

# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V PLNÉM ROZSAHU

ke dni 31. prosince 2017

( údaje jsou vyčísleny v celých tisících Kč )

sestavená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s vyhláškou č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů a s Českými účetními standardy pro podnikatele

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Bytové družstvo Nehvizdy, bytové družstvo

IČO : 26211530

DIČ : CZ26211530

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Pražská 255

Nehvizdy

25081

Právní forma účetní jednotky : bytové družstvo

Předmět podnikání nebo jiné činnosti : pronájem bytů a nebytových prostor

Běžným účetním obdobím se rozumí účetní období od 01.01.2017 do 31.12.2017

Minulým účetním obdobím se rozumí účetní období od 01.01.2016 do 31.12.2016

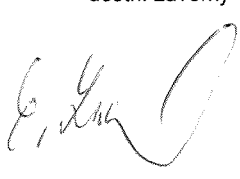
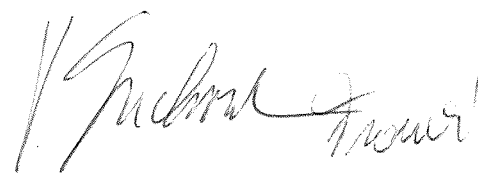
Obsah účetní závěrky :

počet stran

Rozvaha 2

Výkaz zisků a ztrát 1

Příloha v plném znění 3

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
5. březen 2018		

## ROZVAHA v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Bytové družstvo Nehvizdy, byt. družstvo  
spis.zn.Dr 4990 ved.u M.soudu v Praze

Účetní jednotka doručí  
účetní závěrku současně  
s doručením daňového přiznání  
za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2017**  
( v celých tisících Kč )

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště



Pražská 255  
Nehvizdy  
250 81

1 x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2017		26211530

Označení a	AKTIVA b	Čís. řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM <span style="float: right;">Součet A. až D.</span>	1	76 436	27	76 409	78 069
B.	Dlouhodobý majetek <span style="float: right;">Součet B.I. až B.III.</span>	3	65 624		65 624	65 624
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek <span style="float: right;">Součet II.1. až II.5.</span>	14	65 624		65 624	65 624
B.II. 1.	Pozemky a stavby	15	65 624		65 624	65 624
B.II. 1.1.	Pozemky	16	2 619		2 619	2 619
B.II. 1.2.	Stavby	17	63 005		63 005	63 005
C.	Oběžná aktiva <span style="float: right;">Součet C.I. až C.IV.</span>	37	10 809	27	10 782	12 442
C.II.	Pohledávky <span style="float: right;">Součet II.1. až II.2.</span>	46	7 250	27	7 223	9 189
C.II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	47	5 091		5 091	7 004
C.II. 1.5.	Pohledávky - ostatní	52	5 091		5 091	7 004
C.II. 1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	5 091		5 091	7 004
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	57	2 159	27	2 132	2 185
C.II. 2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	4		4	0
C.II. 2.4.	Pohledávky - ostatní	61	2 155	27	2 128	2 185
C.II. 2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	1 507		1 507	1 574
C.II. 2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	61		61	52
C.II. 2.4.6.	Jiné pohledávky	67	587	27	560	559
C.IV.	Peněžní prostředky <span style="float: right;">Součet IV.1. až IV.2.</span>	71	3 559		3 559	3 253
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	4		4	8
C.IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	73	3 555		3 555	3 245
D.	Časové rozlišení aktiv <span style="float: right;">Součet D.1. až D.3.</span>	74	3		3	3
D. 1.	Náklady příštích období	75	3		3	3

Označení	PASIVA		čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b		c	5	6
	PASIVA CELKEM	Součet A. až D.	78	76 409	78 069
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I. až A.VI.	79	67 179	67 350
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1. až I.3.	80	1 400	1 400
A.I. 1.	Základní kapitál		81	1 400	1 400
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1. až II.2.	84	64 320	64 320
A.II. 2.	Kapitálové fondy		86	64 320	64 320
A.II. 2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	64 320	64 320
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1. až III.2.	92	1 459	1 630
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy		93	5	5
A.III. 2.	Statutární a ostatní fondy		94	1 454	1 625
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	101	9 225	10 719
B.	Rezervy	Součet B.1. až B.4.	102	25	
B. 4.	Ostatní rezervy		106	25	
C.	Závazky	Součet C.I. až C.II.	107	9 200	10 719
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1. až I.9.	108	7 352	8 831
C.I. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	5 111	7 019
C.I. 9.	Závazky - ostatní		119	2 241	1 812
C.I. 9.1.	Závazky ke společníkům		120	2 241	1 812
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1. až II.8.	123	1 848	1 888
C.II. 2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	1 123	1 207
C.II. 3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	550	552
C.II. 4.	Závazky z obchodních vztahů		129	144	119
C.II. 8.	Závazky ostatní		133	31	10
C.II. 8.1.	Závazky ke společníkům		134	29	8
C.II. 8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	2	2
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1. až D.2.	141	5	
D. 1.	Výdaje příštích období		142	5	

