

Moore Stephens s.r.o.  
Nádražní 344/23  
150 00 Prague 5

T +420 255 708 311  
F +420 255 708 312

info@moorestephens.cz  
www.moorestephens.cz

## **Zpráva nezávislého auditora**

shromáždění delegátů a vedení družstva

o ověření účetní závěrky  
k 31. 12. 2016

## **Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec**

se sídlem v Jindřichově Hradci

Jindřichův Hradec, Na Píketě 535/III  
**IČO: 000 38 300**

Předmět činnosti: výstavba a nájem bytů a nebytových prostor

Celkem 2 + 1 výtisků

## **Zpráva nezávislého auditora pro shromáždění delegátů 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. 2016, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje 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 k 31. 12. 2016 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2016 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 Družstva 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.

### **Odpovědnost Představenstva účetní jednotky za účetní závěrku**

Představenstvo Družstva je odpovědné 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 Představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy Představenstvo 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

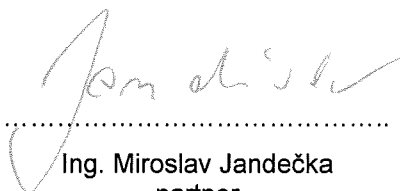
podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.

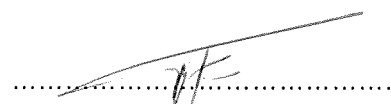
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky vedením 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 Členy představenstva 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.

Moore Stephens s.r.o., Nádražní 344/23, 150 00 Praha 5, evidenční číslo 462

V Jindřichově Hradci, dne 25. 4. 2017

  
.....  
Ing. Miroslav Janděčka  
partner

  
.....  
Ing. Martin Tuček  
auditor, evidenční č. 1443

Pro identifikační účely  
Moore Stephens s.r.o.  
Evidenční číslo 462

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu ke dni  
**31.12.2016**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec**

Identifikační číslo <b>000 38 300</b> v celých tisících CZK
---

Sídlo nebo místo podnikání účetní jednotky  
**Jindřichův Hradec, Na Piketě 535/III**

Položka	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	001	<b>610 616</b>	<b>-12 330</b>	<b>598 286</b>	616 865
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				-9
B.	<b>Dlouhodobý majetek</b>	003	<b>460 927</b>	<b>-12 060</b>	<b>448 867</b>	472 902
B. I.	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	004				
B. I. 1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B. I. 2.	Ocenitelná práva	006				
B. I. 2. 1.	Software	007				
B. I. 2. 2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B. I. 3.	Goodwill (+/-)	009				
B. I. 4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B. I. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B. I. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B. I. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B. II.	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	014	<b>404 745</b>	<b>-12 060</b>	<b>392 685</b>	403 359
B. II. 1.	Pozemky a stavby	015	400 751	-9 800	390 951	402 730
B. II. 1. 1.	Pozemky	016	9 393		9 393	9 863
B. II. 1. 2.	Stavby	017	391 358	-9 800	381 558	392 867
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 629	-2 260	369	629
B. II. 3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B. II. 4. 1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B. II. 4. 2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B. II. 4. 3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B. II. 5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	1 365		1 365	
B. II. 5. 1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B. II. 5. 2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 365		1 365	
B. III.	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	027	<b>56 182</b>		<b>56 182</b>	69 543
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B. III. 3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B. III. 4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B. III. 5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	1 000		1 000	1 000
B. III. 6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B. III. 7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034	55 182		55 182	68 543
B. III. 7. 1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035	55 182		55 182	68 543
B. III. 7. 2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Pro identifikační účely  
Moore Stephens s.r.o.  
Evidenční číslo 462

