

**PŘÍLOHA  
K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE  
2019**

**Bytové družstvo Hekrova 818-821  
Hekrova 818/7  
149 00 Praha 4**

**DIČ: CZ27109933**

## **I. Účetní jednotka**

### **1. Popis účetní jednotky**

Bytové družstvo Hekrova 818-821 vzniklo dne 3.1.2004 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 6032. Sídlem družstva je Hekrova 818/7, 149 00 Praha 4.

Předmětem činnosti družstva je:

- koupě domu v Praze 4, Hekrova 818-821 včetně pozemku,
- zajišťování správy, údržby a úklidu domu ve vlastnictví družstva, jakož i oprav, rekonstrukcí a jiných úprav spojených se zabezpečováním a udržováním družstevního majetku,
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, bez poskytování jiných než základních služeb,
- zajištění převodu bytů v domě do vlastnictví členů družstva a to v období po splnění podmínek kupní smlouvy o prodeji domu z majetku obce do majetku družstva.

### **2. Představenstvo družstva**

Předseda představenstva: Oldřich Mezek

Členové představenstva: Jan Veniger, František Pacák, Věra Macková

### **3. Kontrolní komise**

Předseda kontrolní komise: Zuzana Kotálová, předsedkyně kontrolní komise

Členové kontrolní komise: Ing. Hana Veselá, Lucie Hejzlarová, Eva Reinl

#### 4. Struktura vlastního kapitálu družstva

Tabulka č. 1

Struktura vlastního kapitálu v Kč

položka pasiv	účetní období 2019
základní kapitál zapsaný do OR	50 000,--
základní kapitál nezapsaný do OR	262 000,--
kapitálové fondy	31 543 917,29
nedělitelný fond	25 000,--
<b>výsledek hospodaření běžného období</b>	<b>311 234,31</b>
Výsledek hospodaření minulých let	2 674 169,66
<b>Celkem vlastní kapitál</b>	<b>34 866 321,26</b>

#### II. Použité účetní metody, zásady a způsoby oceňování

Družstvo eviduje dlouhodobý hmotný majetek v pořizovacích cenách.

V roce 2019 byly uplatněny daňové odpisy dlouhodobého majetku.

#### III. Doplnující informace

##### 1. Pohledávky a závazky

Družstvo neeviduje pohledávku za členy družstva z titulu splácení majetkových účastí

Družstvo nemá dlouhodobé závazky po splatnosti.

##### 2. Vykazování nájemného od členů družstva

Družstvo vykazuje zálohové nájemné na účtu 475 - dlouhodobá záloha. Jedná se o částky přijaté od členů družstva.

Družstvo eviduje k 31. 12. 2019 stav dlouhodobé zálohy na opravy od členů družstva ve výši: 3 085 821,38 Kč.

Část odpovídající ekonomicky oprávněným nákladům vykazuje ve výnosech, které považuje za osvobozené od daně z příjmů.

Náklady družstvo klíčuje podle poměru podlahových ploch, bylo uplatněno 3,3 % nákladů vztahující se k nájemnému od nečlenů družstva.

##### 3. Fond rekonstrukce, úvěr a stavební spoření

Družstvo eviduje fond rekonstrukce, jedná se o peněžní prostředky rozvahově proučtované s dlouhodobou zálohou na opravy, tedy o prostředky, které byly použity na rekonstrukci domu z vlastních zdrojů členů družstva. Jednalo se o poplatky úřadům, stavební dozor, splácení úvěru a poplatky stavební spořitelně, poplatek za vyřízení úvěru apod.

V roce 2019 byla z vlastních zdrojů použita částka 1 741 488 Kč, a to:

- č. 51-7001102027/8060: 1 298 225,90 Kč, splátka úvěru u Stavební Spořitelny České Spořitelny
- č. 51-7001102035/8060: 443 262,10 Kč, splátka úvěru u Stavební Spořitelny České Spořitelny

Družstvo eviduje úvěr ve výši **4 244 153,50** Kč, úvěr je veden u Stavební Spořitelny České Spořitelny. Prostředky byly použity na výměnu výtahů v domě, zateplení a výměnu oken.

