



# STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN

Zapsáno v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr. XXVI, vložka 165,  
IČO 000 41 726

---

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

za rok

# 2023



Obchodní firma: STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN  
Sídlo: Děčín, Děčín III – Staré Město, Zelená ul. 382/40  
Právní forma: Družstvo  
Registrace: Zapsáno v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl Dr. XXVI, vložka 165  
Den zápisu: 1. června 1966  
Předmět podnikání: Předmětem činnosti družstva je především organizování přípravy a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování služeb spojených s bydlením  
Družstvo zejména:  
a) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, rodinných domcích, jakož i výstavbu objektů s místnostmi nesloužícími k bydlení (garáží, výrobních i nevýrobních objektů včetně technické infrastruktury) do osobního užívání svým členům  
b) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů, rodinných domků a místností nesloužících k bydlení do vlastnictví jiných subjektů  
c) přiděluje družstevní byty, včetně bytů v rodinných domcích a místností nesloužících k bydlení do vlastnictví jiných subjektů  
d) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva i jiných organizací nebo cizích osob  
e) poskytuje, popř. zabezpečuje služby spojené s bydlením  
f) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem družstva  
Činnosti, ke kterým je třeba zvláštní oprávnění, může družstvo vykonávat až po získání příslušného oprávnění.  
Koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej  
Pronájem nebytových prostor  
Zprostředkovatelská činnost v oblasti poskytování služeb  
Služby v oblasti údržby a drobných oprav budov  
Identifikační číslo: 000 41 726  
Daňové ident. číslo: CZ00041726  
Telefonické spojení: +420 725 076 673  
E-mail: sekretariat@sbddecin.cz  
Internetová adresa: <http://www.sbddecin.cz>  
Datová schránka: g7qsmcb

## OBSAH

Str.

4	Úvodní slovo předsedy představenstva
5	Úvodní ustanovení
5	Výsledky hospodaření
6	Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2023
7	Ekonomika práce
8	Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného
9	Komentáře k tabulkám
9	Tvorba fondu DZO, úvěrová politika, vnitrodružstevní půjčky
9	Správa SVJ
10	Zpráva o činnosti technického úseku
11	Pojistné události na objektech SBD Děčín a SVJ v naší správě
12	Stavební úpravy
13	Návrh na rozdělení hospodářského výsledku za rok 2023
14	Návrh úpravy plánu na rok 2024 a plán na rok 2025
14	Závěr
přílohy	Zpráva auditora a účetní závěrka včetně příloh

## Úvodní slovo předsedy představenstva



Vážené dámy, vážení pánové,

Jsem tomu rád, když mohu konstatovat, že loňský rok 2023 byl rokem velice úspěšným. Skončil s celkovým čistým ziskem 612 702,43 Kč. Dlužné pohledávky se mírně navýšily na 2 042 887 Kč.

Převody bytů do osobního vlastnictví byly v souladu s legislativou změnou stanov na posledním shromáždění zastaveny a tento stav trvá.

Hospodářský výsledek potvrzuje dlouhodobou stabilitu STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN, jeho odolnost a odpovědnost vůči svým členům, ale i celé naší společnosti.

Využívám této příležitosti, abych Vám všem srdečně poděkoval za energii a loajalitu, které významně přispěly k dosaženým výsledkům v roce 2023.

Ing. Ivo Jeřábek  
předseda představenstva

## Úvodní ustanovení

Výroční zpráva za rok 2023 byla zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Daňové přiznání za rok 2023 bylo zpracováno daňovým poradcem Ing. Janem Houškou.

## Výsledky hospodaření

Výsledky hospodaření družstva za rok 2023 splnily plánované hodnoty ukazatelů, které byly schváleny na Shromáždění delegátů dne 8. června 2023.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2023 po zdanění, byl plánován ve výši 500 tis. Kč. Navzdory přetrvávajícím objektivním negativním vlivům na ekonomiku družstva bylo dosaženo plnění ve výši 612 702,43 Kč, což je 122,54 %. Středisko správa vykázalo zisk ve výši 285 007,24 Kč, střediska bytového hospodářství zisk ve výši 327 695,19 Kč. Celková výše tvorby dlouhodobé zálohy je ve výši 65 842 798,43 Kč (v r. 2022 to bylo 74 372 031,28 Kč).

Na příznivém výsledku hospodaření družstva měl zásluhu stejně jako v minulém roce odpovědně dodržovaný soubor opatření k minimalizaci nákladů a důsledné využívání všech možných zdrojů výnosů.

Výnosy celkem byly v roce 2023 oproti roku 2022 vyšší o 4 872 643,94 Kč. Tržby z úhrad za užívání bytů družstevníky, vlastníky, členy i nečleny se zvýšily o 280 239,54 Kč (+ 11,76 %), tržby z úhrad nebytových prostor byly vyšší o 171 472,52 Kč (+ 16,25 %). Tržby za správu společenství vlastníků a BD Žerotínova stouply o 744 240,18 Kč (+ 13,12). Smluvní pokuty, úroky z prodlení apod. dosáhly výše 210 532,16 Kč (pokles o 264 604,51 Kč). Výnos za výkon funkce statutárního orgánu u SVJ dosáhl výše 1 662 720 Kč (v roce 2022 byl 1 542 780 Kč, tj. + 7,77 %).

V roce 2023 se podařilo vytěžit výnosy z krátkodobého finančního majetku ve výši 640 229 Kč (v r. 2020 to bylo 301 930 Kč), tj. + 112 %).

Výnos z dlouhodobého finančního majetku z vkladu u JAW 966 389 Kč (v r. 2022 to bylo 684 555 Kč).

Úroky z vnitrodružstevních půjček byly jen 71 586 Kč (v r. 2022 to bylo 122 712 Kč).

Na udržování bytového fondu středisek bylo vynaloženo v r. 2023 celkem 12 155 319 Kč (v r. 2022 jen 7 622 371 Kč). Důvodem bylo cílené pozastavení finančně náročnějších akcí kvůli přetrvávající blokaci 43 mil. Kč ve Sberbank a.s.