Sestaveno dne: 05.03.2018		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
			
Právní forma účetní jednotky spis.zn.Dr 4990 ved.u M.soudu v Praze	Předmět podnikání správa a pronájem nemovitostí	Pozn.:	

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Bytové družstvo Nehvizdy, byt.družstvo spis.zn.Dr 4990 ved.u M.soudu v Praze

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

**ke dni 31.12.2017**

( v celých tisících Kč )

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

1 x příslušnému finančnímu úřadu

Pražská 255  
Nehvizdy  
250 81

Rok	Měsíc	IČ
2017		26211530

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	293	277
A.	Výkonová spotřeba	3	220	299
A. 3.	Služby	6	220	299
D.	Osobní náklady	9	165	110
D. 1.	Mzdové náklady	10	165	110
III.	Ostatní provozní výnosy	20	182	199
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23	182	199
F.	Ostatní provozní náklady	24	77	55
F. 3.	Daně a poplatky	27	10	10
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	25	
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	42	45
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	13	12
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	39		1
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		1
K.	Ostatní finanční náklady	47	12	12
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	-12	-11
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	1	1
L.	Daň z příjmů	50	1	1
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	1	1
*	Čistý obrat za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	475	477

Sestaveno dne: 05.03.2018	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou
Právní forma účetní jednotky spis.zn.Dr 4990 ved.u M.soudu v Praze	Předmět podnikání správa a pronájem nemovitostí
Pozn.:	

## I. Obecné údaje

<b>1. Název</b>	Bytové družstvo Nehvizdy, bytové družstvo	<b>3. Sídlo</b>	Pražská 255, Nehvizdy, PSČ: 25081
<b>2. Právní forma</b>	Bytové družstvo	<b>4. IČ</b>	26211530
<b>5. Předmět činnosti</b>	Pronájem bytů a nebytových prostor	<b>6. Datum vzniku</b>	14.11.2000

## 7. Základní členský vklad, zapisovaný základní kapitál a počet členů

Základní členský vklad	25.000 Kč
Zapisovaný základní kapitál	50.000 Kč
Počet členů	54

## 8. Změny a dodatky v obchodním rejstříku v uplynulém účetním období:

Nebyly zapsány změny.

## 9. Organizační struktura podniku a zásadní změny v uplynulém období: (závody, střediska, prodejny)

Orgán	Jméno a příjmení
Předseda představenstva	Vlastislav Sucharda
Místopředseda představenstva	Tomáš Martínek
Člen představenstva	Michal Lorenc – odstoupil z funkce k 31.10.17, zatím není zapsáno v OR
Člen představenstva	Marcela Franklová

## 11. Osoby v nichž má účetní jednotka více než 20% podíl na základním kapitálu: (Název, sídlo, výše podílu, hospodářský výsledek)

NEJSOU

## 12. Smluvní dohody mezi společníky (akcionáři), které zakládají rozhodovací práva rozdílná proti výši podílů nebo akcií:

NEJSOU

## 13. Zaměstnanci a osobní náklady:

	Průměrný počet osob		Osobní náklady v tisících Kč	
	Za běžné účetní obd.	Za minulé účetní období	Za běžné účetní obd.	Za minulé účetní období
Zaměstnanci	0	0	0	0
Z toho řídicí pracovníci	0	0	0	0

## 14. Odměny členům statutárního orgánu

Běžný rok v tis. Kč	165	Minulý rok v tis. Kč	110
---------------------	-----	----------------------	-----

## 15. Jiná plnění (Akcionářům, společnostem, družstevníkům, členům statut., dozorčích a řídicích orgánů včetně bývalých členů)

	Půjčky	Úvěry	Záruky	Ost. plnění - druh	Částka	Ost. plnění - druh	Částka
Členům družstva	0	0	0	-	0	-	0
Členům statutárních orgánů	0	0	0	-	0	-	0
Členům dozorčích orgánů	0	0	0	-	0	-	0
Členům řídicích orgánů	0	0	0	-	0	-	0

