

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

**Zpráva nezávislého auditora k roční účetní
závěrce k 31.12.2017**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Stavební a bytové družstvo Jindřichův Hradec (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2017, 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 a bytové družstvo Jindřichův Hradec k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2017 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.

Naš 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, 11.04.2018

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



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

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 2017 v plném rozsahu

A OBECNÉ ÚDAJE

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

b) Datum vzniku: 08.01.1969

c) Organizační struktura: družstvo

d) Změny organizační struktury během uplynulého období:

Dne 4. listopadu 2017 odstoupila z funkce člena představenstva paní Iva Ševečková

e) Představenstvo družstva:

RSDr. Reisner František

Vobr Petr

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 společností, ve které má družstvo větší podíl než 20%:

Společenství 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

Budíšovice 106

Třeboň 1021/III

Č. Velenice 178

Lomnice nad Lužnicí 593

Suchdol nad Lužnicí 705

A.3 a) Průměrný počet zaměstnanců během účetního období

18

b) Osobní náklady za SBD celkem (účet 521, 524) v tis. Kč	9 745
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 16 000 000,00 Kč Termínované vklady 12 079 746,67 Kč České dráhy - Float 2018 10 024 963,26 Kč ČS - portfolio 9 764 681,98 Kč ČSOB - státní dluhopisy 5 969 441,21 Kč PIONEER portfolio 9 847 365,05 Kč CONSEQ portfolio

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 2017 nedošlo ke změnám

B.5 Opravné položky: zůstatek opravné položky za firmou
Ladislav Řehák, K. Řečice - pronájem prostor v admin.budově
opravná položka daňová 165 100,07 Kč
opravná položka nedaňová 93 289,93 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. 2017 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	371 605	0
	ostatní budovy	14 822	10 009
022..	stroje, přístroje, zařízení	1 575	1 263
	dopravní prostředky	993	993
	inventář	61	61
031..	pozemky	9 234	

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

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

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

převedené byty	5 871
pozemky	159
současně s převody bytů do osob.vlastnictví členů	

d) HM zatížen zástavním právem

* Investiční úvěry na výstavbu družstevních domů v souhrnné výši	18 381 540,61 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.	10 669 682,67 Kč
Česká spořitelna a.s.	41 358 211,97 Kč
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG -	6 897 451,48 Kč
Komerční banka a.s.	1 139 626,48 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	1 012
Všechny pohledávky jsou právně zajištěny.	

C.3 Vlastní kapitál celkem (úč.sk.41., 42., 43.) v tis. Kč		390 634
z toho: <u>snížení vlastního kapitálu:</u>		7 219
převody bytů do osobního vlastnictví členů		7 083
ukončení členství v družstvu		1
čerpání stat.fondu		24
čerpání soc.fondu a fondu odměn		111
HV 2016 rozdělení		0
<u>zvýšení vlastního kapitálu:</u>		9 585
rekonstrukce, tech. zhodnocení bytových domů		5 871
dodateč.členský vklad		0
splátky invest.úvěru		1 606
darované pozemky ÚZSVM		0
změna ocenění fin.majetku		2
tvorba statutárního fondu		0
tvorba kapitálového fondu		331
tvorba fondu odměn		0
tvorba sociálního fondu		102
nerozdělený zisk min.let		1 000
HV 2017		673
 C.4 Rozdělení zisku předcházejícího účetního období (v tis. Kč)		
Zisk za rok 2016 celkem:		87
z toho: střediska bytového hospodářství		3
ostatní střediska		84
Rozdělení zisku:		
a) střediska bytového hospodářství - statutární fond		0
b) ostatní střediska sociální fond		123
fond odměn		550
 C.5 Základní kapitál (v tis. Kč)		
zapisovaný základní kapitál		50
základní kapitál - základní členský vklad		1 259
počet členů SBD		1 786
záloha na členský podíl		39
 C.6 Závazky		
z toho: <u>závazky vůči dodavatelům</u>		
SBD nemá závazky po lhůtě splatnosti		
<u>závazky vůči státu a pojišťovněm</u>		
zdravotní pojišťovny	81 219	uhrazeno 15.1.2018
sociální zabezpečení	189 495	uhrazeno 15.1.2018
odložená daň	99 067	
(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 1.1.2017	59 847
tvorba za rok 2017	12 475
tvorba na splátky úvěrů (navýšení během r. 2017)	781
čerpání na opravy, údržbu a investice vč.úvěrů	6 858
čerpání na splátky úvěrů	2 349
převod nově vzniklým SVJ	1 170
konečný stav k 31.12.2017	65 075
byty SBD ve společenství vlastníků jednotek (peněžní prostředky určené na dlouhodobou zálohu ...)	3 359


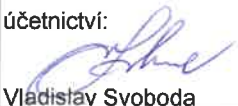

V tomto přehledu jsou částky, které jsou v součtu za domy ve vlastnictví a spoluvlastnictví SBD vč.bytů převedených do osobního vlastnictví v domech, ve kterých nevzniklo dosud společenství vlastníků jednotek.