## Přehled zhodnocení dočasně volných finančních prostředků

číslo účtu	název	Číslo účtu banky	úroky do 31.12.2023 celkem v Kč	zůstatek k 31.12.2023
221 11	běž. Účet ČSOB (BB)	1056399/0300	0,00	2 537 350,49
221 13	spoř. ČSOB (BCA)	226489531/0300	261 778,53	7 775 952,34
221 10	ČS (BCS)	3853471369/0800	0,00	699 099,68
221 09	spoř. ČS (BCSS)	414-3853471369/0800	163,53	8 063,33
22115	ČS sporožiro	100180141/0800	0,00	1 766 336,00
221-12	ČSOB (BC)	314951917/0300	378 287,32	5 983 287,30
			<b>640 229,38</b>	<b>18 770 089,14</b>
662-11	JAW	dluhopisy	966 389,00	14 000 000,00
	Sberbank (BSSB)	účet 378-62	0,00	40 820 700,82
	Sberbank (BSB)		0,00	0,00
	<b>celkem</b>		<b>1 606 618,38</b>	<b>73 590 789,96</b>

## Přehled nákladů a výnosů v roce 2023 a 2022

	2023	2022	Rozdíl
Náklady	28 025 996	23 182 338	4 843 658
Výnosy	28 638 698	23 766 054	4 872 644
Hospodářský výsledek	612 702	583 716	28 986

## Plnění základních ukazatelů plánu družstva za rok 2023

	plán	skutečnost	% plnění
Počet zaměstnanců	12	12	100,0
Hospodářský výsledek (v tis. Kč)	500	613	122,6
Mzdové náklady (v tis. Kč)	7 900	7 553	95,6
Ostatní osobní náklady (v tis. Kč)	2 300	2 046	88,9
-z toho orgány družstva (v tis. Kč)	430	430	100,0

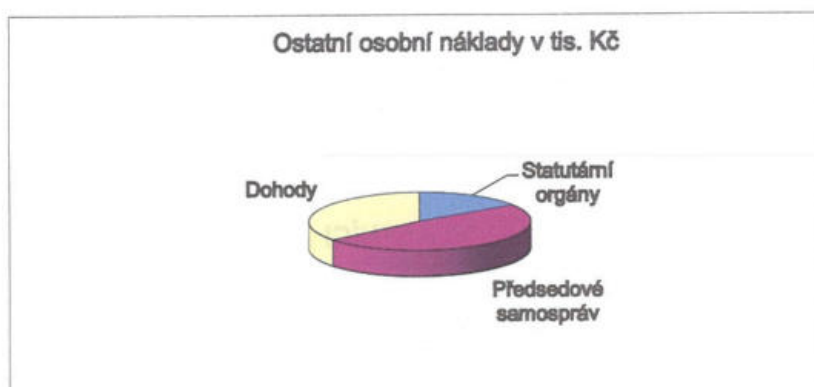
Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá splnění základních plánovaných ukazatelů stanovených shromážděním delegátů dne 8. června 2022. K nedočerpání ostatních osobních nákladů (OON) o 11% došlo vlivem snížením počtu uzavřených DPP.

## Ekonomika práce

Z celkového plánovaného objemu mzdových a ostatních osobních nákladů na rok 2023 ve výši 10 200 tis. Kč bylo vyčerpáno celkem 9 599 tis. Kč, což představuje plnění na 94,1 %.

Průměrný stav zaměstnanců byl 12 zaměstnanců.

Mzdové prostředky kmenových zaměstnanců střediska správa plánované ve výši 7 900 tis. Kč bylo vyčerpáno 7 553 tis. Kč byly čerpány na 95,6 %, a to včetně náhrady mzdy při dočasné pracovní neschopnosti. Ostatní osobní náklady v plánované výši 2 300 tis. Kč byly čerpány 2 046 tis. (na 88,9 %). Čerpání bylo dle jednotlivých položek následující: Odměny statutárním orgánům družstva, tj. představenstvu a kontrolní komisi ve výši 430 tis. Kč, odměny na dohodu o provedení práce na středisko správy ve výši 471 tis. Kč, odměny předsedům samospráv ve výši 541 tis. Kč a dohody o provedení práce ostatní ve výši 603 tis. Kč. Pro potřeby samospráv družstvo má uzavřeno celkem 50 dohod o provedení práce a pro potřebu střediska správy má družstvo uzavřeno 11 dohod o provedení práce, z toho devět na zmocněnce v SVJ.



## Vývoj pohledávek z titulu dlužného nájemného

Vedení družstva i představenstvo se dlužnými pohledávkami z titulu nezaplaceného nájemného zabývalo intenzivně i po celý rok 2023. Opět se podařilo vylepšit komunikaci s dlužníky s cílem zastavit budoucí dluhy a urychleně řešit ty vzniklé. Trvale sledujeme platební morálku jak nájemníků, tak vlastníků z důvodu předcházení dlužným pohledávkám, jejich včasného zachycení a včasného řešení. Všichni předsedové samospráv mají přehled o saldu nájemného jejich střediska. Jsou informováni, že při jakémkoliv problému mají komunikovat a spolupracovat s příslušnými pracovníky správy.

