

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

**Zpráva nezávislého auditora k roční účetní
závěrce k 31.12.2025**

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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 způsobilé 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Družstva za účetní závěrku

Statutární orgán Družstva odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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


- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní 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 níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva 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 účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva 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 účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému 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, 20.03.2026

JH&P Consulting s.r.o.
Laubova 1729/8
130 00 Praha 3
(Oprávnění č. 530)




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



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 2025 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:
v uplynulém období nedošlo ke změně organizační struktury

e) Představenstvo družstva:

RSDr. Reisner František

Jíra Roman

Ing. Svoboda Vladislav

Kozel Jan

Ing. Minářů Miroslav

Mgr. Kotrč Miroslav

Ing. Kočí Karel

Stejskal Jiří

Dana Schmiedová

Dne 17.2.2025 došlo z důvodu úmrtí k výmazu p. Jana Kozla z Obchodního rejstříku

Dne 21.12.2025 došlo z důvodu úmrtí k výmazu Mgr. Miroslava Kotrče z Obchodního rejstříku

f) SBD se řídí Stanovami upravenými v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb. v úpl. znění schválenými shromážděním delegátů SBD dne 26. května 2021.

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

Společensví vlastníků jednotek domu čp:

J. Hradec 6/V

J. Hradec 17/V

J. Hradec 701/III

J. Hradec 714/III

J. Hradec 721/III

J. Hradec 773-774/II

J. Hradec 807-808/II

J. Hradec 950-952/II

N. Včelnice 464

Budíškovice 106

Č. Velenice 178

Suchdol n. L. 705

Lomnice nad Lužnicí 593

A.3	a) Průměrný počet zaměstnanců během účetního období	17
	b) Osobní náklady za SBD celkem (účet 521, 524, 527) v tis. Kč	18 433
	c) Odměny členům orgánů družstva (účet 523) v tis. Kč	612
	z toho členům představenstva	543
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	1 000 000,00 Kč Coop Therm 65 117 827,51 Kč Termín. vklady a spoř. účty 13 685 804,14 Kč ČS - portfolio 12 528 799,13 Kč ČSOB - státní dluhopisy 4 604 499,22 Kč CONSEQ portfolio 2 805 884,89 Kč Fond púdy 5 903 341,70 Kč ČSOB - Private Banking Largo 2 985 427,98 Kč ATRIS RENTA PLUS

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 2025 nedošlo ke změnám

B.5 Opravné položky: **zůstatek opravné položky za firmou**
Ladislav Řehák, K. Řečice - pronájem prostor v admin.budově
opravná položka daňová 107 000,02 Kč
opravná položka nedaňová 49 735,17 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. 2025 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	327 301	0
	ostatní budovy	15 581	12 905
022..	stroje, přístroje, zařízení	1 648	1 523
	dopravní prostředky	1 062	1 048
	inventář	187	187
031..	pozemky	7 329	

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

technické zhodnocení	6 441 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	8 952
pozemky	173
současně s převody bytů do osob.vlastnictví členů	

d) HM zatížen zástavním právem

* Investiční úvěry na výstavbu družstevních domů v souhrnné výši	5 251 234,24 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.	1 722 713,09 Kč
Česká spořitelna a.s.	13 960 819,81 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	298
Všechny pohledávky jsou právně zajištěny.	