C.8 správa (výnosy)

bytové hospodářství
správa

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec

12 520
29 186

Zpracováno dne:	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
11.4.2018		 Vladislav Svoboda	 František Reisner

ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

IČO
0 0 0 3 8 3 0 0

Název a sídlo účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

Na Piketě 535
Jindřichův Hradec 1
37701

Sestaveno dne: 11.4.2018

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

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

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	595 511	12 584	582 927	598 286
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	02	0	0	0	0
B.	Dlouhodobý majetek (B.I. + B.II. + B.III.)	03	456 224	12 326	443 898	448 867
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (součet B.I. 1. až B.I.5.2.)	04	0	0	0	0
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a 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	398 299	12 326	385 973	392 685
1.	Pozemky a stavby	15	395 660	10 009	385 651	390 951
1.1.	Pozemky	16	9 234	0	9 234	9 393
1.2.	Stavby	17	386 426	10 009	376 417	381 558
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	2 639	2 317	322	369
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	1 365
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	0	0	0	1 365

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	57 925	0	57 925	56 182
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	56 925	0	56 925	55 182
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	56 925	0	56 925	55 182
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	139 049	258	138 791	147 708
C.I.	Zásoby (součet C. I.1. až C.I.5.)	38	1 409	0	1 409	1 608
1.	Materiál	39	14	0	14	12
2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	1 395	0	1 395	1 596
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)	46	98 284	258	98 026	108 077
1.	Dlouhodobé pohledávky	47	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	52	0	0	0	0
5.1.	Pohledávky za společníky	53	0	0	0	0
5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	0	0	0	0
5.3.	Dohadné účty aktivní	55	0	0	0	0
5.4.	Jiné pohledávky	56	0	0	0	0

Označení A	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
2.	Krátkodobé pohledávky	57	98 284	258	98 026	108 077
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	30 569	258	30 311	31 641
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	67 715	0	67 715	76 436
4.1.	Pohledávky za společníky	62	60 066	0	60 066	68 888
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	4 279	0	4 279	4 722
4.5.	Dohadné účty aktivní	66	0	0	0	0
4.6.	Jiné pohledávky	67	3 370	0	3 370	2 826
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (C.III.1. + C.III.2.)	68	0	0	0	0
1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	69	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70	0	0	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)	71	39 356	0	39 356	38 023
1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	38	0	38	36
2.	Peněžní prostředky na účtech	73	39 318	0	39 318	37 987
D.	Časové rozlišení aktiv (D.1. + D.2.+ D.3.)	74	238	0	238	1 711
1.	Náklady příštích období	75	57	0	57	67
2.	Komplexní náklady příštích období	76	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období	77	181	0	181	1 644

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	01	582 927	598 286
A.	Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.V.I.)	02	390 634	396 374
A.I.	Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)	03	1 310	1 310
1.	Základní kapitál	04	1 310	1 310
2.	Vlastní podíly (-)	05	0	0
3.	Změny základního kapitálu	06	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)	07	363 247	369 841
1.	Ážio	08	0	0
2.	Kapitálové fondy	09	363 247	369 841
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	363 371	368 098
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	11	-124	1 743
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	24 404	24 136
1.	Ostatní rezervní fondy	16	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy	17	24 404	24 136
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (A.IV.1. + A.IV.2.+ A.IV.3.)	18	1 000	1 000
1.	Nerozdělený zisk minulých let	19	1 000	1 000
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	20	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	21	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22	673	87
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	23	0	0
B. + C.	Cizí zdroje (součet B. + C.)	24	190 167	199 099
B.	Rezervy (součet B.1. až B.4.)	25	0	0
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	26	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů	27	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	28	0	0
4.	Ostatní rezervy	29	0	0

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
C.	Závazky (C.I. + C.II.)	30	190 167	199 099
C.I.	Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)	31	145 840	151 444
1.	Vydané dluhopisy	32	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	33	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	34	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	35	78 447	88 875
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	36	67 255	62 421
4.	Závazky z obchodních vztahů	37	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	38	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	39	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	40	0	0
8.	Odložený daňový závazek	41	99	103
9.	Závazky - ostatní	42	39	45
9.1.	Závazky ke společníkům	43	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní	44	0	0
9.3.	Jiné závazky	45	39	45
C.II.	Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)	46	44 327	47 655
1.	Vydané dluhopisy	47	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	48	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy	49	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím	50	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	51	40 918	42 030
4.	Závazky z obchodních vztahů	52	1 589	2 291
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	53	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	54	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	55	0	0
8.	Závazky ostatní	56	1 820	3 334
8.1.	Závazky ke společníkům	57	0	150
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	58	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	59	462	518
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	60	271	274
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	61	334	400
8.6.	Dohadné účty pasivní	62	372	1 591
8.7.	Jiné závazky	63	381	401
D.	Časové rozlišení pasiv (D.1. + D.1.)	64	2 126	2 813
1.	Výdaje příštích období	65	2 126	2 813
2.	Výnosy příštích období	66	0	0