### Rozbor pohledávek k 31. 12. 2023

#### CELKEM

	31.12.2021	počet dlužníků	31.12.2022	počet dlužníků	31.12.2023	počet dlužníků
0 - 5 000	129 784	136	129 702	230	127 451	116
5 000 - 20 000	258 964	29	243 697	26	237 899	26
20 000 - 50 000	170 375	6	233 377	8	348 968	12
50 000 -100 000	265 927	4	227 507	3	200 250	3
nad 100 000	797 029	4	911 174	4	1 128 319	6
<b>Celkem Kč</b>	<b>1 622 079</b>	<b>179</b>	<b>1 745 457</b>	<b>271</b>	<b>2 042 887</b>	<b>163</b>

#### VLASTNÍCI

	31.12.2021	počet dlužníků	31.12.2022	počet dlužníků	31.12.2023	počet dlužníků
0 - 5 000	68 579	72	56 977	99	65 534	61
5 000 - 20 000	92 226	10	85 182	8	86 721	10
20 000 - 50 000	170 375	6	131 810	5	150 472	5
50 000 -100 000	150 061	2	150 141	2	133 248	2
nad 100 000	137 948	1	181 877	1	324 553	2
<b>Celkem Kč</b>	<b>619 189</b>	<b>91</b>	<b>605 987</b>	<b>115</b>	<b>760 528</b>	<b>80</b>

#### NÁJEMNÍCI

	31.12.2021	počet dlužníků	31.12.2022	počet dlužníků	31.12.2023	počet dlužníků
0 - 5 000	61 205	64	72 725	131	61 917	55
5 000 - 20 000	166 738	19	158 515	18	151 178	16
20 000 - 50 000	0	0	101 567	3	198 496	7
50 000 -100 000	115 866	2	77 366	1	67 002	1
nad 100 000	659 081	3	729 297	3	803 766	4
<b>Celkem Kč</b>	<b>1 002 890</b>	<b>88</b>	<b>1 139 470</b>	<b>156</b>	<b>1 282 359</b>	<b>83</b>



## Komentáře k tabulkám

Meziročně došlo ke zvýšení pohledávek z titulu dlužného nájemného o 297 430 Kč, což je o 17%. ovšem při výrazném poklesu počtu dlužníků proti roku 2022 o 108 (- 40,9%). V roce 2022 to bylo z důvodu bylo navýšení poplatků za správu, kdy šlo relativně o malé částky, ale mnoho lidí si neaktualizovalo trvalé příkazy. V roce 2023 si již většina uživatelů bytů pravidelné platby upravila. Projevil se ovšem dopad vysoké inflace a finanční problémy uživatelů bytů. Vytvořených organizačních opatření se držíme a jsou předpoklady k udržení přijatelné výše pohledávek i v následujících letech.

V průběhu roku 2023 byla dlužníkům členům družstva odeslána pouze 1 výstraha a 1 návrh na vyloučení z členství v družstvu.

U vlastníků bytových jednotek zůstává vymáhání pohledávek kvůli legislativě časově náročnější i složitější. Díky velmi aktivnímu přístupu právního zástupce družstva je čekací doba k prvnímu nařízenému jednání významně zkrácena.

## **Tvorba záloh na opravy a investice, úvěrová politika, vnitrodružstevní půjčky**

Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy a investice na 1 m<sup>2</sup> plochy bytu s přihlédnutím k technickému stavu jednotlivých objektů a k předpokládaným nutným opravám v souladu s usnesením Shromáždění delegátů z roku 2004, výrazněji rostla do roku 2016. Do roku 2020 jsme zaznamenávali jen mírný nárůst. V letech 2021 a 2022 došlo ke stagnaci. V průběhu roku 2023 došlo v několika samosprávách ke generačním výměnám výborů a projevila se snaha a odhodlání začít realizovat finančně náročnější rekonstrukce, zateplení a odstraňování vad panelové výstavby.

V oblasti úvěrové politiky můžeme konstatovat, že v roce 2023 byly splaceny dva úvěry na financování výstavby bytových objektů (anuita). V roce 2023 byly provedeny tři mimořádné splátky poskytnutých úvěrů ve výši 74 tis. Kč. Doplaceno bylo šest úvěrů na zateplení.

Zůstatek anuitních úvěrů činí k 31. 12. 2023 celkem 1 217 tis. Kč. Zůstatky ostatních šesti úvěrových účtů dlouhodobých úvěrů činí celkem 10 716 tis. Kč. Jedná se o čtyři úvěry na zateplení, jeden úvěr na rekonstrukci garáží a jeden úvěr na opravy domů (viz příloha k závěrce).

Naše družstvo dodržuje splátkový kalendář a nemá žádné nedoplatky na splátkách úvěrů. Stejně tak řádně probíhá odesílání Potvrzení o splácení úvěrů NRB (dříve ČMZRB). Družstvo čerpá pravidelně dotace na náhradu úroků dle uzavřených smluv. Za rok 2023 činily tyto dotace celkem 163 tis. Kč.

V další oblasti vytváření podmínek pro údržbu domů, tj. v poskytování vnitrodružstevních půjček, nebyly samosprávám poskytnuty v roce 2023 žádné půjčky. Celková částka nesplacených půjček je 336 tisíc u jedné samosprávy.

V roce 2023 byla poskytnuta jedna zápůjčka SVJ v hodnotě 100 tisíc.

## **Správa SVJ**

V roce 2016 provádělo družstvo správu pro 57 společenství vlastníků jednotek (SVJ) s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 1 726 bytů, 28 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2017 provádělo družstvo správu pro 67 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 000 bytů, 48 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2018 provádělo družstvo správu pro 77 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 500 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2019 provádělo družstvo správu pro 87 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 882 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

V roce 2020 provádělo družstvo správu pro 89 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 2 914 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Ke konci roku 2021 provádělo družstvo správu pro 97 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 3 244 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Ke konci roku 2022 provádělo družstvo správu pro 99 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 3 345 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Ke konci roku 2023 provádělo družstvo správu pro 103 SVJ s právní subjektivitou (SVJ) s celkovým počtem 3 403 bytů, 57 garáží a 7 nebytových prostor na základě smluv o zajištění správy společných částí domu.

Z uvedeného počtu 103 SVJ družstvo vykonává funkci statutárního zástupce (předsedu) v 66 SVJ.

Dále máme ve správě jedno bytové družstvo s 71 b.j.

Činnost družstva ve vztahu k těmto společenstvím byla v průběhu roku stejně jako v předchozím roce plynulá, bez zásadních problémů. Spolupráce s jednotlivými zástupci SVJ probíhala na velmi dobré úrovni.

