

Jednota Teplice, družstvo
se sídlem Zemská 818, 415 01 Teplice, zaps. v OR KS Ústí nad Labem, odd.
DrXXVIII, vl.139, IČ:00032107

V Ý R O Č N Í Z P R Á V A
za rok 2 0 2 3

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA ROK 2023

NEPOVINNÁ

(dle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví § 21 naše družstvo není povinno vyhotovit výroční zprávu)

Obchodní jméno: Jednota Teplice, družstvo
právní forma: družstvo
Sídlo: 415 01 Teplice, Zemská 818
IČ: 00032107

Představenstvo:

Ing. Iveta Malkovská , předsedkyně představenstva
Ivana Hrabcová, místopředsedkyně představenstva
Lenka Andrlíková, členka představenstva
Ladislav Císař, člen představenstva
Eva Dvorščaková, členka představenstva
Milena Formánková, členka představenstva
Jitka Hofmannová, členka představenstva

Kontrolní komise:

Alena Laubeová, předsedkyně kontrolní komise
Jiřina Čadková, členka kontrolní komise
Martin Denk, člen kontrolní komise
Miloslav Lepeška, člen kontrolní komise
Lůbuša Sýhorová, členka kontrolní komise

O b s a h výroční zprávy

- I. Charakteristika vývoje družstva za uplynulý rok
- II. Hlavní úkoly družstva pro rok 2024
- III. Návrh na rozdělení zisku za rok 2023
- IV. Vyjádření kontrolní komise družstva
- V. Výkazy roční účetní závěrky

I.

Charakteristika vývoje družstva za uplynulý rok

Hlavními úkoly našeho družstva pro rok 2023 byly :

- 1/ vymáhání pohledávek od dlužníků
- 2/ opravy vlastních objektů
- 3/ hospodaření družstva dle schváleného plánu.

1/ Vymáhání pohledávek od dlužníků

Za rok 2023 bylo vymoženo od dlužníků celkem 53 tis.Kč. Od roku 2007 do roku 2023 jsme obdrželi za průtahy soudních řízení delší jak 10 let od Ministerstva spravedlnosti celkem částku 991 tis.Kč.

Od roku 1997 provádělo naše družstvo odpis pohledávek tak, jak to umožňoval zákon. Pohledávky byly odepisovány po dobu devíti let procentuálním způsobem a celkem bylo odepsáno 13 363 tis.Kč. Pohledávky byly odepsány účetně, jelikož tyto částky jsme si mohli v tom daném roce dát do nákladů družstva. Fyzicky jsou ale vymáhány a získané částky jsou pak součástí výnosů družstva. Z původně odepsané hodnoty je do 31.12.2023 zaplacen 2 724 tis.Kč (za rok 2023 je to 1 tis.Kč). Opravné položky za dlužníky nemá družstvo žádné.

2/ Opravy vlastních objektů

Družstvo již několik let provádí opravy vlastních objektů dle schválených plánů.

<u>Plánované opravy</u>	<u>Plán</u>	<u>Skutečnost</u>
Krupka, Družstevní – vyčištění zahrady, vývoz nepořádku	30.000,-	7.060,-
Cínovec 284 – dočištění žlabu, odvezení nepořádku	30.000,-	0,-
Duchcov – oprava střechy	10.000,-	1.653,-
Teplice, Jaselská 437 – oprava střechy, žlabu	15.000,-	13.650,-
Teplice, Zemská 818 – oprava dveří, výměna prahů	45.000,-	41.896,07
Teplice, Jaselská 436- oprava zastř.chodníků – hav.stav	635.000,-	495.975,-
Bílina – výměna výkladců a oken	1.145.000,-	1.060.180,-
Teplice, Zemská – výmalby kanceláří	11.000,-	11.403,-
Teplice, Perla 430,431 – výměny plyn.kotlů	120.000,-	93.258,-
Teplice, Zemská 818 – oprava podlah kanceláří III. NP	27.000,-	27.588,-
Teplice, Zemská 818 – oprava EE kanceláří III. NP	20.000,-	12.000,-
Teplice, Ant. Sochora 2050 (býv.pošta) – oprava EE	60.000,-	60.000,-
Teplice, Ant. Sochora 2050 (býv.pošta) – oprava podlah	37.000,-	29.605,27
Teplice, Ant. Sochora 2050 (býv.pošta) – oprava omítek, dveří	79.000,-	77.555,-
Čištění střech	13.500,-	8.268,30
Běžné opravy + opravy kotlů	80.000,-	130.442,75
C E L K E M	2.357.500,-	2.070.534,39

