

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření řádné účetní závěrky
sestavené k 31. 12. 2015

pro družstvo

Stavební bytové družstvo Jindřichův
Hradec

Jindřichův Hradec, Na Píketě 535/III, PSČ 377 01

IČ 00038300

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2015 za účetní období 1. 1. 2015 - 31. 12. 2015 je určena orgánům a členům družstva

Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec

IČ 00038300 se sídlem Jindřichův Hradec, Na Piketě 535/III, PSČ 377 01

zápis v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích v oddíle DrXXXXIII, číslo vložky 181

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky družstva Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec, která se skládá z

- rozvahy k 31. 12. 2015,
- výkazu zisků a ztrát za rok 2015 končící 31. 12. 2015
- přílohy k účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán družstva Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává 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.

Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmes přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec k 31. 12. 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy. Účetní závěrku ověřujeme s výrokem bez výhrad.

Ostatní informace

Za ostatní informace se považují 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, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok vyjma samostatného ověření Zprávy o vztazích, k němuž se vyjadřujeme níže. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

Zpráva o prověření zprávy o vztazích mezi propojenými osobami

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích mezi propojenými osobami družstva za rok končící 31. 12. 2015 sestavenou podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán družstva. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků družstva a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích mezi propojenými osobami družstva za rok končící 31. 12. 2015 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Zpráva auditora byla vyhotovena dne 12. dubna 2016

auditorská společnost **ADEUS Audit s.r.o.**

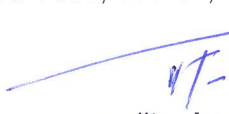
číslo auditorského oprávnění

auditorské společnosti Komory auditorů ČR **366**

sídlo auditorské společnosti

Jindřichův Hradec, Pravdova 1113, 377 01, Česká republika




auditor **Ing. Martin Tuček**

číslo auditorského oprávnění Komory auditorů ČR **1443**

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni : 31.12.2015
(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky
Stavební bytové družstvo J. Hradec

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší - li se od bydliště
Na Piketě 535/III
37701 Jindřichův Hradec

Rok: 2015 Měsíc: 12 IČ: 00038300

Označení a	Aktiva b	Číslo řád. c	Stav v běžném účetním období			Minulé
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM ROZVAHA PLNA	1	629 438	-12 574	616 865	652 632
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	2	-9		-9	-7
B	Dlouhodobý majetek(B.I.+B.II.+B.III.)	3	485 194	-12 292	472 902	503 297
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek(Součet BII)	13	415 651	-12 292	403 359	418 892
B.II.1.	Pozemky	14	9 863		9 863	9 986
B.II.2.	Stavby	15	402 221	-9 354	392 867	408 376
B.II.3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	16	3 567	-2 938	629	530
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek(součet B.III.)	23	69 543		69 543	84 405
B.III.3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	26	1 000		1 000	1 000
B.III.5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	28	68 543		68 543	83 405
C	Oběžná aktiva(součet C.I.+C.II.+C.III.+C.IV.)	31	142 400	- 281	142 118	147 790
C.I.	Zásoby(součet C.I.)	32	1 824		1 824	1 767
C.I.1.	Materiál	33	14		14	19
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	34	1 809		1 809	1 748
C.II.	Dlouhodobé pohledávky(součet C.II.)	39	78 896		78 896	83 234
C.II.4.	Pohledávky za společníky	43	78 896		78 896	83 234
C.III.	Krátkodobé pohledávky(součet C.III.)	48	39 261	- 281	38 979	45 875
C.III.1.	Pohledávky z obchodního styku	49	31 388	- 281	31 106	39 604
C.III.6.	Stát daňové pohledávky	54				8
C.III.7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	55	5 475		5 475	4 213
C.III.9.	Jiné pohledávky	57	2 399		2 399	2 051
C.IV.	Finanční majetek(součet C.IV.)	58	22 419		22 419	16 914
C.IV.1.	Peníze	59	27		27	37
C.IV.2.	Účty v bankách	60	22 392		22 392	16 877
D.I.	Časové rozlišení(součet D.I.)	63	1 853		1 853	1 552
D.I.1.	Náklady příštích období	64	82		82	40
D.I.3.	Příjmy příštích období	66	1 771		1 771	1 512