Položka	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	037	<b>147 978</b>	<b>-270</b>	<b>147 708</b>	142 119
<b>C. I.</b>	<b>Zásoby</b>	038	<b>1 608</b>		<b>1 608</b>	1 823
C. I. 1.	Materiál	039	12		12	14
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	1 596		1 596	1 809
C. I. 3.	Výrobky a zboží	041				
C. I. 3. 1.	Výrobky	042				
C. I. 3. 2.	Zboží	043				
C. I. 4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C. I. 5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky</b>	046	<b>108 347</b>	<b>-270</b>	<b>108 077</b>	117 877
<b>C. II. 1.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	047				
C. II. 1. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C. II. 1. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C. II. 1. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C. II. 1. 4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C. II. 1. 5.	Ostatní pohledávky	052				
C. II. 1. 5. 1.	Pohledávky za členy družstva	053				
C. II. 1. 5. 2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C. II. 1. 5. 3.	Dohadné účty aktivní	055				
C. II. 1. 5. 4.	Jiné pohledávky	056				
<b>C. II. 2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	057	<b>108 347</b>	<b>-270</b>	<b>108 077</b>	117 877
C. II. 2. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	31 911	-270	31 641	31 107
C. II. 2. 2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C. II. 2. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C. II. 2. 4.	Ostatní pohledávky	061	76 436		76 436	86 770
C. II. 2. 4. 1.	Pohledávky za členy družstva	062	68 888		68 888	78 896
C. II. 2. 4. 2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C. II. 2. 4. 3.	Stát - daňové pohledávky	064				
C. II. 2. 4. 4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	4 722		4 722	5 475
C. II. 2. 4. 5.	Dohadné účty aktivní	066				
C. II. 2. 4. 6.	Jiné pohledávky	067	2 826		2 826	2 399
<b>C. III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	068				
C. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C. III. 2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
<b>C. IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	071	<b>38 023</b>		<b>38 023</b>	22 419
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	36		36	27
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	073	37 987		37 987	22 392
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	074	<b>1 711</b>		<b>1 711</b>	1 853
D. 1.	Náklady příštích období	075	67		67	82
2.	Komplexní náklady příštích období	076				
3.	Příjmy příštích období	077	1 644		1 644	1 771

Pro identifikační účely  
Moore Stephens s.r.o.  
Evidenční číslo 462

Položka	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	078	<b>598 286</b>	<b>616 865</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	079	<b>396 374</b>	<b>406 592</b>
<b>A. I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	080	<b>1 310</b>	<b>1 365</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	081	1 310	1 365
A. I. 2.	Vlastní podíly (-)	082		
A. I. 3.	Změny základního kapitálu	083		
<b>A. II.</b>	<b>Ážio a kapitálové fondy</b>	084	<b>369 841</b>	<b>379 222</b>
A. II. 1.	Ážio	085		
A. II. 2.	Kapitálové fondy	086	369 841	379 222
A. II. 2. 1.	Ostatní kapitálové fondy	087	368 098	377 605
A. II. 2. 2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	088	1 743	1 617
A. II. 2. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	089		
A. II. 2. 4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	090		
A. II. 2. 5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	091		
<b>A. III.</b>	<b>Fondy ze zisku</b>	092	<b>24 136</b>	<b>24 537</b>
A. III. 1.	Ostatní rezervní fondy	093		
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	094	24 136	24 537
<b>A. IV.</b>	<b>Výsledek hospodářství minulých let (+/-)</b>	095	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	1 000	1 000
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		
A. IV. 3.	Jiný výsledek hospodářství minulých let (+/-)	098		
<b>A. V.</b>	<b>Výsledek hospodářství běžného účetního období (+ / -)</b>	099	<b>87</b>	<b>468</b>
<b>A. VI.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku (-)</b>	100		
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	101	<b>199 099</b>	<b>207 342</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	102		
B. 1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B. 2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B. 3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B. 4.	Ostatní rezervy	106		
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	107	<b>199 099</b>	<b>207 342</b>
<b>C. I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	108	<b>151 444</b>	<b>160 234</b>
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	109		
C. I. 1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	110		
C. I. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	111		
C. I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	88 875	100 710
C. I. 3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113	62 421	59 431
C. I. 4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
C. I. 5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116		
C. I. 7.	Závazky - podstatný vliv	117		
C. I. 8.	Odložený daňový závazek	118	103	48

Pro identifikační účely  
Moore Stephens s.r.o.  
Evidenční číslo 462

Položka	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
C. I. 9.	Závazky - ostatní	119	45	45
C. I. 9. 1.	Závazky vůči družstevníkům	120		
C. I. 9. 2.	Dohadné účty pasivní	121		
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	122	45	45
<b>C. II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>123</b>	<b>47 655</b>	<b>47 108</b>
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	124		
C. II. 1. 1.	Vyměnitelné dluhopisy	125		
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	126		
C. II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C. II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	42 030	43 298
C. II. 4.	Závazky z obchodních vztahů	129	2 291	1 990
C. II. 5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130		
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131		
C. II. 7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C. II. 8.	Závazky ostatní	133	3 334	1 820
C. II. 8. 1.	Závazky vůči družstevníkům	134	150	
C. II. 8. 2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	136	518	445
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	274	246
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	400	480
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	139	1 591	265
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	140	401	384
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>141</b>	<b>2 813</b>	<b>2 931</b>
D. 1.	Výdaje příštích období	142	2 813	2 931
D. 2.	Výnosy příštích období	143		

