

Zpracováno v souladu s vyhláškou  
č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

**ROZVAHA**  
**ve zjednodušeném rozsahu**  
(v celých tisících Kč)

ke dni 31.12.2015

IČ

00044121

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Okresní stavební bytové družstvo  
Havlíčkův Brod

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Jihlavská 564  
580 01 Havlíčkův Brod

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 07 + 12)	001	360 773	8 017	352 756	358 864
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002			0	
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 až 06)	003	278 557	5 725	272 832	287 962
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	83	83	0	
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	005	277 425	5 642	271 783	286 936
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	006	1 049		1 049	1 026
C.	Oběžná aktiva (ř. 08 až 11)	007	81 185	2 292	78 893	69 995
C. I.	Zásoby	008	403		403	477
C. II.	Dlouhodobé pohledávky	009			0	
C. III.	Krátkodobé pohledávky	010,	29 367	2 292	27 075	32 107
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	011	51 415		51 415	37 411
D. I.	Časové rozlišení	012	1 031		1 031	907

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období 5	Minulé účetní období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 14 + 20 + 25)	013	352 756	358 864
A.	Vlastní kapitál (ř. 15 až 19)	014	265 935	278 906
A. I.	Základní kapitál	015	1 250	1 302
A. II.	Kapitálové fondy	016	256 570	269 227
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	017	7 165	7 169
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	506	433
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	019	444	775
B.	Cizí zdroje (ř. 21 až 24)	020	86 721	79 932
B. I.	Rezervy	021		
B. II.	Dlouhodobé závazky	022	-35 807	-49 242
B. III.	Krátkodobé závazky	023	38 393	43 960
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci	024	84 135	85 214
C. I.	Časové rozlišení	025	100	26

Sestaveno dne:

13. května 2016

Právní forma účetní jednotky:

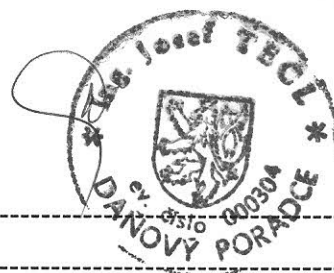
družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky:

správa bytů

Zpracoval:

ing. Krumplová tel. 569430936, e-mail:krumplova@osbdhb.cz



V H. Brodě dne 13. května 2016

Ivo Krejčí  
předseda představenstva

Ing. Petr Habásko  
místopředseda představenstva

Zpracováno v souladu s vyhláškou  
č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ve zjednodušeném rozsahu**  
(v celých tisících Kč)

ke dni 31.12.2015

IČ

00044121

Obchodní firma nebo jiný  
název účetní jednotky

Okresní stavební bytové družstvo  
Havlíčkův Brod

Sídlo, bydliště nebo místo  
podnikání účetní jednotky

Jihlavská 564  
580 01 Havlíčkův Brod

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	1		
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2		
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3	0	0
II.	Výkony	4	19 244	19 322
B.	Výkonová spotřeba	5	12 209	11 673
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 05)	6	7 035	7 649
C.	Osobní náklady	7	8 147	8 586
D.	Daně a poplatky	8	93	28
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	9	424	405
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	10	12	289
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	11	1	2
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	12	198	
IV.	Ostatní provozní výnosy	13	1 106	1 035
H.	Ostatní provozní náklady	14	879	227
V.	Převod provozních výnosů	15		
I.	Převod provozních nákladů	16		
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 06 - 07 - 08 - 09 + 10 - 11 - 12 + 13 - 14 + (-15) - (-16)]	17	-1 589	-275
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	18		1 012
J.	Prodané cenné papíry a podíly	19		994
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	20		
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	21		

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
K.	Náklady z finančního majetku	22		
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	23	23	14
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	24		
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	25		
X.	Výnosové úroky	26	4 109	4 395
N.	Nákladové úroky	27	2 743	2 934
XI.	Ostatní finanční výnosy	28	1 483	
O.	Ostatní finanční náklady	29	436	443
XII.	Převod finančních výnosů	30		
P.	Převod finančních nákladů	31		
*	Finanční výsledek hospodaření [ř. 18 - 19 + 20 + 21 - 22 + 23 - 24 - 25 + 26 - 27 + 28 - 29 + (-30) - (-31)]	32	2 436	1 050
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	33	403	212
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 17 + 32 - 33)	34	444	563
XIII.	Mimořádné výnosy	35		
R.	Mimořádné náklady	36		
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti	37		
*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 35 - 36 - 37)	38	0	0
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	39		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 34 + 38 - 39)	40	444	563
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 40 + 37 + 33 + 39)	41	847	775

