

Příloha k účetní závěrce podle § 39 vyhl. č. 500/2002 Sb.

ODSTAVEC 1

Firma: Bytové družstvo Rotavská, družstvo

Sídlo: Jaroslava Foglara 1332/6, 15500 Praha 13

IČ: 26432722

Právní forma účetní jednotky: bytové družstvo

Předmět podnikání (popř. účel zřízení): Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nem.

Rozvahový den: 31.12.2016

Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis):

Okamžik sestavení účetní závěrky: 28.3.2017

Petr Opěla

Datum vzniku účetní jednotky (popř. zahájení činnosti): 6.2.2001

Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis):

Rostislav Korběl

V Praha 13

dne 29.3.2017

Podpisový záznam

FO nebo PO podílející se více než 20% na základním kapitálu ÚJ:

Jméno, název	Výše vkladu v %
Městská část Praha 13	51%

Jména a příjmení členů statutárních orgánů:

Petr Opěla - předseda představenstva
MUDr. Luděk Hána - místopředseda představenstva
Jakub Novotný - místopředseda představenstva
Ing. Pavla Exnerová - člen představenstva
Pavel Fišer - člen představenstva

Jména a příjmení členů dozorčích orgánů:

Ing. Markéta Filipcová - předsedkyně kontrolní komise
Mgr. Kateřina Bobková - člen kontrolní komise
Ing. Filip Wanner - člen kontrolní komise
Ing. Věra Mozrová, Ph.D. - člen kontrolní komise
Antonie Jaroňová - člen kontrolní komise

Popis organizační struktury ÚJ, popř. zásadní změny během ÚO:

Bytové družstvo Rotavská spravuje deset bytových domů s 270 bytovými jednotkami a přilehlé pozemky v ulicích Jaroslava Foglara a Rotavská, Praha 5. Tento areál je ve spoluvlastnictví družstva a Hlavního města Prahy Městské části Praha 13. Výstavba byla realizována s využitím dotace Státního fondu rozvoje bydlení. Podmínky výstavby a další spolupráce družstva s Městskou částí upravuje Smlouva o sdružení.

Pětičlenné představenstvo družstva se schází nejméně jednou měsíčně, agendu vyřizuje také průběžně zejména prostřednictvím e-mailu. Za představenstvo jedná navenek kterýkoli člen představenstva samostatně. Je-li však pro právní úkon, který činí představenstvo, předepsána písemná forma, je třeba podpisu alespoň dvou členů představenstva.

Schůzí představenstva se účastní i zástupce Městské části Praha 13, která má v družstvu 51% podíl.

V rámci družstva působí dále kontrolní komise, která kontroluje činnost družstva a projednává stížnosti jeho členů.

Nejméně jednou ročně, zpravidla v květnu či červnu, se schází nejvyšší orgán družstva členská schůze, na niž jsou zváni všichni členové družstva a probíhá v souladu se Stanovami.

ODSTAVEC 2

Obchodní firma a sídlo ÚJ, v nichž má ÚJ větší než 20% podíl na základním kapitálu, dále dohody mezi společníky, kteří zakládají rozhodovací právo bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu u těchto obchodních společností, výše vlastního kapitálu a výše

IČ: 26432722

účetního VH za poslední ÚO těchto obchodních společností

Firma	Výše podílu	Dohody mezi spol.	Výše vl kap. a ÚVH
Městská část Praha 13	51%	Smlouva o sdružení	94.400.000,-Kč

ODSTAVEC 3

Prům. přepočtený počet zaměstnanců během ÚO: 0 Osobní náklady: 0

ODSTAVEC 4

Osoby, které jsou statutárním orgánem:

Členům představenstva a kontrolní komise byly vyplaceny odměny v celkové hrubé výši 243 tis. Kč.

ODSTAVEC 5

Použité obecné účetní zásady:

Přiložená účetní závěrka byla sestavena podle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů zvláště pak podle vyhlášky 500/2002 Sb. a podle Českých účetních standardů.

Použité účetní metody:

Účetní jednotka účtuje náklady hrazené z dlouhodobé zálohy výsledkově, tedy závazek oproti nákladům a současně čerpání dlouhodobé zálohy do výnosů.

