

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

**Zpráva nezávislého auditora k roční účetní
závěrce k 31.12.2019**

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 31.12.2019, 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 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2019 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 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 obdržených 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 jejího 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 vzniknout 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Družstva uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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, 23.03.2020

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)

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni: 31.12.2019

(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: 23.3.2020

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

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

Spisová značka: DrXXXIII 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	15 129	14 411
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	9 312	9 366
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 163	1 949
3.	Služby	06	7 149	7 417
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	-12	93
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	10 427	10 009
D.1.	Mzdové náklady	10	7 733	7 395
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 694	2 614
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 577	2 504
2.2.	Ostatní náklady	13	117	110
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	525	510
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	537	516
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	537	516
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	-12	-6
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	9 228	9 910
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	0	10
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	9 228	9 900
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	1 774	1 723
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	0	0
2.	Prodaný materiál	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	523	526
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	1 251	1 197
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	2 331	2 620

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	2 096	7 350
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	664	500
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	1 432	6 850
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	1 427	6 906
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	460	220
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	460	220
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	1 875	2 099
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	1 875	2 099
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2 043	2 100
K.	Ostatní finanční náklady	47	2 259	2 364
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-962	-1 699
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	1 369	921
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	379	239
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	377	268
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	2	-29
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	990	682
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	990	682
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	28 956	33 991

Podpisový záznam



STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec



ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2019
(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: 23.3.2020

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

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

Spisová značka: DrXXXIII 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	594 979	13 158	581 821	580 918
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)	03	454 541	12 924	441 617	437 903
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	396 091	12 924	383 167	387 585
1.	Pozemky a stavby	15	393 539	10 876	382 663	386 977
1.1.	Pozemky	16	9 023	0	9 023	9 176
1.2.	Stavby	17	384 516	10 876	373 640	377 801
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 552	2 048	504	608
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	58 450	0	58 450	50 318
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	57 450	0	57 450	49 318
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	57 450	0	57 450	49 318
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	139 911	234	139 677	142 758
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	1 323	0	1 323	1 313
1.	Materiál	39	9	0	9	11
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	1 314	0	1 314	1 302
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	83 267	234	83 033	90 014
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 společnosti	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	83 267	234	83 033	90 014
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	28 752	234	28 518	28 332
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	54 515	0	54 515	61 682
4.1.	Pohledávky za společníky	62	47 511	0	47 511	53 755
4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	0	0	0	0
4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	312	0	312	22
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	4 125	0	4 125	4 324
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
4.6.	Jiné pohledávky	67	2 567	0	2 567	3 581
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	55 321	0	55 321	51 431
1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	34	0	34	57
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	55 287	0	55 287	51 374
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	78	527	0	527	257
1.	Náklady příštích období	79	157	0	157	24
2.	Komplexní náklady příštích období	80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	81	370	0	370	233

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	581 821	580 918
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)	02	392 712	393 999
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	1 308	1 308
1.	Základní kapitál	04	1 308	1 308
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	365 069	366 654
1.	Ážio	08	0	0
2.	Kapitálové fondy	09	365 069	366 654
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	364 812	366 975
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	257	-321
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	24 345	24 355
1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	17	24 345	24 355
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	990	682
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	22	0	0
B + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	23	187 293	184 853
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	187 293	184 853
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	30	137 567	140 352
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	62 688	70 294
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	74 778	69 949
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	71	70
9.	Závazky - ostatní	41	30	39
9.1.	Závazky ke společníkům	42	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	43	0	0
9.3.	Jiné závazky	44	30	39
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	45	49 726	44 501
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	45 162	40 884
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	2 318	1 696
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	2 246	1 921
8.1.	Závazky ke společníkům	56	0	0
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	57	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	545	496
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	302	292
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	741	508
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	289	254
8.7.	Jiné závazky	62	369	371
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	1 816	2 066
1.	Výdaje příštích období	67	1 816	2 066
2.	Výnosy příštích období	68	0	0

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

tvořící součást účetní závěrky pro podnikatele za rok 2019 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 orgnizační struktury

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%:

Společenství vlastníků jednotek domu čp:

J. Hradec 701/III

J. Hradec 705/III

J. Hradec 714/III

J. Hradec 721/III

Jarošov n. Než. 168

N. Včelnice 465

Rodvínov 84

Dačice 434/V

Dačice 455/V

Budíškovice 106

Třeboň 1021/II

Třeboň 1102/II

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) v tis. Kč	9 910
	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	1 000 000,00 Kč Coop Therm 18 000 000,00 Kč Termínované vklady 11 855 798,06 Kč ČS - portfolio 9 827 433,23 Kč ČSOB - státní dluhopisy 5 916 816,90 Kč PIONEER portfolio 3 810 009,76 Kč CONSEQ portfolio 5 958 002,78 Kč Aquila RAF 2 081 543,78 Kč Fond půdy

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 2019 nedošlo ke změnám

B.5 Opravné položky: **zůstatek opravné položky za firmou**

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

opravná položka daňová 153 100,07 Kč

opravná položka nedaňová 81 289,93 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. 2019 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	369 695	0
	ostatní budovy	14 822	10 876
022..	stroje, přístroje, zařízení	1 436	1 209
	dopravní prostředky	1 056	778
	inventář	61	61
031..	pozemky	9 023	

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

technické zhodnocení	4 221 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	7 950
pozemky	152
současně s převody bytů do osob.vlastnictví členů	

d) HM zatížen zástavním právem

* Investiční úvěry na výstavbu družstevních domů v souhrnné výši	14 820 392,60 Kč
* Účelové úvěry na stavební úpravy bytových domů na rekonstrukce obvodového a střešního pláště, výměny oken, vyždění meziokenních vložek, apod):	
Československá obchodní banka a.s.	7 973 370,71 Kč
Česká spořitelna a.s.	32 993 896,16 Kč
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	5 790 993,06 Kč
Komerční banka a.s.	751 389,83 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	246
Všechny pohledávky jsou právně zajištěny.	