C.3 Vlastní kapitál celkem (úč.sk.41., 42., 43.) v tis. Kč	367 978	
z toho: <u>snížení vlastního kapitálu:</u>	14 894	
převody bytů do osobního vlastnictví členů	8 952	
ukončení členství v družstvu	0	
čerpání stat.fondu	0	
čerpání soc.fondu a fondu odměn	2 072	
změna ocenění fin.majetku	726	
HV 2024 rozdělení	3 144	
<u>zvýšení vlastního kapitálu:</u>	15 435	
rekonstrukce, tech. zhodnocení bytových domů	6 441	
dodateč.členský vklad	0	
změna ocenění fin.majetku	0	
splátky invest.úvěru	1 412	
darované pozemky ÚZSVM	0	
tvorba statutárního fondu	0	
tvorba kapitálového fondu	1 400	
tvorba fondu odměn	1 950	
tvorba sociálního fondu	88	
nerozdělený zisk min.let	1 000	
HV 2024 rozdělení	3 144	
 C.4 Rozdělení zisku předcházejícího účetního období (v tis. Kč)		
Zisk za rok 2024 celkem:	3 144	
Rozdělení zisku:		
a) střediska bytového hospodářství - statutární fond	0	
b) ostatní střediska sociální fond	204	
fond odměn	1 940	
kapitálový fond	1 000	
 C.5 Základní kapitál (v tis. Kč)		
zapisovaný základní kapitál	50	
základní kapitál - základní členský vklad	1 303	
počet členů SBD	1 314	
záloha na členský podíl	15	
 C.6 Závazky		
z toho: <u>závazky vůči dodavatelům</u>		
SBD nemá závazky po lhůtě splatnosti		
<u>závazky vůči státu a pojišťovnám</u>		
zdravotní pojišťovny	139 185	uhrazeno 16.1.2026
sociální zabezpečení	302 310	uhrazeno 16.1.2026
odložená daň	40 113	
(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 1.1.2025 vč. tvorby na spl. úvěrů	74 268
tvorba na opravy a údržbu za rok 2025	20 612
tvorba na spl. účel. úvěrů vč. jejich splátek během r. 2025	304
čerpaní na opravy, údržbu a investice vč.úvěrů	16 095
konečný stav k 31.12.2025	79 089
byty SBD ve společenství vlastníků jednotek (peněžní prostředky určené na dlouhodobou zálohu ...)	1 068

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	20 035
správa	29 837

Zpracováno dne: 20.3.2026	Podpis statutárního orgánu 	Osoba odpovědná za účetnictví: Vladislav Svoboda	Osoba odpovědná za účetní závěrku: František Reisner
------------------------------	---	--	--

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec**

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2025
(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: 20.3.2026

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	540 537	15 879	524 658	526 381
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	393 141	15 722	377 419	378 152
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	353 188	15 722	337 466	340 534
1.	Pozemky a stavby	15	350 256	12 905	337 351	340 282
1.1.	Pozemky	16	7 373	0	7 373	7 546
1.2.	Stavby	17	342 883	12 905	329 978	332 736
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 932	2 817	115	252
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstительské 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	39 953	0	39 953	37 618
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	38 953	0	38 953	36 618
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	38 953	0	38 953	36 618
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	146 832	157	146 675	147 033
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	1 625	0	1 625	1 751
1.	Materiál	39	7	0	7	8
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	1 618	0	1 618	1 743
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	58 612	157	58 455	58 092
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	15 684	0	15 684	17 172
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	15 684	0	15 684	17 172
5.1.	Pohledávky za společníky	53	15 684	0	15 684	17 172
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	42 928	157	42 771	40 920
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	36 225	157	36 068	34 510
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	6 703	0	6 703	6 410
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	5 618	0	5 618	5 469
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
4.6.	Jiné pohledávky	67	1 085	0	1 085	941
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	86 595	0	86 595	87 190
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	33	0	33	58
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	86 562	0	86 562	87 132
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	564	0	564	1 196
1.	Náklady příštích období	79	90	0	90	29
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	474	0	474	1 167

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	524 658	526 381
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	367 328	367 978
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	1 303	1 305
1.	Základní kapitál	04	1 303	1 305
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	334 471	335 163
1.	Ážio	08	0	0
2.	Kapitálové fondy	09	334 471	335 163
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	330 756	332 174
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	3 715	2 989
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	28 438	27 366
1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	17	28 438	27 366
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	2 116	3 144
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	154 539	156 145
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	154 539	156 145
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	100 374	99 052
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	21 028	23 816
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	79 297	75 178
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	40	43
9.	Závazky - ostatní	41	9	15
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	9	15
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C. II.8.)	45	54 165	57 093
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	46 971	47 160
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	3 697	6 362
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	3 497	3 571
8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	877	785
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	442	434
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	578	1 201
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	704	729
8.7.	Jiné závazky	62	896	422
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	2 791	2 258
1.	Výdaje příštích období	67	2 791	2 258
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: 31.12.2025
(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: 20.3.2026