Způsob oceňování:

Účetní jednotka oceňuje všechny účetní případy v aktuální pořizovací ceně v Kč. Družstvo nevytvořilo zásoby ani investiční majetek vlastní činností.

Způsob odpisování:

Nákupy jsou pořizovány na základě aktuální potřeby a účtovány přímo do spotřeby v pořizovacích cenách. K 31.12.2016 neměla účetní jednotka žádné nespotřebované zásoby, které by mohly být inventarizovány a účtovány na účtech zásob.

Odchytky od věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví:

V průběhu roku 2016 nedošlo k odchylkám od metod podle § 7 odst. 5 zákona.

Způsob stanovení opravek k majetku:

Opravné položky k dlouhodobému majetku nejsou tvořeny a nebyl důvod k jejich tvoření.

Způsob přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu:

Účetní jednotka v průběhu roku 2016 neúčtovala v cizích měnách na českou měnu.

Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků:

Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byly pořízeny a náklady s jejich pořízením souvisejících. Součástí ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou náklady uvedené ve vyhlášce 500/2002 Sb. v §47. Družstvo nemá žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Způsob oceňování cenných papírů a derivátů reálnou hodnotu, změny reálné hodnoty vč. změn v ocenění podílu ekvivalencí podle jednotlivých druhů finančního majetku vč. jejich zaúčtování:

Účetní jednotka nemá k 31.12.2015 ve finančním majetku žádné cenné papíry ani deriváty. Účetní jednotka neeviduje k 31.12.2015 dlouhodobý

IČ: 26432722

finanční majetek.

ODSTAVEC 6

Zvláště uváděné významné údaje, které nejsou v rozvaze a výkazu zisku a ztráty samostatně vykázány:

Doměrky splatné daně z příjmu za minulá ÚO: 0,- Kč
Rozpis odloženého daň. závazku nebo pohl.: 0,- Kč

Rozpis rezerv:

Účetní jednotka netvoří rezervy. Rezerva na opravu dlouhodobého hmotného majetku je řešena formou předpisu dlouhodobé zálohy družstevníkům na základě podlahové plochy pronajatých prostor (dále jen fond oprav). Ve sledovaném období byl fond oprav doplněn dle schváleného plánu o částku ve výši 3 475 tis. Kč.

V roce 2016 proběhlo čerpání fondu oprav dle odsouhlaseného plánu investic ve výši 1 997 tis. Kč. Fond oprav byl v průběhu roku 2016 zejména čerpán na opravy kotelen (4 domy) v majetku družstva. Nejedná se o rekonstrukci či modernizaci, nýbrž o výměny stávající technologie, která byla na konci své životnosti, za novou. Dále probíhaly další schválené opravy a údržba, jako jsou pravidelné revize vyhrazených zařízení, apod.

Dlouhodobé bank. úvěry vč. úrok. sazeb:

Účetní jednotce byly na základě smlouvy mezi BD Rotavská a bankou Česká spořitelna a.s., poskytnuty dva úvěry na financování oprav bytových domů, které má družstvo v majetku.

Stav úvěru ČS 475021139/0800 k 31.12.2016 ve výši 1 648 tis. Kč
Stav úvěru ČS 475419139/0800 k 31.12.2016 ve výši 1 516 tis. Kč

Popis zajištění úvěru:

Jako zajištění tohoto úvěru bylo sjednáno zástavní právo pro Českou spořitelnu a.s. (dále jen "Banka") jako jediného zástavního věřitele k pohledávkám účetní jednotky za Bankou ze smluv o všech účtech vedených pro účetní jednotku Bankou včetně vkladového účtu. Účetní jednotka se dále zavázala, že až do splacení úvěru nesníží bez souhlasu Banky výši příspěvku do dlouhodobé zálohy "fondu oprav".

Přijaté dotace na inv. a prov. účely: 0,- Kč
Účetní jednotka nečerpá žádné dotace

ODSTAVEC 7

Rozbor položky "Zřizovací výdaje":

Účetní jednotka má v majetku pozemek v hodnotě 27 548 tis. Kč. Jedná se o 60% z celkové pořizovací ceny pozemků (45 914 tis. Kč), která byla v celé výši uhrazena Bytovým družstvem Rotavská. Účetní jednotka proúčtovala 40%, tj. 18 366 tis. Kč, jako pohledávku za Městskou částí Praha 13 na základě smlouvy o sdružení ze dne 13.12.2001. V Katastru nemovitostí byly pozemky zapsány v poměru 49:51 mezi Bytové družstvo Rotavská a Městskou částí Praha 13. Po ukončení sdružení Městská část pro Prahu 13 převede svůj 51% podíl na těchto pozemcích na Bytové družstvo Rotavská oproti tomu započte pohledávku 18 366 tis. Kč za městskou část Praha 13.