3/ Hospodaření družstva dle schváleného plánu

Družstvo za rok 2023 dosáhlo zisku ve výši 666 tis.Kč, plánován byl zisk ve výši 297 tis.Kč.

Družstvo nemělo v roce 2023 žádný úvěr ani půjčku, nákladové úroky nebyly.

Družstvo se přetransformovalo s dluhem k 31.12.1992 ve výši 99 973 tis.Kč.

Cizí zdroje družstva k 31.12.2023 činily 6 109 tis.Kč, z toho např. nezúčtované zálohy na energie, nájem a kauce od nájemníků částku 2 489 tis.Kč a nevyplacené podíly na zisku a vypořádací podíly a podíly na zisku částku 3 020 tis.Kč.

Hospodářská situace družstva

Družstvo za rok 2023 vytvořilo zisk ve výši 666.211,64 Kč . Stav finančních prostředků k 31.12.2023 činil 9.075.884,02 Kč.

Pronájemová činnost

K pronájmu bylo k 31. 12. 2023 celkem 50 prostor , 3 reklamní plochy, 4 pozemky a nájem přípojky. Nepronajaté zůstaly kanceláře v budově ústředí ve III.patře, některé kanceláře ve II. patře a přízemí.

Tržby z pronájmů činily k 31.12.2023 částku 6.607 tis. Kč.

Předpokládaný pronájem nebytových prostor v roce 2024

<i>č.stř.</i>	<i>místo</i>	<i>účel</i>	<i>pozn.</i>
1911	Tce-Perla	prod.kancel.nábytku	
1912	Tce-Hvězda	kancelář	
1913	Tce-Perla	prodejna domácích potřeb	
1914	Tce-Hvězda	prodejna COOP	
1917	Tce-Hvězda	lékárna	
1919	Tce-Perla	Cetin.ústředna	
1920	Cínovec	kadeřnictví	
1921	Tce-Hvězda	pivnice	
1923	Bílina	supermarket Tesco	
1925	Tce-Perla	prodejna elektro	
1929	Tce-Hvězda	prodejna a opravná elektroniky	
1930	Tce-Hvězda	restaurace	
1933	Tce-Hvězda	čištění interiérů osob.aut	
1936	Tce-Perla	sklad	
1937	Tce-Perla	prodejna kol	
1938	Cínovec	prod.smíš.zboží	
1939	Tce-Hvězda	provozovna 3D modelování	
1940	Tce-Perla	pošta	
1942	Tce-Hvězda	lékař.ordinace	
1943	Tce Hvězda	lékař.ordinace	
1950	Cínovec	prod.smíš.zboží	
1955	Tce-Perla	bazar,zastavárna	
1956	Tce-Hvězda	kadeřnictví	
1959	Tce-Perla	prod.elektroniky	
1961	Tce-Perla	kavárna	
1962	Tce-Perla	prodejna potravin a smíšeného zboží	
1966	Krupka	prodejna potravin a smíšeného zboží	
1967	Tce-Perla	sklad	
1968	Tce-Hvězda	sklad uzenin	
1969	Tce-Hvězda	garáž	
1970	Duchcov	celý objekt	
1978	Tce-Perla	prodejna potravin	