V roce 2023 bylo zpracováno a podáno celkem 14 návrhů (v r. 2015 to bylo 18 návrhů, v r. 2016 celkem 34, v r. 2017 bylo 28, v r. 2018 bylo 9, v r. 2019 bylo 27, v r. 2020 celkem 11, v r. 2021 bylo 21, v r. 2022 celkem rekordních 34) na zápis změn v rejstříku společenství Krajského soudu v Ústí nad Labem.

Nadále předpokládáme a vývoj v posledních letech to potvrzuje, že správní činnost družstva bude v dalších letech postupně nabírat na důležitosti a v budoucnu bude převažovat nad ostatními činnostmi družstva. Tento vývoj se očekává u většiny bytových družstev v ČR.

## **Zpráva o činnosti technického úseku za rok 2023**

Technický úsek SBD Děčín zajišťuje v rámci správy a provozu družstva pravidelnou údržbu bytového a nebytového fondu v majetku i správě STAVEBNÍHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA DĚČÍN.

Pracovní náplní této správy je mimo jiné plánování a příprava investičních akcí, a to od poptávkového či výběrového řízení, přes výběr dodavatele až po samotnou realizaci, včetně provádění stavebního dozoru na těchto akcích. Tyto investiční akce probíhají ve spolupráci se samosprávami jednotlivých objektů.

Jednotlivé investice jsou financovány v souladu se stanovami SBD Děčín z větší části z prostředků DZO jednotlivých samospráv a SVJ případně i z vlastních zdrojů správy družstva, pomocí vnitrodružstevních půjček. Snahou TÚ je zajištění efektivní přípravy jednotlivých akcí, kontrola prováděných prací a kvalitní plánování a realizace oprav. Zástupci TÚ se účastní

kontrolních dnů na prováděných stavbách a přejímek dokončených akcí. Přímou kontrolou prováděných prací získáváme přehled o úrovni jednotlivých dodavatelů. To nám dává možnost vyhnout se nekvalitním dodavatelům a naopak spolupracovat s těmi, kteří prováděné práce dělají kvalitně.

Technický úsek vyřizuje a předkládá Představenstvu družstva k posouzení stavební úpravy v bytech nájemníků i vlastníků.

Po částečném útlumu stavebních prací způsobeném covidovou epidemií se v r. 2023 stavební činnosti opět plně rozběhly.

V roce 2023 se na samosprávách SBD a SVJ provedlo 16 větších investičních akcí s celkovými náklady cca 30,5.mil,- Kč. Ze státních dotací bylo získáno 3,2mil. Kč.

#### **Technické oddělení zajišťovalo realizaci staveb a stavební dozor na akcích:**

- Vestavba čtyř osobních výtahů – Teplická 252 – 255
- Rekonstrukce kanalizace – Na Valech 1681/7, 1682/9
- Modernizace garáží a parkoviště – Řetězová ul.
- Oprava střechy, střešních vikýřů, půdní lávky – Smetanovo náměstí. 1088/1
- Elektroinstalace a oprava vjezdové brány – Resslova 357/9
- Oprava hydroizolace – El. Krásnohorské 1285/20
- Rekonstrukce střechy – Weberova 1532/10, 1533/12, 1534/14
- Hydroizolace objektu – Podmostní 8
- Zateplení štítu – Pražská 412
- Oprava (reklamace) spár panelů – Májová 362, 363
- FTV elektrárna – Zelená 382/40
- Rekonstrukce střešního pláště – B. Martinů 1319/1, 1320/3
- Zateplení štítu – V Sídlišti 383
- Výstavba plynové kotelny – Jezdecká 321/13
- Oprava soklu (marmolit) – Hálkova 4, 6
- Výmalba společných prostor – V Sídlišti 384
- Výmalba společných prostor – B. Martinů 1319/1, 1320/3

#### **Bylo vyřízeno stavební povolení na akce:**

- Výstavba dvou plynových kotelen – Růžová 1 – 9
- Výstavba plynové kotelny – Dvořákova 15, 17
- Modernizace objektu – Přímá 320, 321

#### **Zpráva o pojistných událostech na objektech SBD Děčín za rok 2023**

V roce 2023 řešil technický úsek SBD Děčín celkem 29 pojistných událostí u společnosti Kooperativa, a.s.

Poškození zateplení ptáky a hlodavci:

Vyklování děr ptáky jsme řešili v roce 2023 celkem 2x, na SVJ a samosprávu bylo vyplaceno celkem 38.000,- Kč.

Živel:

Silný vítr, déšť a záplava způsobila škodu v 1 případě a bylo vyplaceno celkem 42.073,56 Kč.

Poškození stroje:

V kotelně obytného domu došlo k poškození kotle a pojišťovna vyplatila SVJ částku 228.198,- Kč.

Vodovodní škoda – prasklé rozvody vody a topení:

V 8 bytových domech, bytech i společných prostorách došlo k poškození stavebních součástí z důvodů prasklých společných částí jako jsou stoupačky vody, kanalizace nebo topení a pojišťovna odškodnila nájemce a vlastníky nebo objekty částkou 195.358,- Kč

Desinsekce:

V roce 2023 jsme v šesti případech využili i pojištění na desinsekci. Kooperativa a.s. vyplatila za tyto pojistné události 159.437,- Kč.

Vandalismus:

8. objektům se v roce 2023 nevyhnuli vandalové a došlo k poškození majetku jak SVJ tak i SBD v celkové výši 54.143,-Kč, Jedná se hlavně o ty události, které Policie ČR dořešila.

Přepětí:

Při přepětí elektrické energie došlo k poškození zařízení na třech objektech SVJ. Pojišťovna vyplatila 41.197,- Kč.

V roce 2023 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s., vyplaceno na účet SBD, jednotlivým SVJ a nájemcům či vlastníkům celkem 758406,- Kč.

