



BYTOVÉ DRUŽSTVO

TRNOVANY

**Výroční
zpráva
za rok
2016**

OBSAH:

Obsah	1
Základní údaje o družstvu	2
Statutární orgán družstva - představenstvo	2
Složení kontrolní komise	2
Předmět podnikání	2
Organizační struktura družstva	3
Ověření účetní závěrky	4
Finance	3
Výnosy	4
Náklady	5
Hospodářský výsledek	5
Daň z přidané hodnoty	16
Tržby za služby spojené s nájmem bytu	16
Porovnání předpisu a skutečných nákladů	16
Pohledávky za nájemníky	17
Členská evidence	19
Přidělování volných bytů	20
Finanční objem majetku	20
Finanční prostředky	20
Významné události po datu účetní závěrky	20
Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje	20
Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.	21
Ochrana životního prostředí	21
Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech	21
Schválení výroční zprávy představenstvem	21
Rozvaha	22
Výkaz zisků a ztrát	24
Příloha tvořící součást účetní závěrky za rok 2016	25
Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou	

Bytové družstvo Trnovany zahájilo svou činnost od 1.7.1998. Bytový fond tvoří nepeněžitý vklad, který Město Teplice, jako vlastník, vložilo do BDT, čímž se stalo i členem družstva. Vklad Města Teplice do družstva byl zapsán na KÚ v Teplicích na listu vlastnictví BDT. V roce 2012 Statutární město Teplice vystoupilo z družstva a již není členem družstva. Družstvo je tak vlastníkem 49 stavebních celků se 116 čísly popisnými, ve kterých je 2194 bytových jednotek I. kategorie. Bytový fond má charakter panelové výstavby s rokem výstavby v rozpětí od roku 1949 do roku 1992.

Základní údaje o družstvu

Název firmy:	Bytové družstvo Trnovany
Právní forma:	Družstvo
Sídlo:	Teplice, Masarykova 285
IČ:	25 03 69 21
DIČ:	CZ25036921
Rejstříkový soud:	Krajský soud v Ústí nad Labem Oddíl Dr, vložka 404
Základní kapitál zapsaný:	50 tis.Kč
Základní kapitál nezapsaný:	338377 tis. Kč - tvoří jej nepeněžitý vklad Města Teplice a základní členské vklady
Základní členský vklad:	10 tis. Kč
Organizační složka v zahraničí:	není
Bankovní spojení:	1062999379/0800

Statutární orgán

Představenstvo:

Ing. Jan Veselý
 Liška Jan
 JUDr. Cajthaml Jiří, Dr.
 Cachová Lenka
 Pavel Majer
 Musilová Libuše

předseda představenstva
 místopředseda představenstva
 člen představenstva
 člen představenstva
 člen představenstva - kooptován 5.4.2016, řádně zvolen 28.6.2016
 člen představenstva – odstoupila ze zdravotních důvodů 31.3.2016

Kontrolní komise:

Vašut Svatopluk Mgr.
 Mikulová Olga
 Janetková Gizela
 Vokálková Jitka

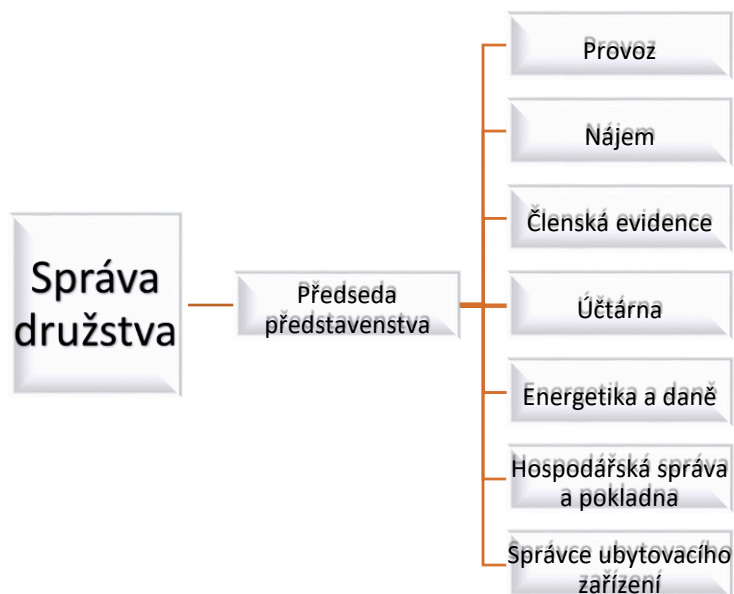
předseda kontrolní komise
 člen kontrolní komise
 člen kontrolní komise
 člen kontrolní komise

Předmět podnikání

Pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor.

Zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemků ve vlastnictví družstva.

Organizační struktura družstva



Shromáždění delegátů je nejvyšším orgánem družstva a v jeho kompetenci je volba členů představenstva a kontrolní komise. Představenstvo družstva je výkonným a statutárním orgánem družstva. Řídí činnost družstva a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění delegátů vyhrazeny jinému orgánu.

Zvolení členové představenstva volí předsedu představenstva. Předseda představenstva poté jedná jménem představenstva družstva a řídí činnost družstva.

Kontrolní komise je nezávislý kontrolní orgán družstva. Zvolení členové kontrolní komise volí svého předsedu. Předseda kontrolní komise řídí jednání kontrolní komise.

Ověření účetní závěrky

Dle zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů a jeho § 20 nemělo družstvo v roce 2016 povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Přesto auditorská firma provedla ověření účetní závěrky. Audit účetní závěrky za rok 2016 provedla firma EKONO-AUDIT, DANĚ s.r.o.. Družstvo mělo pro zdaňovací období 2016 uzavřenou smlouvu o daňovém poradenství, zpracování přiznání k dani z příjmů právnických osob s firmou Ing. Pavla Konečná - AUDIKA. Na základě této smlouvy byla firmou Ing. Pavla Konečná - AUDIKA předána Finančnímu úřadu v Teplicích plná moc k zastupování družstva a ke zpracování daňového přiznání za rok 2016. Na základě této skutečnosti byla, dle § 136 zákona č. 280/2009 Sb. Daňový řád, prodloužena lhůta pro podání přiznání k dani z příjmů za rok 2016 do 1.7.2017.

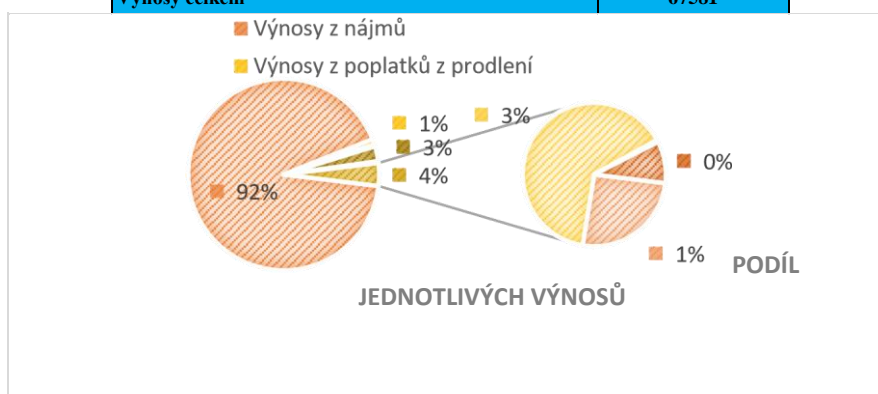
Finance

Stejně jako v předcházejících letech, byla i v roce 2016 největší část finančních prostředků použita na běžné opravy a údržbu bytového fondu a na úhradu splátek úvěrů poskytnutých na provedení oprav panelových domů. V rámci běžných oprav byla prováděna běžná údržba, ale i výstavba valbových střech, výměny vstupních dveří do objektů družstva a výměny sklepních oken. Velká část prostředků byla vynaložena na výměnu stávajících oken za plastová. Družstvo, na základě rozhodnutí shromáždění delegátů, zajišťuje a hradí výměnu dřevěných oken a dotčeným nájemníkům je poté částka na výměnu oken v jejich bytech rozprostřena do nájmu po dobu 4 let. Celý náklad se tak družstvu do čtyř let vrátí prostřednictvím splátek. Všechny finanční prostředky byly použity v souladu s plánem pro rok 2016 a jejich další podrobnější rozpis je uveden v následujících bodech výroční zprávy.

