



## *Výroční zpráva 2018*



*Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa  
Barviřská 738  
Česká Lípa*



## **Obsah:**

**Úvodní slovo předsedkyně představenstva**

**Profil OSBD Česká Lípa a předmět činnosti**

**Základní informace** – rozmístění domů OSBD Česká Lípa, počty bytů v jednotlivých lokalitách, členská základna, přehled objektů ve vlastnictví a správě družstva, správa pro cizí subjekty.

**Organizační struktura** – schematické znázornění – volené orgány a správa družstva.

**Volené orgány družstva** – jmenný seznam členů představenstva a kontrolní komise, shromáždění delegátů (SD), činnost představenstva, činnost kontrolní komise (KK).

**Správa družstva** – schéma vedení správy, zpráva o činnosti jednotlivých úseků za rok 2018, požární ochrana, pojistné události v roce 2018, vyřizování stížností a žádostí, zaměstnanecká politika.

**Hospodaření družstva za rok 2018**

**Záměry družstva v roce 2019**

**Zpráva kontrolní komise**

**Výrok auditora**

**Finanční část:** Rozvaha (bilance)  
Výkaz zisků a ztrát  
Příloha k účetní závěrce

**Usnesení SD konaných v roce 2018**



## Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážení družstevníci, vážení klienti a partneři.

Předkládáme vám výroční zprávu Okresního stavebního bytového družstva Česká Lípa. Výroční zpráva prezentuje zejména výsledky hospodaření dosažené v roce 2018 a ve dvou předchozích letech. V ucelené podobě pak také obsahuje základní informace o firmě, její organizační strukturu, přehled činnosti v roce 2018 a záměry pro další období.

Hlavní činností družstva je správa bytového fondu a údržba nemovitostí. Jsme největším správcem bytového fondu v Libereckém kraji a svou činností zabezpečujeme služby pro více než 10 tisíc domácností. Svou správou poskytujeme stabilní bydlení a službami dlouhodobě zvyšujeme jeho komfort. Ve struktuře družstva se za uplynulý rok 2018 již promítly narůstající převody bytů do osobního vlastnictví vyplývající z novely zákona č. 311/2013. S touto novelou na družstvo dopadá povinnost zakládat společenství vlastníků s právní subjektivitou již u 50% snížení spoluvlastnického podílu družstva na domě. Do budoucna to pro nás bude znamenat snižování družstevního majetku ve prospěch vlastníků bytů. S narůstajícím počtem SVJ jsme na správě družstva přistoupili k personálnímu posílení na ekonomickém úseku a v budoucnu počítáme i s organizačními změnami.

Závěrem bych chtěla jménem představenstva družstva poděkovat zaměstnancům a všem partnerům za vzájemnou dlouhodobou spolupráci. Jsme důvěryhodným subjektem pro naše obchodní partnery, vyhledávaným zákazníkem pro dodavatele stavebních prací a důležitým klientem bank, ve kterých máme uloženy společné finanční prostředky. V roce 2019 družstvo oslaví 45 let od svého založení. S ohlédnutím do historie družstva, na dosažené výsledky a dostáté závazky, bude půlkulaté výročí družstva vizitkou důvěry od členů družstva a také známkou stabilní firmy.

Žaneta Kolářová  
předsedkyně představenstva  
OSBD Česká Lípa

## Profil OSBD Česká Lípa

Název firmy: **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa**  
Označení firmy: **OSBD Česká Lípa**  
Právní forma: **bytové družstvo**  
Adresa: **Barvířská 738**  
**470 01 Česká Lípa** tel.: **487 809 811**  
e-mail: **info@osbd.cz**  
www: **http://www.osbd.cz**

Zapsané do obchodního rejstříku: Krajský soud Ústí nad Labem, odd. DrXXVI, vložka 320

Zapísované základní jmění: **5 mil. Kč**  
IČO: **00005622**  
Bankovní spojení: **1697049/0300**  
Úřední hodiny na správě družstva: pondělí a středa: **7:00 – 16:30**

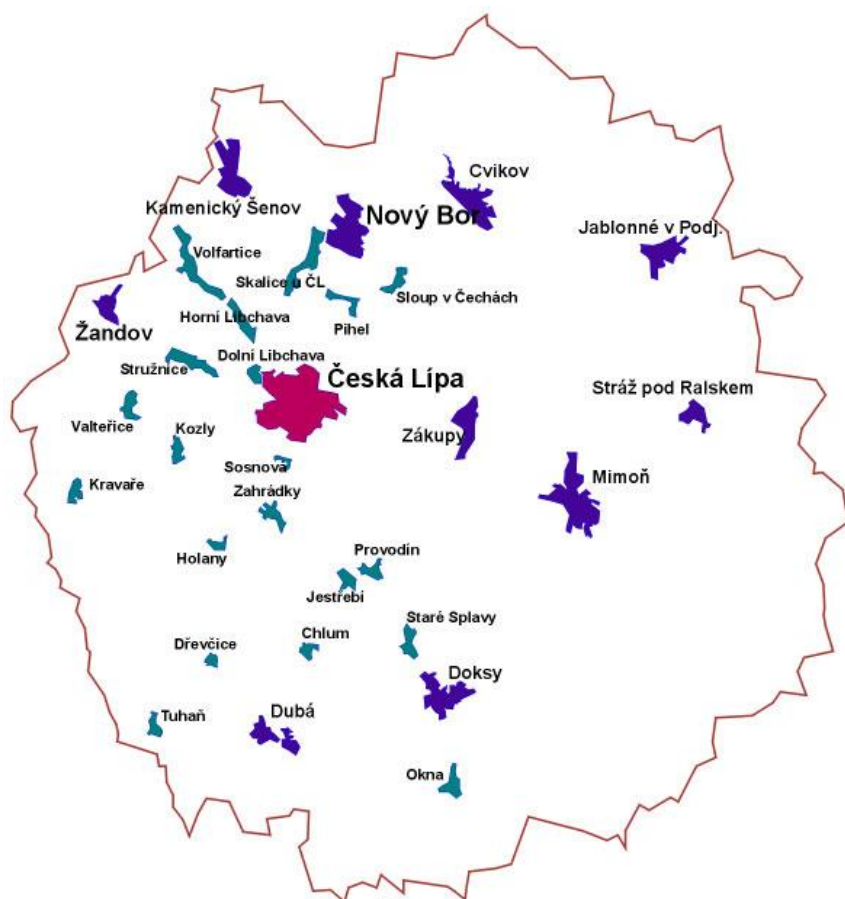
## Předmět činnosti

Předmětem činnosti je především komplexní správa a údržba nemovitostí. Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve svém vlastnictví i ve vlastnictví jiných osob. Svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží. Provádí údržbu, opravy, modernizace i rekonstrukce společných částí domů, nebytových prostor a garáží. Vedle toho má živnostenská oprávnění na výrobu a rozvod tepelné energie, s instalovaným výkonem nad 50 kW a nepodléhající licenci. Dále na činnost účetních poradců a vedení účetnictví. Rovněž má živnostenské oprávnění na provádění revizí a zkoušek vyhrazených plynových zařízení. Družstvo může vykonávat i další činnosti schválené shromážděním delegátů, pokud k jejich vykonávání získá příslušné oprávnění a neohrozí tím uspokojování bytových potřeb svých členů.

- Okresní stavební bytové družstvo bylo založeno na ustavující schůzi již 20. 12. 1973 a integrací všech malých družstev vzniklo na přelomu let 1980/81 velké družstvo s celookresní působností.
- Naše družstvo spravuje 10178 bytů (366 domů) a 118 garáží vestavěných v domech. Jsme největším bytovým družstvem v Libereckém kraji.
- OSBD Česká Lípa má bytový fond rozmístěný v 31 obcích a městech.
- Právní vztahy mezi družstvem a jeho členy, jakož i mezi členy družstva navzájem se řídí stanovami družstva, přijatými na shromáždění delegátů dne 29. 11. 2001 novelizovanými dne 23. 11. 2006, 20. 11. 2008, 24. 11. 2011 a 21. 11. 2013.
- Družstvo je právnickou osobou. Statutárním orgánem družstva je 7 členné představenstvo. Nejvyšším orgánem je shromáždění delegátů.
- Pro zvýšení informovanosti svých členů družstvo vydává a rozesílá zdarma jednou za tři měsíce Zpravodaj OSBD Česká Lípa. Další informace najdete na našich internetových stránkách [www.osbd.cz](http://www.osbd.cz).
- OSBD Česká Lípa je aktivním členem Svazu českých a moravských bytových družstev a úzce spolupracuje s regionálními orgány státní správy a samosprávy.

## ZÁKLADNÍ INFORMACE

Rozmístění domů OSBD Česká Lípa ve vlastnictví, spoluvlastnictví a správě bývalých domů OSBD Česká Lípa



Obec	Počet bytů
Česká Lípa	5965
Nový Bor	1140
K. Šenov	396
Stráž p. R.	368
Doksy	219
Cvikov	234
Mimoň	223
Jablonné v P.	138
Dubá	85
Zákupy	72
Žandov	72
Zahradky	49
Stružnice	39
Sosnová	36
Jestřebí	34
Tuhaň	28
Okna	28
Holany	24
Dřevčice	24
Pihel	23
Chlum	20
Sloup v Č.	20
Kravaře	18
Skalice u ČL	12
H. Libchava	10
D. Libchava	9
Provodín	8
Valteřice	8
Staré Splavy	6
Kozly	4
Volfartice	4

## Přehled spravovaných objektů

Počet bytů ve správě	Počet bytů ve vlastnictví OSBD	Počet spravovaných bytů vlastníků	Počet spravovaných garáží	Počet garáží ve vlastnictví
10178	4889	5289	118	71

Počet domů ve správě celkem k 31. 12. 2018: **366** z toho **237** družstevních a **129** cizích.

## Členská základna

Počet členů	7781
Počet členů vlastníků	2324
Počet vlastníků nečlenů v BD	394
Počet nečlenů vlast. v SVJ	1858
Počet nově přijatých členů	8
Zánik členství dohodou	60
Zánik členství vystoupením	112
Zánik členství vyloučením	5

## Počet SVJ (společenství vlastníků) s právní subjektivitou ve správě OSBD Česká Lípa ke konci roku 2018

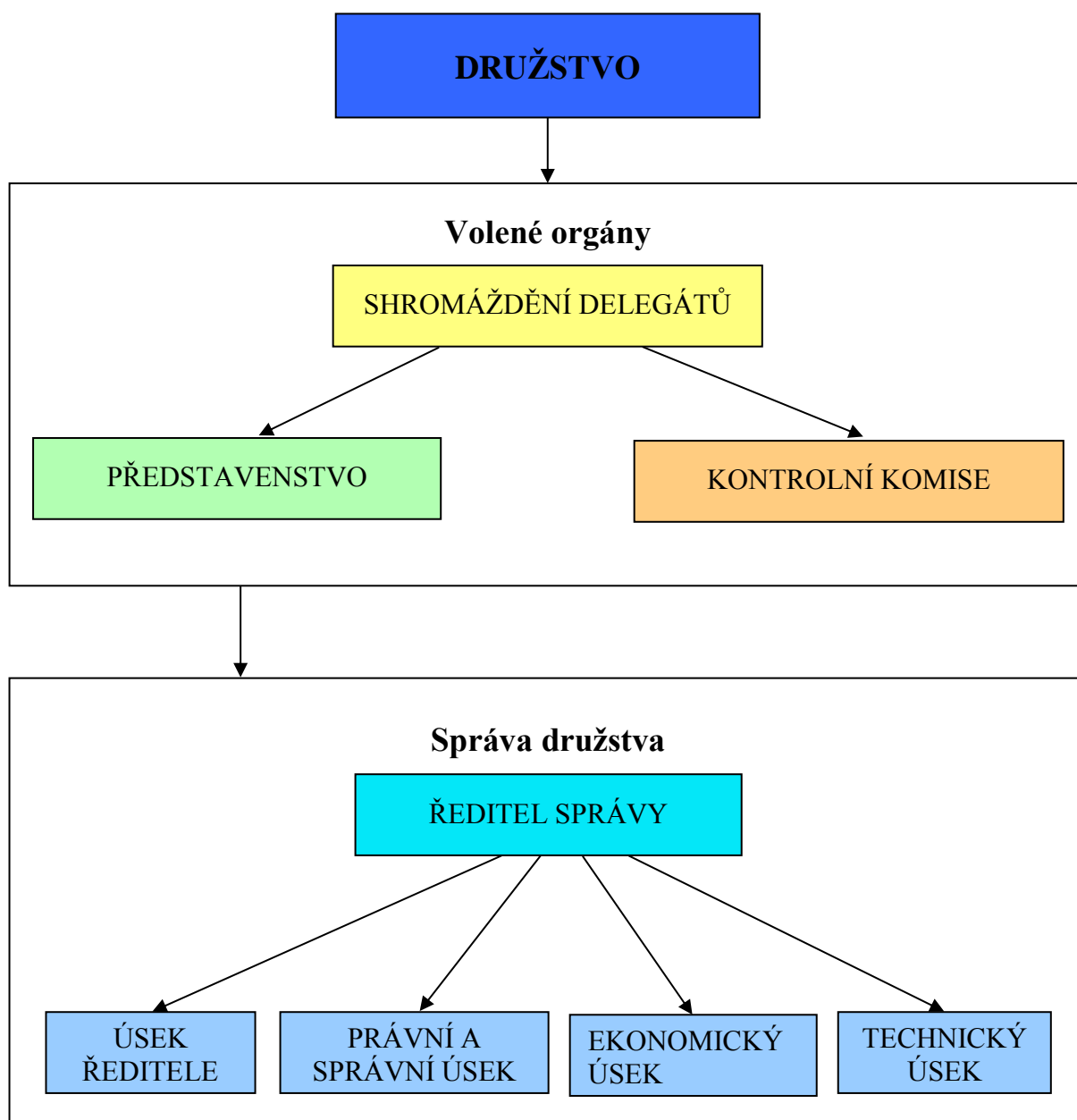
SVJ vlastní (vzniklá z domů OSBD)		SVJ cizí	
95 domů	1711 bytů	34 domů	935 bytů

Pozn.: V SV, která vznikla převodem družstevních bytových jednotek do vlastnictví členů, tj. 95 s počtem 1711 bytů je 184 bytů ve vlastnictví OSBD Česká Lípa.

Ve správě máme malé domy se 4 byty, kde jsou všichni vlastníci, ale nevzniklo tam SV: převodem z OSBD Česká Lípa: domů 15, bytů 60, cizí: domů 2, bytů: 8



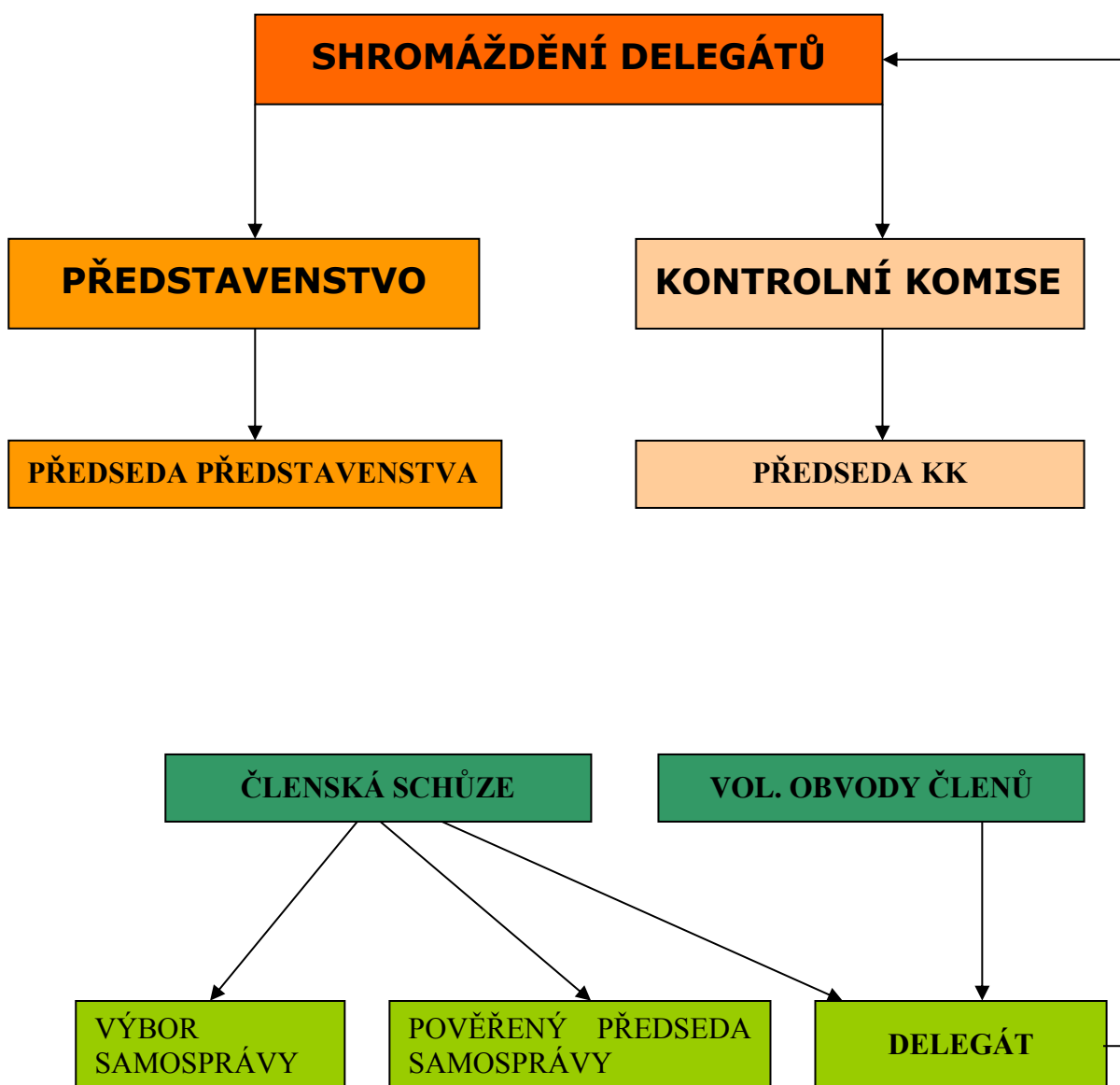
## Organizační struktura



## VOLENÉ ORGÁNY DRUŽSTVA

Orgány družstva jsou:

- a) shromáždění delegátů (SD)
- b) představenstvo
- c) kontrolní komise (KK)
- d) členská schůze samosprávy
- e) výbor samosprávy
- f) pověřený předseda samosprávy



- Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva.
- Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva, řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, pokud nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím SD vyhrazeny jinému orgánu.
- Předseda představenstva jedná jménem představenstva družstva.
- Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva.
- Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise.
- Samospráva je samostatnou organizační jednotkou a tvoří ji zpravidla členové družstva užívající prostory daného bytového domu. OSBD Česká Lípa má své bytové domy rozděleny na 237 samospráv (k 31. 12. 2018).
- Členská schůze samosprávy je orgánem, ve kterém členové družstva projednávají veškeré záležitosti spadající do okruhu působnosti samosprávy.
- Výbor samosprávy je výkonným orgánem samosprávy.
- Pověřený předseda samosprávy může být zvolen v případě, že není zvolen výbor samosprávy a plní funkci výkonného orgánu samosprávy.