### **Stavební úpravy**

V rámci správy, provozu a údržby bytového a nebytového fondu ve vlastnictví a správě družstva zajišťoval technický úsek družstva, tak jako v letech minulých, komplexní posuzování předložených žádostí o povolení stavebních úprav v bytech od jednotlivých uživatelů bytových jednotek v souladu s platnými právními předpisy.

V souladu se Stanovami družstva byly i v roce 2023 předkládány technickým úsekem do každého představenstva SBD Děčín žádosti o povolení stavebních úprav.

Představenstvo družstva projednávalo žádosti o povolení stavebních úprav v bytě pravidelně jedenkrát měsíčně. Tyto žádosti byly následně po doporučení technického úseku na schůzích představenstva družstva projednány a odsouhlaseny.

V průběhu roku 2023 byla žadatelům odsouhlaseno celkem 67 žádostí o povolení stavebních úprav v bytech (*viz souhrnný přehled a graf*).

### **Souhrnný seznam povolených stavebních úprav za rok 2023**

<b><i>Druh stavební úpravy</i></b>	<b><i>Počet žadatelů</i></b>
Výměna oken	4
Přestavby jader	19
Šatny	4
Lodžie	11
Satelity	0
Ostatní	10
Úpravy bytů v OV u SVJ	19
<b><i>CELKEM</i></b>	<b><i>67</i></b>



## Návrh na rozdělení hospodářského výsledku roku 2023

Příděl střediskům bytového hospodářství, tj. samosprávám do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu (v Kč)	<b>327 695,19</b>
Příděl do sociálního fondu (v Kč)	<b>276 500,00</b>
Příděl do nedělitelného fondu (v Kč)	<b>8 507,24</b>
<b>CELKEM (v Kč)</b>	<b>612 702,43</b>

Příděl do sociálního fondu představuje 3,5% z plánovaného objemu mzdových prostředků družstva.

## Návrh úpravy plánu na rok 2024 a plán na rok 2025

<i>Ukazatel</i>	<i>skutečnost 2023</i>	<i>plán 2024</i>	<i>plán 2025</i>
Počet zaměstnanců	12	11	11
Hospodářský výsledek v tis.Kč	613	500	500
Mzdové náklady v tis.Kč	7 553	7 900	8 300
Ost. osobní náklady v tis.Kč	2 046	2 400	2 400
z toho družstevní orgány v tis.Kč	395	430	430

### Závěr

Lze konstatovat, že STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN v hodnoceném roce 2023, splnilo plánované úkoly uložené mu na Shromáždění delegátů dne 8. června 2023.

Základní sledovaný ukazatel, tj. hospodářský výsledek družstva za rok 2023 po zdanění byl splněn a dosáhl výše 612,7 tis. Kč.

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN potvrdilo svou dlouhodobou odolnost, spolehlivost a vysokou společenskou odpovědnost vůči všem svým členům.

Součástí této výroční zprávy je rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2023, výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2023 a přílohy roční závěrky.

V Děčíně, dne 20. 05. 2024



Ing. Ivo Jeřábek  
předseda představenstva



Ing. Martin Měkota  
místopředseda představenstva



SEVEROČESKÁ AUDITORSKÁ SPOLEČNOST

# ZPRÁVA AUDITORA

k účetní závěrce sestavené k 31. prosinci 2023

# STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN

+420 776 023 617

Info@auditorskaspolecnost.cz

www.auditorskaspolecnost.cz

Severočeská auditorská společnost s.r.o.

IČO: 17085802 / DIČ: CZ17085802

Mírové náměstí 2442/6, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Členům družstva

**STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN**

Zelená 382/40

405 02 Děčín III



*Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN (dále jen „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2023, výkazu zisku a ztráty za hospodářský rok končící 31. prosincem 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v části 1) INFORMACE O ÚČETNÍ JEDNOTCE přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru **účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Družstva k 31. prosinci 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023** v souladu s českými účetními předpisy.

*Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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 ověřením 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 Družstvu získanými během ověřování účetní závěrky 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 a kontrolní komise 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 její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Družstvu odpovídá kontrolní komise.



### *Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky*

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- 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 nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem 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 a kontrolní komisi Družstva 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.

V Ústí nad Labem dne 27. května 2024



Severočeská auditorská společnost s.r.o.  
oprávnění KAČR č. 609  
Mírové náměstí 2442/6  
400 01 Ústí nad Labem

Ing. Jan Houška  
oprávnění KAČR č. 2475

## PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Příloha je zpracována v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s českými účetními standardy pro podnikatele. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky /účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti/ a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období počínající dnem 1.ledna 2023 a končící dnem 31.prosince 2023

### 1) INFORMACE O ÚČETNÍ JEDNOTCE

Název: STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO DĚČÍN

Sídlo společnost: Zelená 382/40, Děčín 405 01

Identifikační číslo: 00041726

Právní forma: družstvo

Datum vzniku: 1.6.1966

Spisová značka: DrXXVI 165 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Předmět podnikání:

především organizování přípravy a provádění výstavby, provoz bytových a nebytových objektů a zabezpečování služeb spojených s bydlením.

Družstvo zejména:

a) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů v družstevních domech, rodinných domcích, jakož i výstavbu objektů s místnostmi nesloužícími k bydlení (garáží, výrobních i nevýrobních objektů včetně technické infrastruktury) do osobního užívání svým členům,

b) staví, popř. zabezpečuje výstavbu bytů, rodinných domků a místností nesloužících k bydlení do vlastnictví jiných subjektů,

c) přiděluje družstevní byty, včetně bytů v rodinných domcích a místnosti nesloužících k bydlení do vlastnictví jiných subjektů,

d) provádí, popř. zabezpečuje údržbu, opravy, rekonstrukci a modernizaci bytových a nebytových objektů ve vlastnictví družstva i jiných organizací nebo cizích osob,

e) poskytuje, popř. zabezpečuje služby spojené s bydlením,

f) vykonává i jiné činnosti schválené představenstvem družstva Činnosti, ke kterým je třeba zvláštní oprávnění, může družstvo vykonávat až po získání příslušného oprávnění.