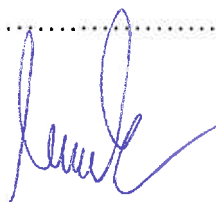
Stav úvěru k 31/12/2018	Stav úvěru k 31/12/2019
6 202 926	4 244 153,50

**Družstvo eviduje k 31.12.2019 stav dlouhodobé zálohy na opravy od členů družstva ve výši**

BYTOVÉ DRUŽSTVO HEKROVA 818-821  
14900 Praha 4, Hekrova 818/7  
DIČ: CZ27109933

V Praze dne 19.2.2020

.....  
statutární orgán



# ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(v celých tisících Kč)

IČ: 27109933

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 19.2.2020

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem vlastních nemovitostí

Spisová značka: Dr 6032

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

Bytové družstvo Hekrova 818-821

Hekrova 818/7

Praha 4

14900

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	<b>AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	45 878	658	45 220	45 420
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)</b>	<b>03</b>	38 543	658	37 885	37 771
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)</b>	<b>14</b>	38 543	658	37 885	37 771
<b>1.</b>	<b>Pozemky a stavby</b>	<b>15</b>	38 026	532	37 494	37 494
1.1.	Pozemky	16	1 946	0	1 946	1 946
1.2.	Stavby	17	36 080	532	35 548	35 548
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	370	126	244	244
<b>5.</b>	<b>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>24</b>	147	0	147	33
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	147	0	147	33
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)</b>	<b>37</b>	7 335	0	7 335	7 646
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)</b>	<b>46</b>	2 925	0	2 925	2 859
<b>2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>57</b>	2 925	0	2 925	2 859
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	2 661	0	2 661	2 615
<b>2.4.</b>	<b>Pohledávky - ostatní</b>	<b>61</b>	264	0	264	244
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	264	0	264	244
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)</b>	<b>75</b>	4 410	0	4 410	4 787
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	12	0	12	19
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	4 398	0	4 398	4 768
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2. + D.3.)</b>	<b>78</b>	0	0	0	3
3.	Příjmy příštích období	81	0	0	0	3

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
	<b>PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)</b>	<b>01</b>	45 220	45 420
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)</b>	<b>02</b>	34 866	32 813
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)</b>	<b>03</b>	312	312
1.	Základní kapitál	04	312	312
<b>A.II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)</b>	<b>07</b>	31 544	29 802
<b>2.</b>	<b>Kapitálové fondy</b>	<b>09</b>	31 544	29 802
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	31 544	29 802
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)</b>	<b>15</b>	25	25
1.	Ostatní rezervní fondy	16	25	25
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)</b>	<b>18</b>	2 674	2 342
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	2 674	2 342

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období	Stav v minulém účetním období
			5	6
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	311	332
<b>B + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b> (součet B. + C.)	<b>23</b>	<b>10 158</b>	<b>12 400</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b> (součet C.I. + C.II. + C.III.)	<b>29</b>	<b>10 158</b>	<b>12 400</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b> (součet C. I.1. až C.I.9.)	<b>30</b>	<b>7 330</b>	<b>9 606</b>
2.	Závazky k úvěrovým institucím	34	4 244	6 203
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	3 086	3 403
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b> (součet C. II.1. až C.II.8.)	<b>45</b>	<b>2 828</b>	<b>2 794</b>
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	2 616	2 631
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	149	117
<b>8.</b>	<b>Závazky ostatní</b>	<b>55</b>	<b>63</b>	<b>46</b>
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	27	13
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	36	33
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b> (D.1. + D.2.)	<b>66</b>	<b>196</b>	<b>207</b>
1.	Výdaje příštích období	67	190	204
2.	Výnosy příštích období	68	6	3

