

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

**Zpráva nezávislého auditora k roční účetní
závěrce k 31.12.2018**

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ A VEDENÍ DRUŽSTVA STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO JINDŘICHŮV HRADEC

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, výkazu cash flow a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje i přehled o změnách vlastního kapitálu, popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Družstva.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpořvednost statutárního orgánu Druřstva za řčetní závěrku

Statutární orgán Druřstva odpovřdí za sestavení řčetní závěrky podávající vřrný a poctivý obraz v souladu s řeskými řčetními ředpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení řčetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování řčetní závěrky je statutární orgán Druřstva povinen posoudit, zda je Druřstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze řčetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití ředpokladu nepřetržitého trvání při sestavení řčetní závěrky, s výjimkou řípadů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Druřstva nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpořvednost auditora za audit řčetní závěrky

Naším cílem je získat říměřenou jistotu, že řčetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Říměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými ředpisy ve všech řípadech v řčetní závěrce odhalí řípadnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně ředpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé řčetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými ředpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti řčetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níř dořlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), řalřování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohláření nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Druřstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých řčetních pravidel, říměřenost provedených řčetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Druřstva uvedl v příloze řčetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití ředpokladu nepřetržitého trvání při sestavení řčetní závěrky ředstavenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Druřstva nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze řčetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Druřstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Druřstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah řčetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda řčetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k vřrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Praha, 27.03.2019

JH&P Consulting s.r.o.
Laubova 8
130 00 Praha 3
(Oprávnění č. 530)



Ing. Jiří Hrdlička
jednatel společnosti
a statutární auditor
(Oprávnění č. 2027)

VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření Stavebního bytového družstva J. Hradec za rok 2018

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec je zapsáno v obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl Dr XXXXIII, vložka 181, den zápisu 8. leden 1969, IČ 00038300.

Družstvo se řídí stanovami, upravenými v souladu s platnými obecně závaznými předpisy a schválenými shromážděním delegátů družstva 27. 5. 2014. Zapisované jmění družstva činí 50.000,-- Kč.

Činnost družstva je založena na vlastnictví, správě a provozu bytových domů, bytů a nebytových prostor (garáže), budov s nebytovými prostory a na ostatním majetku družstva.

V rámci předmětu činnosti a v rozsahu příslušných oprávnění družstvo připravuje a zabezpečuje zejména:

A) činnost za účelem zajišťování potřeb svých členů spočívající především v:

- 1) provádění, popř. zajišťování správy, údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí bytových a nebytových objedek, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- 2) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- 3) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících

B) činnost za účelem podnikání spočívající především v nájmu bytů, nebytových prostor a staveb osobám, které nejsou členy družstva, realitní činnosti a správě a provozu nemovitostí ve vlastnictví jiných osob než členů družstva, jakož i provozování dalších činností dle platných živnostenských oprávnění:

- 1) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách č. 1 a 3 živnostenského zákona:
 - a) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
 - b) zprostředkování obchodu a služeb
 - c) velkoobchod a maloobchod
 - d) realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
 - e) vydavatelské činnosti, polygrafická výroba a kopírovací práce
 - f) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy
- 2) technicko-organizační činnost v oblasti požární ochrany
- 3) činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- 4) montáž, opravy, revize a zkoušky elektrických zařízení

C) družstvo může vykonávat i další činnosti schválené představenstvem, pokud si k tomu zajistí příslušné oprávnění.

Stavební bytové družstvo J. Hradec zaměstnávalo v roce 2018 v průměru 17 pracovníků.

Organizačně: 15 technickohospodářských pracovníků
2 dělníky

Informace o účetních metodách a obecných účetních zásadách

Způsob ocenění: nakupované zásoby jsou vedeny v pořizovacích nákladech, dopravné, balné a poštovné je vedeno jako vedlejší pořizovací náklad, který je kryt skladovou přírážkou při výdeji materiálu
zásoby vytvořené ve vlastní režii - družstvo nevytváří zásoby ve vlastní režii
cenné papíry a majetkové účasti jsou vedeny v pořizovacích cenách