Výnosy (v tis. Kč)

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejvýznamnější položky výnosů v roce 2016:

Výnosy z nájmu	62225
Výnosy z poplatků z prodlení	635
Výnosy z přijatých úroků	4
Výnosy - náklady řízení a soudní poplatky	207
Poskytnutá státní dotace	1716
Poplatky za podnájem	204
Výnosy z pojištění majetku	665
Poplatky za převody bytů	1668
Výnosy za správu cizího majetku	12
Výnosy ostatní	245
Výnosy celkem	67581



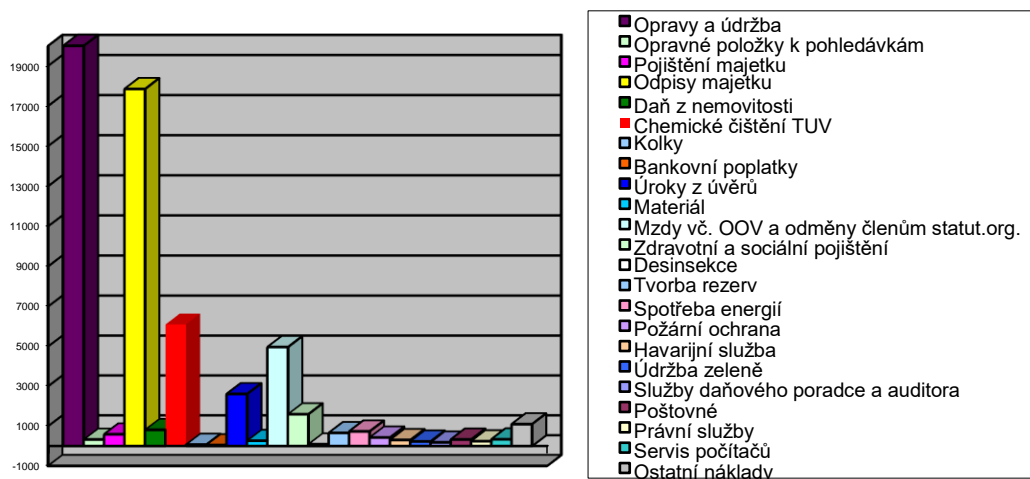
Náklady (v tis. Kč)

V následující části výroční zprávy jsou uvedeny nejpodstatnější položky nákladů v roce 2016:

Náklad	tis. Kč
Opravy a údržba	28591
z toho: lokální opravy střech	370
výťahy	1208
opravy stavebních celků a ostatní opravy	27013
Opravné položky k pohledávkám	327
Pojištění majetku	587
Odpisy majetku	17848

Daň z nemovitosti	812
Chemické čištění TUV	6100
Kolky	68
Bankovní poplatky	45
Úroky z úvěrů	2612
Materiál	265
Mzdy vč. OOV a odměny členům statut.org.	4969
Zdravotní a sociální pojištění	1596
Desinsekce a deratizace objektů	89
Tvorba rezerv	658
Spotřeba energií	733
Požární ochrana	429
Havarijní služba - držení pohotovosti	305
Údržba zeleně Krušnohorská ulice	230
Revize hromosvodů, plynorevize, elektorevize a revize kanalizace	473
Čištění kanalizace	247
Služby daňového poradce a auditora	182
Poštovné	329
Právní služby, soudní poplatky	240
Technické zhodnocení sídla družstva	101
Servis počítačů a údržba programového vybavení	337
Ostatní náklady (telefonní a ostatní poplatky, ostraha,školení, náklady na exekuční stěhování apod.)	1096
Daň z příjmu	
Náklady celkem	69269
Hospodářský výsledek - ztráta	1688

Graf podílu jednotlivých výdajů na celkových nákladech



Valbové střechy

Na přelomu roku 2012 a 2013 byly zahájeny výstavby valbových střech. V následující tabulce jsou uvedeny domy s vystavěnou valbovou střechou s uvedením použité částky a roku výstavby:

Adresa	Částka v tis. Kč	Rok realizace
Krušnohorská 1556	2737	2012
Krušnohorská 1563	2750	2012
Krušnohorská 1571	2889	2013
Puškinova 1592-3	3041	2013
Scheinerova 1834	1770	2013
Krušnohorská 1568	2581	2014
Krušnohorská 1569	2634	2014
Krušnohorská 1566	2620	2014
Krušnohorská 1564	2649	2014
B. Martinů 1700-1	2877	2014
Obránců míru 1494-7	5295	2015
J. Koziny 1450-1	3492	2015
J. Ressler 1698-9	3300	2015
Přítkovská 1462-9	12276	2016
Celkem	50911	