Podpisový záznam

BYTOVÉ DRUŽSTVO HEKROVA 818-821  
14900 Praha 4, Hekrova 818/7  
DIČ: CZ27109933

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu  
ke dni: 31.12.2019  
(v celých tisících Kč)  
IČ: 27109933

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 19.2.2020

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: Pronájem vlastních nemovitostí

Spisová značka: Dr 6032

V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky

Bytové družstvo Hekrova 818-821

Hekrova 818/7

Praha 4

14900

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	1 206	2 231
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)</b>	<b>03</b>	<b>648</b>	<b>1 637</b>
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	6	23
3.	Služby	06	642	1 614
<b>D.</b>	<b>Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)</b>	<b>09</b>	<b>361</b>	<b>363</b>
D.1.	Mzdové náklady	10	273	273
<b>2.</b>	<b>Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady</b>	<b>11</b>	<b>88</b>	<b>90</b>
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	88	90
<b>III.</b>	<b>Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)</b>	<b>20</b>	<b>411</b>	<b>425</b>
3.	Jiné provozní výnosy	23	411	425
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)</b>	<b>24</b>	<b>44</b>	<b>44</b>
3.	Daně a poplatky	27	35	35
5.	Jiné provozní náklady	29	9	9
*	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>30</b>	<b>564</b>	<b>612</b>
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)</b>	<b>39</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	2	2
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J.2.)</b>	<b>43</b>	<b>93</b>	<b>127</b>
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	93	127
K.	Ostatní finanční náklady	47	48	46
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>48</b>	<b>-139</b>	<b>-171</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>49</b>	<b>425</b>	<b>441</b>
L.	<b>Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)</b>	<b>50</b>	<b>114</b>	<b>109</b>
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	114	109
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	<b>311</b>	<b>332</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>55</b>	<b>311</b>	<b>332</b>
	<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:</b>	<b>56</b>	<b>1 619</b>	<b>2 658</b>

Podpisový záznam

**BYTOVÉ DRUŽSTVO HEKROVA 818-821**  
149 00 Praha 4, Hekrova 818/7  
DIČ: CZ27109933

## Výroční zpráva o hospodaření Bytového družstva Hekrova 818 – 821 za rok 2019

---

Největší podíl hospodářské činnosti Bytového družstva Hekrova 818-821 v roce 2019 představoval pronájem 4 bytových jednotek nečlenům družstva, 3 byty za regulované nájemné, jeden byt za tržní nájemné, přičemž výnosy z této činnosti dosáhly výše **404 280,- Kč**.

Další výnos ve výši **3 597,- Kč** vznikl jako výsledek pronájmu malého nebytového prostoru společností UPC Česká republika, a.s.

Za pronájem společných prostor družstvo obdrželo **36 804,- Kč**.

Výnos z administrativních poplatků členů družstva činil **300,- Kč** a **17 000,- Kč** z administrativních poplatků za pronájem bytů, výnos z rozdaných čipů **3 300,- Kč**.

Výnosem byly též úroky z běžného účtu ve výši **1 424,48 Kč**, dalším výnosem byly přijaté dotace ve výši **390 430,- Kč**.

Celkové výnosy bytového družstva činily **1 618 882,59 Kč**.

Celkové náklady bytového družstva činily **1 307 648,28 Kč**.

Hospodářský výsledek bytového družstva činil zisk ve výši **311 234,31 Kč**.