Odpisové plány k HM: odpisové plány jsou sestaveny podle zák. č. 586/92 Sb. o daních z příjmu ve znění pozdějších novel, je použita rovnoměrná metoda při odepisování
Daňový odpis bytových domů ve 100% vlastnictví SBD nebyl (stejně jako účetní) uplatněn, od roku 2014 je nájemné osvobozené

Hmotný majetek zatížený zástavním právem: zástavní právo, které je zapsáno na listech vlastnictví v katastru nemovitostí, je na obytné domy se zůstatkem investičního a účelového úvěru ve prospěch:

Ministerstva financí ČR	16 538 836,00 Kč
Československé obchodní banky a.s.	9 891 292,00 Kč
Česká spořitelny a.s.	36 767 682,00 Kč
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	6 146 947,00 Kč
Komerční banky a.s.	949 065,00 Kč

Hodnocení finanční situace

V roce 2018 dosáhlo SBD J. Hradec zisku **682.488,81 Kč** (po odvodu daně z příjmu), a jeho rozdělení je navrhováno takto:

fond odměn	555 000,00 Kč
statutární fond	0,00 Kč
sociální fond	127 488,81 Kč

Hmotný majetek družstva k 31. 12. 2018 činil v účetní hodnotě celkem 387 585 441,92 Kč

z toho: budovy, stavby	377 801 447,12 Kč
v tom: budovy a stavby nebytové	14 051 661,00 Kč
nebytové prostory	769 860,12 Kč
bytové domy	373 005 737,00 Kč
řadové garáže	417 979,00 Kč
oprávky k budovám	10 443 790,00 Kč
samostatné movité věci	608 327,80 Kč
v tom: dopravní prostředky	1 055 597,00 Kč
přístroje a tech.zařízení	1 372 866,00 Kč
inventář nebytový	61 106,80 Kč
vybavení dílen	92 393,00 Kč
oprávky k sam. mov. věcem	1 973 635,00 Kč
pozemky	9 175 667,00 Kč

Čisté obchodní jmění dle rozvahy k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

<u>Aktiva celkem</u>	<u>580 918</u>
Mínus - cizí zdroje	184 853
základní kapitál	1 308
<u>kapitálové fondy</u>	<u>366 654</u>
Čisté obch.jmění k 31.12.2018	28 103

Stav pohledávek k 31.12.2018

Celkem	1 264 238,00 Kč
z toho nájemné a zálohy na služby a jejich vyúčtování	349 985,00 Kč
Zůstatek opr. položky k pohledávce za firmou Ladislav Řehák K. Řečice činil k 31.12.2018	
opravná položka daňová	159 100,00 Kč
opravná položka nedaňová	87 290,00 Kč

Všechny pohledávky družstva jsou právně zajištěny.

Platební schopnost

Po celé období roku 2018 bylo družstvo vždy solventní.

Činnost družstva v budoucím období

Činnost družstva bude i nadále zaměřena zejména na správu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví a ve správě družstva. V oblasti záchovné péče bude usilováno zejména o zlepšení technického stavu obvodových a střešních plášťů bytových domů (výměna oken, zateplení), jakož i plnění povinností vyplývajících z nových předpisů k zajištění bezpečného provozu výtahů, instalace inovovaného zařízení pro měření spotřeby energií v bytech (s možností radiového odpočtu a pro umožnění její registrace v průběhu ročního období), zajištění zpracování průkazů energetické náročnosti budov.

V souladu s platnou legislativou, vztahující se ke správě bytových domů, zejména:

- pokračovat v souladu s příslušnými ustanoveními stanov družstva v převodech bytů do vlastnictví
- spolupracovat s orgány SVJ při přípravě změn stanov
- u nově vznikajících SVJ aktivně se podílet při jejich zakládání, volbě orgánů a zápisu do veřejného rejstříku

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec



RSDr. František Reisner
předseda představenstva SBD



Ing. Vladislav Svoboda
místopředseda představenstva SBD

Projednáno v představenstvu 3/2019 s doporučením ke schválení shromážděním delegátů.