**Statutární orgán:**

**předseda představenstva:**

Ing. IVO JEŘÁBEK dat. nar. 7. března 1958 Třešňová 38, Děčín XXV-Chmelnice, 405 02 Děčín

**místopředseda představenstva:** Ing. MARTIN MĚKOTA, dat. nar. 10. srpna 1969 Žerotínova 357/48, Děčín III-Staré Město, 405 02 Děčín

**člen představenstva:** Mgr. SOŇA MILEROVÁ, dat. nar. 2. října 1958 Na Pěšině 259, Děčín IX-Bynov, 405 05 Děčín

**člen představenstva:** ALENA PETRIKOVÁ, dat. nar. 7. srpna 1950 Teplická 249, Děčín IX-Bynov, 405 05 Děčín

**člen představenstva:** JOSEF ŠTĚPÁNEK, dat. nar. 21. února 1958

Čsl. partyzánů 356, Děčín XXXII-Boletice nad Labem, 407 11 Děčín

**člen představenstva:** JARMILA TRNKOVÁ, dat. nar. 2. července 1952

Žerotínova 357/48, Děčín III-Staré Město, 405 02 Děčín

**člen představenstva:** MARTIN VEPŘOVSKÝ, dat. nar. 10. června 1974

Riegrova 1343/14, 405 02 Děčín

**Způsob jednání:** Jménem představenstva jedná předseda a v době jeho nepřítomnosti nebo zaneprázdnění místopředseda nebo jiný člen představenstva v pořadí stanoveném představenstvem. Právní úkony představenstva, pro které je předepsána písemná forma, podepisuje za družstvo předseda /popřípadě místopředseda/ a další člen představenstva.

## **2) INFORMACE O ÚČETNÍCH JEDNOTKÁCH, V NICHŽ MÁ SPOLEČNOST PODÍL NA ZÁKLADNÍM KAPITÁLU**

SBD Energy s.r.o., IČ: 07443013, sídlo: Pohraniční stráž 2047, 407 47 Varnsdorf, podíl na základním kapitálu: 40%, výše podílu: 40.000,-Kč, výše účetního výsledku hospodaření za poslední účetní období: zisk 117 tis. Kč, ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku a vyplývající povinnosti: žádné nebyly uzavřeny.

POWER GAS s.r.o., IČ: 07396554, sídlo: Za Válcovnou 1050/1 Klíše, 400 01 Ústí nad Labem, podíl na základním kapitálu: 30 %, výše podílu: 120.000, - Kč, výše účetního výsledku hospodaření za poslední účetní období: ztráta 41 tis. Kč, ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku a vyplývající povinnosti: žádné nebyly uzavřeny.

## **3) PRŮMĚRNÝ PŘEPOČTENÝ POČET ZAMĚSTNANCŮ**

Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během účetního období: 11,87

## **4) PŮJČKY A ÚVĚRY OSOBÁM, KTERÉ JSOU STATUTÁRNÍM ORGÁNEM, ČLENŮM STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ NEBO JINÝM ŘÍDÍCÍM A DOZORČÍM ORGÁNŮM**

Zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry statutárním orgánům:

Úhrnná výše půjček: 0Kč, úroková sazba: NE, hlavní podmínky: ŽÁDNÉ, poskytnutá zajištění: NE, ostatní plnění v peněžní nebo nepeněžní formě: bezplatná předání k užívání osobních automobilů nebo jiných movitých a nemovitých věcí: NE, využití služeb poskytovaných účetní jednotkou: NE, platby důchodového připojištění: NE.

## **5) OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY A POUŽITÉ ÚČETNÍ METODY, ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ A ODPISOVÁNÍ**

### OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Nakoupený dlouhodobý majetek je vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu, za kterou byl majetek nakoupen a náklady s jeho související s jeho pořízením. Družstvo eviduje v dlouhodobém majetku všechny stavby a jejich technické zhodnocení bez ohledu na výši pořizovací ceny.

Družstvo eviduje v dlouhodobém hmotném majetku hmotný majetek s dobou použitelnosti vyšší než 1 rok a s pořizovací cenou vyšší než 40.000 Kč, účtuje o něm na účtech dlouhodobého majetku a vykazuje ho v rozvaze.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého majetku v majetku střediska správy družstva se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého majetku přesahující 40.000 Kč za rok je aktivováno.

Hmotný majetek v pořizovací ceně nižší než 40.000 Kč účtuje družstvo do nákladů. Hmotný majetek v pořizovací ceně vyšší než 500 Kč, ale nižší než 40.000 Kč s dobou použitelnosti delší než 1 rok eviduje družstvo v operativní evidenci.

Družstvo eviduje v dlouhodobém nehmotném majetku nehmotný majetek s dobou použitelnosti vyšší než 1 rok a s pořizovací cenou vyšší než 60.000 Kč.

Nehmotný majetek v pořizovací ceně nižší než 60 tis. Kč účtuje družstvo do nákladů. Nehmotný majetek v pořizovací ceně vyšší než 20.000 Kč, ale nižší než 60.000 Kč s dobou použitelnosti delší než 1 rok eviduje společnost v operativní evidenci.

Úroky nejsou součástí pořizovací ceny dlouhodobého majetku.

Družstvo neodepisuje bytové domy, garáže samospráv a majetek pořízený samosprávou.

Družstvo odepisuje majetek správního střediska, účtuje o odpisech k dlouhodobému majetku podle plánu účetních odpisů dle doby použitelnosti a daňové odpisy podle zákona. Majetek je odepisován od prvního měsíce následujícího po měsíci zařazení do užívání. Družstvo odepisuje garáže samosprávy 2631.

Dlouhodobý finanční majetek-podíly jsou oceněné metodou ekvivalence, a to poměrem vlastní kapitál/základní kapitál x cena pořizovací podílu.