Právní forma účetní jednotky :

**družstvo**


Předmět podnikání nebo jiné činnosti :

**výstavba a nájem bytů a nebytových prostor**

Sestaveno dne :

**25.4.2017**

Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky :

  
František Reisner - předseda představenstva  
Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

Pro identifikační účely  
Moore Stephens s.r.o.  
Evidenční číslo 462

**VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT**  
v plném rozsahu ke dni  
**31.12.2016**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky  
**Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec**

Identifikační číslo <b>000 38 300</b> v celých tisících CZK
---


Sídlo nebo místo podnikání účetní jednotky  
**Jindřichův Hradec, Na Piketě 535/III**

Položka	TEXT	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			Běžné účetní období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	001	16 082	16 626
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	12 535	22 396
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2 535	3 068
A. 3.	Služby	006	10 000	19 328
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007	213	-62
C.	Aktivace (-)	008		
D.	Osobní náklady	009	11 307	11 687
D. 1.	Mzdové náklady	010	8 422	8 646
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní	011	2 885	3 041
D. 2. 1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	2 752	2 925
D. 2. 2.	Ostatní náklady	013	133	116
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	647	736
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	658	748
E. 1. 1.	Úpravy hodnot dlouh. nehmot. a hmotného majetku - trvalé	016	658	748
E. 1. 2.	Úpravy hodnot dlouh. nehmot. a hmotného majetku - dočasné	017		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-11	-12
III.	Ostatní provozní výnosy	020	13 127	22 511
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	112	
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	023	13 015	22 511
F.	Ostatní provozní náklady	024	2 055	1 709
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	48	
F. 2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F. 3.	Daně a poplatky	027	609	569
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F. 5.	Jiné provozní náklady	029	1 398	1 140
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>2 452</b>	<b>2 671</b>

Pro identifikační účely Moore Stephens s.r.o. Evidenční číslo 462
---



Položka	TEXT	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			Běžné účetní období	Minulé období
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031	3 489	577
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032	533	577
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	033	2 956	
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	2 889	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládané nebo ovládající osoba	036		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	526	1 087
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	526	1 087
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	3 020	3 452
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	3 020	3 452
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1 106	1 245
K.	Ostatní finanční náklady	047	1 295	1 284
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	048	<b>-2 083</b>	<b>-1 827</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+ / -)</b>	049	<b>369</b>	<b>844</b>
L.	Daň z příjmů	050	282	376
L. 1.	Daň z příjmů splatná	051	226	403
L. 2.	Daň z příjmů odložená	052	56	-27
**	Výsledek hospodaření po zdaněním (+ / -)	053	87	468
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	055	<b>87</b>	<b>468</b>
*	Čistý obrat za účetní období = I- + II. + +III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	34 330	42 046

Právní forma účetní jednotky :	družstvo
Předmět podnikání nebo jiné činnosti :	výstavba a nájem bytů a nebytových prostor
Sestaveno dne :	25.4.2017
Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky :	 František Reisner - předseda představenstva Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

Pro identifikační účely  
Moore Stephens s.r.o.  
Evidenční číslo 462

# 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

tvořící součást účetní závěrky pro podnikatele za rok 2016 v plném rozsahu

### A OBECNÉ ÚDAJE

---

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

b) Datum vzniku: **8.1.1969**

c) Organizační struktura: **družstvo**

d) Změny organizační struktury během uplynulého období:

**Dne 31. 5. 2016 bylo na Shromáždění delegátů zvoleno nové představenstvo**

e) Představenstvo družstva:

**RSDr. Reisner František**

**Ing. Svoboda Vladislav**

**Ing. Minářů Miroslav**

**Ing. Kočí Karel**

**Stejskal Jiří**

**Ševečková Iva**

**Kozel Jan**

**Mgr. Kotrč Miroslav**

**Růžička Petr**

**Vobr Petr**

**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/V**

**Slavonice 158**

**Budiškovice 106**

**Třeboň 1021/II**

**Č. Velenice 178**

**Lomnice nad Lužnicí 593**

**Suchdol nad Lužnicí 705**

<b>A.3</b>	a) Průměrný počet zaměstnanců během účetního období	<b>20</b>
	b) Osobní náklady za SBD celkem (účet 521, 524) v tis. Kč	<b>10 774</b>
	c) Odměny členům orgánů družstva (účet 523) v tis. Kč	<b>400</b>
	z toho členům představenstva	<b>355</b>
<b>A.4</b>	Ostatní požitky vedoucích pracovníků a funkcionářů	<b>0</b>

