	0
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	0	0
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	0	0
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	0	0
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob	18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	-935	-640
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	-935	-640
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	-824	-640
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	28	28
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	-852	-668
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	-31	-347

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly (součet IV. 1 + IV.2.)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	195	183
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	195	183
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	20	80
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	20	80
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	0	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	0	0
K.	Ostatní finanční náklady	47	1	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	174	102
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	143	-245
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	0	0
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	0	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	143	-245
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	143	-245
	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	1 175	983

Podpisový záznam

Příloha v účetní závěrce ve zkráceném rozsahu

Korporace Bytové družstvo Podlesí družstvo

ke dni 31.12.2023

Obsah přílohy

Podle § 39 vyhlášky č. 500/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
2. Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod
3. Informace k položkám závazkových vztahů
4. Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem
5. Průměrný počet zaměstnanců v průběhu účetního období
6. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
7. Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

1. Popis účetní jednotky

Název:	Bytové družstvo Podlesí družstvo
Sídlo:	Podlesí V 5407 12, PSČ 760 05, Zlín
Právní forma:	družstvo
IČ:	26295563
Předmět podnikání:	Nájem družstevních bytů
Den vzniku účetní jednotky:	
Zdaňovací období:	od 1.1.2023 do 31.12.2023
Rozvahový den:	31.12.2023
Okamžik sestavení účetní závěrky:	3.6.2024

Družstvo je společenstvím neuzavřeného počtu osob, založeným za účelem výstavby domů a zajišťování bytových a jiných potřeb svých členů

Statutární orgán představenstvo družstva

Předseda představenstva

Pavel Sekula
Podlesí V 5407
760 05 Zlín

Místopředseda představenstva

Božena Gerychová
Podlesí V 5408
760 05 Zlín

Místopředseda představenstva

Petr Konečný
Lehotice 122
768 52 Míškovice

Členka představenstva

Radmila Vláčilíková

Podlesí V 5406

760 05 Zlín

Člen představenstva

Jan Kludák

Podlesí V 5410

760 05 Zlín

Člen představenstva

Martin Sadílek

Podlesí V 5409

760 05 Zlín

Předmět podnikání

- pronájem bytů a nebytových prostor, včetně poskytování základních služeb zajišťujících řádný provoz bytů, nebytových a společných prostor

- zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu (tyto činnosti družstvo vykonává v rozsahu stanoveném v § 4 ŽZ)

Použité obecné účetní zásady, účetní metody a odchylky od těchto metod

Použité obecné účetní zásady

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a s prováděcí Vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

Použité účetní metody

Informace o odchylkách od metod podle § 7 odst. 5 zákona o účetnictví s uvedením jejich vlivu na majetek a závazky, na finanční situaci a výsledek hospodaření účetní jednotky

Způsob oceňování majetku a závazků

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek vedený na účtu 022 je oceňován v pořizovacích hodnotách. V tomto účetním období takový majetek nebyl pořízen

Stejně tak jsou vedeny všechny závazky.

2.5 Způsob stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

Bytové družstvo zúčtovalo dlouhodobý majetek na účtu 021 v celkové hodnotě 85.178.700,33 Kč. Představenstvo družstva v r. 2004 rozhodlo, že Bytové družstvo Podlesí nebude majetek odepisovat. Důvodem je, že hodnota na účtu 021 není přesná. Díky sporům obou spoluvlastníků bytových domů, nevyjasněnou skutečnou cenou domů a nezapočítanými skutečnými pořizovacími náklady do ceny domů (vícepráce) je účet a částka na něm uvedená pouze pomocnou částkou, která musí být vyjasněna odsouhlasením obou dvou stran spoluvlastníků, tedy BD Podlesí a SMZ.

Částka je vypočítána z nesprávně a neurčitě podepsaného „*Vyúčtování výstavby bytových domů OS JS Podlesí (nedatován)*“, který však existuje ve dvou verzích.

První verze je na celkovou částku výstavby 186.015.561,88 Kč.

Druhá (s ručně dopsanou sumou 6.847.544,- Kč) na celkovou cenu výstavby 192.863.105,88 Kč.

SMZ však z těchto částek zůstala ve výlučném vlastnictví Technická infrastruktura v ceně **19.029.023,50 Kč.**

Zapsaný spoluvlastnický podíl na domech (bez TI) je dle katastru nemovitostí 51% SMZ a 49% BD Podlesí.

Částka na účtu BD 021 je tak předběžně stanovena rozdílem mezi vyšší zapsanou pořizovací cenou a TI, která je ve výlučném vlastnictví SMZ a výsledek je dán procentuálním vlastnictví BD na uvedeném rozdílu.

Ani tak ale není jasné, kolik činila skutečná pořizovací cena pouze domů, jelikož jsou v této ceně zapsány náklady, které do ceny domů nepatří, a s kterými BD nesouhlasí.