Podpisový záznam:

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2017

(v celých tisících Kč)

IČO
0 0 0 3 8 3 0 0

Název a sídlo účetní jednotky

Stavební bytové družstvo Jindřichův
Hradec
Na Piketě 535
Jindřichův Hradec 1
37701

Sestaveno dne: 11.4.2018

Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO

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

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	14 627	16 082
II.	Tržby za prodej zboží	02	0	0
A.	Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)	03	9 036	12 535
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	2 227	2 535
3.	Služby	06	6 809	10 000
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	201	213
C.	Aktivace (-)	08	0	0
D.	Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)	09	9 745	11 307
D. 1.	Mzdové náklady	10	7 344	8 422
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	2 401	2 885
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	2 291	2 752
2.2.	Ostatní náklady	13	110	133
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)	14	1 628	647
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	524	658
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	524	658
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	1 104	-11
III.	Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)	20	11 051	13 127
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	588	112
2.	Tržby z prodaného materiálu	22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy	23	10 463	13 015
F.	Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)	24	1 974	2 055
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	98	48
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	26	0	0
3.	Daně a poplatky	27	558	609
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	0	0
5.	Jiné provozní náklady	29	1 318	1 398
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	3 094	2 452

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	15 033	3 489
1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	32	492	533
2.	Ostatní výnosy z podílů	33	14 541	2 956
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	14 391	2 889
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	111	526
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	111	526
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (součet J.1 + J..2.)	43	2 481	3 020
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky podobné náklady	45	2 481	3 020
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	1 086	1 106
K.	Ostatní finanční náklady	47	1 429	1 295
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	-2 071	-2 083
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	1 023	369
L.	Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)	50	350	282
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	354	226
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	-4	56
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	673	87
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	673	87
	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII:	56	41 908	34 330

Podpisový záznam:

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
Jindřichův Hradec

VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření Stavebního bytového družstva J. Hradec za rok 2017

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 2017 v průměru 18 pracovníků.

Organizačně: 16 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	18 381 540,61 Kč
Československé obchodní banky a.s.	10 669 682,67 Kč
Česká spořitelna a.s.	41 358 211,97 Kč
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	6 897 451,48 Kč
Komerční banky a.s.	1 139 626,48 Kč

Hodnocení finanční situace

V roce 2017 dosáhlo SBD J. Hradec zisku **672.865,44 Kč** (po odvodu daně z příjmu), a jeho rozdělení je navrhováno takto:

fond odměn	550 000,00 Kč
statutární fond	0,00 Kč
sociální fond	122 865,44 Kč

Hmotný majetek družstva k 31. 12. 2017 činil v účetní hodnotě celkem **399 281 702,07 Kč**

z toho: budovy, stavby	387 195 896,36 Kč
v tom: budovy a stavby nebytové	14 821 521,24 Kč
nebytové prostory	769 860,12 Kč
bytové domy	371 186 536,00 Kč
řadové garáže	417 979,00 Kč
samostatné movité věci	2 692 786,34 Kč
v tom: dopravní prostředky	993 227,12 Kč
přístroje a tech.zařízení	1 546 059,42 Kč
inventář nebytový	61 106,80 Kč
vybavení dílen	92 393,00 Kč
pozemky	9 393 019,37 Kč

Čisté obchodní jmění dle rozvahy k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

<u>Aktiva celkem</u>	<u>582 927</u>
Mínus - cizí zdroje	190 167
základní kapitál	1 310
<u>kapitálové fondy</u>	<u>363 247</u>
Čisté obch.jmění k 31.12.2017	28 203

Stav pohledávek k 31.12.2017

Celkem	1 301 292,88 Kč
z toho nájemné a zálohy na služby a jejich vyúčtování	464 151,88 Kč
Zůstatek opr. položky k pohledávce za firmou Ladislav Řehák K. Řečice činil k 31.12.2017	
opravná položka daňová	165 100,07 Kč
opravná položka nedaňová	93 289,93 Kč

Všechny pohledávky družstva jsou právně zajištěny.

Platební schopnost

Po celé období roku 2017 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 DRUŽSTVÍ:
Jindřichův Hradec**



RSDr. František Reisner
předseda představenstva SBD



Ing. Vladislav Svoboda
místopředseda představenstva SBD

Projednáno v představenstvu 4/2018 s doporučením ke schválení shromážděním delegátů.