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2018
(v celých tisících Kč)
IČ: 00038300

Název a sídlo účetní jednotky
Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec
Na Píketě 535
Jindřichův Hradec 1
37701

Sestaveno dne: 27.3.2019

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba a nájem bytů a nebytových prostor

Spisová značka: DrXXXXIII 181

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	593 582	12 664	580 918	582 927
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	450 321	12 418	437 903	443 898
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	400 003	12 418	387 585	385 973
1.	Pozemky a stavby	15	397 421	10 444	386 977	385 651
1.1.	Pozemky	16	9 176	0	9 176	9 234
1.2.	Stavby	17	388 245	10 444	377 801	376 417
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 582	1 974	608	322
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	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	0


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	50 318	0	50 318	57 925
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	1 000	0	1 000	1 000
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	49 318	0	49 318	56 925
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	49 318	0	49 318	56 925
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	143 004	246	142 758	138 791
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	1 313	0	1 313	1 409
1.	Materiál	39	11	0	11	14
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	1 302	0	1 302	1 395
3.	Výrobky a zboží	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky	42	0	0	0	0
3.2.	Zboží	43	0	0	0	0
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	90 260	246	90 014	98 026
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0	0
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	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
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	0	0	0	0

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	90 260	246	90 014	98 026
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	28 578	246	28 332	30 311
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	61 682	0	61 682	67 715
4.1.	Pohledávky za společníky	62	53 755	0	53 755	60 066
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	22	0	22	0
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	4 324	0	4 324	4 279
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
4.6.	Jiné pohledávky	67	3 581	0	3 581	3 370
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	51 431	0	51 431	39 356
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	57	0	57	38
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	51 374	0	51 374	39 318
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	257	0	257	238
1.	Náklady příštích období	79	24	0	24	57
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	233	0	233	181

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	580 918	582 927
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	393 999	390 634
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	1 308	1 310
1.	Základní kapitál	04	1 308	1 310
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	366 654	363 247
1.	Ážio	08	0	0
2.	Kapitálové fondy	09	366 654	363 247
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	366 975	363 371
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	-321	-124
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	24 355	24 404
1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	17	24 355	24 404
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.)	18	1 000	1 000
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	19	1 000	1 000
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	20	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	682	673
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	184 853	190 167
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.)	29	184 853	190 167
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	140 352	145 840
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	70 294	78 447
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	69 949	67 255
4.	Závazky z obchodních vztahů	36	0	0
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	70	99
9.	Závazky - ostatní	41	39	39
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	39	39
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	44 501	44 327
1.	Vydané dluhopisy	46	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	47		0
1.2.	Ostatní dluhopisy	48	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	49	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	50	40 884	40 918
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	1 696	1 589
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	1 921	1 820
8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	496	462
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	292	271
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	508	334
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	254	372
8.7.	Jiné závazky	62	371	381
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	2 066	2 126
1.	Výdaje příštích období	67	2 066	2 126
2.	Výnosy příštích období	68	0	0

Podpisový záznam


 STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
 Jindřichův Hradec

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2018

(v celých tisících Kč)

IČ: 00038300

Název a sídlo účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

Na Piketě 535

Jindřichův Hradec 1

37701

Sestaveno dne: 27.3.2019

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

Předmět podnikání účetní jednotky: výstavba a nájem bytů a nebytových prostor


Spisová značka: DrXXXXIII 181

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	14 411	14 627
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	9 366	9 036
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	1 949	2 227
3.	Služby	06	7 417	6 809
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	93	201
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	10 009	9 745
D.1.	Mzdové náklady	10	7 395	7 344
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 614	2 401
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 504	2 291
2.2.	Ostatní náklady	13	110	110
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	510	1 628
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	516	524
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	516	524
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	-6	1 104
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	9 910	11 051
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	10	588
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	9 900	10 463
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	1 723	1 974
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	98
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	526	558
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	1 197	1 318
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	2 620	3 094

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	7 350	15 033
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	500	492
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	6 850	14 541
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	6 906	14 391
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	220	111
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	220	111
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	2 099	2 481
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	2 099	2 481
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2 100	1 086
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 364	1 429
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-1 699	-2 071
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	921	1 023
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	239	350
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	268	354
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-29	-4
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	682	673
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	682	673
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	33 991	41 908

Podpisový záznam



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

Na Piketě 535/III, 377 01 Jindřichův Hradec

IČ: 000 38 300

DIČ: CZ00038300

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Č. Budějovicích oddíl Dr XXXXIII, vložka 181