C.3 Vlastní kapitál celkem (úč.sk.41., 42., 43.) v tis. Kč		3 978 513	
z toho:	<u>snížení vlastního kapitálu:</u>		9 326
	převody bytů do osobního vlastnictví členů		7 950
	ukončení členství v družstvu		1
	čerpání stat.fondu		0
	čerpání soc.fondu a fondu odměn		693
	změna ocenění fin.majetku		0
	HV 2018 rozdělení		682
	<u>zvýšení vlastního kapitálu:</u>		9 496
	rekonstrukce, tech. zhodnocení bytových domů		4 221
	dodateč.členský vklad		0
	změna ocenění fin.majetku		577
	splátky invest.úvěru		1 718
	darované pozemky ÚZSVM		0
	tvorba statutárního fondu		0
	tvorba kapitálového fondu		200
	tvorba fondu odměn		660
	tvorba sociálního fondu		130
	nerozdělený zisk min.let HV 2019		1 000 990
C.4 Rozdělení zisku předcházejícího účetního období (v tis. Kč)			
Zisk za rok 2018 celkem:			682
z toho:	střediska bytového hospodářství		0
	ostatní střediska		682
Rozdělení zisku:			
a) střediska bytového hospodářství - statutární fond			0
b) ostatní střediska	sociální fond		127
	fond odměn		555
C.5 Základní kapitál (v tis. Kč)			
zapsovaný základní kapitál			50
základní kapitál - základní členský vklad			1 258
počet členů SBD			1 609
záloha na členský podíl			30
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	90 860	uhrazeno 14.1.2020
	sociální zabezpečení	210 649	uhrazeno 14.1.2020
	odložená daň	71 271	
	(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 1.1.2019	59 308
tvorba na opravy a údržbu za rok 2019	17 212
tvorba na splátky úvěrů (navýšení během r. 2019)	2 273
čerpání na opravy, údržbu a investice vč.úvěrů	11 127
čerpání na splátky úvěrů	1 567
převod nově vzniklým SVJ	827
konečný stav k 31.12.2019	65 272
byty SBD ve společenství vlastníků jednotek (peněžní prostředky určené na dlouhodobou zálohu ...)	2 424
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	13 087
správa	15 881

Zpracováno dne:	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
23.3.2020		Vladislav Svoboda	František Reisner

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec

VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření Stavebního bytového družstva J. Hradec za rok 2019

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 2019 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	14 820 392,60 Kč
Československé obchodní banky a.s.	7 973 370,71 Kč
Česká spořitelna a.s.	32 993 896,16 Kč
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	5 790 993,06 Kč
Komerční banky a.s.	751 389,83 Kč

Hodnocení finanční situace

V roce 2019 dosáhlo SBD J. Hradec zisku **990.300,46 Kč** (po odvodu daně z příjmu), a jeho rozdělení je navrhováno takto:

fond odměn	660 000,00 Kč
statutární fond	0,00 Kč
kapitálový fond	200 000,00 Kč
sociální fond	130 300,46 Kč

Hmotný majetek družstva k 31. 12. 2019 činil v účetní hodnotě celkem **383 167 339,18 Kč**

z toho: budovy, stavby	373 640 049,41 Kč
v tom: budovy a stavby nebytové	14 051 661,00 Kč
nebytové prostory	769 860,12 Kč
bytové domy	369 276 855,91 Kč
řadové garáže	417 979,00 Kč
oprávky k budovám	10 876 306,62 Kč
samostatné movité věci	503 933,72 Kč
v tom: dopravní prostředky	1 055 597,10 Kč
přístroje a tech.zařízení	1 353 785,52 Kč
inventář nebytový	61 106,80 Kč
vybavení dílen	81 782,00 Kč
oprávky k sam. mov. věcem	2 048 337,70 Kč
pozemky	9 023 356,05 Kč

Čisté obchodní jmění dle rozvahy k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

<u>Aktiva celkem</u>	<u>581 821</u>
Mínus - cizí zdroje	187 293
základní kapitál	1 308
<u>kapitálové fondy</u>	<u>365 069</u>
Čisté obch.jmění k 31.12.2019	28 151

Stav pohledávek k 31.12.2019

Celkem v tis. Kč	28 751 995,67 Kč
z toho nájemné a zálohy na služby a jejich vyúčtování	484 516,51 Kč
Zůstatek opr. položky k pohledávce za firmou Ladislav Řehák K. Řečice činil k 31.12.2019	
opravná položka daňová	153 100,07 Kč
opravná položka nedaňová	81 289,93 Kč

Všechny pohledávky družstva jsou právně zajištěny.

Platební schopnost

Po celé období roku 2019 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 pláštů 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.