**Tento zisk navrhuje převést na účet "nerozdělený zisk minulých let".**

12.4.2020

Zpracoval: Oldřich Mezek  
předseda představenstva BD Hekrova 818-821

**BYTOVÉ DRUŽSTVO HEKROVA 818-821**  
149 00 Praha 4, Hekrova 818/7  
DIČ: CZ27109933





**Finanční zpráva za období 1.1.2019- 31.12.2019**  
(pro BD Hekrova 818-821 vypracovala správní firma K.O.Poradenství)

**1/ Náklady celkem 1 307 648,28**

Kancelářské potřeby	1 154,00
Klíče, zámky, čipy	62,00
Žárovky, elektropřisloušení	2 930,00
Drobný materiál na údržbu domu	1 848,00
Zámečnické opravy	24 817,00
Instalačerské práce, opravy topení	42 524,50
Elektropráce, revize elektro, hromosvody	42 725,40
Revizní služby plyn	0,00
Sklenářské práce	10 282,00
Oprava střechy	6 003,00
PHP revize	17 189,00
Servis oken	0,00
Maličké a lakýrnické práce	161 680,00
Náklady na byty nečlenů	36 209,50
Zahradnické práce	15 000,00
Oprava balkonu	2 668,00
Servis přístupového systému	10 925,00
Drobné opravy-nůžné	19 090,00
Tv systém	0,00
Ostatní služby	0,00
Ověřování, notářské služby	0,00
Poštovné	142,00
Tel.poplatky pan Mezek	5 400,00
Tel.poplatky Vodafone	65,16
Odměny správní firmě	219 584,02
Poplatky TECEHEM	0,00
SIPO poplatky	5 613,00
Havarijní servis	7 318,00
Právní služby	5 227,20
Náklady na pronájem ŠJ	4 000,00
Nájem pozemku MČ Praha 11	1 140,00
Úpravy webu domu	2 350,00
Mzdové náklady	8 000,00
Odměny členům orgánů společnosti a družstva	265 000,00
Zákonné sociální pojištění	88 218,00
Daň z nemovitosti	34 745,00
Odpis pohledávky	0,00
Členské příspěvky - nedaňové	8 323,00
Úroky	92 933,50
Bankovní poplatky	4 294,00
Pojištění bytových domů	42 868,00
Zaokrouhlovací rozdíl	0,00
Poplatky - úvěrový účet	930,00
Daň z příjmů z běžné činnosti - splatná	114 380,00

**2/ Výnosy celkem 1 618 882,59**

Rozpuštění FO - členové	761 740,28
Nájemné - nečlenové	404 280,00
Nájemné nebyty	3 597,00
Pronájem společných prostor členům BD	36 804,00
Výplata za pojistnou událost	0,00
Poplatky od členů BD	300,00
Poplatky z pronájmu bytů	17 000,00
Za čipy	3 300,00
Výnosy - nevyzvednuté přeplatky	0,00
Přijaté dotace	390 430,00
Úroky z BÚ	1 424,48
Ostatní finanční výnosy	6,83

**3/ Náklady na služby za 1-12/2019  
-zaplacený ze záloh na služby 2 256 551,13**

Náklady na STA	0,00
Náklady na výtahy	66 607,20
Náklady na EE-S18	30 959,00
Náklady na EE-S19	27 747,00
Náklady na EE-S20	27 913,00
Náklady na EE-S21	24 186,00
Náklady na úklid	150 064,00
Náklady na odpad	106 272,00
Náklady na SV- odb.místo 127_818	360 404,00
Náklady na SV -odb.místo 122_819	109 465,00
Náklady na SV -odb.místo 124_820	84 810,00
Náklady na SV -odb.místo 126_821	108 478,00
Náklady na teplo	566 817,54
Náklady na TUV	593 028,39

**4/ Vybrané zálohy na služby za 1-12/2019  
-vyúčtování služeb 2019 2 615 582,00**

Přijaté zálohy_kauce nájemní byt	10 000,00
STA	15 120,00
Výtah	86 485,00
EE	80 454,00
Úklid	146 191,00
Odpad	98 840,00
SV	406 824,00
TUV	833 340,00
UT	930 828,00
Záloha na čipy	7 500,00

**5/ Vybrané finanční ukazatele k 31/12/2019**

Běžný účet:	4 398 092,56
Pokladna:	12 255,00
Stav úvěru:	4 244 153,50
Fond oprav	3 085 821,38