Na následujících fotografiích jsou vidět průběžné stavební práce a různé pohledy na konečnou podobu střech:

Průběžné stavební práce







Konečná podoba střech





Výstavby valbových střech byly přednostně použity u objektů, kde byla původní střecha v havarijním stavu a musela by být provedena její generální údržba. Výstavbou valbových střech tak došlo k odstranění havarijního stavu a dále dochází k podstatnému snížení nákladů na vytápění objektu. V dalších letech bude družstvo pokračovat ve stejném trendu výstavby nových střech. Přednostně budou opět vybrány domy s dosluhujícími původními střechami.

Výměny oken a další investice

Družstvo, na základě rozhodnutí představenstva družstva a shromáždění delegátů, začalo v roce 2004 s vyplácením příspěvků za dobrovolnou výměnu stávajících oken a balkónových sestav za plastové. Příspěvek byl poskytován takto:

rok	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
počet sestav	132	160	1030	227	290	603	741	666	428	389	85	1175	201

příspěvek v tis.Kč	279	326	1974	494	602	1205	2081	1332	856	778	170	2350	402
--------------------	-----	-----	------	-----	-----	------	------	------	-----	-----	-----	------	-----

Spolu s příspěvkem na plastová okna jsou družstevníkům družstvem hrazeny i náklady spojené s vyzdívkou balkónových sestav. V některých objektech je výplň stěny pod balkónovým oknem dřevěná a při výměně okna je nutné tuto výplň zrušit a nahradit jiným materiálem. V roce 2014 družstvo poprvé umožnilo družstevníkům výměnu plastových oken na splátky. Družstvo práce objedná a uhradí a s družstevníkem je uzavřen splátkový kalendář na celou částku rozložený do čtyř let. V roce 2014 bylo takto vyměněno celkem **820** sestav za celkovou částku **7 813 tis.Kč**. V roce 2015 to bylo **338** sestav v celkové částce **3156** tis. Kč a v roce 2016 bylo takto vyměněno **130** sestav za **1219** tis. Kč.

V roce 2015 rozhodlo shromáždění delegátů o kompletní výměně zbývajících dosud nevyměněných oken. Shromáždění delegátů rozhodlo, že okna vymění družstvo a náklady na jednotlivé byty budou dotčeným nájemníkům rozděleny do 48 splátek. Zároveň shromáždění delegátů rozhodlo, že výměna bude probíhat ve dvou etapách. První etapa započala v roce 2016. Výměna všech původních oken za plastová by měla být dokončena v roce 2017. Ve výběrovém řízení na výměnu oken zvítězila firma AmilCompany a.s.. V následující tabulce je uveden rozpis vyměněných oken v členění dle stavebních celků s uvedením průměrné ceny za jedno okno:

Dům	Číska v tis. Kč	počet oken	rok realizace
Maršovská 1453	430	47	2016
J. Koziny 1450-1	413	50	2016
J. Koziny 1375	250	28	2016
Hlávkova 1378-83	450	56	2016
Přítkovská 1634-9	481	67	2016
J. Koziny 1489-92	273	31	2016
Obránců míru 1494-7	159	19	2016
Maršovská 1523	42	6	2016
J. Koziny 1471	52	6	2016
Celkem	2550	310	
Průměrná cena za jedno okno v tis. Kč:		8,226	

V roce 2014 přistoupilo družstvo k prvním výměnám původních oken ve sklepních prostorách za nové. Jako první přišly na řadu objekty Masarykova 1595-6, Masarykova 1597-8, Masarykova 1599-1600, Masarykova 16012, Seifertova 1585-6, Olbrachtova 1588-9, Janáčkova 1590-1 a Husova 1584-5. V roce

2015 přišly na řadu další objekty: Fr. Šrámka 2585-6, Zemská 1439-40, Zemská 1446-7, Přítkovská 1634-9, Bohosudovská 1605-8, Krušnohorská 1567, J. Payera 1728-30, Kozinova 1470-3, Kozinova 1489-93 v celkové hodnotě oprav 2718 tis. Kč. V roce 2016 byla původní okna vyměněna u objektů Krušnohorská 1556-1573, Obránců míru 1494-7, Maršovská 1453, Maršovská 1523, Bohosudovská 1478-83, Přítkovská 1462-9, Komenského 1722-7, B. Bartinů 1700-1, J. Ressler 1498-9, Nedbalova 1836, Nedbalova 1844, Kozinova 1375, Hlávkova 1378-83 a Kozinova 1450-1 v celkové hodnotě **4967** tis. Kč.