Pohledávky a závazky po lhůtě splatnosti:

Účetní jednotka eviduje pohledávky z titulu předpisu záloh na služby a vyúčtování služeb družstevníkům a nájemcům družstevním bytů.

	k 31.12.2016	k 31.12.2015
Z předpisu záloh a vyúčtování po splatnosti:	49 tis. Kč	100 tis. Kč
Přeplatky z předpisu záloh a vyúčtování:	- 65 tis. Kč	-98 tis. Kč
Za předepsané pokuty:	0 tis. Kč	0 tis. Kč

Účetní jednotka eviduje tyto závazky po lhůtě splatnosti"

	k 31.12.2016	k 31.12.2015
Z obchodních vztahů po splatnosti:	117 tis. Kč	81 tis. Kč
Závazky z obch. vztahů z titulu pozastávek	742 tis. Kč	660 tis. Kč

Jiné pohledávky:

Pohledávky v tis.Kč	31.12.2016	31.12.2015
---------------------	------------	------------

z obchodních vztahů	0	3
jiné pohledávky	18386	18389
krátkodobé poskytn.zálohy	2983	939
ostatní pohledávky	5139	4862
dlouhodobé pohledávky pozast.	278	278
daňové pohledávky	0	0
celkem	26 786	24 471

Položka "Jiné pohledávky" zahrnuje dlouhodobou pohledávku vůči městské části Praha 13, za pozemky v celkové hodnotě 18 386 tis. Kč. Krátkodobé poskytnuté zálohy zahrnují platby za vodné-stočné, plyn a el. energii. Ostatní pohledávky jsou předmětem vyúčtování služeb za rok 2016, které budou vyúčtovány jednotlivým uživatelům bytů proti předepsaným zálohám.

Závazky v tis.Kč	31.12.2016	31.12.2015
z obchodních vztahů	859	965
krátkodobé zálohy	6682	6729
dlouhodobé přijaté zálohy	4103	2624
ostatní závazky	0	256
daňové závazky	36	-6
závazky ke společníkům	14	14
ostatní závazky ke společníkům	0	0
zav.ke společ.(vypořádání podíl)	0	0
dohadné účty pasivní	72	82
celkem	11 766	10 664

Účetní jednotka eviduje závazky vůči dodavatelům ve výši 859 tis. Kč. Krátkodobé zálohy ve výši 6 682 tis. Kč, jsou tvořeny zálohami na energie a služby jednotlivým uživatelům bytových jednotek. Zůstatek ve výši 4 103 tis. Kč na dlouhodobých zálohách představuje zůstatek na tzv. fondu oprav k 31.12.2016. Dohadné účty pasivní ve výši 72 tis. Kč představují dohadnou položku na el.energii od srpna do 31.12.2016.

Pronajatý majetek:

Účetní jednotka nemá pronajatý hmotný nebo nehmotný majetek.

Významné události, které se stanou mezi rozvahovým dnem a okamžikem sestavení účetní závěrky:

Účetní jednotka eviduje k 31.12.2016 tyto stavy na účtech časového rozlišení.

Účty časového rozlišení v tis. Kč	k 31.12.2016	k 31.12.2015
Náklady příštích období	0	0
Příjmy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	0	0
Výnosy příštích období	72	82

Mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31.12.2016.