### **Členové představenstva**

Předseda představenstva	Žaneta Kolářová
Místopředseda	Ing. Pavel Mothejzík
Členové	Bc. Břetislav Chlup
	Petr Murka
	Pavel Tille
	Michaela Uhlířová
	Ing. Blanka Fialová

### **Členové kontrolní komise**

Předseda kontrolní komise	Jaroslava Tůnová
Místopředseda	Zbyněk Zoubek
Členové	Mgr. Světlana Pilařová
	Jana Lohrová
	Mgr. Jiří Nejezchleba

## **Činnost Shromáždění delegátů (SD) v roce 2018**

V roce 2018 se konala dvě shromáždění delegátů svolaná představenstvem družstva v termínech 24. 5. 2018 a 22. 11. 2018.

Jarní shromáždění delegátů se uskutečnilo v sále restaurace Arbes v České Lípě za účasti 65% z 91 pozvaných delegátů. Významným bodem programu byl návrh na investiční záměr družstva. Vedle již předkládaného hospodářského výsledku za rok 2017 a rozdělení zisku, to byl jeden z nejdůležitějších bodů tohoto shromáždění. Delegáti valnou většinou schválili nákup akcií Českolipské teplárenské a.s. Cílem této transakce bylo změnit současnou pozici družstva jako významného zákazníka (50% trhu) na významného zákazníka s akcionářským podílem ve firmě ČLT ve výši 19,99% akcií a svým způsobem tak mít vliv i na vývoj ceny tepla pro domy v České Lípě. Tradičně byla delegátům předložena výroční zpráva za předchozí rok. Ta zahrnovala účetní závěrku, návrh na rozdělení zisku, výrok auditora a stanovisko auditora k výroční zprávě za rok 2017. Výrok auditora zněl bez výhrad, a rovněž auditor mohl konstatovat, že výroční zpráva obsahuje údaje shodné s účetní závěrkou za rok 2017.

Podzimní shromáždění delegátů se konalo v sále restaurace Arbes v České Lípě za účasti 75% z 91 pozvaných delegátů. Shromáždění delegátů bylo rovněž usnášení schopné a všechny předložené body byly schváleny valnou většinou. Delegáti byli seznámeni s činností představenstva a s výsledky jednotlivých úseků správy družstva za období od 25. 5. 2018 do 22. 11. 2018. Dále byla přednesena zpráva o činnosti kontrolní komise se souhlasným stanoviskem k provedeným kontrolám na správě družstva za rok 2018. Tradičně byl na programu jednání rozpočet družstva na následující rok, který oproti předchozím rokům zahrnoval zvýšení poplatku na správu družstva pro členy nájemce na 135 Kč za měsíc/byt a pro členy vlastníky na 145 Kč za měsíc/byt s platností od 1. 1. 2019. Delegáty byl odsouhlasen nový příspěvek člena družstva na náklady družstva ve výši 120 Kč/člen/rok dle stavu členství k 31. 12. daného roku se splatností do 30. 6. následujícího roku. Pod bodem programu SD o odvolání člena družstva proti rozhodnutí představenstva o vyloučení z bytového družstva přijali delegáti jednotné usnesení o zamítnutí námitek vyloučeného člena družstva.

## **Činnost představenstva v roce 2018**

V roce 2018 zasedalo představenstvo v těchto termínech: 30. 1. 2018, 27. 2. 2018, 27. 3. 2018, 24. 4. 2018, 29. 5. 2018, 26. 6. 2018, 28. 8. 2018, 25. 9. 2018, 30. 10. 2018, 27. 11. 2018 a 18. 12. 2018.

Představenstvo ve svém sedmičlenném složení zasedalo na zasedáních téměř se 100% účastí a bylo vždy usnášení schopné. Z každého zasedání představenstva je pořízen zápis, který je založen na sekretariátu družstva OSBD Česká Lípa. S nejdůležitějšími výtahy z usnesení představenstva jsou družstevníci seznámeni prostřednictvím družstevního Zpravodaje.

V roce 2018 představenstvo družstva zasedalo ve složení: předsedkyně Žaneta Kolářová, místopředseda Ing. Pavel Mothejzík a členové: Ing. Blanka Fialová, Michaela Uhlířová, Bc. Břetislav Chlup, Pavel Tille, Petr Murka. Náhradník představenstva byl pan Martin Ponocný. Každého zasedání představenstva se účastnil ředitel družstva Ing. Petr Mertin a za kontrolní komisi (KK) byla přítomna předsedkyně paní Jaroslava Tůnová. Činnost představenstva se řídila schváleným pololetním plánem, který na určené období příslušného roku připravuje a předkládá předsedkyně představenstva.

Mezi významná usnesení, která představenstvo v roce 2018 projednalo a schválilo, patří přijetí investičního záměru na investici volných finančních prostředků družstva do akcií Českolipské teplárenské a. s., s cílem stabilizovat cenu tepla a podílet se na rozvoji centrálního zdroje tepla v lokalitě Česká Lípa. V září 2018, po dlouhodobých jednáních s

dodavatelem tepla, se podařilo uzavřít partnerství v podobě nákupu akcií ve výši 19,99% podílu základního kapitálu společnosti Českolipská Teplárenská a. s. Dalším rozhodnutím představenstva v oblasti hospodaření s finančními prostředky družstva bylo usnesení o nákupu směnky společnosti Arca Investments, a.s. v hodnotě 23 mil. Kč s fixním výnosem 6,0% p. a. K investicím, které představenstvo projednalo, patří i investice do výstavby 8 malometrážních bytů v České Lípě. Jedná se o přestavbu dlouhodobě nevyužívaných nebytových prostor v ulici Pražská na sídlišti Lada s plánovanou realizací v roce 2019. K pravidelným činnostem, které představenstvo měsíčně vykonává, patří projednávání členských a bytových záležitostí, jimiž jsou: přijímání nových členů, ukončování členství dohodou nebo vystoupením při vzniku SVJ, podnájmy bytů, přidělování bytů vyklizených exekucí a návrhy na vyloučení členů družstva. Členové představenstva mimo zasedání představenstva aktivně působí v komisích. Jsou jimi hodnotící komise zabývající se žádostmi a stížnostmi podanými členy družstva, výběrová komise řídící výběrová řízení, inventarizační komise zajišťující průběh a vyhodnocení inventarizace, internetová komise spravující internetové stránky a likvidační komise, která se zabývá vyřazením majetku z evidence správy družstva. Hodnotící komise zasedala v roce 2018 každý měsíc a předkládala k jednání představenstvu obdržené žádosti, zejména o prominutí penále, žádosti o obnovení nájemní smlouvy a pronájem nebytových prostor družstva.

Za kontrolní komisi byly představenstvu předkládány závěry z provedených kontrol předsedkyní KK paní Jaroslavou Tůnovou. Veškeré ekonomické materiály, záměry a další záležitosti týkající se správy družstva představenstvu předkládal ředitel družstva Ing. Petr Mertin.

### **Činnost kontrolní komise (KK) v roce 2018**

Kontrolní komise se v roce 2018 scházela pravidelně jedenkrát za měsíc, a to vždy týden před jednáním představenstva. Při každém jednání byla usnášení schopná. Z jednání komise jsou pořizovány zápisy a kopie předávány představenstvu družstva a řediteli OSBD.

Ve své činnosti se komise řídila plánem práce na příslušné období, který připravuje vždy na jedno pololetí. Plán kontrol je sestaven tak, aby z části korespondoval s plánem práce vnitřní kontroly OSBD.

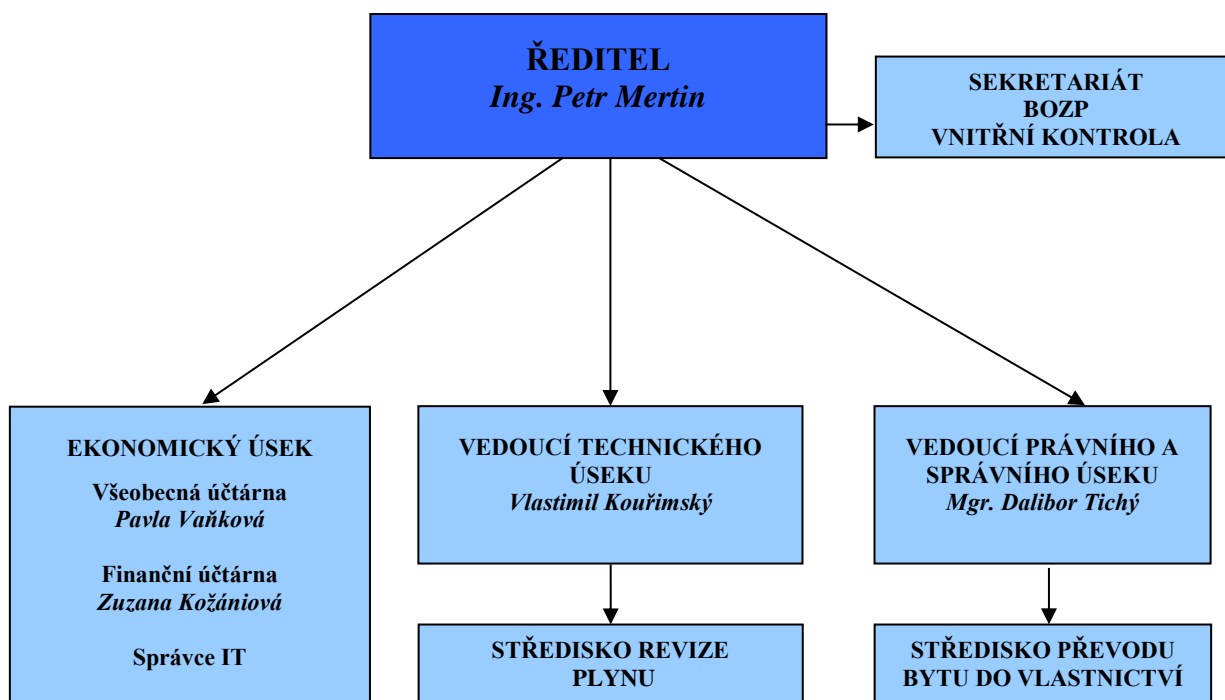
Na jednání představenstva byla vždy přítomna předsedkyně KK paní Jaroslava Tůnová, která se vyjadřovala k závěrům provedených kontrol a případně upřesnila navržená opatření. Účast na velkých výběrových řízeních byla zastoupena náhradníkem KK panem Jiřím Doutnáčem, nebo místopředsedou KK panem Zbyňkem Zoubkem. Hlavní inventarizační komisi (HIK) zastupovali za KK paní Jana Lohrová a Mgr. Jiří Nejezchleba.

V hodnoceném období KK provedla devět kontrol jednotlivých oblastí činnosti družstva. Souhrnem lze konstatovat, že při žádné z kontrol nebyla zjištěna závažná pochybení.

V roce 2018 kontrolní komise nemusela řešit problémy, které by ohrožovaly činnost a chod družstva.

## Správa družstva

Správu družstva tvoří 33 zaměstnanců v pracovním poměru. Organizačně je rozdělena na 3 základní úseky. V čele technického a právního a správního úseku je vedoucí, kteří spolu s ředitelem tvoří vedení správy družstva. Ekonomický úsek je rozdělen na dvě účtárny. Každá má svou vedoucí. Z ekonomického úseku byl vyčleněn správce IT, který podléhá přímo řediteli. Správa družstva vede odborné agendy související s provozem, opravami a modernizacemi bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Činnost správy zahrnuje služby v oblasti technické, ekonomické, právní a organizační. Ředitel správy družstva je vedoucím pracovníkem družstva a je rovněž prokuristou. Řídí a organizuje jeho běžnou činnost v postavení vedoucího organizace ve smyslu pracovně právních a ostatních obecně závazných právních předpisů.



## Zpráva o činnosti družstva

Rok 2018 byl pro nás především rokem významných finančních a majetkových investic. V první polovině roku probíhala intenzivní jednání o nákupu akcií ve společnosti Českolipská teplárenská a.s. Tato jednání se podařilo úspěšně završit a uzavřít smlouvu o nákupu akcií a stát se podílovým akcionářem. Jako významný akcionář máme jednoho člena dozorčí rady a tím došlo k naplnění jednoho z cílů této transakce, kterým je potřebná kontrola nad hospodařením a dalším vývojem spoluvlastněné společnosti. Ve druhé polovině roku, poté co se nám uvolnily finanční prostředky z hypotečních zástavních listů a dluhopisů, jsme nakoupili směnku od společnosti Arca Investments a.s. s výnosem 6% p.a.

V naší hlavní činnosti, kterou je správa nemovitostí, došlo v průběhu roku k dalšímu posunu. Novela zákona nám od září 2018 ukládá povinnost zakládat SVJ již při převodu více než 50% bytů do osobního vlastnictví. Tím však dochází ke vzniku SVJ, kde je družstvo nadále významným vlastníkem. Naše zkušenosti z praxe nám však odkrývají skutečnost, že je stále složitější u některých SVJ zvolit statutární orgán, neboť nikdo z lidí v domě nechce převzít odpovědnost. Aby byly zajištěny potřeby vlastníků i nájemců bytového družstva současně, vytváříme nový model správy, který je založen na obdobných principech, jako jsou naše samosprávy. Tento model je jedním z možných řešení. Základ je v ustanovení statutárního orgánu na SVJ, kterým se stane bytové družstvo a následně na domě může fungovat domovní výbor nebo domovník, který má obdobné postavení jako měl dosavadní výbor samosprávy či pověřený předseda samosprávy. V této podobě by dům mohl fungovat minimálně do doby, než majetková účast družstva klesne pod 20%.

Personální úpravy v roce 2018 byly provedeny pouze na ekonomickém úseku. Došlo k posílení činností při správě SVJ o jednoho zaměstnance.

V roce 2018 družstvo dosáhlo magické hranice 50% převedených bytů. Tím se oblast nájemného bydlení u nás na družstvu stala menšinovým a tento trend zmenšování družstevního bydlení bude nejspíš pokračovat i v dalších letech.

Po hospodářské stránce rok 2018 patřil k rokům vykazujícím zisk výrazně menší než obvykle. Hlavní a jedinou příčinou byl propad aktiv u obou správců jak České spořitelny a.s., tak Československé obchodní banky a.s. Tento propad byl více než 3 mil. Kč, což samo o sobě není dobrá zpráva. Dle vývoje výnosů u obou správců aktiv v prvním čtvrtletí roku 2019 jde však o krátkodobý negativní výkyv, který je již plně smazán.

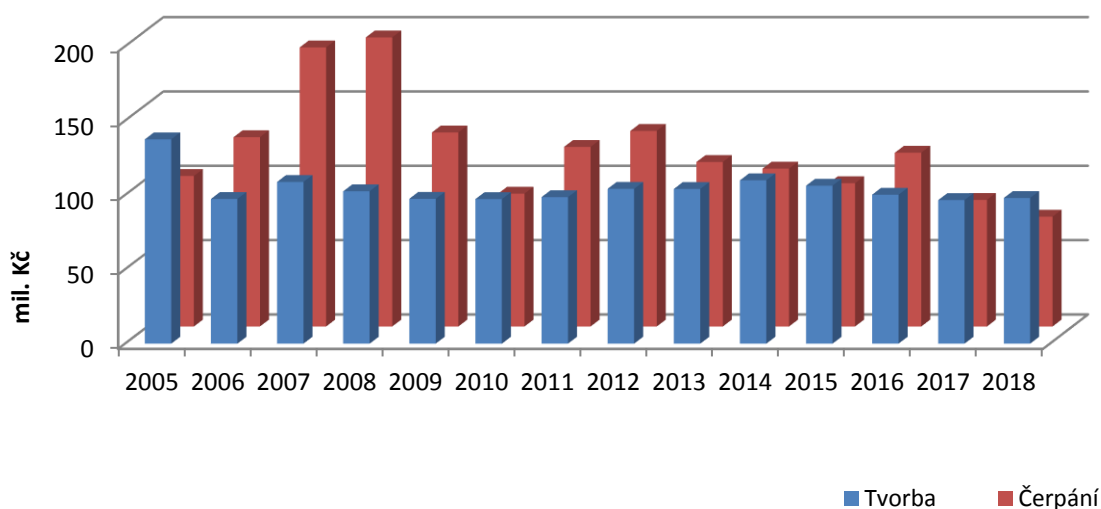
Správní poplatek činil v roce 2018 pro členy družstva 135 Kč/byt a měsíc, pro členy družstva vlastníky 140 Kč/byt a měsíc. Pro SVJ s právní subjektivitou jsme v prvním pololetí vykonávali komplexní správu na základě příkazní smlouvy za 140 Kč/byt a měsíc bez DPH a ve druhém pololetí došlo k navýšení ceny na 145 Kč bez DPH. Na podzimním shromáždění delegátů bylo, v rámci návrhu rozpočtu družstva na rok 2019, schváleno navýšení poplatku na správu družstva pro členy nájemce ve výši 140 Kč/byt a měsíc a pro členy vlastníky ve výši 145 Kč/byt a měsíc s platností od 1. 1. 2019. Družstvo tím reagovalo na růst a vývoj ekonomiky. Dále byl na podzimním jednání shromáždění delegátů schválen členský příspěvek na činnost družstva. Tento příspěvek byl schválen ve výši 120 Kč/rok. Jeho výše částečně pokryje náklady volených orgánů družstva, jimiž jsou představenstvo, kontrolní komise a shromáždění delegátů. V průběhu celého roku 2018 OSBD Česká Lípa řádně plnilo své závazky vůči všem partnerům a dodavatelům prací.

## Technický úsek

### Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice (DZOI)

Za rok 2018 byly do DZOI na m<sup>2</sup> vytvořeny prostředky v celkové výši 98 008 546 Kč, celkové čerpání z DZOI na m<sup>2</sup> bylo 73 872 282 Kč. Trend snižování tvorby i čerpání je nejvíce způsoben vznikem společenství vlastníků z družstevních domů, čímž se snižuje počet těch, kteří přispívají a zároveň i čerpají z tohoto fondu. V následující grafické dokumentaci je uveden celkový přehled čerpání a tvorby DZOI na m<sup>2</sup>.