## II. Použité účetní metody, obecné účetní zásady, způsoby oceňování

## DLOUHODOBÝ MAJETEK

Stanovení vstupní ceny nakupovaného DHM a DNM	V pořizovacích cenách. Za dlouhodobý majetek je považován majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč u hmotného majetku a vyšší než 60 tis. Kč u nehmotného majetku.
Stanovení vstupní ceny DHM a DNM vytvořeného vlastní činností	NEAPLIKOVÁNO
Stanov. reprod. pořiz. ceny DHM nabyt. jinak	NEAPLIKOVÁNO
Způsoby odpisování DHM a DNM	V souladu s §56, odst. 7 vyhlášky č. 500/2002 Sb. není nemovitý dlouhodobý majetek družstva odepisován.
Ocenění cenných papírů, majetkových účastí	NEAPLIKOVÁNO
Způsob tvorby opravných položek k dlouhodobému majetku	NEAPLIKOVÁNO

## ZÁSoby

Ocenění nakupovaných zásob	NEAPLIKOVÁNO
Druhy vedlejších pořizovacích nákladů u nakupovaných zásob	NEAPLIKOVÁNO
Zásoby vytvořené vlastní činností (vl. výroba)	NEAPLIKOVÁNO
Druhy nákladů zahrnov. do vlast. nákladů (u zásob vlast. výroby)	NEAPLIKOVÁNO
Způsob tvorby opravných položek k zásobám	NEAPLIKOVÁNO

## POHLEDÁVKY

Oceňování pohledávek při jejich vzniku	V jmenovité hodnotě
Oceňování pohledávek nabytých za úplatu	NEAPLIKOVÁNO
Způsob tvorby opravných položek k pohledávkám	V případě existence sporné pohledávky jsou tvořeny opravné položky postupně až do 100% hodnoty pohledávky.

## PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A CENINY

Oceňování peněžních prostředků a cenin	V jmenovité hodnotě
Způsob tvorby opravných položek k finančnímu majetku	NEAPLIKOVÁNO

**OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V CIZÍ MĚNĚ**

Pro přepočet majetku v cizí měně byl použit kurs:	NEAPLIKOVÁNO
K rozvahovému dni byly pohledávky a závazky v cizí měně přeceněny kursem:	NEAPLIKOVÁNO

**VÝZNAMNÉ ZMĚNY VE ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ PROTI MINULÉMU OBDOBÍ**

Změny ve způsobu oceňování byly provedeny u:	NEAPLIKOVÁNO
--	--------------

**III. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A K VÝKAZU ZISKU A ZTRÁT****1. Významné události od rozvahového dne do dne sestavení účetní závěrky**

Popis události	NEBYLY
----------------	--------

**2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek : (v tis. Kč)**

Druh	PZ v poč.c.	PZ opráv.	Přirůst.nak.	Přirůst. vl.č.	Úby. prodej.	Úbyt.vyřazen	ODPISY	KZ v poč.c.	KZ opráv.
Stroje a zařiz.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stavby	63 005	0	0	0	0	0	0	63 005	0
Pozemky	2 619	0	0	0	0	0	0	2 619	0
Nedokončený dl.maj.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CELKEM	65 624	0	0	0	0	0	0	65 624	0
Nehmot.maj..	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**3. Finanční leasing**

Leasingované předměty	Součet splát.	Vyúčt.splátky	Zaplac.splátk	Splát.vyuč.ob	Zaplac.v obd.	Spl.násl.obd.	Splátky zbýv.	Rok ukonč..
NEBYL								

**4. Majetek neuvedený v rozvaze (mimo leasing)**

NEBYL
-------

**5. Hmotný majetek zatížený zástavním právem příp. věcným břemenem:**

Předmět	Nemovitě věci.
Povaha a forma zástavy	Zástavní právo smluvní ve prospěch Hypoteční banky

**6. Majetek ve spoluvlastnictví**

Pozemky a stavby jsou v podílovém spoluvlastnictví s vlastníky bytových jednotek a s Úřadem městyse Nehvizdy.
---

**7. Investiční cenné papíry a majetkové účasti nad 20 %:**

Druh CP	Počet	Nominál.hodn.	Tuzem.emitent	Zahr.emitent	Druh CP	Počet	Nominál.hodn.	Tuz. emitent	Zahran.emitent
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**8. Pohledávky za členy družstva (v tis. Kč)**

Splátky hypotéky – dlouhodobé (splatné později než 1 rok)	Splátky hypotéky – krátkodobé (splatné do 1 roku)	Pohledávky z nájemného	Pohledávky z vyúčtování služeb 2017	Celkem
5 091	1 123	18	366	6 598

**9. Vlastní kapitál - změny během účetního období (v tis. Kč)**

položka	Základní kapitál	Ostatní kap.fondy	Nedělitelný fond	HV minulých let	HV běžného obd.	Fond ze zisku-pohl.Svoboda	Fond ze zisku-Fond oprav	Celkem
Poč.zúst.	1 400	64 320	5	0	0	655	970	67 350
Změna	0	0	0	0	0	-57	-114	-171
Kon.zúst.	1 400	64 320	5	0	0	598	856	67 179

Fond ze zisku-Fond oprav a Fond ze zisku-Pohl.Svoboda byly vytvořeny z HV minulých let a odsouhlaseny hlasováním na členské schůzi konané v září 2014.