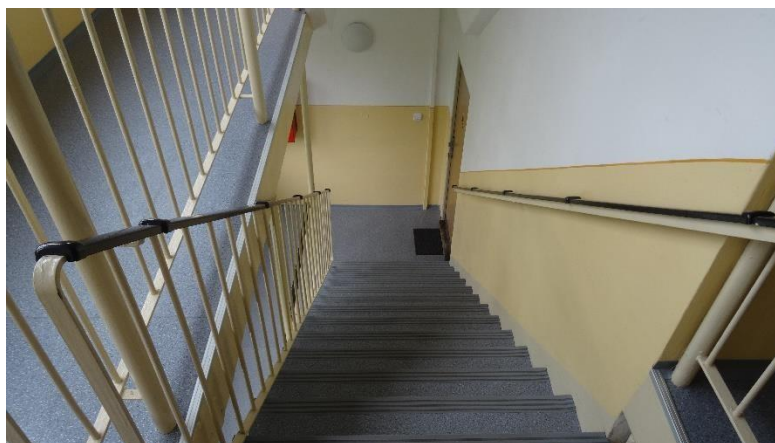
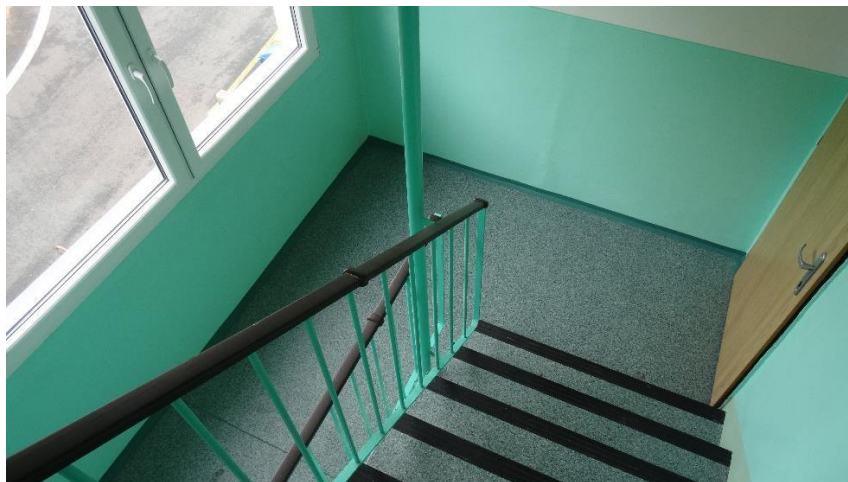
Vzhledem k dožití původních vstupních schodů byly u některých domů vyměněny i vstupní nášlapy včetně zábradlí. V roce 2016 bylo takto vynaloženo celkem **2182** tis. Kč. Opravy nášlapů i zábradlí víceméně kopírují výměny sklepních oken tak, aby družstvo vždy provedlo kompletní opravu domu a mohlo pokračovat domem dalším.

S ohledem na dosluhující elektroinstalaci byla v objektech družstva vyměněna původní chodbová světla za nová světla s pohybovými čidly v celkové hodnotě **354** tis. Kč.

Postupně je také prováděno malování objektů a v některých případech i výměny chodbových podlahových krytin. Družstvo na tyto akce vynaložilo v roce 2016 více než **5 650 tis.** Kč.

Příklady výše zmíněných a provedených oprav jsou k vidění na následujících fotografiích:









Úvěry

Dne 26.4.2005 usnesením č. 9/2005 shromáždění delegátů, po předchozím souhlasu nadpoloviční většiny členů z objektů navržených k opravě, schválilo dlouhodobý hypoteční úvěr v maximální výši 91619 tis. Kč na opravy 18 ti stavebních celků a výměnu 22 ks výtahů v těchto objektech:

Masarykova 1595-6	Janáčkova 1590-1
Masarykova 1597-8	Přítkovská 1462-9
Masarykova 1599-1600	Krušnohorská 1556
Masarykova 1601-2	Krušnohorská 1563
Husova 1584-5	Krušnohorská 1564
Puškinova 1592-3	Krušnohorská 1566
Maršovská 1523	Krušnohorská 1567
Seifertova 1586-7	Krušnohorská 1568
Olbrachtova 1588-9	Krušnohorská 1569

Úvěrová smlouva byla podepsána dne 22.6.2005 s Českou spořitelnou a.s. ve, shromážděním delegátů, schválené výši 91619 tis. Kč s pohyblivou úrokovou sazbou Pribor ve výši 3,23% v době uzavření úvěrové smlouvy. Ve smlouvě byl dohodnut odklad splátek úvěru. Splátky úvěru začalo družstvo hradit od 1.1.2007 – tedy po dokončení všech schválených oprav. Na splátkách úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrazeno:

rok	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
splátka úvěru	6727	6585	6427	6210	6267	5120	5296	4683	6104	10306
platba úroků	1301	1493	1713	1840	2309	2166	2787	4437	5017	4225

Dne 25.2.2010 byla s Českou spořitelnou a.s. podepsána další úvěrová smlouva na rekonstrukci zbývajících objektů. Úvěr byl sjednán ve výši 93028 tis. Kč s referenční úrokovou sazbou Pribor + marže 2,3% per annum. Ve smlouvě jsou dohodnuty úhrady splátek počínaje lednem 2012. Úvěr byl použit na rekonstrukci včetně zateplení 15-ti stavebních celků:

Palackého 1559-1562	J. Payera 1728-1730
Krušnohorská 1571	Scheinerova 1834
krušnohorská 1572-3	Nedbalova 1836
J. Ressler 1698-9	Edisonova 1841-1843
B. Martinů 1700-1701	Nedbalova 1844
Komenského 1722-1724	U Červeného kostela 1847-1851
Komenského 1725-1727	Jiřího z Poděbrad 1852 Ruská 2164

Na splátkách tohoto úvěru a na úrocích bylo družstvem uhrazeno:

rok	2016	2015	2014	2013	2012
splátka úvěru	6785	6583	6363	6069	5557
platba úroků	1311	1493	1713	2310	3481

Opravné položky k pohledávkám a účetní hospodářský výsledek

Vzhledem k výši dluhů na nájemném přistoupilo družstvo poprvé v roce 2001 k tvorbě opravných položek k dlužnému nájemnému. V tomto trendu družstvo pokračovalo i v následujících letech. Opravné položky k dlužnému nájemnému jsou tvořeny dle zákona č. 593/1992 Sb. o rezervách pro zjištění základu daně z příjmu ve znění pozdějších předpisů a jsou, dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů ve znění pozdějších právních předpisů, považovány za výdaj vynaložený na dosažení, zajištění a udržení příjmů.

Účetní hospodářský výsledek za sledované období – ztráta ve výši **1 688** tis. Kč byl, pro účely přiznání k dani z příjmů družstva za rok 2016, upraven:

- o daňově neuznatelné náklady (náklady na reprezentaci, tvorba rezerv, odpis nedobytných pohledávek, odměny členům statutárních orgánů družstva)
- o příjmy vyloučené ze zdanění (rozdíl mezi předpisem poplatku z prodlení za rok 2016 a skutečnými úhradami poplatku z prodlení 2016)

Daň z přidané hodnoty

Družstvo se dne 1.9.2004 stalo plátcem daně z přidané hodnoty. Od tohoto data je družstvo povinno na svá zdanitelná plnění uplatňovat základní sazbu daně. DPH je účtována k poplatkům za převod členských práv, k zápisnému a k paušálním platbám za služby.

Vzhledem k výši svého obratu, do kterého se započítávají i plnění osvobozená od daně (nájem z bytů), bylo družstvu stanoveno čtvrtletní zdaňovací období. V lednu 2012 vstoupila v platnost novela zákona o DPH. Dle této novely je družstvo povinno na stavební a montážní práce uplatňovat režim přenesení daňové povinnosti. V praxi to znamená to, že dodavatel prací družstvu účtuje částku za provedené práce bez DPH. Družstvo na daňový doklad doplní sazbu DPH i samotnou DPH v korunách. Souhrn těchto částek družstvo přizná v daňovém přiznání k dani z přidané hodnoty a následně daň odvede Finančnímu úřadu. Z tohoto důvodu také počínaje rokem 2012 vzrostly odvody DPH. Za rok 2016 činil odvod DPH **6 171** tis. Kč.