### Porovnání čerpání a tvorby DZOI v letech 2005 -2018

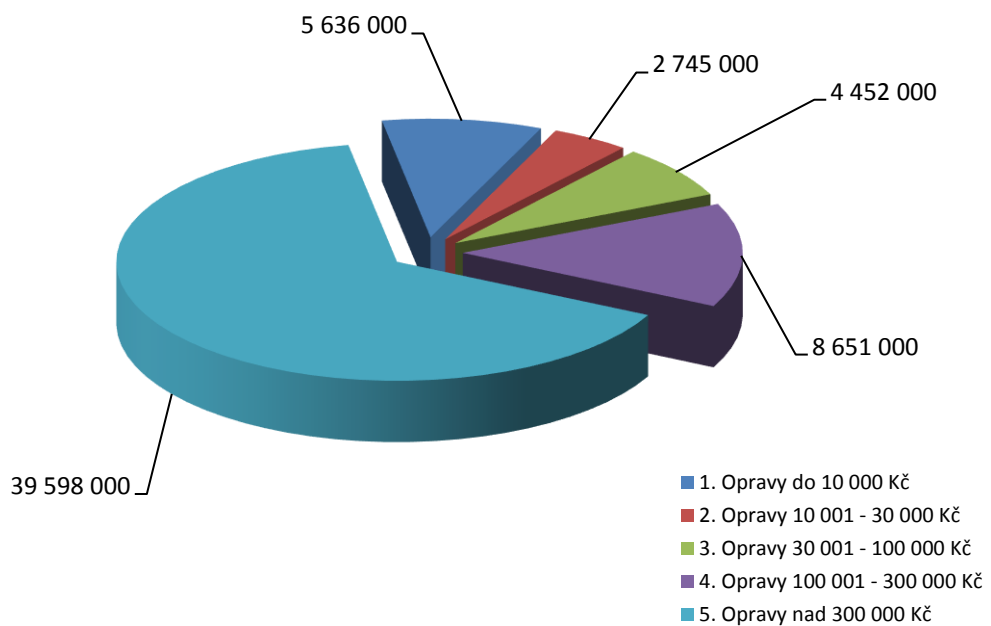


Po odfiltrování všech akcí, které nesouvisely s opravami společných částí domů (montáže E–ITN, drobné nákupy, veškeré revize a následné opravy, dohody, posudky, deratizace, akontace půjček a úvěrů, projekty, stavební dozory apod.) činila celková výše oprav, hrazených z DZOI 61 081 661 Kč, počet oprav byl 2 782.

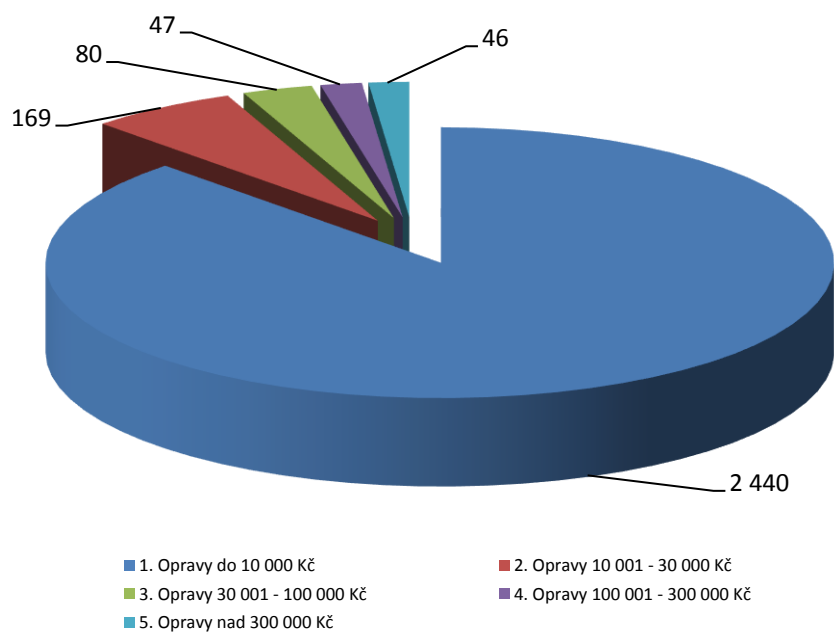
Dále následuje grafický přehled provedených oprav na domech podle jejich rozdělení co do počtu a výše nákladu, dále pak podle typů oprav a přehled firem, které se na opravách co do počtu nejvíce podílely.



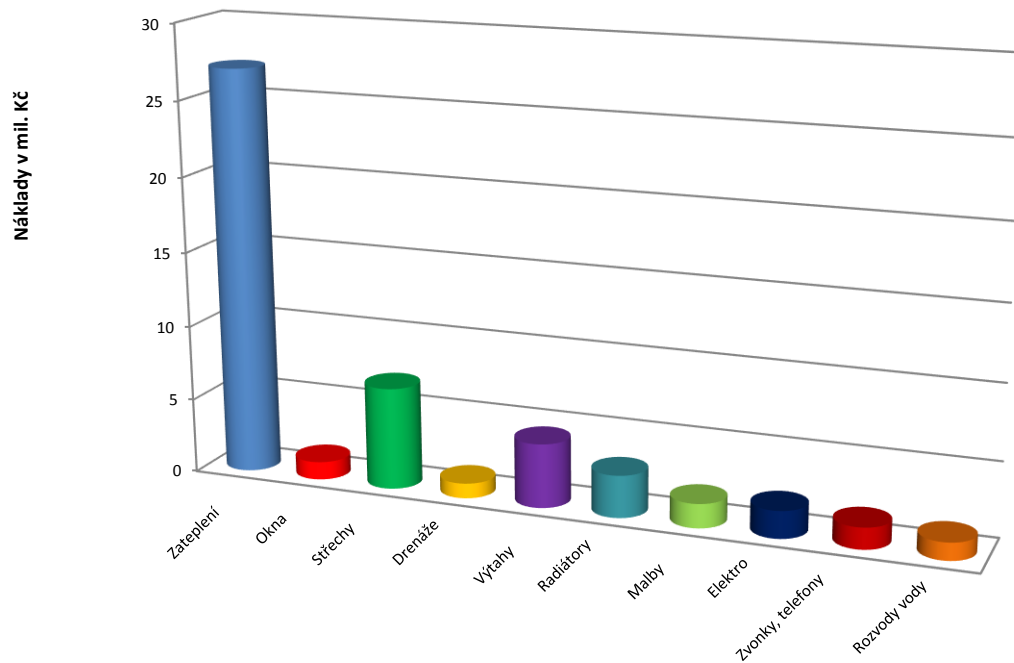
## Rozdělení oprav roku 2018 podle výše čerpání



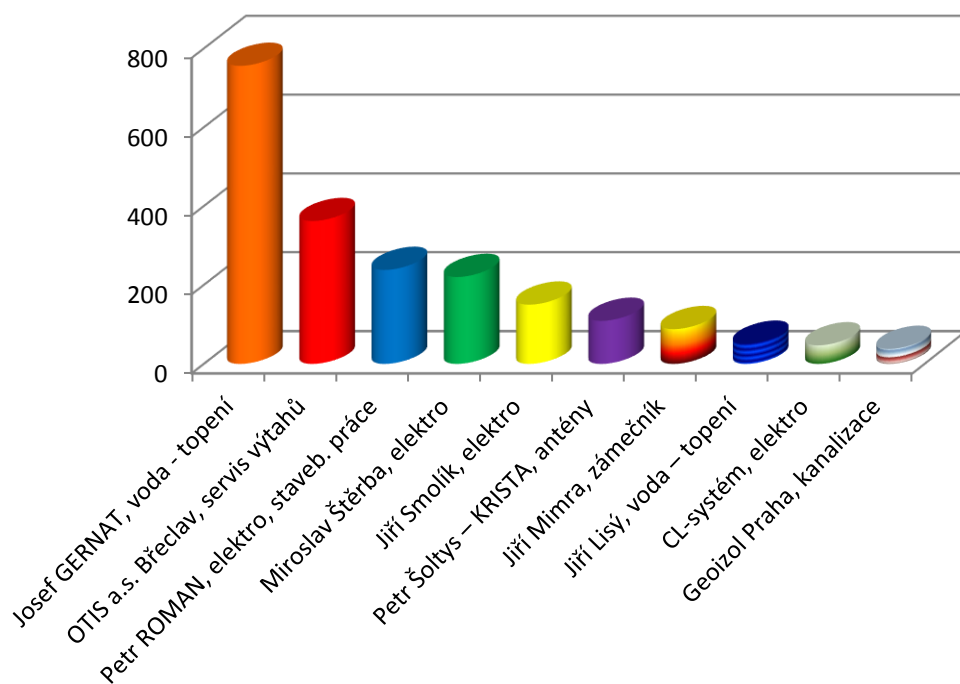
## Rozdělení oprav v roce 2018 podle počtu



### Výše čerpání DZOI za jednotlivé druhy oprav v roce 2018



## Pořadí firem podle počtu akcí v roce 2018



Pořadí firem v počtu akcí se prakticky nemění již několik let, stejně tak počet akcí. Je to dáno neměnným charakterem běžné drobné údržby.

Celkem v roce 2018 pro OSBD Česká Lípa pracovalo 156 různých dodavatelů a prodejců.

Rok 2018 nebyl v rámci oprav ničím výjimečný, nejvíce prostředků jsme investovali jako vždy do zateplení domů, následují generální opravy střech, plošné výměny radiátorů a podlahových krytin, mytí zateplených fasád apod. Nově a mimořádně se investuje více prostředků do úpravy systémů společné televizní antény (STA) z důvodu přechodu na nový typ digitálního vysílání. Akce skončí nejpozději do konce roce 2019. Zatím máme hotovo 177 domů z 290, dosavadní náklad na úpravu byl 1,364 mil. Kč.

Druhým rokem funguje elektronický systém hodnocení zakázek. Průběžně sledujeme zejména externí hodnocení, tedy ze strany zástupců domů. Samozřejmě, že zvláště u firem s větším počtem zakázek dojde občas k pochybení, ale zatím nemusíme podnikat žádná zásadní opatření, či dokonce ukončení spolupráce.

## Vývoj velkých oprav domů

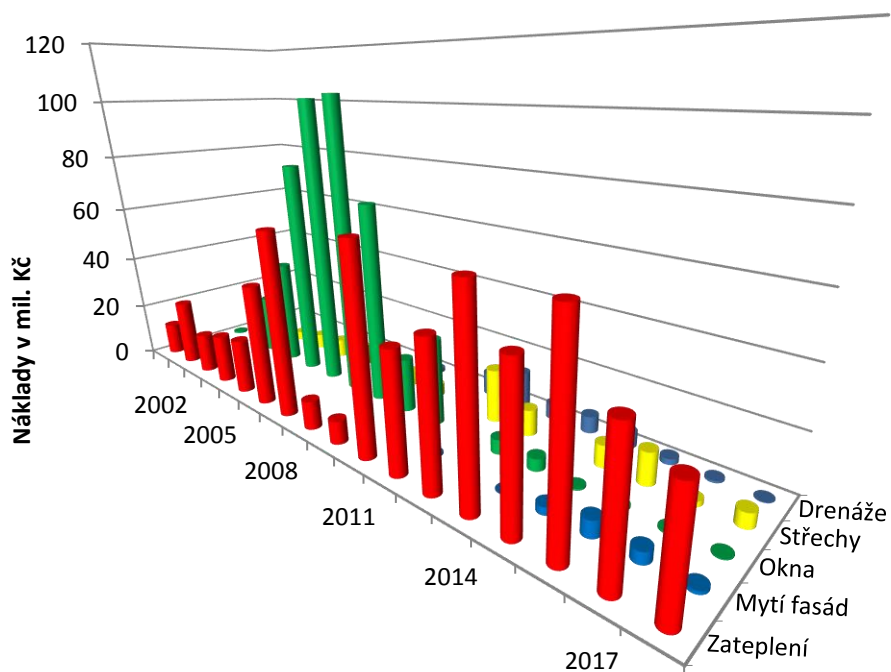
(náklad v mil. Kč, financováno z DZOI + z družstevních půjček a bankovních úvěrů):

Rok Celkem	Zateplení		Odstraňování řas, nátěry fasád		Okna		Zateplené střechy		Drenáže	
	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad	počet	náklad
<b>2002</b>	16	12,05			1	0,65	6	2,66		
<b>2003</b>	22	24,31			8	13,28	6	3,47		
<b>2004</b>	13	14,55			21	22,10	6	3,45		
<b>2005</b>	13	17,66			39	38,92	11	5,61		
<b>2006</b>	6	19,74			50	78,44	13	6,90		
<b>2007</b>	13	42,95			74	101,79	11	7,80		
<b>2008</b>	15	64,00			58	103,57	8	4,41		
<b>2009</b>	6	10,06			51	69,74	10	5,37	6	1,40
<b>2010</b>	13	8,06			32	19,06	7	4,24	10	4,12
<b>2011</b>	27	68,18			47	29,76	17	10,96	16	8,07
<b>2012</b>	17	40,25	2	0,45	41	13,73	22	18,60	16	12,46
<b>2013</b>	23	47,57	0	0	14	4,97	11	9,07	11	5,32
<b>2014</b>	32	65,59	1	0,26	9	4,22	11	10,04	8	5,79
<b>2015</b>	21	50,50	4	2,59	7	0,60	7	7,60	7	5,13
<b>2016</b>	17	65,96	4	5,52	8	0,65	5	11,10	3	1,94
<b>2017</b>	13	44,78	3	3,84	1	0,49	2	1,78	1	0,72
<b>2018</b>	12	37,16	1	1,01	1	0,32	5	5,07	1	0,26
<b>Celkem</b>	<b>279</b>	<b>633,37</b>	<b>15</b>	<b>13,67</b>	<b>462</b>	<b>502,29</b>	<b>158</b>	<b>118,13</b>	<b>79</b>	<b>45,21</b>

Tabulka, vzhledem ke stále větší „historii“ dat, již umí ukázat různá období z hlediska potřeb domů. Do roku 2004 se prakticky neměnila okna a pouze se „mírně“ zateplovalo. V letech 2004 až 2012 byla doslova éra výměn všech oken a vstupních dveří. Zároveň od roku 2009 začalo období oprav spodních izolací domů, zejména na sídlišti Špičák, kde zatékalo do sklepů. Domy již byly zateplené a měly vyměněná okna, byla proto vhodná doba řešit i vlhké sklepy. První vlna drenáží zjevně skončila, další roky ukáží, zda nastane i nějaká druhá. Ve střeších, zejména v těch plochých, je nejméně výkyvů. Mimo několikaletého období, kdy se střechy dělaly zároveň ze zateplováním, je roční počet realizovaných střech v podstatě závislý na počasí a kapacitních možnostech firem více než na volných financích domů. Mytí a ochranné nátěry zateplených fasád je nový typ prací, který má zjevně budoucnost. Odstraňování řas čeká nevyhnutelně všechny zateplené domy.

Pokud ze všech grafů a tabulek lze vyčíst snižující se množství oprav a nákladů na ně, je to způsobeno také postupným vznikem společenství vlastníků z původně družstevních domů. Ty totiž nejsou v roční evidenci již zachyceny.

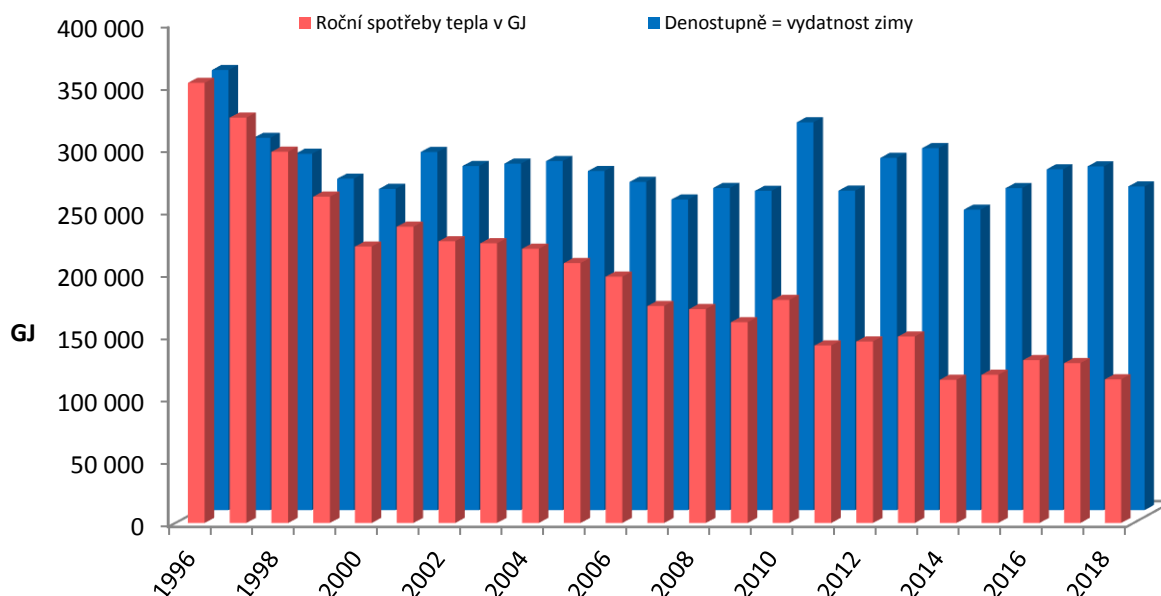
## Vývoj celkových nákladů na velké opravy v letech 2002-2018



### Spotřeba tepla u domů na centrálním zdroji tepla

Z hlediska vydatnosti zimy patřil rok 2018 k těm méně vydatným. Spotřeba tepla na vytápění dále klesá, což je způsobeno asi dalším zateplováním domů. Pro lepší trendový přehled vývoje je „zakonzervován“ počet domů bez ohledu na skutečnost, že jsou již společenstvím.

## Vývoj spotřeby tepla v GJ v letech 1996 - 2018



### Ceny tepla v roce 2018

Do našich domů dodává centrální teplo celkem 8 různých dodavatelů. Prakticky všichni snížili nebo zachovali ve vyúčtování roku 2018 původně odhadované ceny, přestože jim vydatnost zimy příliš nepřála. Letos se bohužel již projevilo zdražení všech energií pro výrobu tepla a tlak na zvyšování mezd. Výsledkem jsou pro rok 2019 vyšší kalkulované ceny než v minulých letech.