## **B INFORMACE O ÚČETNÍCH METODÁCH A OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH**

---

### **B.1 Způsob ocenění:**

a) Zásoby	<b>pořizovací náklady</b>
b) Zásoby vytvořené ve vlastní režii	<b>0</b>
c) HM vytvořené ve vlastní režii	<b>0</b>
d) Cenné papíry a majetková účast	<b>1 000 000,00 Kč Coop Therm</b> <b>16 000 000,00 Kč Termínované vklady</b> <b>12 312 833,33 Kč České dráhy - Float 2018</b> <b>6 077 468,08 Kč ČS - portfolio</b> <b>9 979 408,90 Kč ČSOB - státní dluhopisy</b> <b>8 726 250,00 Kč ČP INVEST</b> <b>2 085 622,20 Kč ČS - státní dluhopisy</b>

**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 2016 nedošlo ke změnám**

**B.5** Opravné položky:

**v roce 2016 byly upraveny opravné položky - snížení**

**Ladislav Řehák, K. Řečice - pronájem prostor v admin.budově**

**opravná položka daňová 5 493,37 Kč**

**opravná položka nedaňová 264 896,63 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. 2016 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	377 476	0
	ostatní budovy	13 883	9 780
022..	stroje, přístroje, zařízení	1 575	1 210
	dopravní prostředky	993	989
	inventář	61	61
031..	pozemky	9 393	

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

<b>technické zhodnocení</b>	<b>3 139</b> bytové domy
	<b>0</b> správa
<b>pozemky</b> od ÚZSVM	<b>0</b> darovací smlouvy

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

<b>převedené byty</b>	<b>14 002</b>
<b>pozemky</b>	<b>470</b>

současně s převody bytů do osob.vlastnictví členů

d) HM zatížen zástavním právem

\* **Investiční úvěry na výstavbu družstevních domů** v souhrnné výši

**19 987 639,69 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.**

**12 650 703,72 Kč**

**Česká spořitelna a.s.**

**46 563 678,73 Kč**

**Waldviertler Sparkasse von 1842 AG**

**8 349 809,85 Kč**

**Komerční banka a.s.**

**1 323 331,25 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

**1 404**

Všechny pohledávky jsou právně zajištěny. V období r. 2017 byl se spol. Telerepair Jh s.r.o. ukončen nájemní vztah.

<b>C.3 Vlastní kapitál celkem (úč.sk.41., 42., 43.) v tis. Kč</b>	<b>396 374</b>
z toho: <u>snížení vlastního kapitálu:</u>	<b>15 472</b>
převody bytů do osobního vlastnictví členů	<b>14 002</b>
ukončení členství v družstvu	<b>55</b>
čerpání stat.fondu	<b>60</b>
čerpání statutárního fondu	<b>400</b>
čerpání soc.fondu a fondu odměn	<b>487</b>
HV 2015 rozdělení	<b>468</b>
<u>zvýšení vlastního kapitálu:</u>	<b>6 725</b>
rekonstrukce, tech. zhodnocení bytových domů	<b>3 139</b>
dodateč.členský vklad	<b>0</b>
splátky invest.úvěru	<b>1 827</b>
darované pozemky ÚZSVM	<b>0</b>
změna ocenění fin.majetku	<b>125</b>
tvorba statutárního fondu	<b>0</b>
tvorba kapitálového fondu	<b>43</b>
tvorba fondu odměn	<b>330</b>
tvorba sociálního fondu	<b>174</b>
nerozdělený zisk min.let	<b>1 000</b>
HV 2016	<b>87</b>

<b>C.4 Rozdělení zisku předcházejícího účetního období (v tis. Kč)</b>	
Zisk za rok 2015 celkem:	<b>468</b>
z toho: střediska bytového hospodářství	<b>18</b>
ostatní střediska	<b>450</b>
Rozdělení zisku:	
a) střediska bytového hospodářství - statutární fond	<b>18</b>
b) ostatní střediska sociální fond	<b>120</b>
fond odměn	<b>330</b>

<b>C.5 Základní kapitál (v tis. Kč)</b>	
zapisovaný základní kapitál	<b>50</b>
základní kapitál - základní členský vklad	<b>1 260</b>
počet členů SBD	<b>2 594</b>
záloha na členský podíl	<b>45</b>