1979	Tce-Zemská	autodílna
1980	Tce-Hvězda	bankomat
1981	Tce-Perla	restaurace
1982	Tce-Hvězda	trafostanice
1984	Bílina	střecha – anténa
1985	Tce-Perla	střecha - anténa
896803	Tce-ústředí	1 kancelář
896804	Tce-ústředí	1 kancelář
896806	Tce-ústředí	1 kancelář
896805	Tce-ústředí	1 kancelář
896807	Tce-ústředí	1 kancelář
896808	Tce-ústředí	5 kanceláří + sklad
896810	Tce-ústředí	1 kancelář vč. archivu
896811	Tce-ústředí	1 kancelář
896813	Tce-ústředí	1 kancelář
896815	Tce-ústředí	1 kancelář
896817	Tce-ústředí	1 kancelář
896818	Tce-ústředí	2 kanceláře

+ 3 reklamní plochy, 4 pozemky, 1 přípojka

Investiční činnost

Plán investic v roce 2023 činil 570.000,-Kč, skutečnost 370.000,- (topení Bílina)

Správní aparát

Počet technicko-hospodářských pracovníků k 31. 12. 2023: 2.

Členská základna

Počet členů k 31. 12. 2022	145
Ukončené členství v roce 2023	- 6
Stav členů k 31.12.2023	139

Na den 28.3.2024 byla svolána schůze členských výborů místních členských základen za účelem zajištění účasti na členské schůzi v roce 2024.

Klíčové údaje o hospodaření družstva ve srovnáním s min. obdobím /v tis.Kč/

<i>Ukazatel</i>	<i>1992 rok trans.</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>
Aktiva, pasiva	135 610	47 763	48 087
Vlastní kapitál	35 283	40 665	40 724
Výnosy	49 359	6 791	7 226
Náklady	59 774	5 685	6 560
Hosp.výsledek	- 10 415	+ 1 106	+ 666
Mzdové náklady	12 026	1 212	1 208

(bez OON)			
Počet zaměst.(prům.)	312	2,27	2,00
Počet členů družstva	812	145	139
Přijetí nových členů	13	0	0
Maloobchodní obrat	142 141	0	0
Velkoobchodní obrat	18 110	0	0
PJ v přímém řízení	24	0	0
Tržby z prodeje inv. majetku a mater.	17 664	0	0
Zůstatková cena inv. majetku a mater.	11 347	0	0
Zásoby	12 253	0	0
Úvěry	25 901	0	0
Závazky z obch.styku	58 200	3 182	3 564
Jiné závazky	3 723	79	74
Pohledávky celkem	37 904	1 337	1 622
Procento zadluženosti	73,72	11,81	12,70

II. Hlavní úkoly družstva pro rok 2024

Družstvo od února 2001 provádí realitní činnost, která spočívá ve spravování a pronajímání vlastního majetku.

Hlavními úkoly pro rok 2024 bude:

- 1) vymáhání pohledávek od dlužníků
- 2) opravy vlastních objektů
- 3) hospodaření družstva dle schváleného plánu.

Hlavní ukazatele výhledu družstva na rok 2024 (v tis.Kč)

Výnosy	7 520
Náklady	7 042
Hospodářský výsledek - zisk	478

Plánovaná výše zisku je převážně ovlivněna opravami v Bílině, Teplice, Perla 436.

Majetek družstva

Seznam objektů v majetku družstva :

Cínovec čp. 284	prodejna + kadeřnictví
Cínovec čp. 285	prodejna Espresso
Bílina, Za Chlumem čp. 822	prodejna
Krupka, Družstevní čp. 603	prodejna
Teplice, Šanov č.p.1340,2048,2049,2050	areál Hvězda
Teplice, Řetenice čp. 427,437,434, 429,433,432,436,430,431	objekty v areálu Perla
Duchcov, čp.1249	kanceláře, sklad
Teplice, Zemská 818	budova sídla družstva
Teplice, Zemská čp.1857	autodílna
Stará Oleška čp.20	rekreační chata

Do majetku družstva jsme v letech 2008 a 2009 získali bezplatně pozemky v bývalém trvalém užívání na základě vyhraných žalob proti státu. Jedná se o pozemky na Cínovci, Teplicích-Trnovanech (areál Hvězda), v Krupce, Teplicích-Řetenicích, Duchcově a Bílině. Na těchto pozemcích stojí objekty družstva. Pozemky byly oceněny znaleckými posudky a zařazeny do majetku družstva v celkové hodnotě 10 649 479,-Kč. V listopadu 2022 jsme získali koupí pozemky v Teplicích, areál Perla pod budovami 430,431 a 436 za cenu 2.762.000,- Kč.