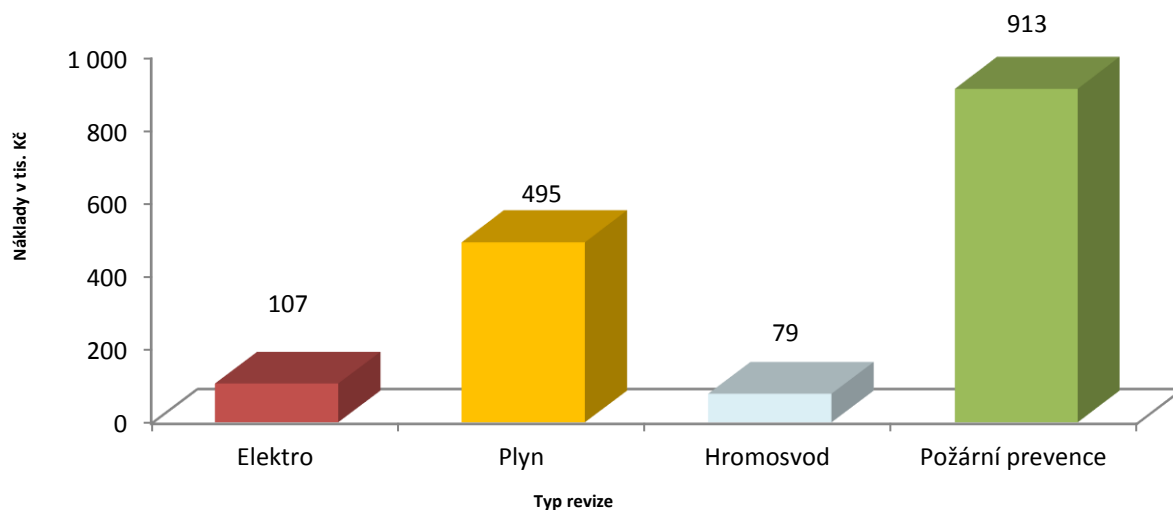
Ceny tepla v Kč/GJ v jednotlivých letech a lokalitách:

Obec	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Odhad 2019
<b>Nový Bor</b>	477	584	588	595	619	647	613	664	637	614	535	535	588
<b>Česká Lípa</b>	508	608	611	600	596	684	680	746	739	703	651	646	677
<b>Stráž p. R.</b>	506	572	594	553	598	640	634	660	649	588	592	562	636
<b>Mimoň</b>	425	470	504	518	531	556	578	584	591	597	597	599	636
<b>Zákupy</b>	407	538	602	564	628	651	648	666	693	651	598	598	598
<b>Dubá</b>	516	582	616	618	591	675	662	673	613	604	558	581	622
<b>Doksy</b>	648	830	883	670	654	767	705	804	738	694	616	620	632
<b>Kamenický Šenov</b>	398	476	536	452	408	508	507	534	469	351	336	413	437

## Povinné revize

Celkové náklady za povinné revize v roce 2018 činily 1,594 mil. Kč za 665 revizí. V tomto součtu nejsou zahrnuty prohlídky výtahů a komínů ani následné odstraňování závad. V této oblasti došlo v roce 2018 ke změně způsobu zajištění požární prevence. Kompletní požární ochranu našich domů smluvně zajišťuje jeden smluvní partner. Revize hydrantů a hasicích přístrojů se sjednotily, k tomu přibýly požární preventivní prohlídky a vše bude uváděno pod položkou Požární prevence. Čísla od roku 2018 budou tedy jiná, než byla do roku 2017.

## Náklady za povinné revize v roce 2018



## Záměry družstva v roce 2019

Pro oblast velkých oprav, tj. v současnosti zejména zateplování, generální opravy střech a mytí zateplených fasád, chceme udržet jednak vysoké nároky na kvalitu materiálů a prací, jednak plně využít osvědčené realizátory. Pokračuje totiž trend nedostatku řemeslníků a firem a je proto důležité, pro zajištění potřeb družstva, více dopředu plánovat reálné množství velkých oprav.

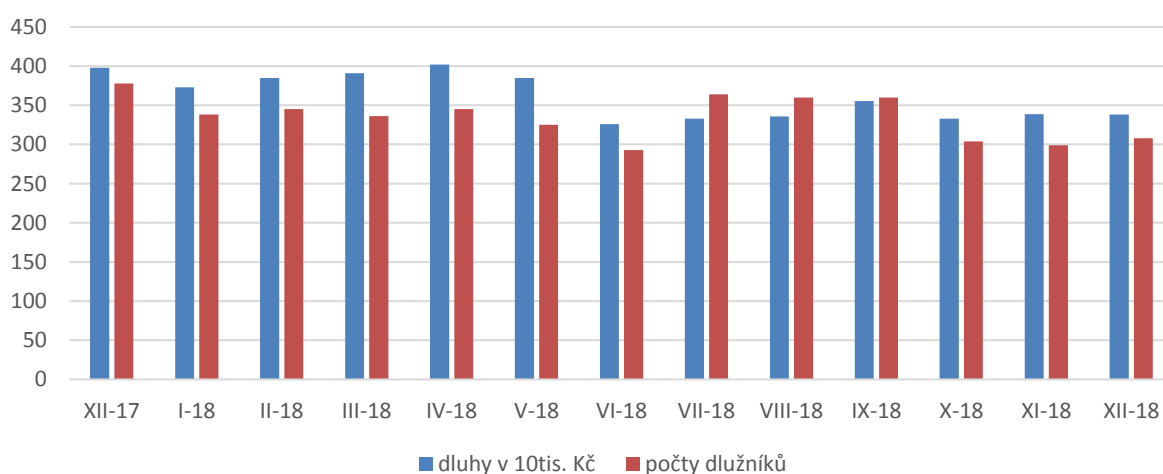
Dalším cílem roku 2019 je dokončit přechod všech domů se společnou televizní anténou na formát vysílání DVB-T2. Počátkem roku 2020 dojde k postupnému ukončování vysílání v současném formátu a příjem pozemního vysílání by nebyl nadále možný.

## Ekonomický úsek

Vývoj dluhů a počtu dlužníků na domech ve vlastnictví OSBD Česká Lípa v průběhu roku 2018 odpovídal vývoji v předchozích letech. Od začátku roku postupný nárůst dluhů i dlužníků, který se rapidně snížil v červnu 2018, kdy byly započítány přeplatky vyúčtování zálohových plateb za rok 2017 na dluhy. Zvýšení dluhů i počtu dlužníků v období prázdnin a dovolených, stejný trend pokračoval i v září. V posledním čtvrtletí, s blížícím se koncem roku, došlo ke snížení a stabilizování obou položek.

V níže uvedeném grafu jsou pro názornost obě položky porovnávány s prosincem roku 2017. Je zde patrný významný meziroční pokles dluhů, a to téměř o 600 tis. Kč, stejně tak pokles celkového počtu dlužníků o 70.

Vývoj počtu dlužníků a celkové výše dluhů  
za 12 měsíců roku 2018



Porovnání ročního vývoje počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech OSBD

OSBD	Nájemné k	31.12.2017	Nájemné k	31.12.2018	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	76	-10,579	74	-8,555	-2	2,024
-2000<=S<-500	45	-55,652	26	-29,646	-19	26,006
-5000<=S<-2000	99	-337,121	102	-355,875	3	-18,754
-15000<=S<-5000	108	-880,099	59	-461,923	-49	418,177
-30000<=S<-15000	20	-403,442	16	-348,131	-4	55,312
S<-30000	30	-2291,247	31	-2178,241	1	113,006
<b>celkem dluhy</b>	<b>378</b>	<b>-3978,140</b>	<b>308</b>	<b>-3382,370</b>	<b>-70</b>	<b>595,770</b>

Z tabulky je patrný výrazný pokles ve skupině dluhů od 500 Kč do 2 tis. Kč, kde se meziročně snížily dluhy z 56 tis. Kč na 30 tis. Kč a počet dlužníků ze 45 na 26 a především ve skupině dluhů od 5 tis. Kč do 15 tis. Kč, kde se snížily dluhy z 880 tis. Kč na 462 tis. Kč a počet dlužníků ze 108 na 59.



Porovnání ročního vývoje počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech SVJ vzniklých na domech OSBD

SVJ - bývalé samosprávy						
	Nájemné k	31.12.2017	Nájemné k	31.12.2018	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	29	-2,363	20	-0,706	-9	1,657
-2000<=S<-500	5	-4,723	3	-4,325	-2	0,398
-5000<=S<-2000	16	-52,741	23	-85,631	7	-32,890
-15000<=S<-5000	14	-95,948	16	-139,300	2	-43,352
-30000<=S<-15000	6	-122,243	5	-106,110	-1	16,133
S<-30000	5	-433,431	6	-422,678	1	10,753
<b>celkem dluhy</b>	<b>75</b>	<b>-711,449</b>	<b>73</b>	<b>-758,750</b>	<b>-2</b>	<b>-47,301</b>

Porovnání ročního vývoje počtu dlužníků a výše dluhů v jednotlivých pásmech na domech SVJ tzv. cizích

SVJ - cizí						
	Nájemné k	31.12.2017	Nájemné k	31.12.2018	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	16	-1,027	24	-2,099	8	-1,072
-2000<=S<-500	4	-5,561	10	-12,683	6	-7,122
-5000<=S<-2000	14	-45,111	19	-63,639	5	-18,528
-15000<=S<-5000	15	-121,724	12	-96,490	-3	25,234
-30000<=S<-15000	4	-79,712	3	-70,412	-1	9,300
S<-30000	8	-908,598	9	-1123,298	1	-214,700
<b>celkem dluhy</b>	<b>61</b>	<b>-1161,733</b>	<b>77</b>	<b>-1368,621</b>	<b>16</b>	<b>-206,889</b>

Ve všech společenstvích vlastníků ve správě OSBD Česká Lípa na konci roku 2018 evidujeme 150 dlužníků s celkovou výší dluhů 2 127 tis. Kč. U společenství vlastníků vzniklých z našich samospráv jsou obě sledované položky srovnatelné s rokem předchozím. Ve společenstvích vlastníků tzv. cizích se meziročně zvýšily dluhy o více než 200 tis. Kč a počet dlužníků o 16. Vzhledem k neustálému přibývání nových SVJ v obou skupinách nejsou však tyto údaje zcela vypovídající a srovnatelné.

**Nebytové prostory** ve vlastnictví OSBD Česká Lípa jsou klasické nebytové prostory získané od města Česká Lípa a Nový Bor jako občanská vybavenost. V České Lípě jich družstvo vlastní devět a v Novém Boru osm. Výnos pro správu družstva z jejich pronájmu je zahrnut do celkového hospodářského výsledku (HV) družstva. Na konci roku 2018 evidujeme tři dlouhodobě neobsazené nebytové prostory v ulici Pražská v České Lípě, ve kterých je plánován vznik 8 bytů s realizací ve II. pololetí 2019. V současné době probíhá přípravná fáze včetně schvalovacího procesu. V Novém Boru jsou všechny nebytové prostory obsazené. Československá obchodní banka a. s. má pronajatý celý objekt na adrese Barvířská 1607 v České Lípě včetně pozemků. Nájem je uzavřen na dobu určitou s účinností do 30. 11. 2023. Dům pro nebytové účely na adrese Lužická 1076 v České Lípě je pronajat do 31. 8. 2020 firmě Artix p. Budský.

V souladu se smluvními podmínkami byla v roce 2018 uplatněna valorizace nájmu ve výši roční inflace.

## Úsek právní a správní

Jednou z důležitých agend spadajících do náplně práce úseku je vedení členské evidence. Zahnuje převody družstevních podílů, změny vlastnických vztahů k bytovým jednotkám, schvalování podnámů a dále evidenci bydlících či spolubydlících osob. Převod družstevního podílu prochází také lustrací z Centrální evidence exekucí, kde se zjišťuje, zda proti převodci není vedeno exekuční řízení. Tím je nabyvateli družstevního podílu poskytována větší ochrana vůči případným pohledávkám, které by mohly zapříčinit neplatnost převodu družstevního podílu. Mimo tyto lustrace členská evidence poskytuje odpovědi exekutorům, notářům, insolvenčním správcům, soudům, policii a dalším správním orgánům na dotazy týkající se členství členů družstva a jejich majetkové účasti. Díky účinnosti nového nařízení Evropského parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a volném pohybu těchto údajů, známého jako nařízení „GDPR“ (General Data Protection Regulation) proběhla na členské evidenci také výměna původních lístkovnic za nové. Díky tomuto kroku bude i nadále zajišťována ochrana před neoprávněným zneužitím spravovaných informací v souladu s tímto nařízením.

### Statistika bytového oddělení (členské evidence) za rok 2018:

počet převodů družstevního podílu:	261
počet výměn bytů:	0
počet schválených podnámů:	296
počet přidělených bytů:	2
počet změn vlastníků:	245
počet žádostí o součinnost exekutorů:	311
počet vydaných exekučních příkazů:	10

Další důležitou agendou právního a správního úseku je evidence orgánů družstva. Touto činností se zabývá referát pro samosprávy a společenství vlastníků. Především zde mluvíme o evidenci delegátů, výborů samospráv a jejich členů. Současně se zde ukládají zápisy z členských schůzí, které se následně (po elektronickém přihlášení) zpřístupňují na internetových stránkách družstva. Přístup k těmto zápisům mají pouze členové družstva. Referát také svolává a řídí schůze shromáždění vlastníků, kde doposud nevzniklo společenství vlastníků jako právnická osoba. Po vzniku společenství vlastníků tato část úseku provádí i nadále evidenci zvolených zástupců včetně zápisů ze shromáždění vlastníků a dalších dokumentů s tím souvisejících. Vedle této činnosti se zde provádí správa a evidence cizích společenství vlastníků a jejich statutárních orgánů, která nevznikla vyčleněním z našeho družstva, nýbrž si nás jako správce (tzn. jako osobu pověřenou částí správy předmětné nemovitosti) sama zvolila.

### Statistika samosprávy a shromáždění vlastníků za rok 2018:

počet domů kde proběhla členská schůze:	206
počet odevzdaných zápisů z čl. schůzí:	294
počet domů kde proběhla výborová schůze:	31
počet odevzdaných zápisů z výborové schůze:	47
počet domů kde proběhlo shromáždění vlastníků:	171
počet odevzdaných zápisů ze shromáždění vlastníků:	213

Úsek právní a správní dále zajišťuje převody bytů do osobního vlastnictví. Převody jsou uskutečněny na základě písemných žádostí, které byly družstvu doručeny buď v zákonném termínu (podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů) nebo nad rámec zákona (ve smyslu

čl. 12 písm. m) Stanov OSBD Česká Lípa). Díky přísnějším podmínkám bankovních institucí k získání hypotečních úvěrů jsme v roce 2018 vystavili méně potvrzení pro žadatele k převodům bytů do osobního vlastnictví. Mimo převody bytových jednotek do vlastnictví členů družstva referát zajišťuje také převody pozemků a vestavěných garáží. V letošním roce se nám podařilo získat do vlastnictví poslední nevypořádané parcely pod domy ve Cvikově. Tyto parcely budeme následně bezúplatně převádět do osobního vlastnictví oprávněným spoluvlastníkům předmětných domů. Převody bytů do osobního vlastnictví ovlivňují mimo jiné také vznik nových společenství s právní subjektivitou, která nadále spravujeme. Díky novele zákona č. 311/2013 Sb., tak lze předpokládat větší kumulaci zakládání nových společenství vlastníků.

#### **Statistika převodů bytů do vlastnictví za rok 2018:**

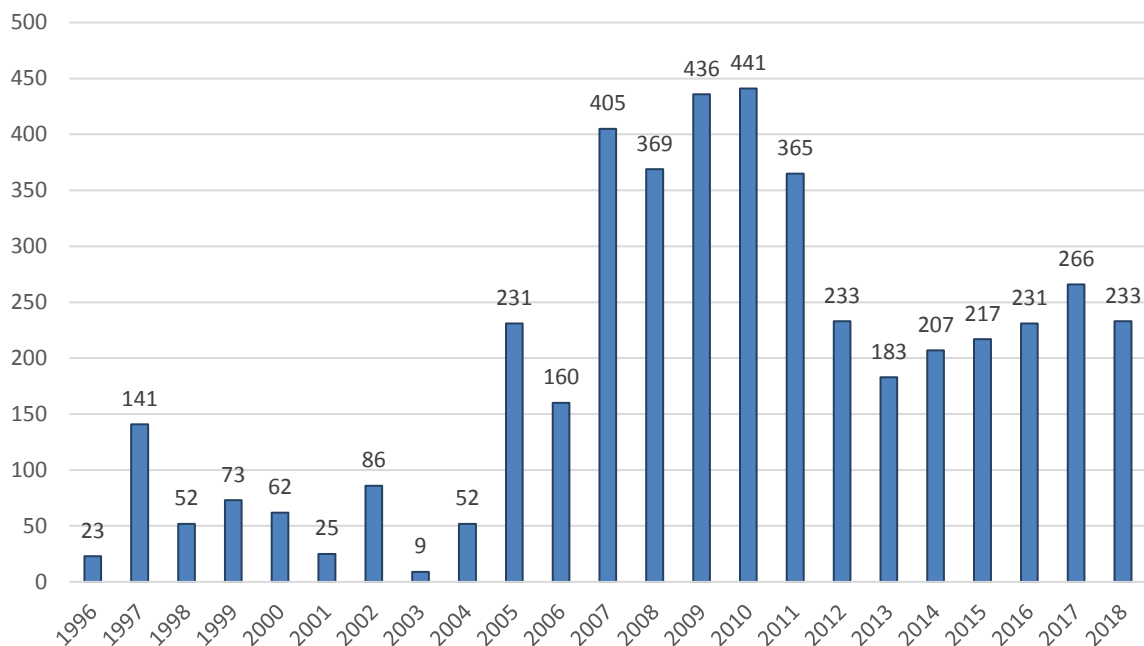
počet převedených byt. jednotek:	233
počet převedených garáží:	1
počet převedených pozemků tvořících jeden funkční celek (PTJFC)	10
počet delimitovaných (účetně oddělených) společenství vlastníků:	7 (124 bj)

Důležitou činností úseku je také vymáhání pohledávek po lhůtě splatnosti, vyřizování žádostí a stížností, včetně zastupování družstva před soudy a správními orgány. Touto agendou se zabývá právní oddělení našeho družstva. Nejčastěji se vymáhání dluhů týká pohledávek vzniklých z neplacení úhrad za užívání bytů či nedoplatek na vyúčtování zálohových plateb. Pokud není pohledávka dlužníkem řádně splácena, může družstvo přistoupit k podání návrhu na vyklizení družstevního bytu. Vyklizení bytu pak řídí soudní vykonavatel za asistence právního úseku. Dále se právní úsek účastní soudních jednání o prodeji bytových jednotek formou dražeb. Právní a správní úsek se také věnuje exekučním a insolvenčním řízením, která poslední dobou nabyly podstatných změn, a to díky neustále se vyvíjející legislativě. Poměrně velkou náplní právního oddělení je vyřizování stížností, které jsou nejčastěji směřovány na porušování občanského soužití.