Sestaveno dne:

13. května 2016

Právní forma účetní jednotky:

družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky:

správa bytů

Zpracoval:

ing. Krumplová tel. 569430936 e-mail: krumplova@osbdhb.cz



V H. Brodě dne 13. května 2016

.....  
Ivo Krejčí  
předseda představenstva

.....  
Ing. Petr Habásko  
místopředseda představenstva

Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod, se sídlem v Havlíčkově Brodě, Jihlavská 564,  
zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl Dr XXVI,  
vložka 318, IČO 00 04 41 21, DIČ CZ00044121

---

## Příloha k účetní závěrce k 31. 12. 2015

### 1. Majetkové účasti firmy.

Okresní stavební bytové družstvo Havlíčkův Brod má přes 100 družstevních bytů v domech, kde podle zákona o vlastnictví bytů vznikla SVJ. V této souvislosti se podílí na úvěru SVJ – SVJ Štoky 265-266, 1 byt, podíl na úvěru k 31. 12. 2015 Kč 236 970, SVJ Pražská 2856, 1 byt, podíl na zůstatku úvěru 104 591,79 Kč. Žádnou jinou majetkovou účast v jiné společnosti nebo sdružení OSBD k 31.12. 2015 nemá. Počet členů je 2 402 a všichni mají splacený základní členský vklad ve výši 500,-Kč. Družstvo vzniklo 2. 4. 1970.

Hlavními předmětem činnosti jsou činnosti, kterými zajišťuje potřeby svých členů, a mimo to výroba, instalace a opravy elektrických strojů a přístrojů, elektroinstalatérství, vodoinstalatérství včetně topenářství, činnost organizačních poradců v odvětví stavebnictví, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, nákup a prodej zboží vyjma předmětů vyhrazených zákonem.

Představenstvo jako statutární orgán má 7 členů:

Ivo Krejčí, dat. nar. 22. března 1964, bytem Havlíčkův Brod, Zahradnického 3314 – předseda představenstva

Petr Habásko, dat. nar. 4. září 1960, bytem Havlíčkův Brod, Zahradnického 3313 – místo-předseda představenstva

Jiří Pertl, dat. nar. 3. října 1954, bytem Havlíčkův Brod, Nad Parkem 3447

Zdeněk Matějka, dat. nar. 10. července 1951, bytem Chotěboř, Krále Jana 1327

Alena Králová, dat. nar. 13. prosince 1948, bytem, Havlíčkův Brod, Sídliště Pražská 2819

Antonín Bárek, dat. nar. 30. dubna 1955, bytem Havlíčkův Brod, Beckovského 1873

Irena Cabajová, dat. nar. 3. června 1975, bytem Chotěboř, Na Chmelnici 1596

### 2. Počet pracovníků.

V r. 2015 firma zaměstnávala 16 pracovníků v hlavním pracovním poměru, z toho 1 na zkrácený pracovní úvazek. Na zkrácený pracovní úvazek nebo na DPP pak byl zajišťován především provoz kotelen, takže za r. 2015 vykazuje OSBD přepočtený stav 16,69 pracovníků. Na osobních nákladech firma vydala 8 147 tis. Kč, z toho na odměny představenstva a kontrolní komise bylo vydáno 253,6 tis. Kč.

### 3. Charakteristika účetních metod a postupů.

Účetní doklady jsou zpracovány na účetním programu pro bytová družstva od firmy JHdata, s.r.o. Jindřichův Hradec. Dokumentace je uložena na firmě.

Účetní doklady byly tříděny na tyto skupiny: běžný účet dle bank, investiční půjčky, faktura dodavatelská, faktura odběratelská, mzdy, pokladna, všeobecný deník, úložky, vnitřní doklady. Dále byla vedena evidence pohledávek a závazků a pokladní kniha.

Účtování je prováděno v reálném čase. Náklady a výnosy jsou účtovány střediskově.

### 4. Způsoby ocenění

V účetnictví firmy jsou používány reálné nákupní, kalkulační a skladové ceny. Ceny nákupní jsou účtovány podle prvotních dokladů, ceny skladové jsou vypočteny jako vážený aritmetický průměr cen zboží na skladě a ceny nákupní v den nákupu zboží.