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	23 019	21 108
II.	Tržby za prodej zboží	02		0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	13 310	16 330
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04		0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 644	2 707
3.	Služby	06	10 666	13 623
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	125	-64
C.	Aktivace (-)	08		0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	19 045	17 680
D.1.	Mzdové náklady	10	13 741	12 777
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	5 304	4 903
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	4 984	4 587
2.2.	Ostatní náklady	13	320	316
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	442	465
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	457	477
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	457	477
1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		0
2.	Úpravy hodnot zásob	18		0
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-15	-12
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	13 994	15 553
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		0
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		0
3.	Jiné provozní výnosy	23	13 994	15 553
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	2 708	2 207
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		0
2.	Prodaný materiál	26		0
3.	Daně a poplatky	27	810	829
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		0
5.	Jiné provozní náklady	29	1 898	1 378
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	1 383	43

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	5 958	2 783
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	1 060	1 050
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	4 898	1 733
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	5 102	1 765
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (souč. V. 1 + V.2.)	35		0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládající nebo ovládaná osoba	36		0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)	39	1 862	4 220
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40		0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 862	4 220
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	889	951
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	889	951
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	5 164	1 471
K.	Ostatní finanční náklady	47	5 369	1 637
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	1 624	4 121
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	3 007	4 164
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	891	1 020
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	894	1 011
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-3	9
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	2 116	3 144
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	2 116	3 144
	Čistý obrát za účetní období	56	49 873	45 135

Podpisový záznam

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec

VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření Stavebního bytového družstva J. Hradec za rok 2025

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 26. 5. 2021. 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 objektů, 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 2025 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	5 251 234,24 Kč
Československé obchodní banky a.s.	1 722 713,09 Kč
Česká spořitelny a.s.	13 960 819,81 Kč

Hodnocení finanční situace

V roce 2025 dosáhlo SBD J. Hradec zisku **2.116.244,86 Kč** (po odvodu daně z příjmu), a jeho rozdělení je navrhováno takto:

fond pro splnění závazků kolektivní smlouvy	1 475 000,00 Kč
statutární fond	0,00 Kč
kapitálový fond	500 000,00 Kč
sociální fond	141 244,86 Kč

Hmotný majetek družstva k 31. 12. 2025 činil v účetní hodnotě celkem

337 422 342,54 Kč

z toho: budovy, stavby	329 977 771,75 Kč
v tom: budovy a stavby nebytové	14 051 661,12 Kč
nebytové prostory	1 111 680,36 Kč
bytové domy	327 301 266,61 Kč
řadové garáže	417 979,00 Kč
oprávky k budovám	12 904 815,34 Kč
samostatné movité věci	115 028,43 Kč
v tom: dopravní prostředky	1 061 796,09 Kč
přístroje a tech.zařízení	1 683 908,80 Kč
inventář nebytový	186 659,10 Kč
oprávky k sam. mov. věcem	2 817 335,56 Kč
pozemky	7 329 542,36 Kč

Stav pohledávek k 31.12.2025

Celkem v tis. Kč	57 539
z toho nájemné, poskyt. zál. na služby a jejich vyúčtování (311*, 314*, 315*)	41 844

Zůstatek opr. položky k pohledávce za firmou Ladislav Řehák K. Řečice činil k 31.12.2025	
opravná položka daňová	107 000,02 Kč
opravná položka nedaňová	49 735,17 Kč

Všechny pohledávky družstva jsou právně zajištěny.

Platební schopnost

Po celé období roku 2025 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 3/2026 s doporučením ke schválení shromážděním delegátů.