#### **Statistika právního oddělení za rok 2018:**

počet výstrah před vyloučením:	17
počet odeslaných platebních rozkazů:	40
počet soudních jednání:	41
počet vyklizených bytů:	4
počet návrhů na výkon rozhodnutí:	13
počet přihlášených insolvencí:	3
počet řešených stížností:	112

## Počet převedených bytů do osobního vlastnictví



## Požární ochrana

Požární ochrana v našich domech a v domech společenství vlastníků v naší správě se skládá z několika oblastí kontrol a prevence. Jde o kontroly ručních hasicích přístrojů, kontroly hydrantů a suchovodů, kontroly požárních uzávěrů dveří, kontroly přirozeného odvětrávání a konečně preventivní požární prohlídky.

Místo dvou firem a jednoho zaměstnance jsme celou požární problematiku v roce 2018 smluvně zajistili od jediné firmy a sloučili všechny typy požárních kontrol do jedné písemné zprávy.

Požární ochrana v číslech: v loňském roce bylo provedeno celkem 342 kontrol hydrantů, 354 kontrol hasicích přístrojů, 96 kontrol požárních uzávěrů a 362 požárních preventivních kontrol na 227 domech družstva a 135 domech SVJ. Celkem jsme do kontrol požární techniky a do preventivních požárních prohlídek investovali za loňský rok 923 485 Kč. V této částce nejsou zahrnuty náklady za odstranění zjištěných vad a za opravy požární techniky.

Od začátku roku došlo k 5 nahlášeným případům odcizení hasební techniky v hodnotě 8 297 Kč. Díky označování hadic a proudnic se počet krádeží výrazně snížil. Všechny samosprávy jsou navíc proti krádeži pojištěny, spoluúčast činí 100 Kč za jednu pojistnou událost, plnění pojišťovny tedy bylo 7 797 Kč.

Za rok 2018 bylo hlášeno 6 výjezdů (zásahů) Hasičského záchranného sboru do čtyř domů družstva a dvou SVJ v naší správě. Ne vždy se jednalo přímo o požár, šlo i o pouhé zakouření, v jednom případě o výbuch plynového zařízení. Všechny případy byly zaviněny uživateli bytů, škody na společných částech domů hradila pojišťovna.

V loňském roce proběhly požární kontroly ze strany HZS Libereckého kraje na šesti samosprávách a na třech společenstvích vlastníků. Všechny závěry kontrol byly buď bez závad, nebo s drobnými závadami, odstraněnými hned po kontrole.

### **Vyřizování pojistných událostí v roce 2018.**

V roce 2018 bylo pojišťovnou Kooperativa a.s. vyřízeno 73 pojistných událostí, z toho 3 škody byly uzavřeny pojišťovnou bez plnění. Z celkového počtu výše uvedených pojistných událostí bylo správou družstva vyřízeno 18 škod pro námi spravovaná společenství vlastníků s právní subjektivitou a výše zaslaného plnění byla v částce 301 118 Kč, smluvní spoluúčast činila 3 300 Kč. Celková výše zaslaného plnění za všechny pojistné události, na základě námi dodaných podkladů, činila za rok 2018 částku 665 783 Kč. Smluvní spoluúčast z těchto pojistných událostí byla vyčíslena na 5 800 Kč.

### **Vyřizování stížností a žádostí.**

Za období roku 2018 bylo na družstvo doručeno celkem 138 písemných podání od uživatelů bytů ve správě družstva. Počet stížností se oproti roku 2017 zvýšil o 43 a dosáhl čísla 115. Žádostí bylo představenstvem družstva projednáno 23, což je o 5 více než v roce 2017. Na všechna podání bylo písemně odpovězeno, nebo byly řešeny přímo na domě pracovníky právního oddělení. Nejčastějším důvodem pro napsání stížnosti bylo narušování občanského soužití (hlasitá hudba, dupání, křik, arogance, naschvály, vandalismus, vulgární chování) a to převážně u bytů s podnájemníky nebo nájemníky u vlastníků bytů. Těchto stížností bylo doručeno 62. Druhou významnou skupinou jsou stížnosti na soužití přímo nájemci nebo vlastníky bytů, a to v celkovém počtu 34. Průměrná doba vyřízení podání činila 21 dní. Celkem 111 stížností bylo oprávněných. Žádosti se týkaly především obnovení členství, nájemní smlouvy a prominutí poplatků z prodlení. Představenstvo předložené žádosti projednalo a ve 12 případech žádosti vyhovělo zcela, částečně bylo vyhověno jedné žádosti.

## Zaměstnanecká politika

Družstvo při naplňování zaměstnanecké a sociální politiky vycházelo a plnilo ustanovení kolektivní smlouvy uzavřené na rok 2018. Mzdy k 1. 1. 2018 byly valorizovány o 2% plošně a k tomu 1000 korun na osobu/zaměstnance.

V souladu se směrnicí o odměňování zaměstnanců byly vyplaceny nadstavbové složky mzdy a odměny při životních výročích. Zaměstnavatel rovněž v roce 2018 přispěl zaměstnancům na životní kapitálové pojištění částkou 84 350 Kč. Stejně jako v předchozích letech byl v roce 2018 sociální fond rozdělen podle směrnice o čerpání sociálního fondu. Zaměstnancům byly na účty převedeny finanční prostředky, ze kterých si jednotlivci čerpali finanční výdaje podle zásad použití sociálního fondu. Sociální fond je tvořen přídělem z čistého zisku a o výši přídělu každoročně rozhoduje shromáždění delegátů. Ze zisku roku 2017 byla do sociálního fondu přidělena pro rok 2018 částka 465 tis. Kč. Zaměstnavatel poskytnul všem zaměstnancům další dovolenou v délce jednoho týdne nad výměru stanovenou v zákoníku práce. Také v roce 2018 přispíval zaměstnavatel zaměstnancům na penzijní pojištění podílem ve výši 3% vyměřovacího základu pro pojistné na sociální zabezpečení a státní politiku zaměstnanosti. Vyplatil k tomuto účelu celkem částku 513 596 Kč. Dále přispěl zaměstnancům při příležitosti pracovních výročích dle kolektivní smlouvy mimořádný příspěvek do penzijního pojištění zaměstnance. Počet zaměstnanců činil 33 zaměstnanců v THP profesi. Na DPČ pracoval správce budov a údržbář v jedné osobě do března 2018 a další DPČ od března byla sjednána na práce v oblasti GDPR.

Struktura zaměstnanců OSBD Česká Lípa k 31. 12. 2018

MUŽI	ŽENY	CELKEM
7	26	33+1 DPČ

Mzdové náklady (tis. Kč)

Plán	Čerpání	%
10 700	10 662	99,60

Za rok 2018 bylo v pracovní neschopnosti 19 zaměstnanců a zameškali 215 pracovních dnů. Náhrady podle kolektivní smlouvy (první 3 dny PN) činily 82 435 Kč, podle zákona (4. – 14. den PN) 59 701 Kč. Náhrady za návštěvu u lékaře a nároky na placené volno činily 217 897 Kč.

## Hospodaření družstva za rok 2018

### Dlouhodobý nehmotný majetek, stav k 31. 12. 2018

3 343 tis. Kč

Jedná se o veškerý software zakoupený pro činnost správy družstva. Významnou položku činí Integri a dále programy Windows, Office, apod. Počáteční stav majetku v pořizovacích cenách činil 3 363 tis. Kč. Zařazen byl majetek v hodnotě 118 tis. Kč a vyřazen v hodnotě 138 tis. Kč.

### Dlouhodobý hmotný majetek

#### Stavby odpisované, stav k 31. 12. 2018

46 964 tis. Kč

Jedná se o budovy správy družstva Barvířská 738, nebytový dům Lužická, budovu k pronájmu bance ČSOB, septiky a kotelny na samosprávách. Během roku 2018 došlo k částečnému vyřazení majetku v hodnotě 5000 Kč při rekonstrukci vrat garáží.

#### Stavby družstevní, stav k 31. 12. 2018

865 223 tis. Kč

Jedná se o bytové domy a garáže na samosprávách. Převody bytů do vlastnictví členů družstva za rok 2018 a následné vyvedení hodnoty bytů z majetku činilo 41 559 tis. Kč.

#### Movitý majetek, stav k 31. 12. 2018

17 680 tis. Kč

Jedná se o veškerý hmotný majetek správy i samospráv vyjma staveb. Na počátku roku byl stav tohoto majetku 17 233 tis. Kč. Pořízen byl movitý majetek za 1 005 tis. Kč (730 tis. Kč na správě, 275 tis. Kč na samosprávách) a vyřazen, prodán či zlikvidován za 558 tis. Kč (556 tis. Kč na správě, 2 tis. Kč na samosprávách).

#### Pozemky, stav k 31. 12. 2018

14 939 tis. Kč

Evidujeme pozemky získané bezúplatně a koupí. Na počátku roku 2018 mělo družstvo ve vlastnictví pozemky v hodnotě 15 949 tis. Kč. S převody bytů do vlastnictví členů byly převedeny pozemky v hodnotě 1 020 tis. Kč. Pořízen byl pozemek ve Cvikově za 10 tis. Kč.

### Stav finančních prostředků družstva

REKAPITULACE	01.01.2018	31.12.2018
Pokladna - hotovost	78 077,00	63 238,00
Ceniny	165 936,00	310 458,00
ČSOB a.s.	100 337 313,64	116 764 648,22
ČS a.s.	1 063 190,42	1 122 862,25
Komerční banka a.s.	11 497 711,50	11 502 936,32
ČMSS a.s.	34 417 796,36	34 933 697,92
Celkem	147 560 024,92	164 697 840,71

### Dluhopisy a hypoteční zástavní listy nakoupené do splatnosti

Cenné papíry nakoupené do konce roku 2014 držené do splatnosti:		
HZL 1,2	Ukonč.: 17.7.2019	5 000 000,00

## Ostatní investice do CP

Investiční spolupráce a nákup směnky v 8/2018:		
Arca Investments a.s.		23 000 000,00
Nákup akcií ČLT v 9/2018:		
Českolipské teplo a.s. 19,99% podíl		28 588 170,00

## Aktiva u správců aktiv

Investice CP provedené v průběhu ledna	14.01.2015	31.12.2018
ČS a.s. správce aktiv	60 000 000,00	60 546 507,59
ČSOB a.s. asset management	60 000 000,00	59 045 947,20
	120 000 000,00	119 592 454,79

## Stav dluhů na nájmu

OSBD	Nájemné k	31.12.2017	Nájemné k	31.12.2018	Porovnání	
Saldo je S	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	sum v tis.Kč	počet bj	změna v tis.Kč
-500<=S<0	76	-10,579	74	-8,555	-2	2,024
-2000<=S<-500	45	-55,652	26	-29,646	-19	26,006
-5000<=S<-2000	99	-337,121	102	-355,875	3	-18,754
-15000<=S<-5000	108	-880,099	59	-461,923	-49	418,177
-30000<=S<-15000	20	-403,442	16	-348,131	-4	55,312
S<-30000	30	-2291,247	31	-2178,241	1	113,006
<b>celkem dluhy</b>	<b>378</b>	<b>-3978,140</b>	<b>308</b>	<b>-3382,370</b>	<b>-70</b>	<b>595,770</b>

## Vývoj měsíčního předpisu úhrad v roce 2018

Období změny předpisu	01/2018	04/2018	07/2018	10/2018
předpis za OSBD	31, 4 mil. Kč	31,6 mil. Kč	30,4 mil. Kč	30,8 mil. Kč

## Vývoj výběru penále od roku 2014 do roku 2018

rok	2014	2015	2016	2017	2018
předepsané	3 756 640 Kč	2 710 698 Kč	3 092 051 Kč	3 391 172 Kč	2 046 176 Kč
vybrané	3 332 178 Kč	2 880 800 Kč	3 608 658 Kč	3 369 818 Kč	2 156 043 Kč

## Stavy kapitálových fondů k 31. 12. 2018

Základní kapitál ZČV	7 850	tis. Kč
Fond družstevní výstavby	705 119	tis. Kč
Fond členských podílů	132 550	tis. Kč
Zdroje krytí pozemků od státu	12 326	tis. Kč
Sociální fond	336	tis. Kč
Ostatní fondy ze zisku	11 329	tis. Kč
Nerozdělený zisk	14 342	tis. Kč
Nedělitelný fond	18 205	tis. Kč



## Výsledek hospodaření družstva za rok 2018

		v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
	náklady - účt.třída 5	samosprávy	stř. ost. hosp	vol. orgány	správa aktiv	Správa a stř.úroků	celkem OSBD
účet	druh nákladů						
501	spotřeba materiálu	145,3	0,4	2,2		395,4	543,3
502	spotřeba energie		1735,3			194,0	1929,3
503	spotřeba neskl. dodávek		2,0			11,7	13,7
511	opravy a udržování	45327,0	259,8			313,7	45900,5
512	cestovné		37,3	0,4		7,5	45,2
513	náklady na reprezentaci			36,0		11,8	47,8
518	ostatní služby	1486,5	8,1	95,1		2000,3	3589,9
521	mzdové prostředky	7322,0	786,4	134,2		11768,7	20011,3
523	odměny voleným orgánům	380,6		795,0			1175,6
524	zákonné soc. a zdr. pojištění	93,9	224,4	181,3		4123,4	4622,9
525	ostatní soc. příspěvky		18,6			567,4	585,9
527	příspěvky na stravné zaměstn.		26,0			381,8	407,8
531	silniční daň		1,1			13,5	14,5
532	daně z nemovitosti	3121,8	14,3			25,7	3161,9
538	ostatní daně a poplatky	1,4	5,0			63,4	69,8
540	jiné prov. výnosy SVJ					535,4	535,4
541	zůst.cena prod.majetku					2,9	2,9
543	dary						0,0
545	placené penále						0,0
546	odpis nedob. pohl.					23,2	23,2
547	mim. provozní náklady	2,6				24,2	26,8
548	pojištění a ost. provozní nákl.	1520,7	5,5			691,8	2218,0
551	odpisy	449,1	692,2	11,8		1455,9	2609,0
559	tvorba opravných položek					-99,3	-99,3
562	placené úroky	3878,0					3878,0
564	náklady přecenění CP				3173,0		3173,0
566	náklady z prodeje CP				37546,0		37546,0
568	ostatní finanční nákl.	3834,1	15,3	17,9	423,6	189,4	4480,2
574	tvorba rez. anuita	33,5					33,5
579	opr. pol. dluhopisy						0,0
582	manka a škody						0,0
588	aktivace koteln		-1977,8				-1977,8
591	daň z příjmu práv. osoby						0,0
599	vnitropodnikové náklady	14499,7	72,1			2,6	14574,4
5*	<b>Celkem náklady</b>	<b>82096,1</b>	<b>1925,8</b>	<b>1274,0</b>	<b>41142,7</b>	<b>22704,6</b>	<b>149143,3</b>
	výnosy - účt.třída 6						
účet	druh výnosů						
602	tržby za služby	32681,0	167,6			5149,9	37998,4
640	jiné prov. výnosy SVJ					535,4	535,4
641	výnosy z vyř. DHM, aktivace kot.					122,9	122,9
644	přijaté penále od obyvatel	10,4				2059,1	2069,5
646	výnosy z odpisu pohl.					15,2	15,2
648	pronájmy, popl. za přev. a ost.	49129,5	4183,4			1939,4	55252,3
662	úroky z úložek				410,5	1179,9	1590,4
664	výnosy z přecenění CP						0,0
666	výnosy z prodeje CP				37722,2		37722,2
668	přijaté fin. poplatky	1192,4	0,0		14,7	0,0	1207,1
674	zúčt. rez. anuita						0,0
6991*	revize plynu, popl.projekt		476,1			0,6	476,6
6993*	ost. vnitro výkony, půjčky					2344,0	2344,0
6994*	správní poplatky					11753,7	11753,7
6*	<b>Celkem příjmy</b>	<b>83013,3</b>	<b>4827,0</b>	<b>0,0</b>	<b>38147,4</b>	<b>25100,2</b>	<b>151087,9</b>
	<b>Hosp. výsledek = zisk</b>	<b>917,2</b>	<b>2901,2</b>	<b>-1274,0</b>	<b>-2995,3</b>	<b>2395,6</b>	<b>1944,6</b>

## Rekapitulace hospodářského výsledku (HV) za rok 2018

Název	stř.	náklady	výnosy	HV
Nebyty Česká Lípa	93**	91 296	512 311	421 015
Nebyty Nový Bor	94**	13 663	261 368	247 705
<b>Nová budova - banka</b>	<b>991</b>	<b>625 491</b>	<b>2 057 848</b>	<b>1 432 357</b>
Nebyty Lužická CL	9904	48 372	172 344	123 972
Revize plynu	950	571 954	643 688	71 733
Stř. převodu bytů a garáží	980	371 300	975 682	604 381
Středisko přefakturací	999	203 771	203 771	0
<b>Mezisoučet stř. ost. Hosp.</b>		<b>1 925 848</b>	<b>4 827 012</b>	<b>2 901 164</b>
Správa	990	22 704 596	23 127 739	423 143
Středisko úroků a půjček	992		1 972 422	1 972 422
<b>Mezisoučet Správy</b>		<b>22 704 596</b>	<b>25 100 161</b>	<b>2 395 565</b>
CP do splatnosti	9921	24 869	279 621	254 752
správa aktiv ČS	9922	4 583 049	2 869 547	-1 713 501
správa aktiv ČSOB	9923	36 534 794	34 998 217	-1 536 577
<b>Mezisoučet investice</b>		<b>41 142 712</b>	<b>38 147 385</b>	<b>-2 995 326</b>
Kontrolní komise	993	200 755		-200 755
Představenstvo	994	847 315		-847 315
Shromáždění delegátů	996	225 899		-225 899
<b>Mezisoučet vol.orgánů</b>		<b>1 273 969</b>	<b>0</b>	<b>-1 273 969</b>
<b>Celkový mezisoučet</b>		<b>67 047 125</b>	<b>68 074 558</b>	<b>1 027 433</b>
Bytová střediska	101-8999	82 096 145	83 013 309	917 163
Kotelny		1 977 767	1 977 767	0,00
<b>Celkem za OSBD</b>		<b>149 143 270</b>	<b>151 087 867</b>	<b>1 944 596</b>
<i>Dan z příjmu</i>				
<b>Čistý zisk po zdanění</b>				<b>1 944 596</b>
<b>Nerozdělený zisk z předchozích let na hospodaření správy</b>				<b>14 342 259</b>

V jednotlivých řádcích jsou zobrazeny výsledky hospodaření středisek. V blocích je potom rekapitulován hrubý hospodářský výsledek, tj. výsledek před započtením daně z příjmu právnických osob (DPPO).