PŘÍLOHA

tvůřící součást účetní závěrky pro podnikatele za rok 2018 v plném rozsahu

A OBECNÉ ÚDAJE

A.1 a) Rozhodující předmět činnosti: **provoz a správa bytových a nebytových objektů**

b) Datum vzniku: **08.01.1969**

c) Organizační struktura: **družstvo**

d) Změny organizační struktury během uplynulého období:

Dne 31.3.2018 odstoupil z funkce člen představenstva p. Petr Vobr a dne 30.5.2018 se stal členem představenstva p. Roman Jíra

e) Představenstvo družstva:

RSDr. Reisner František

Jíra Roman

Ing. Svoboda Vladislav

Kozel Jan

Ing. Minářů Miroslav

Mgr. Kotrč Miroslav

Ing. Kočí Karel

Růžička Petr

Stejskal Jiří

f) SBD se řídí Stanovami upravenými v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb. schválenými shromážděním delegátů SBD dne 27. května 2014.

A.2 Název a sídlo společnosti, ve které má družstvo větší podíl než 20%:

Společensví vlastníků jednotek domu čp:

J. Hradec 253/IV

J. Hradec 701/III

J. Hradec 705/III

J. Hradec 807-808/II

N. Včelnice 465

Rodvínov 84

Dačice 434/IV

Slavonice 158

Budíškovice 106

Třeboň 1021/II

Č. Velenice 178

Lomnice nad Lužnicí 593

A.3 a) Průměrný počet zaměstnanců během účetního období

17

b) Osobní náklady za SBD celkem (účet 521, 524) v tis. Kč	1 009
c) Odměny členům orgánů družstva (účet 523) v tis. Kč	400
z toho členům představenstva	355
A.4 Ostatní požitky vedoucích pracovníků a funkcionářů	0

B INFORMACE O ÚČETNÍCH METODÁCH A OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH

B.1 Způsob ocenění:

a) Zásoby	pořizovací náklady
b) Zásoby vytvořené ve vlastní režii	0
c) HM vytvořené ve vlastní režii	0
d) Cenné papíry a majetková účast	<p>1 000 000,00 Kč Coop Therm</p> <p>16 000 000,00 Kč Termínované vklady</p> <p>6 138 474,06 Kč ČS - portfolio</p> <p>9 653 886,82 Kč ČSOB - státní dluhopisy</p> <p>5 573 595,16 Kč PIONEER portfolio</p> <p>5 758 331,34 Kč CONSEQ portfolio</p> <p>6 195 202,78 Kč Aquila RAF</p>

B.2 Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období: 0

B.3 Náklady související s pořízením zásob **doprava, balné, poštovné**

B.4 Změny ve způsobu oceňování, postupů odpisování, postupů účtování:
v období roku 2018 nedošlo ke změnám

B.5 Opravné položky:
zůstatek opravné položky za firmou
Ladislav Řehák, K. Řečice - pronájem prostor v admin.budově
opravná položka daňová 159 100,00 Kč
opravná položka nedaňová 87 290,00 Kč

B.6 Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému majetku:

a) způsob sestavení odpisových plánů:

zákon č. 586/92 Sb. o daních z příjmu v platném znění

b) odpisové metody:

HM je účetně i daňově odpisován rovnoměrně
U bytových domů ve 100% vlastnictví SBD není použit účetní ani daňový odpis - od 2014 - osvobozené nájemné druž.bytů

B.7 Tvorba zákonné rezervy:

v r. 2018 nebyla tvořena, ani čerpána, žádná rezerva

C. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT (v tis. Kč)**C.1 Hmotný majetek kromě pohledávek:**

a) rozpis HM a DHM (v tis. Kč)