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č.500/2002 Sb

Označení a	Pasiva b	Číslo řad. c	Stav v běžném účetním období			Minulé
					Netto 3	Netto 4
	PASIVA CELKEM	67			616 865	652 632
A.	Vlastní kapitál(součet A.I. až A.V.)	68			406 592	419 511
A.I.	Základní kapitál(součet A.I.1. až A.I.3.)	69			1 365	2 213
A.I.1.	Základní kapitál	70			1 365	2 213
A.II.	Kapitálové fondy(součet A.II.1. až A.II.4.)	73			379 222	391 574
A.II.2.	Ostatní kapitálové fondy	75			377 605	390 191
A.II.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	76			1 618	1 383
A.III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku(součet...	79			24 537	24 243
A.III.1.	Zákonný rezervní fond/nedělitelný fond	80			22 948	22 948
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	81			1 589	1 295
A.IV.	Hospodářský výsledek minulých let(součet A.IV.)	82			1 000	1 000
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	83			1 000	1 000
A.V.	Hosp.výsledek běžného účet.období	85			468	482
B.	Cizí zdroje (součet B.I.+B.II.+B.III.+B.IV.)	86			207 341	229 964
B.II.	Dlouhodobé závazky (součet B.II.)	92			59 523	62 150
B.II.5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	97			59 431	62 018
B.II.9.	Jiné závazky	101			45	57
B.II.10.	Odložený daňový závazek	102			48	74
B.III.	Kratkodobé závazky (součet B.III.)	103			47 108	60 313
B.III.1.	Závazky z obchodního styku	104			45 288	58 463
B.III.5.	Závazky k zaměstnancům	108			445	434
B.III.6.	Závazky ze sociálního zabezpečení	109			246	246
B.III.7.	Stát - daňové závazky a dotace	110			480	540
B.III.10.	Dohadné účty pasivní	113			265	254
B.III.11.	Jiné závazky	114			384	376
B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (součet B.IV.)	115			100 710	107 501
B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	116			100 710	107 501
C.I.	Časové rozlišení (součet C.I.)	119			2 931	3 156
C.I.1.	Výdaje příštích období	120			2 931	3 156

Sestaveno dne: 08.04.2016 <i>SCAVALENO 31.5.2016</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Poznámka:

(Výkaz zisku a ztráty v celých tisících Kč)
v plném rozsahu
ke dni : 31.12.2015

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší - li se od bydliště
Na Piketě 535/III
37701 Jindřichův Hradec

Rok: 2015 Měsíc: 12 IČ: 00038300

Označení a	Pasiva b	Číslo řád. c	Činnosti	
			Hlavní	Celkem
II.	Výkony ř.05+06+07	4	16 688	16 017
II	1. Tržby za prodeje vlastních výrobků a služeb	5	16 626	16 206
II	2 .Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní výroby	6	62	- 189
B	Výkonová spotřeba ř.9+10	8	22 395	29 096
B.	1. Spotřeba materiálu a energie	9	3 068	2 948
B	2. Služby	10	19 328	26 148
B	+ Přidaná hodnota ř.03+04-08	11	-5 707	-13 079
C.	Osobní náklady součet ř.13 až 16	12	11 687	11 814
C.	1. Mzdové náklady	13	8 246	8 311
C.	2. Odměny členům orgánům společnosti a družstva	14	400	400
C	3. Náklady na sociální zabezpečení	15	2 925	2 986
C	4. Sociální náklady	16	116	117
D.	Daně a poplatky	17	569	603
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	748	866
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19		1
	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		1
IV I	Ostatní provozní výnosy	26	22 334	30 182
H.	Ostatní provozní náklady	27	535	707
V	Převod provozních výnosů	28	179	205
I	Převod provozních nákladů	29	179	205
*	Provozní výsledek hospodaření řádek 32 až 47	30	3 087	3 113
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		33 641
J.	Prodasné cenné papíry a podíly	32		33 367
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku(součet VII)	33	577	637
VII.2.	Výnosy z cenných papírů	35	577	637
X.	Výnosové úroky	42	1 087	1 330
N.	Nákladové úroky	43	3 373	4 190
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1 066	1 191
O.	Ostatní finanční náklady	45	1 363	1 461
*	Finanční výsledek součet VI. A P	48	-2 006	-2 219
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Q1+Q2	49	197	48
Q.1.	splatná	50	197	48
**	Výsledek hospodaření součet V.I.až P. -Q	52	884	846
XIII. X	Mimořádné výnosy	53	177	158
R. R	mimořádné náklady	54	593	521
*	Mimořádný výsledek hospodaření X.III.-(R.-S.)	58	- 415	- 364
***	Výsledek hospodaření za účetní období snížený o položku T.	60	468	482