Dále však se zároveň jedná o majetkový podíl 49% na šesti bytových domech na Podlesí V 5406 – 5411. **Tento majetkový podíl však neodpovídá podílu dle skutečně uhrazených nákladů při výstavbě domů.** V současnosti BD dlouhodobě vede spor se správcem majetkových hodnot Statutárním městem Zlín, který je zároveň druhým spoluvlastníkem domů na výše uvedené adrese.

Drobný hmotný majetek do 40.000 Kč je veden samostatnou účetní evidencí a je účtován do nákladů společnosti na účet 501 - Spotřeba materiálu.

Drobný nehmotný majetek do 60.000 Kč je účtován do nákladů společnosti na účet 518 - Ostatní služby.

Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

BD nepoužívá cizí měnu.

Stanovení reálné hodnoty majetku a závazků

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek vedený na účtu 021 je oceňován v pořizovacích hodnotách.

Reálná hodnota tohoto majetku ovšem závisí na výsledku jednání se SMZ nebo pravomocném rozhodnutí soudu. Disproporce mezi současnou reálnou hodnotou spoluvlastnického podílu BD na nemovitostech, zdrojích, které byly použity na jeho pořízení a podílu, na který si BD činí nárok, je vyjádřen především v zůstatcích účtové skupiny 378. I tak však není doposud stanovena reálná pořizovací cena nemovitostí, vzhledem k výše uvedenému sporu s druhým spoluinvestorem výstavby SMZ.

Použitý oceňovací model a technika při ocenění reálnou hodnotou

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek vedený na účtu 021 je oceňován v pořizovacích hodnotách.

Jediná správná technika a oceňovací model je stanovení PC dle skutečných finančních nákladů vyjádřených v nominálních hodnotách účetních dokladů souvisejících s výstavbou.

Informace k položkám závazkových vztahů

Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které k rozvahovému dni mají dobu splatnosti delší než 5 let

Na účtu 479 000 je evidována dlouhodobá půjčka od města se splatností v roce 2023.

Půjčka byla splacena.

Současně s tím byly splaceny i závazky členů BD z titulu Další majetkové účasti. Po 20-ti letech splácení však vznikl přeplatek 235.982,69 Kč, který bude v souladu s usnesením členské schůze vyrovnán.

3. 2. Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), které jsou kryty věcnými zárukami

Na účtu 479 000 je evidována dlouhodobá půjčka od města se splatností v roce 2023.

Půjčka byla splacena a bylo uvolněna zástava v KN.

BD a SMZ uzavřelo v roce 2020 Dohodu o narovnání, kterou schválil 7. 12. 2020 Okresní soud ve Zlíně. BD vyplatí SMZ výnosy za roky 2003 – 2019 dohodnutou částku 1. 565. 578,- Kč. Celá suma dle dohody zůstává na účtu BD. BD eviduje tento dlouhodobý závazek na účtu 479001. Z tohoto účtu bude v budoucnu SMZ hradit své závazky k BD v rámci jeho úhrad Nákladů na opravy. V roce 2021 na tento účet přibyla částka 43. 386,75 Kč.

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry poskytnuté členům řídicích, kontrolních a případně správních orgánů

Nejsou

Závazkové vztahy (pohledávky a dluhy), podmíněné závazkové vztahy a poskytnuté věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze**Penzijní závazky a závazky vůči účetním jednotkám v konsolidačním celku a přidruženým účetním jednotkám**

Nejsou

Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem nebo původem

Nejsou

Průměrný počet zaměstnanců dle kategorií v průběhu účetního období

Účetní jednotka neměla žádné zaměstnance. V průběhu roku využívala pouze drobných vedlejších pracovních poměrů. Členové statutárního orgánu pobírají odměny dle schválených smluv o výkonu funkce.

	Sledované účetní období
Průměrný počet zaměstnanců z toho členů řídicích orgánů z toho členů kontrolních orgánů z toho členů správních orgánů	
Výše přiznaných odměn členům řídicích orgánů členům kontrolních orgánů členům správních orgánů	380.748,- Kč
Výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů řídicích orgánů bývalých členů kontrolních orgánů bývalých členů správních orgánů	

Informace o konsolidovaných účetních jednotkách a přidružených účetních jednotkách

Nejsou.

Účetní jednotky, v nichž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením

Není.

Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek

Není

Účetní jednotka, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek

Není

Cenné papíry vydané účetní jednotkou

Nejsou.

8. Informace o rozdělení zisku nebo vypořádání ztráty

Zisk ve výši 142.754,05 Kč bude převeden v souladu s usnesením členské schůze.