## 5. Postupy odepisování

Odpisy investičního majetku jsou prováděny ročně, podle vnitřní směrnice OSBD se účetní odpisy rovnají odpisům daňovým. Investiční majetek je tříděn do příslušných odpisových skupin. Metoda odpisů nebyla v průběhu roku měněna. Majetek je evidován v operativní evidenci včetně umístění.

Drobný hmotný majetek je odepisován podle vnitřní směrnice s různými délkami odepisování.

## 6. Rozdělení zisku předchozích let

Zisk r. 2014 byl použit k úhradě některých závazných položky dle vnitřních předpisů OSBD – přiděly do „fondů oprav“ některých samospráv, které se na něm podílely (470 tis. Kč), přiděl do sociálního fondu ve výši Kč 20 000,-. Zbytek ve výši 73 tis. Kč byl ponechán na účtu nerozděleného zisku.

## 7. Závazky a pohledávky po lhůtě splatnosti

Celková výše krátkodobých pohledávek 29 367 tis. Kč je ovlivněna poskytnutými zálohami ze elektrickou energii a plyn pro bytové domy, stejně jako použitím účtu 315 pro evidenci služeb, které jsou ročně vyúčtovávány jednotlivým nájemníkům a vlastníkům v domech spravovaných družstvem.

Stav vydaných faktur k 31. 12. 2015 výrazně ovlivňuje vyúčtování záloh na kotelny pro SVJ, která spravujeme, což za r. 2015 byly často dobropisy, takže zůstatek činil -5 777 510,--Kč. Pokud jde o vydané faktury po splatnosti, jednalo se k 31. 12. 2015 o částku 11 723,-- Kč, z toho po splatnosti více než 30 dnů 6 faktur v celkové výši 3 349,-- Kč. V obchodní oblasti tedy nemá družstvo problémy, ale neustále zápasí s pohledávkami po lhůtě splatnosti z nájmu a z vyúčtování služeb nájemníkům i vlastníkům bytů. Pohledávky jsou průběžně vymáhány a narůstající zkušenosti s novým Občanským zákoníkem a s insolvencemi zvyšují tlak na účinnost tohoto vymáhání vůči členům, kteří jsou zvyklí dlouhodobě zneužívat svého slabého sociálního postavení, např. neúplné rodiny s dětmi nebo důchodci a neplatit nájemné a zálohy na služby několik měsíců za sebou. Dalším podobným problémem se stávají vlastníci bytů v insolventi. Především k těmto pohledávkám po splatnosti jsou vytvářeny opravné položky, jejichž stav k 31. 12. 2015 činí 2 291,6 tis. Kč.

K 31. 12. 2015 nemělo OSBD žádný závazek z obchodního styku po lhůtě splatnosti.

## 8. Tvorba zákonných rezerv

Rezervy se nevytvářely, pouze k vydané faktuře 3140660 ROSS Holding a.s. z r. 2014 byla vytvořena daňově uznatelná opravná položka v plné výši 605,-- Kč.

## 9. Dlouhodobé bankovní úvěry


Na účtu 461 firma vykazuje zůstatek nesplacených investičních úvěrů ve výši 11 121 880,59 Kč, které byly použity na výstavbu bytových domů. Kromě toho je zde zahrnuto 25 účelových úvěrů na rekonstrukce a opravy domů v celkové výši 73 013 408,87 Kč s lhůtou splatnosti 5 až 20 let poskytnutých ČSOB, a.s. a Českou spořitelnou a.s.

Podle naší účetní metodiky se dluhy z oprav domů, i když jsou kryty dlouhodobými úvěry, projevují u daného domu také jako záporný zůstatek tzv. „fondů oprav“. Protože v celkovém součtu dnes tyto akce přesahují vytvořené „fondy oprav“ domů, vykazujeme záporný zůstatek dlouhodobých závazků.

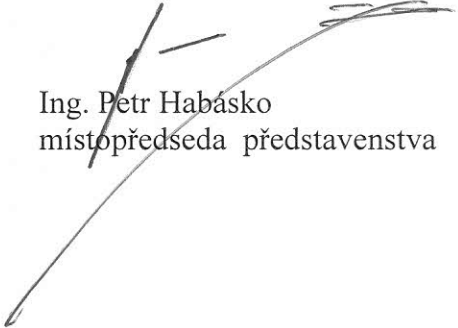
10. Události po dni sestavení účetní uzávěrky

Do dnešního dne se nestalo nic, co by ovlivnilo pohled na tuto závěrku.

V Havlíčkově Brodě dne 13. 5. 2016



Ivo Krejčí  
předseda představenstva



Ing. Petr Habásko  
místopředseda představenstva