První blok rekapituluje hospodaření na střediscích ostatních činností družstva (nebytové prostory, budova v pronájmu ČSOB, nebytový objekt Lužická ul. v České Lípě, revize plynu, převod bytů a garáží do vlastnictví). HV za tuto skupinu středisek činí **2 901 164 Kč**. V lokalitě Lada je problém obsadit nebytové prostory. Ve druhé polovině roku 2017 byl ukončen nájem nebytového prostoru lékárny. Nadále jsou tak tři nebytové prostory neobsazené a celkový výnos z pronájmů je tedy menší.

Druhý blok spolu tvoří středisko správy družstva a středisko úroků. Správa družstva skončila rok 2018 se ziskem ve výši **423 143 Kč**. Ve výsledku správy byla plánována ztráta ve výši 1 289 tis. Kč a skutečnost je o téměř 1,7 mil. Kč lepší. Tento pozitivní výsledek je způsoben menšími náklady správy a také vyššími příjmy z vnitrodružstevních půjček, větším výběrem příslušenství dluhů a vyšším výběrem správních poplatků. Ve výsledku střediska úroků a půjček jsou úrokové výnosy účtů u bank a bonusového vkladu ČMSS (835 075 Kč) a 50% výnosů z vnitrodružstevních půjček (1 137 347 Kč) celkem ve výši 1 972 422 Kč. HV za druhý blok činí **2 395 565 Kč**.

Třetí blok rekapituluje výsledky investic do cenných papírů (CP). Ty jsou rozděleny do tří samostatných investičních středisek. Středisko 9921 jsou investice do CP držených do splatnosti. Středisko 9922 vykazuje výsledky investic provedených správcem aktiv České spořitelny a. s. Třetí středisko 9923 zobrazuje investice provedené správcem aktiv ČSOB a. s.

Celkově investice do CP za druhý rok vykazují ztrátu **2 995 326 Kč**. Došlo k vymazání zisků z minulého roku a CP se dostaly na konci roku krátkodobě pod investovanou hodnotu. S ohledem na celkový ekonomický vývoj trhů na začátku roku 2019 a míru podstoupeného rizika je to krátkodobý výkyv, který byl za první čtvrtletí roku 2019 plně vykompenzován růstem hodnoty drženého majetku nad částku 122,5 mil. Kč.

Čtvrtý blok představují nákladová střediska volených orgánů. Dohromady náklady dosáhly částky **1 273 969 Kč**.

Poslední blok představují bytová střediska. Bytová střediska dosáhla zisku před DPPO ve výši **917 163 Kč**.

Celkem tedy družstvo vykázalo za rok 2018 hrubý zisk **1 944 596 Kč**. Daň z příjmu v roce 2018 nebude, neboť je uplatněna naposledy daňová ztráta z roku 2013. Celkový čistý zisk za rok 2018 činí **1 944 596 Kč**. Z minulých let je k rozdělení předkládán nerozdělený zisk ve výši **14 342 259 Kč**.

### Návrh na rozdělení HV 2018 a zisků z minulých let

<b>1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:</b>	<b>917 163</b>
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	
Po dani z příjmu k rozdělení	<b>917 163</b>
<b>2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:</b>	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(1/2)	1 972 422
1/2 zisku z cených papírů	
<b>Mezisoučet</b>	<b>1 972 422</b>
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	
<b>Pro samosprávy k rozdělení do FBH účet 423</b>	<b>1 972 422</b>
<b>3/Z nerozděleného zisku přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd</b>	<b>497 000</b>
4/Nerozdělený zisk středisek správy za rok 2006-17 14 342 259 Kč - z toho rozdělit 1 441 989 Kč	<b>12 900 270</b>

Návrh na rozdělení HV za rok 2018 je připraven na základě konzultací vedení družstva ke schválení představenstvu družstva. Ve schválené podobě jej předkládá představenstvo delegátům. Vychází již tradičně z principu rozdělit samosprávám větší část zisku k použití na údržbu bytových domů. K jednotlivým blokům je dále podrobnější komentář.

1. HV bytových středisek celý bez zatížení DPPO přidělit do FBH (fond bytového hospodářství) jednotlivých samospráv tak, jak si jej vytvořily. Důvodem nulové daně je využití daňové ztráty z minulých let. Jedná se o částku **917 163 Kč**.
2. Významnou položkou k rozdělení je ta část HV, která vzniká z úroků a ostatních finančních výnosů. Údaje jsou čerpány z výsledovky správy a střediska úroků. V součtu se jedná o **1 972 422 Kč**. Tato částka bude rozdělena klíčem váženého zůstatku DZOI (účet 475) a ostatních účtů samospráv (423 = FBH, 324-315 = výsledek VZP minulého roku, 31120 = dlužné nájemné, 37810 = dlužné vyúčtování minulých let) k 31. 12. 2018 a bude přidělena do FBH jednotlivých samospráv ke dni 30. 6. 2019. SVJ obdrží podíl na HV 2018, pokud v uplynulém roce byla ještě samosprávou a delimitace proběhla v průběhu roku 2018 nebo k lednu 2019.
3. Ze zisku přidělit do sociálního fondu 497 000 Kč. Jedná se o příděl dle schválené směrnice. Příděl je ve výši 4% z plánovaných mezd.
4. Z nerozděleného zisku ve výši 14 342 259 Kč použít na rozdělení dle bodu 1. až 3. částku 1 441 989 Kč. Na nerozděleném zisku ponechat částku **12 900 270 Kč** z minulých let. Tímto odloženým ziskem lze pokrýt hospodaření správy v budoucích letech.

## Záměry družstva v roce 2019

Nadále pokračovat v programu úspor energií – zateplování panelových i nepanelových domů, prosazování kvalitních zateplovacích systémů, obnovy izolací základů staveb, opravy a zateplení střech.

Udržovat dostatečnou výši DZOI jednotlivých domů pro další opravy – opravy a ošetření stávajících zateplených fasád, opravy izolací základů, výměna radiátorů, obnova elektroinstalace, vzduchotechniky, případně další postup úspory energií.

Při realizaci velkých oprav bytových domů prostřednictvím správy družstva svolávat a řídit výběrová řízení s požadavky na výběr osvědčených a kvalitních stavebních firem.

V oblasti finančních zdrojů na velké opravy využívat vnitrodružstevní půjčky a na domech, kde vzniklo nebo vznikne společenství vlastníků, bankovní úvěry od ČSOB a.s.

Aktivně jednat na valné hromadě společnosti Českolipská teplárenská a. s. o dodávkách tepla pro naše bytové domy. V rámci zastoupení v dozorčí radě ČLT a.s. usilovat o optimální a spravedlivou cenu tepla pro další období a stabilizaci centrálního zdroje tepla ve městě Česká Lípa.

Na jarní SD 2019 připravit a předložit návrh družstva na investování volných finančních prostředků do rekonstrukce 3 nebytových prostor v ulici Pražská v České Lípě pro výstavbu 8 malometrážních bytů.

V souladu s platnou legislativou a stanovami OSBD Česká Lípa provádět převody bytů do vlastnictví v termínech dohodnutých s žadateli podle aktuální kapacity právního oddělení a správního úseku. Podle platné legislativy bude družstvo zakládat i společenství vlastníků s právní subjektivitou.

V oblasti funkcionářské (samosprávy, delegáti) vyhodnocovat účast delegátů na SD a průběžně vyhodnocovat zápisy z členských schůzí samospráv. Představenstvo bude průběžně informováno o zjištěných poznacích ze zápisů samospráv a o nefunkčních samosprávách.

Na domech se smíšeným vlastnictvím uspořádat alespoň jedno shromáždění společenství vlastníků jednotek za kalendářní rok. Zápis z jednání shromáždění SVJ na domech i celou agendu s tím spojenou provádět jednotným způsobem, veškeré zápisy skenovat a ukládat na síti v systému Integri. Na domech SVJ s menšinovým podílem družstevních bytů, kde družstvo vykonává funkci statutárního orgánu, uspořádat alespoň jednou ročně informativní schůzi členů družstva a jejich podněty přenést na shromáždění vlastníků příslušného SVJ.

Rozšiřovat poskytování služeb pro společenství vlastníků s právní subjektivitou, kde družstvo vykonává správu.

Rozšiřovat správu vykonávanou družstvem i na další bytové domy.

Na základě spolupráce se Svazem českých a moravských bytových družstev se zúčastňovat konzultačních dnů a seminářů organizovaných SČMBD v Praze.

Celoročně proškolenovat zaměstnance v systému INTEGRI v oblasti elektronického oběhu dokumentů a zvyšovat efektivitu práce.

V průběhu roku 2019 vydat 4 čísla Zpravodaje OSBD Česká Lípa vždy s nákladem 10tis. kusů. Poskytovat ho nadále zdarma všem našim klientům a distribuovat na jednotlivé domy ve správě družstva.

Pro zajištění informovanosti našich členů a pro vlastní prezentaci kvalitního správce bytového fondu, nadále udržovat úroveň internetových stránek. Uživatelsky rozšiřovat nabídku internetových stránek družstva pro klienty z okruhu družstevníků a vlastníků bytových jednotek prostřednictvím individuálních přístupových hesel. Pro členy volených orgánů samospráv a společenství vlastníků poskytovat přehlednou technickoekonomickou dokumentaci vznikající při správě domu.

Zřízením nové telefonní ústředny, která bude investicí pro zvýšení kvality služeb našim klientům.

Zajistit stavební studii přestavby stávající podatelny na nové kontaktní místo pro klienty v podobě otevřené recepce.  
Pokračovat v realizaci obnovy kanceláří vedení družstva.

## Zpráva Kontrolní komise OSBD Česká Lípa za rok 2018

Kontrolní komise (dále jen KK) pracovala dle plánu práce na příslušné období ve složení předseda Jaroslava Tůnová, místopředseda Zbyněk Zoubek, členové Mgr. Světlana Pilařová, Jana Lohrová, Mgr. Jiří Nejezchleba, náhradník Jiří Doutnáč. K projednání a řešení úkolů se KK scházela každý měsíc.

Kontrolní komisi byly předkládány veškeré vyžádané podklady pro průběžné sledování a dodržování pravidel hospodaření, nakládání s majetkem a pro dodržování schválených závazných dokumentů a směrnic.

Za období roku 2018 byly provedeny následující kontroly:

- Kontrola stížností za rok 2017
- Kontrola smluv na nebytové a společné prostory
- Kontrola účetní závěrky v souvislosti s návrhem na rozdělení zisku za rok 2017
- Kontrola pokladny
- Kontrola čerpání DZOI na vybraných samosprávách v částkách do 50 tisíc.
- Kontrola plnění usnesení SD
- Kontrola správného užívání koeficientu v návaznosti na zateplení domu
- Kontrola způsobu nakupování IT techniky a příslušenství.
- Kontrola rozdělení hospodářského výsledku za rok 2017 dle usnesení jarního SD z 24. 5. 2018

Výsledky kontrol a doporučení KK byly průběžně předávány k projednání představenstvu. Při žádné z kontrol nebyla zjištěna závažná pochybení.

Ověření roční závěrky a rozdělení hospodářského výsledku za rok 2018 provedli členové kontrolní komise Jana Lohrová a Mgr. Jiří Nejezchleba v souladu s čl. 73 odst. 1 Stanov OSBD Česká Lípa a plánem kontrol na I. pololetí 2019. Podklady a informace předložila za správu družstva hlavní účetní paní Pavla Vaňková

V rámci kontroly účetní závěrky byla prověřena hospodárnost jednotlivých středisek, formální správnost, úplnost a průkaznost účetní závěrky, ověření stavu majetku a závazků (inventarizace), kontrola účtování a oprávněnost odpisu pohledávek.

Kontrolní komise po zhodnocení všech skutečností může konstatovat, že roční účetní závěrka k 31. 12. 2018 má předepsané náležitosti a je sestavena dle platných předpisů. Stanovisko auditora bere KK na vědomí.

Kontrolní komise doporučuje Shromáždění delegátů schválit roční účetní závěrku za rok 2018 včetně návrhu na rozdělení hospodářského výsledku.

## Finanční část

### ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2016 k 31. 12. 2016

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+74)	1	1663249	-41609	1621640	1666788
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-106	0	-106	131
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+14+27)	3	1065186	-38006	1027180	1072190
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3333	-3299	34	0
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3333	-3299	34	0
2.1.	Software		7	3333	-3299	34	0
2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	0	0	0	0
3.	Goodwill		9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý ehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15 až 24)	14	1033260	-34706	998554	1043686
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	1015275	-20730	994545	1041970
1.1.	Pozemky		16	17106	0	17106	18141
1.2.	Stavby		17	998168	-20729	977439	1023829
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	16384	-13977	2407	1716
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 21+22+23)	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů		21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 25+26)	24	1602	0	1602	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	61	0	61	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	1541	0	1541	0
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	28592	0	28592	28504
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv		30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32	28592	0	28592	28504
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní		33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	(ř. 35+36)	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 38+46+68+71)	37	595280	-3603	591677	591074
C.I.	Zásoby	(ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0

1.	Materiál		39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	0	0	0	0
3.	Výrobky a zboží	(ř. 42+43)	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky		42	0	0	0	0
3.2.	Zboží		43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57)	46	356535	-3603	352932	357351
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	47
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	47
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka		51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53+54+55+56)	52	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společníky		53	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	0	0	0	0
1.5.5.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	356535	-3603	352932	357304
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	170733	-3603	167130	170420
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	185802	0	185802	186884
2.4.1.	Pohledávky za společníky		62	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		64	-16	0	-16	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	17767	0	17767	18965
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	977	0	977	741
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	167074	0	167074	167178
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 69+70)	68	113343	0	113343	114240
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		69	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		70	113343	0	113343	114240
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 72+73)	71	125402	0	125402	119483
1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	172	0	172	205
2.	Peněžní prostředky na účtech		73	125230	0	125230	119278
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 75+76+77)	74	2889	0	2889	3393
1.	Náklady příštích období		75	22	0	22	56
2.	Komplexní náklady příštích období		76	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		77	2867	0	2867	3337
	PASIVA CELKEM	(ř. 79+102+107+141) (ř. 80+84+92+95+99+100)	78	1621640	0	1621640	1666788
A.	Vlastní kapitál	(ř. 81+82+83)	79	1014883	0	1014883	1050371
A.I.	Základní kapitál	(ř. 81+82+83)	80	8180	0	8180	8383
1.	Základní kapitál		81	8180	0	8180	8383
2.	Vlastní podíly (-)		82	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu		83	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 85+86)	84	930528	0	930528	970194



1.	Ážio		85	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 87 až 91)	86	930528	0	930528	970194
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	930528	0	930528	970194
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		89	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 93+94)	92	47430	0	47430	48305
1.	Ostatní rezervní fond		93	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		94	47430	0	47430	48305
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 96+97+98)	95	20302	0	20302	19558
1.	Nerozdělený zisk minulých let		96	20302	0	20302	19558
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		97	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+80+84+92+95+102+107+141)		99	8443	0	8443	3931
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 102+107)	101	606757	0	606757	616417
B.	Rezervy	(ř. 103 až 106)	102	1609	0	1609	1767
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		104	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		106	1609	0	1609	1767
C.	Závazky	(ř. 108+123)	107	605148	0	605148	614650
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 109 až 119)	108	241566	0	241566	230179
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 110+111)	109	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		111	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	0	0	0	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	241566	0	241566	230179
4.	Závazky z obchodních vztahů		114	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		116	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		117	0	0	0	0
8.	Odložený daňový závazek		118	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 120 až 122)	119	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		120	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		121	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		122	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 124 až 133)	123	363582	0	363582	384471
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 125+126)	124	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		126	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	138625	0	138625	157732
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	214638	0	214638	224208
4.	Závazky z obchodních vztahů		129	2236	0	2236	-3917
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130	0	0	0	0

6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	131	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	132	0	0	0	0
8.	Závazky ostatní (ř. 134 až 140)	133	8083	0	8083	6448
8.1.	Závazky ke společníkům	134	345	0	345	319
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	1847	0	1847	1917
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	683	0	683	647
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	2092	0	2092	798
8.6.	Dohadné účty pasivní	139	1336	0	1336	1317
8.7.	Jiné závazky	140	1780	0	1780	1450
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 142+143)	141	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období	142	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období	143	0	0	0	0

**ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2017 k 31. 12. 2017**

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+74)	1	1616369	-43047	1573322	1621640
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-124	0	-124	-106
B.	Dlouhodobý majetek	(ř. 04+14+27)	3	1019033	-39194	979839	1027180
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3363	-3338	25	34
1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3363	-3338	25	34
2.1.	Software		7	3363	-3338	25	34
2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	0	0	0	0
3.	Goodwill		9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek		10	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15+18+19+20+24)	14	986983	-35856	951127	998554
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	969700	-21956	947744	994545
1.1.	Pozemky		16	15949	0	15949	17106
1.2.	Stavby		17	953751	-21956	931795	977439
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	17233	-13900	3333	2407
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 21+22+23)	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů		21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek		23	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 25+26)	24	50	0	50	1602
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	61
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	50	0	50	1541
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	28687	0	28687	28592
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv		30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32	28687	0	28687	28592
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní		33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	(ř. 35+36)	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 38+46+68+71)	37	595094	-3853	591241	591677
C.I.	Zásoby	(ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0
1.	Materiál		39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	0	0	0	0

3.	Výrobky a zboží	(ř. 42+43)	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky		42	0	0	0	0
3.2.	Zboží		43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57)	46	325880	-3853	322027	352932
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka		51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53+54+55+56)	52	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společníky		53	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	0	0	0	0
1.5.5.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	325880	-3853	322027	352932
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	157976	-3853	154123	167130
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	167904	0	167904	185802
2.4.1.	Pohledávky za společníky		62	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		64	0	0	0	-16
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	14687	0	14687	17767
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	1226	0	1226	977
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	151991	0	151991	167074
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 69+70)	68	98722	0	98722	113343
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		69	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		70	98722	0	98722	113343
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 72+73)	71	170492	0	170492	125402
1.	Peněžní prostředky v pokladně		72	244	0	244	172
2.	Peněžní prostředky na účtech		73	170248	0	170248	125230
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 75+76+77)	74	2366	0	2366	2889
1.	Náklady příštích období		75	160	0	160	22
2.	Komplexní náklady příštích období		76	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		77	2206	0	2206	2867
	PASIVA CELKEM	(ř. 79+102+107+141)	78	1573322	0	1573322	1621640
A.	Vlastní kapitál	(ř. 80+84+92+95+99+100)	79	975135	0	975135	1014883
A.I.	Základní kapitál	(ř. 81+82+83)	80	8015	0	8015	8180
1.	Základní kapitál		81	8015	0	8015	8180
2.	Vlastní podíly (-)		82	0	0	0	0
3.	Změny základního kapitálu		83	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 85+86)	84	887604	0	887604	930528
1.	Ážio		85	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 87 až 91)	86	887604	0	887604	930528