### OCEŇOVÁNÍ ZÁSOB

Družstvo nemá žádné zásoby.

### OCEŇOVÁNÍ POHLEDÁVEK A ZÁVAZKŮ

Pohledávky jsou vykázány ve jmenovité. Ocenění nedobytných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek. Postoupené pohledávky jsou vykázány v pořizovací ceně.

### VLASTNÍ KAPITÁL

Je tvořen základním kapitálem družstva. O případném zvýšení nebo snížení základního kapitálu rozhoduje shromáždění delegátů. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu – nevratnou finanční výpomocí, bezúplatně nabytým dlouhodobým majetkem (pozemky), finančními dary a majetkovou účastí členů, jejichž výstup či úmrtí bylo nahlášeno v průběhu roku 2023.

Podle Stanov družstvo vytváří nedělitelný fond ze zisku. O jeho tvorbě a použití rozhoduje shromáždění delegátů.

Podle rozhodnutí shromáždění delegátů družstvo vytváří fond sociální a bytového hospodářství.

## CIZÍ ZDROJE

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce dlouhodobé přijaté zálohy se vykazují zálohy na opravy.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

## KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dluhopisy jsou oceněné pořizovací cenou

## DEVIZOVÉ OPERACE

Cizí měny jsou přepočítávány denním kurzem.

## ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Družstvo časově rozlišuje veškeré náklady a výnosy, které souvisí s jiným než účetním obdobím prostřednictvím účtů časového rozlišení sk. 38.

## DAŇ Z PŘÍJMŮ

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba opravných položek, náklady na reprezentaci atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně, náklady na osvobozené příjmy a příjmy osvobozené a slevy na dani z příjmů. O odložené dani družstvo neúčtuje.

## **6) DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT**

### DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Družstvo eviduje následující úbytky a přírůstky majetku v účetním období (v tis. Kč):

<u>název</u>	<u>zůstatek na začátku</u>	<u>přírůstky</u>	<u>úbytky</u>	<u>zůstatek na konci</u>
Pozemky, budovy a stavby	242 347	10 403	6 342	246 408
Stroje a zařízení	1 088	1 478	0	2 566
Nedokončený DHM	12 429	6 249	11 882	6 796
CELKEM	255 864	18 130	18 224	255 770

### DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK – OPRÁVKY

Družstvo eviduje následující úbytky a přírůstky opravek k majetku v účetním období (v tis. Kč):

<u>název</u>	<u>zůstatek na začátku</u>	<u>přírůstky</u>	<u>úbytky</u>	<u>zůstatek na konci</u>
Budovy a stavby	- 5 248	- 422	690	- 4 980
Stroje a zařízení	- 907	- 90	0	- 997
CELKEM	- 6 155	- 512	690	- 5 977

### DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

#### Podíly (B.III.1. Rozvaha-Aktiva)

V družstvu došlo v účetním období k přecenění podílu ve společnosti SBD Energy s.r.o., kde má družstvo vklad 40 tis. ke zvýšení o 46 479,70. Kč. Ve společnosti POWER GAS s.r.o., kde má družstvo vklad do základního kapitálu 120 tis. Kč nedošlo ke změně.

#### POHLEDÁVKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ PO SPLATNOSTI

Úhrnná hodnota pohledávek po splatnosti: 1 860 tis. Kč

z toho po splatnosti více než 5 let: 0

Opravné položky byly vytvořeny v částce 364 454,30 Kč. Jejich zůstatek je 607 tis. Kč.

Pohledávky kryté věcnými zárukami: družstvo neeviduje.

Pohledávky z obchodních vztahů mají průměrnou dobu splatnosti 30 dnů.

Společnost neeviduje žádné pohledávky, které by k rozvahovému dni nebyly vykázány v rozvaze.

#### KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK (ř.C.III.2 Rozvahy AKTIVA)

V lednu 2023 nakoupilo družstvo dluhopisy od firmy JAW.cz Networking s.r.o. a Speednet Networking s.r.o. v hodnotě 14 milionů. Všechny dluhopisy jsou splatné do 30.12.2023 s úrokovou sazbou 7 %. Dluhopisy byly splaceny únoru 2024.

#### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Družstvo eviduje následující úbytky a přírůstky vlastního (v tis. Kč):

<u>název</u>	<u>zůstatek na začátku</u>	<u>přírůstky</u>	<u>úbytky</u>	<u>zůstatek na konci</u>
Základní kapitál	80	0	0	80
Ostatní kapitálové fondy	224 976	6 351	5 640	225 687
Oceňovací rozdíly	-52	46	0	-6
Ostatní rezervní fondy	16 901	324	4	17 221
Ostatní fondy	151	444	458	137
<u>Výsledek hospodaření</u>	<u>584</u>	<u>0</u>	<u>584</u>	<u>0</u>
<b>CELKEM</b>	<b>242 640</b>	<b>7 165</b>	<b>6 686</b>	<b>243 119</b>

#### ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ PO SPLATNOSTI

Úhrnná hodnota závazků po splatnosti: 0 Kč

z toho po splatnosti více než 5 let: 0

Závazky kryté věcnými zárukami: družstvo neeviduje.

Společnost neeviduje žádné závazky, které by k rozvahovému dni nebyly vykázány v rozvaze.

#### ROZPIS BANKOVNÍCH ÚVĚRŮ

Družstvo nezaznamenalo v účetním období žádné rizikové operace, na které by bylo potřeba tvořit rezervy.

Úvěry se zástavním právem ve prospěch ČSOB – zateplení (příloha č. 1) 3 223 tis.

Úvěry se zástavním právem ve prospěch MF ČR – anuita (příloha č. 2) 1 217 tis.

Úvěr bez zástavního práva u ČS 112 tis.

Úvěr bez zástavního práva u ČSOB 7 381 tis.