účet	název	pořizovací cena	oprávky
021..	bytové domy	374 424	0
	ostatní budovy	14 822	10 444
022..	stroje, přístroje, zařízení	1 465	1 189
	dopravní prostředky	1 056	724
	inventář	61	61
031..	pozemky	9 176	

b) přírůstky HM podle tříd v pořizovací ceně (v tis. Kč):

technické zhodnocení	0 bytové domy
	0 správa
pozemky od ÚZSVM	0 darovací smlouvy

c) úbytky HM a DHM (vyřazení z důvodu likvidace, prodeje v tis. Kč):

převedené byty	6 349
pozemky	59
současně s převody bytů do osob.vlastnictví členů	

d) HM zatížen zástavním právem

* Investiční úvěry na výstavbu družstevních domů v souhrnné výši	16 538 836,00 Kč
* Účelové úvěry na stavební úpravy bytových domů na rekonstrukce obvodového a střešního pláště, výměny oken, vyzdění meziokenních vložek, apod):	
Československá obchodní banka a.s.	9 891 292,00 Kč
Česká spořitelna a.s.	36 767 682,00 Kč
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	6 146 947,00 Kč
Komerční banka a.s.	949 065,00 Kč
Zástavní právo je zapsáno na listech vlastnictví v katastru nemovitostí a je proveden výmaz v případech mimořádné splátky (při převodech bytů do osobního vlastnictví) a řádné splátky - poslední anuity.	

C.2 Pohledávky:

Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti v tis. Kč **626**
Všechny pohledávky jsou právně zajištěny.

C.3 Vlastní kapitál celkem (úč.sk.41., 42., 43.) v tis. Kč		393 999	
z toho:	<u>snížení vlastního kapitálu:</u>		7 366
	převody bytů do osobního		
	vlastnictví členů	6 349	
	ukončení členství v družstvu	1	
	čerpání stat.fondu	47	
	čerpání soc.fondu a fondu odměn	772	
	změna ocenění fin.majetku	197	
	HV 2016 rozdělení	0	
	<u>zvýšení vlastního kapitálu:</u>		11 282
	rekonstrukce, tech. zhodnocení		
	bytových domů	8 168	
	dodateč.členský vklad	0	
	splátky invest.úvěru	756	
	darované pozemky ÚZSVM	1	
	tvorba statutárního fondu	0	
	tvorba kapitálového fondu	0	
	tvorba fondu odměn	550	
	tvorba sociálního fondu	125	
	nerozdělený zisk min.let	1 000	
	HV 2018	682	
C.4 Rozdělení zisku předcházejícího účetního období (v tis. Kč)			
Zisk za rok 2017 celkem:			673
z toho:	střediska bytového hospodářství		26
	ostatní střediska		647
Rozdělení zisku:			
a) střediska bytového hospodářství - statutární fond			0
b) ostatní střediska	sociální fond		125
	fond odměn		550
C.5 Základní kapitál (v tis. Kč)			
zapsovaný základní kapitál			50
základní kapitál - základní členský vklad			1 258
počet členů SBD			1 719
záloha na členský podíl			39
C.6 Závazky			
z toho:	<u>závazky vůči dodavatelům</u>		
	SBD nemá závazky po lhůtě splatnosti		
	<u>závazky vůči státu a pojišťovněm</u>		
	zdravotní pojišťovny	87 531	uhrazeno 15.1.2019
	sociální zabezpečení	204 224	uhrazeno 15.1.2019
	odložená daň	69 784	
	(je tvořena z rozdílu zůstatkových cen HM a neuhrazené pohledávky z poplatku z prodlení)		

C.7 Dlouhodobá záloha na opravy, údržbu a investice (v tis. Kč)

počáteční stav k 1.1.2018	65 075
tvorba za rok 2018	17 052
tvorba na splátky úvěrů (navýšení během r. 2018)	2 558
čerpání na opravy, údržbu a investice vč.úvěrů	15 476
čerpání na splátky úvěrů	2 315
převod nově vzniklým SVJ	500
konečný stav k 31.12.2018	66 394
byty SBD ve společenství vlastníků jednotek (peněžní prostředky určené na dlouhodobou zálohu ...)	3 555

V tomto přehledu jsou částky, které jsou v součtu za domy ve vlastnictví a spoluvlastnictví SBD vč.bytů převedených do osobního vlastnictví v domech, ve kterých nevzniklo dosud společenství vlastníků jednotek.

C.8 správa (výnosy) v tis. Kč

bytové hospodářství	13 783
správa	20 114

Zpracováno dne:	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
17.3.2019		Vladislav Svoboda	František Reisner

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVÍ
Jindřichův Hradec