2.1.	Ostatní kapitálové fondy		87	887604	0	887604	930528
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		88	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		89	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		90	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		91	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 93+94)	92	48936	0	48936	47430
1.	Ostatní rezervní fond		93	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		94	48936	0	48936	47430
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 96+97+98)	95	23607	0	23607	20302
1.	Nerozdělený zisk minulých let		96	23607	0	23607	20302
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		97	0	0	0	0
3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		98	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+80+84+92+95+102+107+141)		99	6973	0	6973	8443
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		100	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 102+107)	101	598188	0	598188	606757
B.	Rezervy	(ř. 103 až 106)	102	1028	0	1028	1609
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		103	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		104	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		105	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		106	1028	0	1028	1609
C.	Závazky	(ř. 108+123)	107	597159	0	597159	605148
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 109 až 119)	108	378417	0	378417	241566
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 110+111)	109	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		110	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		111	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		112	119454	0	119454	0
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		113	258963	0	258963	241566
4.	Závazky z obchodních vztahů		114	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		115	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		116	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		117	0	0	0	0
8.	Odložený daňový závazek		118	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 120 až 122)	119	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		120	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		121	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		122	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 124 až 133)	123	218742	0	218742	363582
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 125+126)	124	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		125	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		126	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		127	0	0	0	138625
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		128	211490	0	211490	214638
4.	Závazky z obchodních vztahů		129	-2462	0	-2462	2236
5.	Krátkodobé směnky k úhradě		130	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		131	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		132	0	0	0	0

8.	Závazky ostatní	(ř. 134 až 140)	133	9714	0	9714	8083
8.1.	Závazky ke společníkům		134	369	0	369	345
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci		135	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům		136	1999	0	1999	1847
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění		137	733	0	733	683
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		138	2091	0	2091	2092
8.6.	Dohadné účty pasivní		139	1077	0	1077	1336
8.7.	Jiné závazky		140	3445	0	3445	1780
D.	Časové rozlišení pasiv	(ř. 142+143)	141	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období		142	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období		143	0	0	0	0

## ROZVAHA (v tis. Kč) za rok 2018 k 31. 12. 2018

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Akt. brutto běžné obd.	Akt. korekce běžné obd.	Akt. netto běžné obd.	Akt. netto minulé obd.
	AKTIVA CELKEM	(ř. 02+03+37+78)	1	1588872	-44858	1544014	1573322
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál		2	-127	0	-127	-124
B.	Stálá aktiva	(ř. 04+14+27)	3	981831	-41105	940726	979839
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 05 až 11)	4	3343	-3256	87	25
1.	Nehmotné výsledky vývoje		5	0	0	0	0
2.	Ocenitelná práva	(ř. 07+08)	6	3343	-3256	87	25
2.1.	Software		7	3343	-3256	87	25
2.2.	Ostatní ocenitelná práva		8	0	0	0	0
3.	Goodwill		9	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek Poskytnuté zálohy na dlouhodobý ehmotný majetek a nedokončený		10	0	0	0	0
5.	dlouhodobý nehmotný majetek	(ř. 12+13)	11	0	0	0	0
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek		12	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek		13	0	0	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 15+18+19+20+24)	14	944873	-37850	907023	951127
1.	Pozemky a stavby	(ř. 16+17)	15	927127	-23207	903920	947744
1.1.	Pozemky		16	14940	0	14940	15949
1.2.	Stavby		17	912187	-23207	888980	931795
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory		18	17680	-14642	3038	3333
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku		19	0	0	0	0
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 21+22+23)	20	0	0	0	0
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů		21	0	0	0	0
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny		22	0	0	0	0
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek Poskytnuté zálohy na dlouhodobý motný majetek a nedokončený		23	0	0	0	0
5.	dlouhodobý hmotný majetek	(ř. 25+26)	24	65	0	65	50
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		25	0	0	0	0
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		26	65	0	65	50
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	(ř. 28 až 34)	27	33616	0	33616	28687
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		28	0	0	0	0
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba		29	0	0	0	0
3.	Podíly - podstatný vliv		30	0	0	0	0
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv		31	0	0	0	0
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly		32	33616	0	33616	28687
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní		33	0	0	0	0
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	(ř. 35+36)	34	0	0	0	0
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek		35	0	0	0	0
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek		36	0	0	0	0
C.	Oběžná aktiva	(ř. 38+46+72+75)	37	605817	-3754	602063	591241
C.I.	Zásoby	(ř. 39 až 45)	38	0	0	0	0
1.	Materiál		39	0	0	0	0
2.	Nedokončená výroba a polotovary		40	0	0	0	0

3.	Výrobky a zboží	(ř. 42+43)	41	0	0	0	0
3.1.	Výrobky		42	0	0	0	0
3.2.	Zboží		43	0	0	0	0
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny		44	0	0	0	0
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby		45	0	0	0	0
C.II.	Pohledávky	(ř. 47+57+68)	46	298642	-3754	294888	322027
1.	Dlouhodobé pohledávky	(ř. 48 až 52)	47	0	0	0	0
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		48	0	0	0	0
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		49	0	0	0	0
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv		50	0	0	0	0
1.4.	Odložená daňová pohledávka		51	0	0	0	0
1.5.	Pohledávky - ostatní	(ř. 53 až 56)	52	0	0	0	0
1.5.1.	Pohledávky za společníky		53	0	0	0	0
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy		54	0	0	0	0
1.5.3.	Dohadné účty aktivní		55	0	0	0	0
1.5.5.	Jiné pohledávky		56	0	0	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	(ř. 58 až 61)	57	298642	-3754	294888	322027
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů		58	146038	-3753	142285	154123
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba		59	0	0	0	0
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv		60	0	0	0	0
2.4.	Pohledávky - ostatní	(ř. 62 až 67)	61	152603	0	152603	167904
2.4.1.	Pohledávky za společníky		62	0	0	0	0
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		63	0	0	0	0
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky		64	0	0	0	0
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy		65	15773	0	15773	14687
2.4.5.	Dohadné účty aktivní		66	155	0	155	1226
2.4.6.	Jiné pohledávky		67	136675	0	136675	151991
3.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 69+70+71)	68	0	0	0	0
3.1.	Náklady příštích období		69	0	0	0	0
3.2.	Komplexní náklady příštích období		70	0	0	0	0
3.3.	Příjmy příštích období		71	0	0	0	0
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	(ř. 73+74)	72	128828	0	128828	98722
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba		73	0	0	0	0
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek		74	128828	0	128828	98722
C.IV.	Peněžní prostředky	(ř. 76+77)	75	178347	0	178347	170492
1.	Peněžní prostředky v pokladně		76	374	0	374	244
2.	Peněžní prostředky na účtech		77	177973	0	177973	170248
D.	Časové rozlišení aktiv	(ř. 79+80+81)	78	1352	0	1352	2366
1.	Náklady příštích období		79	49	0	49	160
2.	Komplexní náklady příštích období		80	0	0	0	0
3.	Příjmy příštích období		81	1303	0	1303	2206
	PASIVA CELKEM	(ř. 83+105+110+147)	82	1544014	0	1544014	1573322
A.	Vlastní kapitál	(ř. 84+88+96+99+102+103)	83	934793	0	934793	975135
A.I.	Základní kapitál	(ř. 85+86+87)	84	7851	0	7851	8015
1.	Základní kapitál		85	7851	0	7851	8015
2.	Vlastní podíly (-)		86	0	0	0	0



3.	Změny základního kapitálu		87	0	0	0	0
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	(ř. 89+90)	88	850068	0	850068	887604
1.	Ážio		89	0	0	0	0
2.	Kapitálové fondy	(ř. 91 až 95)	90	850068	0	850068	887604
2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	850068	0	850068	887604
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		92	0	0	0	0
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korpo		93	0	0	0	0
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		94	0	0	0	0
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		95	0	0	0	0
A.III.	Fondy ze zisku	(ř. 97+98)	96	49257	0	49257	48936
1.	Ostatní rezervní fond		97	0	0	0	0
2.	Statutární a ostatní fondy		98	49257	0	49257	48936
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	(ř. 100+101)	99	25672	0	25672	23607
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		100	25672	0	25672	23607
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		101	0	0	0	0
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01- (+84+88+96+99+105+110+147)		102	1945	0	1945	6973
A.VI	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	0	0	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	(ř. 105+110)	104	609222	0	609222	598188
B.	Rezervy	(ř. 106 až 109)	105	1060	0	1060	1028
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		106	0	0	0	0
2.	Rezerva na daň z příjmů		107	0	0	0	0
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		108	0	0	0	0
4.	Ostatní rezervy		109	1060	0	1060	1028
C.	Závazky	(ř. 111+126+144)	110	608161	0	608161	597159
C.I.	Dlouhodobé závazky	(ř. 112 až 122)	111	399116	0	399116	378417
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 113+114)	112	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		113	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		114	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		115	102326	0	102326	119454
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	296790	0	296790	258963
4.	Závazky z obchodních vztahů		117	0	0	0	0
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		118	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		119	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv		120	0	0	0	0
8.	Odložený daňový závazek		121	0	0	0	0
9.	Závazky - ostatní	(ř. 123 až 125)	122	0	0	0	0
9.1.	Závazky ke společníkům		123	0	0	0	0
9.2.	Dohadné účty pasivní		124	0	0	0	0
9.3.	Jiné závazky		125	0	0	0	0
C.II.	Krátkodobé závazky	(ř. 127 až 136)	126	209045	0	209045	218742
1.	Vydané dluhopisy	(ř. 128+129)	127	0	0	0	0
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		128	0	0	0	0
1.2.	Ostatní dluhopisy		129	0	0	0	0
2.	Závazky k úvěrovým institucím		130	0	0	0	0
3.	Krátkodobé přijaté zálohy		131	204812	0	204812	211490
4.	Závazky z obchodních vztahů		132	-6583	0	-6583	-2462

5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	0	0	0	0
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	0	0	0	0
7.	Závazky - podstatný vliv	135	0	0	0	0
8.	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	10816	0	10816	9714
8.1.	Závazky ke společníkům	137	381	0	381	369
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	0	0	0	0
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	2108	0	2108	1999
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	770	0	770	733
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1141	0	1141	2091
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	883	0	883	1077
8.7.	Jiné závazky	143	5533	0	5533	3445
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř. 145+146)	144	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období	145	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období	146	0	0	0	0
D.	Časové rozlišení pasiv (ř. 148+149)	147	0	0	0	0
1.	Výdaje příštích období	148	0	0	0	0
2.	Výnosy příštích období	149	0	0	0	0

## Výkaz zisku a ztrát za rok 2016 ke dni 31. 12. 2016

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	38808	38429
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	89748	84511
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2993	3192
3.	Služby		6	86755	81319
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	2530	2598
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	24071	23603
1.	Mzdové náklady		10	19094	18564
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	4977	5039
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	4620	4689
2.2.	Ostatní náklady		13	357	350
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	1935	2284
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2569	2345
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2569	2345
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	-634	-61
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	0	0
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	95742	91120
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	145	2350
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	95597	88770
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	6170	8497
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	5	2385
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	3598	3770
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	2567	2342
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)	30	15156	13252
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	28056	27949
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	971	960
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	971	960
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	157	60
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	5387	6168

1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	5387	6168
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	31436	31277
K.	Ostatní finanční náklady		47	5789	7501
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	-6668	-9321
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	8488	3931
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	45	0
1.	Daň z příjmů splatná		51	45	0
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	8443	3931
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	8443	3931
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	166957	161786

## Výkaz zisku a ztrát za rok 2017 ke dni 31. 12. 2017

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	37885	38808
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	73274	89748
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2499	2993
3.	Služby		6	70775	86755
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	2018	2530
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	25405	24071
1.	Mzdové náklady		10	20104	19094
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	5301	4977
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	4930	4620
2.2.	Ostatní náklady		13	371	357
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2793	1935
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2543	2569
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2543	2569
1.1I	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	-634
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	250	0
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	78130	95742
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	103	145
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	78027	95597
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	5896	6170
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	5	5
2.	Zůstatková cena prodaného materiálu		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	3412	3598
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	2479	2567
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03+07-08-09-14+20-24)	30	10665	15156
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná ovládající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	69363	28056
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	962	971
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	962	971
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	581	157
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	4595	5387

1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	4595	5387
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	73528	31436
K.	Ostatní finanční náklady		47	4804	5789
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 31-34+35-38+39+42-43+46-47)	48	-3691	-6668
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	6974	8488
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	1	45
1.	Daň z příjmů splatná		51	1	45
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	6973	8443
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	6973	8443
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	190505	166957

## Výkaz zisku a ztrát za rok 2018 ke dni 31. 12. 2018

Označení	Popis řádku	Popis výpočtu	Č. řádku	Sledované období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1	37999	37885
II.	Tržby za prodej zboží		2	0	0
A	Výkonová spotřeba	(ř. 04 až 06)	3	52070	73274
1.	Náklady vynaložené na prodané zboží		4	0	0
2.	Spotřeba materiálu a energie		5	2486	2499
3.	Služby		6	49584	70775
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		7	0	0
C.	Aktivace (-)		8	-1978	2018
D.	Osobní náklady	(ř. 10+11)	9	26804	25405
1.	Mzdové náklady		10	21187	20104
2.	Náklady na sociální zabezpečení, dravotní pojištění a ostatní náklady	(ř. 12+13)	11	5617	5301
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		12	5209	4930
2.2.	Ostatní náklady		13	408	371
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	(ř. 15 až 19)	14	2510	2793
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	(ř. 16+17)	15	2609	2543
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trv		16	2609	2543
1.1I	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku doč		17	0	0
2.	Úpravy hodnot zásob		18	0	0
3.	Úpravy hodnot pohledávek		19	-99	250
III.	Ostatní provozní výnosy	(ř. 21 až 23)	20	57460	78130
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku		21	123	103
2.	Tržby z prodaného materiálu		22	0	0
3.	Jiné provozní výnosy		23	57337	78027
F.	Ostatní provozní náklady	(ř. 25 až 29)	24	5517	5896
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku		25	3	5
2.	Prodaný materiál		26	0	0
3.	Daně a poplatky		27	3246	3412
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích obdo		28	0	0
5.	Jiné provozní náklady		29	2268	2479
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	(ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	10536	10665
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	(ř. 32+33)	31	0	0
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba		32	0	0
2.	Ostatní výnosy z podílů		33	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly		34	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	(ř. 36+37)	35	0	0
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná vládnající osoba		36	0	0
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		37	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		38	37545	69363
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	(ř. 40+41)	39	1590	962
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající o		40	0	0
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy		41	1590	962
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		42	34	581

J.	Nákladové úroky a podobné náklady	(ř. 44+45)	43	3878	4595
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající		44	0	0
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady		45	3878	4595
VII.	Ostatní finanční výnosy		46	38929	73528
K.	Ostatní finanční náklady		47	7653	4804
		(ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)			
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)		48	-8591	-3691
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	(ř. 30+48)	49	1945	6974
L.	Daň z příjmů	(ř. 51+52)	50	0	1
1.	Daň z příjmů splatná		51	0	1
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		52	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	(ř. 30+48-50)	53	1945	6973
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		54	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	(ř. 53-54)	55	1945	6973
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. +		56	135978	190505



## Příloha k účetní závěrce za rok 2018

Příloha účetní závěrky pro podnikatele ke dni 31. 12. 2018, dle prováděcí vyhlášky č. 500/2002 Sb. v platném znění.

### k čl. II OBECNÉ ÚDAJE

#### Rozhodující předmět činnosti

Předmětem činnosti družstva je především správa a údržba nemovitostí.

Družstvo zajišťuje provoz bytových a nebytových objektů ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví družstva i ve vlastnictví jiných osob. Dále svou činností zabezpečuje služby spojené s užíváním domů, bytů, nebytových prostor a garáží.

#### Datum vzniku

20. 12. 1973 podle zákona č.109/1964 Sb. schváleno. 30. 1. 1974, č.j. 105-148-6/11-73Jk.

#### Organizační struktura

- systém volených orgánů
- systém zaměstnanců správy družstva

#### Představenstvo družstva

Předseda představenstva:	Žaneta Kolářová
Místopředseda představenstva:	Ing. Pavel Mothejzík
Člen představenstva:	Bc. Břetislav Chlup
Člen představenstva:	Pavel Tille
Člen představenstva:	Petr Murka
Člen představenstva:	Ing. Blanka Fialová
Člen představenstva:	Michaela Uhlířová

<b>Průměrný počet zaměstnanců během účetního období</b>	<b>32</b>
- z toho řídicích pracovníků	5

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Osobní náklady za družstvo celkem</b>	26.217.645	24.824.647
- z toho: mzdové náklady	20.011.304	19.001.857
zákonné sociální pojištění	4.622.925	4.349.078
náklady na stravenky	407.820	371.343
odměny statutárních orgánů	1.175.596	1.102.369

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ostatní plnění vedoucím pracovníkům</b>		
- služební auto pro soukromé účely ředitele	75.528	69.140
- služební auto pro soukromé účely ved. tech. úseku	45.958	35.808
- služební auto pro soukromé účely ved. práv. úseku	41.880	41.880

<b>Ostatní sociální pojištění za zaměstnance</b>		
- životní pojištění a penzijní připojištění	585.946	580.370

## **k čl. III INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ.**

**Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny u majetku oceněného v této ceně a pořízeného v průběhu účetního období.**

- odborným odhadem

### **Tvorba opravné položky k pohledávkám**

způsob stanovení

- odborným odhadem platební neschopnosti firmy, konkurs

- závěr HIK

### **Odpisové plány k hmotnému a nehmotnému investičnímu majetku**

Odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého majetku sestavila účetní jednotka v interních směrnících, přičemž vycházela z předpokládané doby životnosti (použitelnosti) zařazovaného majetku odpovídající obvyklým podmínkám jeho užívání.

Podle zařazení do příslušné odpisové skupiny, jsou účetní odpisy měsíčně účtovány rovnoměrným způsobem do nákladů družstva, a to poprvé v následujícím měsíci po zařazení do užívání. Účetní odpisy pro 1. skupinu 40% ročně, 2. skupinu 22,25% ročně, 3. skupinu 10,5% ročně, 4. skupinu 5,15% ročně, 5. skupinu 3,4% ročně, 6. skupinu 2,02% ročně

### **Systém odpisování drobného dlouhodobého majetku**

Drobný dlouhodobý majetek – DDHM v pořizovací ceně 1.001 až 40.000 Kč28 je účtován na účtech 022 60, 022 70 a 022 80.