**CELKEM (vykázáno v C I 2 a C II 2 Rozvahy pasiva)**

**11 933 tis.**



Družstvo přijalo v účetním období dotace na úroky z úvěrů na zateplení bytových domů v částce 215 tis. Kč

#### JINÉ POHLEDÁVKY

V položce aktiv C.II.1.5.4. Jiné pohledávky jsou evidovány prostředky uložené u společnosti Sberbank CZ, a.s. v likvidaci ve výši 40 821 tis. Kč, které byly vyplaceny v březnu 2024 včetně úroků.

#### DAŇ

Výsledek hospodaření ke dni 31.12.2023 je zisk před zdaněním 828 tis. Kč. Náklady na osvobozené výnosy byly stanoveny ve výši 1 760 tis. Kč. Příjmy osvobozené od daně zahrnuté ve výsledku hospodaření jsou ve výši 1 968 tis. Kč. Daňové odpisy majetku jsou 495 tis. Kč. Roční úhrn čistého obrátu 28 639. Kč. Daň z příjmů byla stanovena ze základu daně 1 312 tis. Kč při sazbě 19 % vypočtena ve výši 250 tis. Kč, snížena o slevy na dani 34 tis. Kč na celkovou daň 216 tis. Kč.

Družstvo nemělo v účetním období žádné doměrky splatné daně.

### **7) DALŠÍ INFORMACE**

#### MAJETEK ZASTAVENÝ

U majetku družstva, kde jsou čerpány dlouhodobé úvěry, tam je zřízeno zástavní právo viz. kapitola úvěry. Družstvo neposkytlo ani nepřijalo žádná ručení. Celková výše úvěrů nad 5 let je 0 tis.

#### MAJETEK PRONAJATÝ

Družstvo neeviduje žádný pronajatý majetek.

#### MAJETEK NEUVEDENÝ V ROZVAZE

Družstvo má v podrozvahové evidenci evidovaný drobný dlouhodobý majetek v hodnotě 1 449 tis. Kč.

#### MAJETEK CIZÍ

Družstvo neeviduje žádný cizí majetek.

#### MAJETEK POŘÍZENÝ FORMOU FINANČNÍHO PRONÁJMU

Družstvo nemá majetek pořízený formou finančního pronájmu.

#### PŘEVEDENÉ NEBO POSKYTNUTÉ ZAJIŠTĚNÍ

Družstvo nemělo v účetním období převedené nebo poskytnuté zajištění.

#### ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ Z PŘEDCHÁZEJÍHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Výsledek hospodaření střediska správy družstva za rok 2022 byl převeden do sociálního fondu (Ostatní fondy) v částce 260 000,- Kč. Výsledek hospodaření jednotlivých samospráv byl převeden do Bytového fondu (Ostatní rezervní fondy), a to v částce 307 805,91 Kč a do Nedělitelného fondu v částce 15 909,76 Kč.

## NÁVRH ROZDĚLENÍ ZISKU NEBO VYPOŘÁDÁNÍ ZTRÁTY

Družstvo má za účetní období zisk po zdanění ve výši 613 tis. Kč. Zisk střediska správy družstva v částce 285 tis. Kč bude převeden v částce 276,5 tis. do sociálního fondu a částka 8,5 tis. Kč bude převedena do nedělitelného fondu. Zisk samospráv družstva v částce 327,7 tis. Kč bude převeden do fondu bytového hospodářství.

## 8) VÝZNAMNÉ SOUDNÍ SPORY

V roce 2019 podala společnost Termo Děčín a.s. žalobu na úhradu ušlého zisku ve výši 555 tis. Kč s příslušenstvím, neboť SVJ a samosprávy přestaly od této společnosti odebírat teplo. Koncem roku 2020 žalobce svou žalobu rozšířil o částku 1 394 tis. Kč. Soud nadále trvá zatím bez rozsudku.

## 9) NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Nenastaly žádné významné události.

Okamžik sestavení účetní závěrky: 20. 5. 2024

Sestavila: Ing. Markéta Fritsche

V Děčíně, dne 20. 5. 2024

Ing. Ivo Jeřábek  
předseda představenstva




Ing. Martin Měkota  
místopředseda představenstva



## Příloha číslo 1 k Příloze roční závěrky 2023 – čl. III (7b)

Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem MF ČR :


středisko	adresa
309	Děčín 32, Čs. Partyzánů 370, 371
310	Děčín 32, Pražská 411, 412
311	Děčín 32, Pražská 407, 408
312	Děčín 32, Pražská 403, 404
313	Děčín 32, Pražská 405, 406
314	Děčín 32, Pražská 409, 410
315	Děčín 32, Pražská 396
316	Děčín 32, Pražská 394, 395
317	Děčín 32, V Sídlišti 382, 383
318	Děčín 32, V Sídlišti 384
319	Děčín 32, V Sídlišti 380, 381
320	Děčín 32, Čs. Partyzánů 375, 376
321	Děčín 32, Čs. Partyzánů 379
322	Děčín 32, V Sídlišti 388, 389
323	Děčín 2, Dvořákova 1314/5, 1315/7
324	Děčín 2, B. Martinů 1319/1, 1320/3
325	Děčín 2, Dvořákova 1327/15, 1326/17
326	Děčín 2, Dvořákova 1325/19, 1324/21
327	Děčín 2, Dvořákova 1323/23, 1322/25

Sestaveno dne : 20. 5. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Právní forma účetní jednotky: družstvo	předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu

## Příloha číslo 2 k Příloze roční závěrky 2023 – čl. III (7b)

Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem ČSOB, a.s. Praha:

středisko	adresa
267	Děčín 9, Teplická 249, 250, 251
269	Děčín 9, Na Pěšině 260, 261
263	Děčín 2, Řetězová
292	Děčín 9, Na Vyhlídce 317, 318
325	Děčín 2, Dvořákova 1327/15, 1326/17

Sestaveno dne : 20. 5. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: 
Právní forma účetní jednotky: družstvo	Předmět podnikání: správa a údržba bytového fondu