Označení a	Pasiva b	Číslo řád. c	Činnosti	
			Hlavní	Celkem
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	666	530

Sestaveno dne: 08.04.2016 <i>SEKVALENO 31.5.2016</i>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  		
Právní forma účetní jednotky:	Předmět podnikání:	Poznámka:	

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 2015 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:
v uplynulém období nedošlo ke změně organizační struktury

e) Představenstvo družstva:

Arenberger Ladislav
RSDr. Reisner František
Ing. Minářů Miroslav
Ing. Kočí Karel
Stejskal Jiří
Mgr. Kotrč Miroslav

Ševečková Iva
Holický Jan
Růžička Petr
Ing. Svoboda Vladislav
Kozel Jan
Jíra Roman

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 253/IV**
J. Hradec 701/III
J. Hradec 705/III
J. Hradec 779-780/II
J. Hradec 807-808/II
N. Včelnice 465
Rodvínov 84
Dačice 434/V
Dačice 438-440/V
Slavonice 158
Budíškovice 106
Třeboň 1021/II
Č. Velenice 178
Lomnice nad Lužnicí 592
Lomnice nad Lužnicí 593
Suchdol nad Lužnicí 705

A.3	a) Průměrný počet zaměstnanců během účetního období z toho řídících pracovníků	20 6
	b) Osobní náklady za SBD celkem (účet 521, 524) v tis. Kč z toho na řídící pracovníky	11 171 4 411
	c) Odměny členům orgánů družstva (účet 523) v tis. Kč z toho členům představenstva	400 355
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 34 149 408,88 Kč Termínované vklady 12 282 583,33 Kč České dráhy - Float 2018 8 996 738,67 Kč ČS - portfolio 9 994 116,22 Kč ČSOB - státní dluhopisy 8 502 000,00 Kč ČP INVEST 2 170 666,60 Kč ČS - státní dluhopisy
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 2015 nedošlo ke změnám
B.5	Opravné položky:	v roce 2015 byly upraveny opravné položky - snížení Ladislav Řehák, K. Řečice - pronájem prostor v admin.budově opravná položka daňová 16 493,37 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. 2015 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	388 338	0
	ostatní budovy	13 883	9 354

022..	stroje, přístroje, zařízení	1 684	1 204
	dopravní prostředky	1 822	1 673
	inventář	61	61

031..	pozemky	9 863	
-------	---------	-------	--

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

technické zhodnocení

3 110 bytové domy

0 správa

pozemky od ÚZSVM

257 darovací smlouvy

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

převedené byty

18 173

pozemky

380

současné s převody bytů do osob.vlastnictví členů

d) HM zatížen zástavním právem

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

21 813 880,87 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.

15 051 858,57 Kč

Česká spořitelna a.s.

52 504 806,61 Kč

Waldviertler Sparkasse von 1842 AG

9 839 062,78 Kč

Komerční banka a.s.

1 500 279,08 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

2 030

Všechny pohledávky jsou právně zajištěny.

C.3 Vlastní kapitál celkem (úč.sk.41., 42., 43.) v tis. Kč

406 592

z toho: snížení vlastního kapitálu:

20 353

převody bytů do osobního

vlastnictví členů

18 202

ukončení členství v družstvu

849

čerpání stat.fondu

122

čerpání soc.fondu a fondu odměn

698

HV 2014 rozdělení

482

zvýšení vlastního kapitálu:

8 905

rekonstrukce, tech. zhodnocení

bytových domů

3 367

dodateč.členský vklad

0

splátky invest.úvěru

2 453

darované pozemky ÚZSVM

257

změna ocenění fin.majetku

235

tvorba statutárního fondu

11

tvorba kapitálového fondu

574

tvorba fondu odměn	350
tvorba sociálního fondu	190
nerozdělený zisk min.let	1 000
HV 2015	468

C.4 Rozdělení zisku předcházejícího účetního období (v tis. Kč)