9. Informace o položkách dlouhodobých aktiv

V rámci Dohody o narovnání tak jak je uvedeno v bodu 3.2. došlo ke zrušení evidovaných sporných a neodsouhlasených pohledávek BD vůči SMZ. Tyto pohledávky byly evidovány na účtech 315002 (roční zúčtování SMZ) a 358000 (SMZ roční zúčtování do roku 2009). Zrušení těchto pohledávek na základě dohody o výnosech SMZ na hospodaření s domy za roky 2003 až 2019 bylo provedeno souběžným snížením účtů pasiv 423100 (fond finančních rezerv) a 428000 (nerozdělený zisk minulých let).

BD na účtu 378 eviduje neodsouhlasenou pohledávku za SMZ. Tato pohledávka je výsledkem popsanych skutečností v bodu 2.5 a 9. této přílohy.

Vysvětlení.

Celková cena stavby (rozporovaná) byla **(bez víceprací)** 192.863.105,88 Kč.

Dle smluv o sdružení ale cena technické infrastruktury (TI) resp. celá TI zůstává v majetku SMZ, a majetkový podíl na bytových domech bude 51 % SMZ a 49% BD. Z příloženého dokumentu je zřejmé, že cena TI je 19.029.023,50 Kč a o tuto částku je třeba snížit cenu vlastní stavby k rozdělení podle procent podílu.

Cena podílu stavby je tedy pro BD celkem: **85.178.700,33 Kč**

Rozdíl - 39.379.638,67-Kč - mezi pořizovací cenou domů (včetně TI, popřípadě víceprací a možných úroků) připadající na BD, a vloženými prostředky družstevníků (ZČV+DČV+DMU) ve výši 124.558.339,- Kč.

BD tuto částku eviduje jako „půjčku“ pro SMZ na dobu 20ti let, kterou SMZ využilo, aby získalo dotaci ze SFRB. Z této půjčky profituje SMZ (je z ní postaven majetek SMZ) a také tento profit uplatňuje u soudů.

V roce 2017 byla částka povýšena o 5.608.423,59 Kč, což je podíl SMZ na pořizovacích nákladech, které nebyly do ceny domu započítány. Byly to vícepráce v celkové nominální hodnotě 10.996.909,- Kč (schváleno na členské schůzi dne 23. 11. 2017 usnesením 17112301 jako „DČV 2017“) a jež jsou evidovány na účtu 411 017. Jedná se o 51% podíl, který městu dle smlouvy o sdružení náleží.

Celkově je tak účet 021 ve výši 90.567.185,74 Kč.

Není odsouhlaseno SMZ!

Po dokončení sdružení převede SMZ svůj majetkový podíl odpovídající částce 44.988.062,26 Kč a poměru těchto finančních prostředků k pořizovací ceně samotných domů s přihlédnutím k majetku, který SMZ již získalo a ke skutečným nákladům na výstavbu. Podobně je to s účtem 378001.

Dle výše (378000) uvedeného BD může spravedlivě požadovat po SMZ úroky z půjčení podílu stavby a to ve výši až 1,75 %, což je nižší z úroků, za kterých poskytlo SMZ jednu z půjček BD. Ve finančním vyjádření to činí až 13.782.873,53 Kč. Maximální částka by ale mohla být vyšší, protože diskontní sazba ČNB v roce 2003 byla asi vyšší. Pro účely zřízení tohoto účtu jsme však jako počáteční stav vzali částku mnohem nižší – 2.487.758,37 Kč- . **Není schváleno SMZ! JEDNÁ SE O ODHAD!**

Stav se v roce 2023 výrazně změnil, když usnesením zastupitelstva dne 14. 9. 2023 došlo k částečnému narovnání majetkových podílů na domech. V rámci dohody darovalo SMZ BDP ideální vlastnický podíl ve výši 31,33 % na domech.

BDP se tak stalo vlastníkem 80,33% ideální podílu na každém z domů. To se projevilo odúčtováním částky 44.988.062,26 Kč z účtu 378000 (pohledávka za SMZ) ve prospěch účtu 021000 (stavby). Nyní je v souladu cena stavby s výší základního kapitálu a kapitálových fondů 41x.

Odložená daň na konci účetního období a její vývoj

Není

Povaha a obchodní účel operací účetní jednotky, které nejsou zahrnuty v rozvaze a jejich finanční dopad na účetní jednotku

Není

Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

BD má uzavřenou „Smlouvu o správě společné věci“, která je výsledkem jednání o narovnání hospodaření se společnou věcí. Smlouva stanovuje postup při nakládání s náklady a výnosy při hospodaření s domy. Tato smlouva byla uzavřena v roce 2021.

Rozčlenění tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb

Jedná se především o výnosy z titulu nájmu a souvisejících služeb a úroky z další majetkové účasti.

Celkové odměny účtované auditorem

Nejsou

Významné události mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky

Mimo uvedené v bodech 3.2 a 9 žádné.

Sestaveno dne: 3.6.2024

Sestavil: Pavel Sekula