Daňové odpisy u drobného dlouhodobého hmotného i nehmotného majetku se rovnají účetním.

### **Odpisové metody**

- účetní- vnitropodniková směrnice

- daňové- lineární odpisy dle zákona

### **Finanční majetek**

Účetní jednotka prostřednictvím ČSOB a. s. nakoupila cenné papíry držené do splatnosti v celkové hodnotě 28 mil Kč. Dluhopisy držené do splatnosti jsou vedeny jako dlouhodobý finanční majetek. Stav k 31. 12. 2018 je 5 mil Kč. O těchto CP jednotka účtuje na účtech 065. Účetní jednotka vlastní dále CP k obchodování s různou dobou splatností.

Dluhopisy určené k obchodování jsou vedeny jako krátkodobý finanční majetek.

O těchto CP jednotka účtuje na účtech 253.

Cenné papíry jsou nakupovány a prodávány prostřednictvím ČSOB a.s. a ČS a.s., a to na základě uzavřených smluv o obhospodařování investičních nástrojů.

Účetní jednotka uzavřela rámcovou smlouvu o investiční spolupráci v celkové hodnotě 23 mil Kč a vystavení směnky se společností Arca Investments, a.s. Slovenská republika.

Směnku jednotka účtuje na účtu 256, jedná se o krátkodobý finanční majetek.

Účetní jednotka uzavřela třístrannou akcionářskou dohodu mezi společností Českolipské teplo a.s. a Českolipská teplárenská a.s. Účetní jednotka se stala akcionářem Společnosti a vlastní akcie, které představují 19,99% podílu na základním kapitálu Společnosti.

Akcie jsou vedeny na účtu 063.

**k čl. IV DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKŮ A ZTRÁT**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Úvěry poskytnuté na družstevní výstavbu</b>		
jištěné zástavním právem pro MF ČR		
účet 461 35	31.792.052	36.824.103
<b>Úvěry poskytnuté na opravy a investice bytových domů</b>		
zajištěny smluvním zástavním právem		
účet 461 11	70.534.297	82.629.695

**Přehled dlouhodobých úvěrů k 31.12.2018**

číslo sam.	dat.zač.čerpání	poslední splátka	délka
s.133	6/2008	23.05.2023	15 let
s.139	7/2010	11.06.2025	15 let
s.144	1/2013	21.12.2022	10 let
s.151	11/2012	25.10.2027	15 let
s.182	1/2015	23.11.2026	12 let
s.183	1/2014	20.10.2028	15 let
s.191	04/2009	25.03.2019	10 let
s.221	12/2005	24.11.2020	15 let
s.224	06/2008	23.05.2025	17 let
s.235	04/2009	25.03.2024	15 let
s.238	04/2009	25.03.2024	15 let
s.243	11/2012	23.10.2024	12 let
s.245	01/2012	23.01.2019	7 let
s.246	02/2008	05.03.2025	17 let
s.247	04/2009	25.03.2024	15 let
s.251	04/2009	25.03.2024	15 let
s.256	04/2009	25.03.2024	15 let
s.276	07/2007	22.06.2022	15 let
s.307	09/2007	22.08.2022	15 let
s.443	07/2010	11.06.2025	15 let
s.444	1/2014	20.10.2023	10 let
s.445	6/2012	24.05.2027	15 let
s.446	1/2014	20.10.2023	10 let
s.448	2/2013	18.12.2020	8 let
s.450	7/2014	20.12.2023	15 let
s.451	6/2012	24.05.2027	15 let
s.458	1/2014	22.11.2021	8 let
s.475	10/2018	20.09.2031	13 let
s.613	01/2007	24.01.2022	15 let
s.616	08/2006	23.08.2021	15 let
s.617	01/2008	21.12.2022	15 let
s.619	01/2008	21.12.2022	15 let
s.620	04/2009	25.03.2024	15 let
s.621	01/2008	21.12.2022	15 let
s.622	7/2010	11.06.2020	10 let
s.630	04/2009	25.03.2026	17 let
s.703	2/2013	18.12.2020	8 let
s.704	1/2017	21.12.2026	10 let
s.715	1/2015	23.11.2028	14 let
s.724	1/2017	20.12.2028	12 let
s.732	1/2009	23.11.2023	15 let
s.734	11/2012	24.10.2022	10 let
s.735	6/2012	24.05.2022	10 let
s.739	1/2014	20.10.2023	10 let

s.740	1/2018	20.06.2031	13 let
s.741	1/2018	21.12.2026	8 let
s.745	1/2014	20.10.2023	10 let
s.746	1/2014	20.10.2023	10 let
s.780	10/2015	18.08.2023	13 let
s.782	1/2015	23.11.2027	13 let
s.783	1/2017	22.09.2031	15 let
s.784	8/2015	24.03.2025	10 let
s.785	8/2015	24.03.2025	10 let
s.787	1/2016	18.12.2026	10 let
s.795	3/2012	25.01.2027	15 let
s.796	3/2012	24.01.2022	10 let
s.797	1/2016	19.06.2028	12 let

<b>Dotace na úroky k úvěrům</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
je poskytnuta z programu panel účet 346 10	2.112.265	2.177.023

<b>Dotace ze státního rozpočtu</b>		
dotace na vzdělávání zaměstnanců účet 346 20	0	162.293

### Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek 2018

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.882.191	2.802.130
010 10,20, 070 10,20	DNM	460.794	453.390
021 10,081 10	budovy odpis.	46.964.016	23.206.855
021 20	budovy družst.	865.223.269	
022 20,082 20	přístroje	6.711.336	5.749.880
022 30,082 30	zařízení	1.108.294	784.562
022 31,082 31	počítače	710.080	710.080
022 40,082 40	dopr. prostředky	2.415.960	1.110.780
022 50,082 50	inventář	58.539	58.539
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6.676.072	6.228.798
031 10,20,30	pozemky	14.939.285	

### 2017

<u>účet</u>	<u>název</u>	<u>pořizovací cena</u>	<u>oprávky</u>
013 11,073 11	software	2.864.248	2.864.248
010 10,20, 070 10,20	DNM	498.531	473.435
021 10,081 10	budovy odpis.	46.969.016	21.956.032
021 20	budovy družst.	906.782.427	
022 20,082 20	přístroje	6.556.965	5.543.047
022 30,082 30	zařízení	1.108.294	656.390
022 31,082 31	počítače	710.080	710.080
022 40,082 40	dopr. prostředky	2.314.509	955.447
022 50,082 50	inventář	69.178	58.539
022 60,70,80, 082 60,70,80	DHM	6.484.673	5.976.168
031 10,20,30	pozemky	15.948.996	

**Přehled o majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší, než jeho ocenění v účetnictví**

<b>účet</b>		<b>účetní hodnota</b>
021 10	budovy odpisované	46.969.016
021 20	budovy družstevní	865.223.269

<b>účet</b>	<b>současné ocenění majetku pro pojištění</b>	
021 10	budovy odpisované	45.000.000
021 20	budovy družstevní	6.345.709.000

## Finanční majetek

### Dlouhodobý

<b>účet</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
065 01	CP-ČD-3510885 (ČSOB)	0	8.012.541
065 02	CP-ČD-3510885 AUV (ČSOB)	0	11.555
065 03	CP-HZL-2003635 (ČSOB)	5.000.000	5.000.000
065 04	CP-HZL-2003635 AUV(ČSOB)	27.166	27.166
065 05	CP-HZL-2003130 (ČSOB)	0	15.012.326
065 06	CP-HZL-2003130 AUV (ČSOB)	0	646.508

### Krátkodobý

<b>účet</b>		<b>2018</b>	<b>2017</b>
253 01	CP-ČSOB CZ2003635	3.000.600	3.021.300
253 02	CP-ČSOB CZ2003130	0	26.240.500
253 14	CP-ČSOB CZ8475167	0	0
253 15	CP-ČSOB CZ8475308	5.633.721	4.527.429
253 16	CP-ČSOB CZ8474590	38.070.717	25.506.204
253 17	CP-ČSOB CZ8475092	3.378.691	0
253 18	CP-ČSOB CZ2005275	2.496.000	0
253 19	CP-ČSOB CZ3704702	3.000.000	0
253 60	CP-ČSOB CZ2006000	3.284.490	0
253 20	CP-ČS CZ8474541	4.609.520	2.562.937
253 21	CP-ČS CZ8473030	2.382.668	2.842.664
253 22	CP-ČS CZ8473477	5.847.038	6.178.147
253 23	CP-ČS CZ8473469	6.459.446	6.530.839
253 25	CP-ČS CZ1004105	15.864.250	10.475.000
253 26	CP-ČS ATA1AUY6	7.007.000	7.031.500
253 28	CP-ČS LU823449342	955.124	1.128.525
253 32	CP-ČS CZ1003859	2.633.750	2.677.000
253 33	CP-ČS CZ8475209	1.204.988	0

### Směnka

<b>účet</b>		<b>2018</b>
256 01	Směnka-CP do1.roku držené do spl.	23.000.000

### Akcie

<b>účet</b>		<b>2018</b>
063 03	Real. CP a podíly - AKCIE (do 20% vč.)	28.588.170

## Pohledávky

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Souhrnná výše pohledávek po lhůtě splatnosti	1.512.038	78.876
<b>účet</b>		
311 10 Odběratelé	8.150,58	8.150,58
311 20 Zučt.úhr.za užív. bytu	1.414.607	13.686
311 30 Nebytové prostory	28.514	8.395
378 32 Pohledávky ostatní	35.049	22.928
378 39 Právní-poplatky, penále	0	0
378 60 Právní - Ostatní	25.717	25.717

## Opravné položky k pohledávkám

### účet

<b>391 10</b>	OP k pohledávkám v insolvenční	826.430
---------------	--------------------------------	---------

Opravná položka k pohledávkám je stanovena kvalifikovaným odhadem právního oddělení.

<b>391 20</b>	OP nevybrané penále	2.927.196
---------------	---------------------	-----------

Opravná položka činí 100% nevybraného penále.

## Vlastní kapitál

### Snížení základního kapitálu

- při převodu bytu do vlastnictví se snížil zdroj krytí k majetku
- při prodeji pozemku se snížil zdroj krytí k pozemku
- použití fondů ze zisku

### Zvýšení základního kapitálu

- koupě pozemků
- přiděl a tvorba fondů ze zisku

### Základní kapitál

Změnou zákona o obchodních korporacích došlo ke sloučení základního kapitálu.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
- ZČV členů	7.850.000	8.015.000

### Rezervy

Rezervy na opravy nebytů

- stav k 1. 1.	0	0
- stav k 31. 12.	0	0

### Rezervy na splátky anuit

- stav k 1. 1.	1.028.367	1.609.315
- stav k 31. 12.	1.060.345	1.028.367

### Výnosy z běžné činnosti

- příspěvek na správu	12.192.678	11.861.551
- poplatky za převody, úkony v pokladně	2.525.351	2.259.854
- poplatky za pronájmy	4.172.820	4.221.401

**Podrozvahová evidence**

souhrnná výše evidence 750 30	844.053	2.199.481
- Lenoxa a. s.- ukončeno insv.řízení	0	1.366.002

**Významné události, které nastaly po datu účetní závěrky**

Nenastaly žádné významné události po datu účetní závěrky.

**Ostatní informace k účetní závěrce**

Na základě uzavřené smlouvy provedla audit účetní závěrky firma LN-Audit s.r.o. Odměna auditora za provedení auditu byla sjednána v celkové výši Kč 47.000 bez DPH.

Na základě uzavřené příkazní smlouvy provede daňový poradce zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob. Výše odměny za zpracování daňového přiznání z příjmu právnických osob byla sjednána v celkové výši Kč 32.000 bez DPH.

## Usnesení SD konaných v roce 2018

### Usnesení SD z 24. 5. 2018

#### A. Shromáždění delegátů vzalo na vědomí

1. Informace z výroční zprávy přednesené předsedkyní představenstva Žanetou Kolářovou o činnosti družstva za rok 2017.

#### B. Shromáždění delegátů schválilo

1. Zprávu o činnosti představenstva za období od 23. 11. 2017 do 24. 5. 2018 a plnění usnesení ze shromáždění delegátů 23. 11. 2017.
2. Zprávu kontrolní komise za období od 23. 11. 2017 do 24. 5. 2018.
3. Zprávu mandátové komise.
4. Výroční zprávu o hospodaření družstva a řádnou účetní závěrku za rok 2017.
5. Rozdělení a užití zisku za rok 2017 ve výši 6 973 395 Kč a celkovou tvorbu nerozděleného zisku předchozích let ve výši 14 342 259 Kč.

<b>1/ HV bytových středisek po zdanění převod do FBH účet 423:</b>	<b>1 454 004</b>
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	
Po dani z příjmu k rozdělení	<b>1 454 004</b>
<b>2/ Dle klíče zůstatku 475+423+324-315+31120+37810 rozdělit HV na bytová střediska:</b>	
Úroky TÚ, BÚ a technická pomoc půjčky(1/2)	1 730 538
1/2 zisku z cených papírů	1 245 565
<b>Mezisoučet</b>	<b>2 976 103</b>
<i>Alikvótní podíl na DPPO</i>	450
<b>Pro samosprávu k rozdělení do FBH účet 423</b>	<b>2 975 653</b>
<b>3/Ze zbývajících zisku po zdanění přidělit do soc. fondu 4% rozpočtu mezd</b>	<b>465 000</b>
<b>4/Nerozdělený zisk středisek správy za rok 2006-16 12 263 521 Kč a za rok 2017 2 078 738 Kč</b>	<b>14 342 259</b>

6. Rozpočtovou změnu roku 2018

středisko	účet	rozpočtovaná částka tis. Kč
990 správa družstva	521	11 780
	524	4 123

Celkem změna rozpočtu činí nárůst o 135 000 Kč.

7. Investiční záměr družstva o nákupu akcií od společnosti Českolipské Teplo a.s. v předloženém znění, ve výši 19,99% podílu na základním kapitálu společnosti Českolipská Teplárenská a.s.
8. Zajištění úvěru formou blankosměnky pro samosprávu 729 ve prospěch banky ČSOB, která poskytne OSBD Česká Lípa pro tento dům komerční úvěr účelově vázaný na zateplení domu, zateplení podlahy půdy a hydroizolace kolem domu.

Sam.	Adresa	Výše úvěru v Kč	Délka úvěru/počet měsíců	Účel úvěru
729	Tuháň č. p. 73	1 970 000	180	zateplení domu, zateplení podlahy půdy, hydroizolace kolem domu



**C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu**

1. Provést rozdělení zisku roku 2017 ve výši 2 975 653 Kč podle schváleného klíče do 30. 6. 2018 jednotlivým samosprávám do fondu bytového hospodářství.
2. Prostřednictvím Zpravodaje a internetových stránek družstva informovat členy družstva o průběhu SD a zveřejnit usnesení SD.

## Usnesení SD z 22. 11. 2018

### A. Shromáždění delegátů bere na vědomí

Plnění usnesení shromáždění delegátů z 24. 5. 2018.

### B. Shromáždění delegátů schvaluje

1. Zprávu mandátové komise.
2. Zprávu o činnosti představenstva a o činnosti družstva za období od 25. 5. 2018 do 22. 11. 2018.
3. Zprávu kontrolní komise za období od 25. 5. 2018 do 22. 11. 2018.
4. Rozpočet OSBD Česká Lípa pro rok 2019 v předloženém znění.
5. Poplatek na správu družstva pro členy nájemce ve výši 135 Kč za měsíc/byt a pro členy vlastníky ve výši 145 Kč za měsíc/byt s platností od 1. 1. 2019.
6. Příspěvek člena družstva na náklady družstva ve výši 120 Kč/člen/rok dle stavu členství k 31. 12. daného roku se splatností do 30. 6. následujícího roku. Příspěvek člena družstva bude poprvé předepsán dle stavu členství k 31. 12. 2018 se splatností do 30. 6. 2019.
7. Zajištění úvěru formou blankosměnky pro samosprávu uvedenou v tabulce ve prospěch banky ČSOB, která poskytne OSBD Česká Lípa pro tento dům komerční úvěr účelově vázaný na rozšíření plochy lodžii.

Sam.	Adresa	Výše úvěru v Kč	Délka úvěru	Účel úvěru
191	Na Blatech 2057, Česká Lípa	3 635 000 Kč	120	rozšíření plochy lodžii

8. Zamítnutí námitek paní Ivety Žemličkové proti rozhodnutí představenstva o vyloučení z družstva a potvrzuje rozhodnutí představenstva o vyloučení z bytového družstva.
9. Povolání zastupujícího člena shromáždění delegátů Mgr. Stětlany Pilařové pro volební obvod č. 30, z důvodu odstoupení pana Pavla Šacha z funkce delegáta. Dle čl. 56 Stanov OSBD Česká Lípa, bude Mgr. Světlana Pilařová zastupovat volební obvod č. 30 do konce volebního období 30. 4. 2022s právy a povinnostmi řádného člena.

### C. Shromáždění delegátů ukládá představenstvu

Prostřednictvím Zpravodaje informovat členy družstva o průběhu SD.



Na Valích 510, IČO: 25408232,  
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Výtisk č. 1

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená členům družstva

### Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa

o ověření účetní závěrky a výroční zprávy družstva k 31.12.2018

Auditorská společnost: LN – AUDIT s. r.o.  
Louny, Na Valích 510  
oprávnění KAČR č. 333  
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Hora  
Louny, V Domcích 2602  
oprávnění KAČR č. 2061



Na Valích 510, IČO: 25408232,  
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600

Firma účetní jednotky: **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa**  
Sídlo: **Česká Lípa, Barvířská 738, PSČ: 470 01**  
IČO: **000 05 622**  
Právní forma: **družstvo**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva **Okresní stavební bytové družstvo Česká Lípa** („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Družstva k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KA ČR) 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 představenstvo 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 účetní jednotce 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

#### ***Odpovědnost představenstva a kontrolní komise Družstva za účetní závěrku***

Představenstvo 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 představenstvo Družstva povinno posoudit, zda je Družstvo schopno nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Družstva nebo ukončení jeho 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.

- 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 vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 představenstvo a kontrolní komisi 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.

Datum zprávy auditora: 23. dubna 2019

LN AUDIT s.r.o.  
Na Valích 510, 40001 Ústí nad Labem  
IČO: 25408232  
OR Ústí nad Labem, odd. C, vl. 1600



Ing. Tomáš Hora  
jednatel



Ing. Tomáš Hora  
auditor



OSBD Česká Lípa  
Barvířská 738  
Česká Lípa  
tel.: +420 487 809 811  
e-mail: [info@osbd.cz](mailto:info@osbd.cz)  
[www.osbd.cz](http://www.osbd.cz)

© OSBD Česká Lípa 2019. Všechna práva vyhrazena