Zisk za rok 2014 celkem:	482
z toho: střediska bytového hospodářství	11
ostatní střediska	471
Rozdělení zisku:	
a) střediska bytového hospodářství - statutární fond	11
b) ostatní střediska sociální fond	121
fond odměn	350

C.5 Základní kapitál (v tis. Kč)

zapisovaný základní kapitál	50
základní kapitál - základní členský vklad	1 314
počet členů SBD	2 629
záloha na členský podíl	45

C.6 Závazky

z toho: závazky vůči dodavatelům		
SBD nemá závazky po lhůtě splatnosti		
<u>závazky vůči státu a pojišťovnám</u>		
zdravotní pojišťovny	73 711,00	uhrazeno 18.1.2016
sociální zabezpečení	171 979,00	uhrazeno 18.1.2016
odložená daň	47 703,00	
(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 1.1.2015	60 339
tvorba za rok 2015	17 602
tvorba na splátky úvěrů	3 560
čerpání na opravy, údržbu a investice vč. úvěrů	19 539
čerpání na splátky úvěrů	3 182
převod nově vzniklým SVJ	1 555
konečný stav k 31.12.2015	57 225
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

bytové hospodářství	26 050
správa	16 059

Zpracováno dne:	Podpis statutárního orgánu	Osoba odpovědná za účetnictví:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
8.4.2016			
		Alena Janková	Alena Janková

SCHALENO 31.5.2016

VÝROČNÍ ZPRÁVA

o hospodaření Stavebního bytového družstva J. Hradec za rok 2015

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 objektů, bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- 2) zajišťování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva nebo členů družstva
- 3) uzavírání smluv o nájmu družstevních bytů (družstevních nebytových prostor), popř. jiných smluv souvisejících

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

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

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

Stavební bytové družstvo J. Hradec zaměstnávalo v roce 2015 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 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	21 813 880,87 Kč
Československé obchodní banky a.s.	15 051 858,57 Kč
Česká spořitelna a.s.	52 504 806,61 Kč
Waldviertler Sparkasse von 1842 AG	9 839 062,78 Kč
Komerční banky a.s.	1 500 279,08 Kč

Hodnocení finanční situace

V roce 2015 dosáhlo SBD J. Hradec **zisku 468.261,13 Kč** (po odvodu daně z příjmu), a jeho rozdělení je navrhováno takto:

fond odměn	330 000,00 Kč
statutární fond	17 695,00 Kč
sociální fond	120 566,13 Kč

Hmotný majetek družstva k 31. 12. 2015 činil v účetní hodnotě celkem **415 651 446,98 Kč**

z toho: budovy, stavby	402 221 071,49 Kč
v tom: budovy a stavby nebytové	13 551 521,24 Kč
nebytové prostory	331 265,00 Kč
bytové domy	387 920 306,25 Kč
řadové garáže	417 979,00 Kč
samostatné movité věci	3 567 160,22 Kč
v tom: dopravní prostředky	1 821 701,12 Kč
přístroje a tech.zařízení	1 578 469,30 Kč
inventář nebytový	61 106,80 Kč
vybavení dílen	105 883,00 Kč
pozemky	9 863 215,27 Kč

Čisté obchodní jmění dle rozvahy k 31. 12. 2015 (v tis. Kč)

Aktiva celkem	616 865
Mínus - cizí zdroje	207 341
základní kapitál	1 364
kapitálové fondy	379 222
Čisté obch.jmění k 31.12.2014	28 938

Stav pohledávek k 31.12.2015

Celkem	2 030 381,21 Kč
z toho nájemné a zálohy na služby a jejich vyúčtování	962 960,71 Kč

na pohledávku za firmou Ladislav Řehák K. Řečice byla v roce 2015 snížena	
opravná položka daňová	16 493,00 Kč
opravná položka nedaňová	264 896,63 Kč

Všechny pohledávky družstva jsou právně zajištěny.

Platební schopnost

Po celé období roku 2015 bylo družstvo vždy solventní.

Činnost družstva v budoucím období

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

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

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

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.



Ladislav Arenberger
předseda představenstva SBD



RSDr. František Reisner
místopředseda představenstva SBD

Projednáno v představenstvu 4/2016 s doporučením ke schválení shromážděním delegátů.

SCHVALENO 9.5.2016