#### **C.6 Závazky**

z toho: <u>závazky vůči dodavatelům</u>		
SBD nemá závazky po lhůtě splatnosti		
<u>závazky vůči státu a pojišťovnám</u>		
<b>zdravotní pojišťovny</b>	<b>82 221</b>	uhrazeno 13.1.2017
<b>sociální zabezpečení</b>	<b>191 843</b>	uhrazeno 13.1.2017
<b>odložená daň</b>	<b>103 388</b>	
(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 1.1.2016	57 225
tvorba za rok 2016	13 368
tvorba na splátky úvěrů (navýšení během r. 2016)	1 085
čerpání na opravy, údržbu a investice vč.úvěrů	11 831
čerpání na splátky úvěrů	3 182
převod nově vzniklým SVJ	0
konečný stav k 31.12.2016	59 847
byty SBD ve společenství vlastníků jednotek (pouze evidenčně, peníze u SVJ)	2 206

**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)**

bytové hospodářství	16 230
správa	17 821

Zpracováno dne: 25.4.2017	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví: Vladislav Svoboda	Osoba odpovědná za účetní závěrku: František Reisner 
------------------------------	----------------------------	--	---

# V Ý R O Č N Í   Z P R Á V A

## o hospodaření Stavebního bytového družstva J. Hradec za rok 2016

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 objedků, 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 2016 v průměru 20 pracovníků.

Organizačně: 18 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 přírůžkou 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:

<b>Ministerstva financí ČR</b>	<b>19 987 639,69 Kč</b>
<b>Československé obchodní banky a.s.</b>	<b>12 650 703,72 Kč</b>
<b>Česká spořitelna a.s.</b>	<b>46 563 678,73 Kč</b>
<b>Waldviertler Sparkasse von 1842 AG</b>	<b>8 349 809,85 Kč</b>
<b>Komerční banky a.s.</b>	<b>1 323 331,25 Kč</b>

### Hodnocení finanční situace

V roce 2016 dosáhlo SBD J. Hradec **zisku 87.449,64 Kč** (po odvodu daně z příjmu), a jeho rozdělení je navrhováno takto:

fond odměn	<b>0,00 Kč</b>
statutární fond	<b>3 408,07 Kč</b>
sociální fond	<b>84 041,57 Kč</b>

**Hmotný majetek** družstva k 31. 12. 2016 činil v účetní hodnotě celkem

**403 380 334,99 Kč**

<b>z toho: budovy, stavby</b>	<b>391 358 494,90 Kč</b>
v tom: budovy a stavby nebytové	13 551 521,24 Kč
nebytové prostory	331 265,00 Kč
bytové domy	377 057 729,66 Kč
řadové garáže	417 979,00 Kč
<b>samostatné movité věci</b>	<b>2 628 820,72 Kč</b>
v tom: dopravní prostředky	993 227,12 Kč
přístroje a tech.zařízení	1 482 093,80 Kč
inventář nebytový	61 106,80 Kč
vybavení dílen	92 393,00 Kč
<b>pozemky</b>	<b>9 393 019,37 Kč</b>

### Čisté obchodní jmění dle rozvahy k 31. 12. 2016 (v tis. Kč)

Aktiva celkem	598 286
Mínus - cizí zdroje	199 099
základní kapitál	1 310
kapitálové fondy	369 841
<b>Čisté obch.jmění k 31.12.2016</b>	<b>28 036</b>



**Stav pohledávek k 31.12.2016**

Celkem 2 351 138,32 Kč  
z toho nájemné a zálohy na služby a jejich vyúčtování 793 022,32 Kč

na pohledávku za firmou Ladislav Řehák K. Řečice byla v roce 2016 snížena  
opravná položka daňová 5 493,37 Kč  
opravná položka nedaňová 264 896,63 Kč

Všechny pohledávky družstva jsou právně zajištěny.

**Platební schopnost**

Po celé období roku 2016 bylo družstvo vždy solventní.


**Činnost družstva v budoucím období**

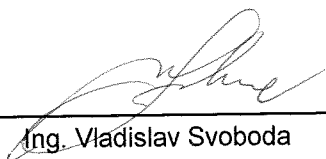
Činnost družstva bude i nadále zaměřena zejména na správu bytů a nebytových prostor ve vlastnictví a ve správě družstva. V oblasti záchovné péče bude usilováno zejména o zlepšení technického stavu obvodových a střešních pláštíků bytových domů (výměna oken, zateplení), jakož i plnění povinností vyplývajících 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

V souvislosti s ukončením funkčního období členů současných orgánů družstva v roce 2016 připravit v souladu se stanovami a volebním řádem družstva výběr kandidátů pro volby orgánů družstva na další funkční období.

  
RSDr. František Reisner  
předseda představenstva SBD

  
Ing. Vladislav Svoboda  
místopředseda představenstva SBD