Dosud však není vyřešen spor s ÚZSVM, týkající se nájmu - bezdůvodného obohacení z užívání pozemků v areálu Perla Teplice – pod objektem č.p. 436 a 430,431. Jsme ve sporu s úřadem o výměru plochy a cenu za bezplatné užívání pozemků. V kauze se již vypracoval pátý znalecký posudek. ÚZSVM původně požadoval částku 160,-, poté 90,- a pak 70,- Kč/m²/rok. Zpracované znalecké posudky v poslední době však určují cenu 50,- Kč/m², ba i dokonce cenu 25 Kč/m^{2s}, s čím však ÚZSVM nesouhlasí. Nový znalecký posudek zase určuje cenu přes 70,- Kč/m². Dále družstvo je ochotno zaplatit bezdůvodné obohacení jen za ten pozemek, kde stojí budova družstva.

Členství družstva v SČMSD

Naše družstvo je členem Svazu českých a moravských spotřebních družstev se sídlem v Praze. Tento subjekt je zájmovým sdružením právnických osob - členských družstev. Vystupuje navenek k ochraně a uplatňování oprávněných požadavků svých členů a k podpoře jejich zájmů. Prosazuje a hájí zájmy členů ve vztahu ke státním orgánům, institucím a jiným orgánům. Příspěvek na činnost SČMSD činil v r.2023 12 100,-Kč vč. DPH,dále SČMSD byla na základě uzavřené smlouvy o systémovém poradenství zaplacená částka 48 400,-Kč vč. DPH

III.

Návrh na rozdělení zisku

Představenstvo Jednoty Teplice, družstva navrhuje vytvořený zisk za rok 2023 ve výši 666.211,64 Kč vypořádat takto :

- částku 490.588,- Kč vyplatit jako podíl na zisku za rok 2023 členům družstva,
- částku 100.000,- Kč převést do fondu členů
- částku 30.000,- Kč převést do fondu zaměstnanců
- částku 45.623,64 Kč ponechat jako nerozdělený zisk minulých let.

IV.

Vyjádření kontrolní komise družstva

Vyjádření kontrolní komise družstva k roční účetní závěrce za rok 2023 je zpracováno samostatně a je nedílnou součástí výroční zprávy.

VI.

Výkazy roční účetní závěrky

- rozvaha ve zkráceném rozsahu k 31.12.2023
- výkaz zisků a ztrát ve zkráceném rozsahu k 31.12.2023
- příloha k účetní závěrce za rok 2023

příloha č. 01
příloha č. 02
příloha č. 03

Vypracovala: Ing. Iveta Malkovská
V Teplicích, dne 14. března 2024

Zpracováno v souladu s vyhláškou č.
500/2002 Sb. ve znění pozdějších
předpisů

ROZVAHA (BILANCE)

ke dni 31.12.2023

(v celých tisících Kč)

IČ

3 21 07

Obchodní firma nebo jiný název
účetní jednotky

Jednota Teplice

družstvo

Sídlo, bydliště nebo místo
podnikání účetní jednotky

Zemská 818

415 01 Teplice

Rozvaha ve zkráceném rozsahu - mikro ÚJ, která nemá povinnost mít účetní závěrku ověřenou auditorem

označ		řád	Běžné účetní období			Min.úč.
			Brutto	Korekce	Netto	období
a	b	c	1	2	3	4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 až 05)	001	89 101	41 014	48 087	47 763
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	003	78 379	41 014	37 365	38 276
C.	Oběžná aktiva	004	10698	0	10698	9457
D.	Časové rozlišení aktiv	005	24	0	24	30
	PASIVA CELKEM (ř. 07 + 08 + 11)	006			48087	47763
A.	Vlastní kapitál	007			40724	40665
B. + C.	Cizí zdroje	008			6872	6616
B.	Rezervy	009			0	0
C.	Závazky	010			6872	6616
D.	Časové rozlišení pasiv	011			491	482