**BYTOVÉ DRUŽSTVO HEKROVA 818-821**  
149 00 Praha 4, Hekrova 818/7  
DIČ: CZ27109933

Tabulka č. 1 Klíčování nákladů 2019		Bytové družstvo Hekrova		
Účet	Název	účetní stav	daňové uplatněno	podíl
501,0100	Kancelářské potřeby	1 154,00	41,54	všichni
501,0300	Žárovky, elektroprůmyslovství	2 930,00	105,48	všichni
501,0400	Klíče	62,00	2,23	všichni
501,9900	Drobný materiál na údržbu domu	1 848,00	66,53	všichni
511,0100	Zámečnické práce	24 817,00	893,41	všichni
511,0200	Sklenářské opravy	10 282,00	370,15	všichni
511,0300	Instalační práce	42 524,50	1 530,88	všichni
511,0400	Opravy oken	0,00	0,00	všichni
511,0500	Revizní služby plyn	0,00	0,00	všichni
511,0600	Orava a údržba střechy	6 003,00	216,11	všichni
511,0700	Oprava výtahu	0,00	0,00	všichni
511,0800	Elektropráce	42 725,40	1 409,94	všichni
511,1000	Revize PHP	17 189,00	567,24	všichni
511,1100	Malířské práce	161 690,00	5 335,77	všichni
511,1200	Zahradnické práce	15 000,00	495,00	všichni
511,1400	TV systém	0,00	0,00	všichni
511,1500	Náklady na byty nečlenů	38 209,50	38 209,50	nečlen
511,1700	Oprava fasády	0,00	0,00	všichni
511,1800	Oprava chodníku	0,00	0,00	všichni
511,1900	Oprava balkonu	2 668,00	88,04	všichni
511,2000	Servis přístupového systému	10 925,00	360,53	všichni
511,9900	Drobné různé opravy	19 090,00	629,97	všichni
518,0000	Ostatní služby	0,00	0,00	všichni
518,0200	Ověřování	0,00	0,00	člen
518,0300	Poštovné	142,00	4,69	všichni
518,0500	Kopírování	0,00	0,00	všichni
518,0600	Telefonní poplatky	5 465,16	180,35	všichni
518,0700	Odměny správní firmě	219 584,02	7 246,27	všichni
518,0900	Poplatky TECEM	0,00	0,00	všichni
518,1000	SIPO poplatky	5 613,00	185,23	všichni
518,1100	Havarijní servis	7 318,00	241,49	všichni
518,1200	Právní poradenství	5 227,20	172,50	všichni
518,1400	Deratizace	0,00	0,00	všichni
518,1500	Náklady na pronájem SJ	4 000,00	0,00	člen
518,1900	AWAL-technické poradenství	0,00	0,00	všichni
518,2100	Nájem pozemku	1 140,00	0,00	člen
518,2300	WEB družstva	2 350,00	77,55	všichni
521,0000	Mzdové náklady	8 000,00	264,00	všichni
523,0000	Odměny členům stat.org	265 000,00	8 745,00	všichni
525,0000	Pojistné ZP/sociální	88 218,00	2 911,19	všichni
532,0000	Daň z nemovitostí	34 745,00	1 146,59	všichni
538,0000	Kolky	0,00	0,00	člen
546,0000	Odpis pohledávky	0,00	0,00	člen
548,0100	SČMBD	8 323,00	0,00	člen
562,0000	Úroky	92 933,50	0,00	všichni
568,0100	Bankovní poplatky	4 294,00	4 294,00	uplatněno 100%
568,0200	Pojistné	42 868,00	0,00	člen
568,0300	Zaokrouhlení	0,00	0,00	člen
568,0400	Poplatky úvěr	930,00	0,00	člen
		1 193 268,28	75 791,18	
ř.70	celkem nelze	1 117 477		
ř.40	SČMBD	8323		
ř.40	odpis pohledávky	0		
ř.62		1 109 154		
92 934	úroky celkem			
390 430	poskytnutá dotace			
-297 497	ke zdanění dotace nad rámec úroků z úvěru za 2019			

BYTOVÉ DRUŽSTVO HEKROVA 818-821  
14900 Praha 4, Hekrova 818/7  
DIČ: CZ27109933