ODSTAVEC 8

Rozpis položek výkazu zisku a ztráty sestaveného podle přílohy č. 3 k vyhlášce 500/2002 Sb.:

V ý n o s y - v tis. Kč	částka
Položka	
Tržby za prodej zboží	0
Výkony	157
Tržby z prodeje dlouh. maj. a materiálu	0
Ostatní provozní výnosy	4 023
Převod provozních výnosů	0
Výnosové úroky	0
Celkem	4 180

N á k l a d y - v t i s . K č

Položka	částka
Náklady vynaložené na prodané zboží	0
Výkonová spotřeba	3 673
Osobní náklady	293
Daně a poplatky	38
Odpisy DNM a DHM	0
Zůstatková cena prod. dlouh. maj. a mat.	0
Změna stavu rezerv a opravných položek	0
Ostatní provozní náklady	73
Převod provozních nákladů	0
Nákladové úroky	49
Ostatní finanční náklady	15
Daň z příjmu za běžnou činnost	39
Celkem	4 180

ODSTAVEC 9

Celková výše závazků:

Drobný hmotný a nehmotný majetek:

Účetní jednotka k 31.12.2016 neeviduje nehmotný a hmotný majetek.

Charakter a obchodní účel operací účetní jednotky:

Správa budov ve vlastnictví účetní jednotky.

ODSTAVEC 10

Transakce provedené přímo nebo nepřímo mezi účetní jednotkou a jejími většinovými společníky nebo členy správních, řídicích a dozorčích orgánů:

Účetní za rok 2016 nevykázala žádnou transakci.

Transakce, které účetní jednotka uzavřela se spřízněnou stranou:

Účetní za rok 2016 nevykázala žádnou transakci.

ODSTAVEC 11

Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské, společnosti za účetní období:

Položka	částka
a) Povinný audit účetní jednotky	0
b) jiné ověřovací služby	0
c) daňové poradenství	0
d) jiné neauditorské služby	0

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Tržby v tis. Kč

popis	2016	2015
Nájemné nedružstevní byty	157	157
Zúčtované krátk. zálohy	1531	1991
Ostatní příjmy-dohoda o narovnání	300	0
Ostatní provozní výnosy	119	80
Provozní výnosy - rozpušt.zálohy	1997	5048
Provozní výnosy - pojišťovna	43	17
Smluvní pokuty a úroky z prodl.	0	0
Úroky	34	40

Celkem

4180

7332

Účetní jednotka měla v průběhu roku 2016 tržby z nedružstevních bytů ve výši 157 tis. Kč, Ostatní výnosy v celkové výši 119 tis. Kč jsou tvořeny poplatky za převod družstevního podílu ve výši 27 tis. Kč, prodejem oken ve výši 41 tis. Kč, bonifikací pojištění ve výši 19 tis. Kč a prodejem ovladačů a klíčů, apod. v celkové výši 12 tis. Kč. Společnost DOMA a.s. uhradila polovinu soudních poplatků v rámci dohody o narovnání v celkové výši 20 tis. Kč. Nadto uvedená společnost uhradila družstvu v rámci dohody o narovnání dlouholetého soudního sporu částku ve výši 300 tis. Kč.

Zúčtovatelné krátkodobé zálohy ve výši 1531 tis. Kč mají svůj protipól v běžných nákladech účetní jednotky (viz. tabulka níže). Provozní výnosy (rozpuštění zálohy) v celkové výši 1 997 tis. Kč byly použity na krytí výdajů spojených zejména s opravami kotelen a ostatními plánovanými opravami dle schváleného plánu na rok 2016.

Náklady účetní jednotky jsou (v tis. Kč)

popis	2016	2015
Spotřeba materiálu	37	24
Pojištění domu	59	59
Údržba venkovních prostor	434	419
Opravy a udržování	128	86
Odečty měřidel	13	10
Správa BD vč. domovníka	658	1230
Daň z nemovitosti	43	43
Úroky	49	37
Právní úkony	15	41
Ostatní finanční náklady	16	24
Členství v SČMBD	21	21
Náklady na energie	22	8
Odměny orgánů obch.korporací	243	193
Opravy po poj. událostech	6	1
Pronájem	0	2
Ostatní služby	9	14
Pojištění odpovědnosti orgánů BD	35	35
Poštovné	15	8
Ostatní daně a poplatky	1	5
Daň DPPO	39	17
Odpis pohledávky	38	7
Repre fond	1	0
Celkem	1882	2284

Sestaveno dne:
28.3.2017

Sestavil:
Ing. Rostislav Korběl
tel: 603 418 441
KORBEL facility s.r.o.

Podpis statutárního zástupce:
Petr Opěla - předseda představenstva

Pavel Fišer - člen představenstva