Právní forma účetní jednotky : družstvo

Předmět podnikání nebo jiné činnosti : pronájem vlastního nemovitého majetku

Okamžik sestavení: 06.03.2024	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Zpracováno v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů		VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY		Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky	
		ke dni 31.12.2023		Jednota Teplice,	
		(v celých tisících Kč)		družstvo	
		IČ		Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky	
		3 21 07		Zemská 818	
				415 01 Teplice	
Výkaz zisku a ztráty ve zkráceném rozsahu - druhové členění					
Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období		
			sledovaném 1	minulém 2	
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	7 010	6 638	
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0	
A.	Výkonová spotřeba	03	2 838	2 046	
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	04	0	0	
C.	Aktivace	05	0	0	
D.	Osobní náklady	06	1 772	1 766	
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	07	1 560	1 530	
III.	Ostatní provozní výnosy	08	102	117	
F.	Ostatní provozní náklady	09	21	36	
*	Provozní výsledek hospodaření	10	921	1 377	
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	11	0	0	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	12	0	0	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	13	0	0	
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	14	0	0	
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	15	113	35	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	16	0	0	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	17	156	0	
VII.	Ostatní finanční výnosy	18	1	1	
K.	Ostatní finanční náklady	19	85	82	
*	Finanční výsledek hospodaření	20	-127	-46	
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	21	794	1 331	
L.	Daň z příjmů	22	128	225	
**	Výsledek hospodaření po zdanění	23	666	1 106	
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	24	0	0	
***	Výsledek hospodaření za účetní období	25	666	1 106	
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	26	7 226	6 791	
Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou			
06.03.24					

Právní forma účetní jednotky: družstvo

Předmět podnikání nebo jiné činnosti: pronájem vlastního nemovitého majetku

Příloha k účetní závěrce za rok 2023
- dle § 39 vyhl. č. 500/2002

a) Informace podle § 18 odst. 3 zákona

Obchodní firma: Jednota Teplice, družstvo

Identifikační číslo: 00 03 21 07

Sídlo: Teplice, Zemská 818

Právní forma právnické osoby: družstvo

Předmět podnikání: pronájem vlastního nemovitého majetku

Rozvahový den: 31.12.2023

Den sestavení úč.závěrky: 06.03.2024

b) Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách:

1. Oceňování majetku a závazku

- pořízení materiálu na vrub účtu 111 – pořizovací ceny
- pořízení služeb na vrub účtu 395 – pořizovací ceny
- pořízení dlouhodobého majetku – pořizovací ceny, reprodukční ceny

2. Stanovení úprav hodnot majetku (odpisy a opravné položky)

- družstvo si stanovilo účetní odpisy a to ve výši daňových odpisů roku 1998 a to u odpisové skupiny 5, o opravných položkách družstvo neúčtovalo

3. Způsob uplatnění při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

- přepočet nebyl proveden, protože zahraniční pohledávky a závazky se u družstva nevyskytly.

4. Stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků

- na základě znaleckých posudků

c) Informace o použitém oceňovacím modelu a technice při ocenění reálnou hodnotou

1. Změny reálné hodnoty

2. Deriváty

3. Opravné položky, které nebyly oceněny reálnou hodnotou nebo ekvivalencí

d) Výše závazkových vztahů s dobou splatnosti delší než 5 let:

- závazky: 0,-
- pohledávky: 53.165,-

e) Závazky kryté věcnými zárukami

- nemáme

f) Výše záloh, závdavků, zápůjček a úvěrů poskytnutých členům řídicích, kontrolních orgánů

- nemáme

g) Výše a povaha jednotlivých položek výnosů a nákladů, které jsou mimořádné svým objemem

- nemáme

i) průměrný přepočtený počet zaměstnanců v průběhu účetního období

- 2 zaměstnanci

Informace o nabytí vlastních podílů:

- základní členský vklad ve výši 1.000,- Kč/člen.

Teplice, dne 06.03.2024

Ing. Iveta M a l k o v s k á
předsedkyně představenstva