Fond ze zisku-Fond oprav byl čerpán na opravy uskutečněné v roce 2017 ve výši 114 tis.Kč.

Fond ze zisku-Pohl.Svoboda byl čerpán na mimořádné odměny členů představenstva za minulé funkční období ve výši 57 tis.Kč. O použití fondu pro tento účel bylo rozhodnuto na členské schůzi konané dne 25.4.2017.

**10. Rozdělení zisku popřípadě způsob úhrady ztráty předcházejícího účetního období:**

Účetní jednotka dosáhla v minulém účetním období vyrovnaný hospodářský výsledek ve výši 0,- Kč.
---

**11. Dlouhodobé závazky ke členům družstva = Fond oprav (v tis.Kč)**

Poč.zůstatek	Příspěvky roku 2017	Vrácení přeplatků do FO v čp 319	Čerpání roku 2017 (úhrada oprav)	Příspěvek do SVJ 318	Příspěvek do SVJ 319	Kon.zůstatek
1 812	609	-11	0	-89	-80	2 241

Fond oprav je dlouhodobým zdrojem určeným k financování oprav a údržby nemovitých věcí v majetku družstva. Je tvořen měsíčními příspěvky členů družstva a čerpán v okamžiku vzniku nákladů na opravy a údržbu. Čerpání fondu oprav je účtováno ve prospěch účtu 648-Ostatní provozní výnosy.

V roce 2017 byl na úhradu nákladů na opravy čerpán Fond ze zisku-Fond oprav ve výši 114 tis.Kč.

**12. Závazky z obchodních vztahů**

Před splatností	Po lh.spl.do 180 dní	Po lh.spl.180-360 dní	Po lhůtě splatnosti nad 360 dní	Ve skupině/vůči společníkům
144	0	0	0	0

**13. Závazky neuvedené v rozvaze**

NEBYLY

**14. Další významné možné ztráty (například probíhající soudní spory s nejistým výsledkem apod.)**

Probíhá soudní spor o pohledávku ve výši 582 tis.Kč (vykázaná v položce Krátkodobé Jiné pohledávky). K pohledávce byla vytvořena opravná položka ve výši 27 tis.Kč a na krytí ztráty při případné prohře sporu a náklady s ním spojené je vytvořen fond ze zisku ve výši 598 tis. Kč, tj. případná ztráta vyplývající z odpisu pohledávky je plně kryta. Jiné soudní spory neprobíhají.

**15. Bankovní úvěry a výpomoci**

Splatné do 1 roku	Splatné nad 1 rok	Celkem
1 123	5 111	6 234

Jedná se o hypoteční úvěry u Hypoteční banky, které jsou zajištěny zástavním právem na nemovitých věcech. Bytové družstvo platí splátky a úroky Hypoteční bance za družstvo jako celek a každý měsíc je inkasuje od jednotlivých členů družstva v té samé výši. Účtování o splátkách a úrocích probíhá přes účty 315, tj. úroky z hypotečních úvěrů nejsou zobrazeny ve Výkazu zisku a ztráty družstva.

**16. Změny v účetních metodách oproti minulému období**

NEBYLY

**17. Úpravy v rozvaze ve sloupci Stav v minulém účetním období, aby byla dodržena zásada srovnatelnosti údajů**

NEBYLY

**18. Další významné skutečnosti**

Platby nájemného od členů družstva jsou od účetního období 2014 považovány za zálohové platby na provozní náklady, které budou po uzavření účetního období nájemníkům vyúčtovány. Do výnosů za nájemné v položce „Tržby za prodej výrobků a služeb“ jsou z přijatých záloh odúčtovány výnosy pouze v takové výši, aby vynulovaly náklady. Nevyužitá zálohová platby budou členům družstva vráceny v ročním vyúčtování.

Vyhotoveno dne:	Podpis osoby, kt.sestavila úč.závěrku	Podpis statutárního zástupce
5.3.2018	