Tržby za služby spojené s nájmem bytu

Tržby za nájemníkům poskytované služby spojené s bydlením sice nepodléhají dani z příjmu, ale jsou řádně vedeny v účetnictví (dodávka tepla, TUV, SV, elektrické energie pro společné prostory domů apod.).

Porovnání předpisu a skutečných nákladů v tis. Kč rok 2016 (údaje z programu SSB2000):

Tržby za služby	Předpis záloh	Náklady nájemníci	výsledek vyúčtování
Za dodávku ÚT	23407	20588	-2819
Za dodávku TUV	21340	19302	-2038
Za dodávku SV	10536	10047	-489
Za výtahy	1331	1024	-307
Za el. energii spol. prostor	501	359	-142
Úklid	2624	2624	0
Ostatní	1267	1598	331
Za služby celkem	61006	55542	-5464

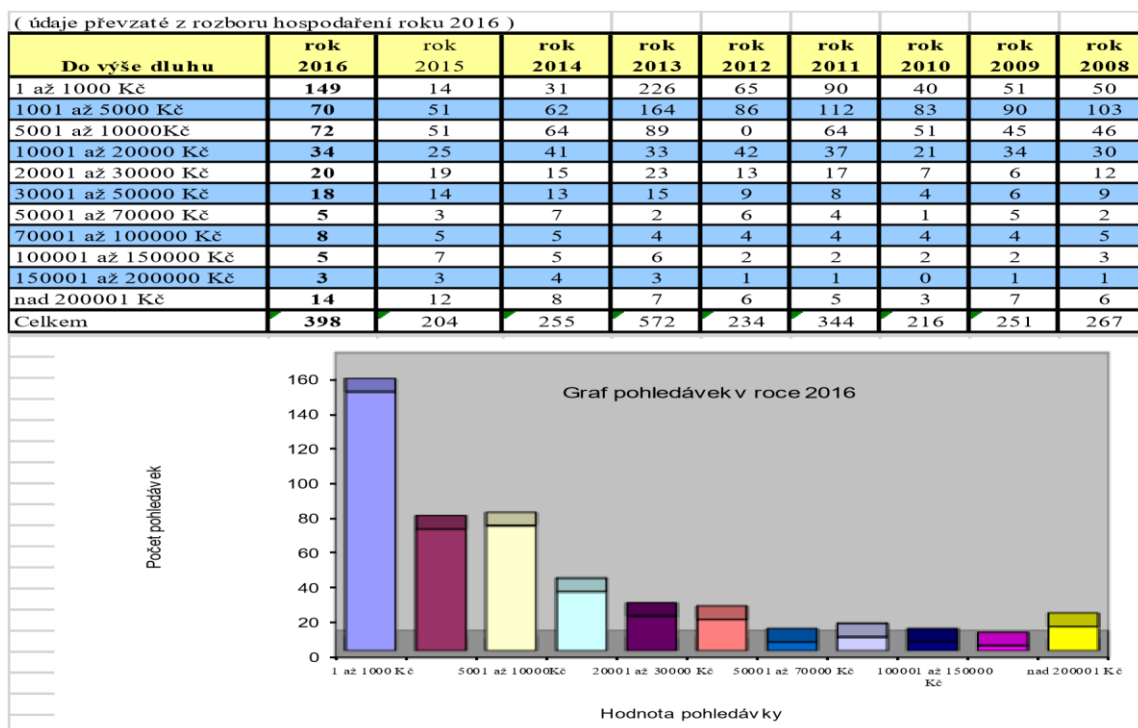
Rozdíl mezi předpisem a skutečností ve výši **5464** tis. Kč je výsledek vyúčtování, tzn. přeplatek, který byl nájemníkům zaslán prostřednictvím peněžní poukázky nebo na účet.

Vyúčtování služeb spojených s nájmem bytů za rok 2016 bylo zpracováno a doručeno nájemníkům i členům družstva ve stanovených lhůtách. Družstvo tedy dodrželo povinnosti vyplývající z platných právních předpisů. Vykázané přeplatky byly (po provedeném zápočtu pohledávek u dlužníků) zaslány nájemníkům i členům družstva – dle přání jednotlivců - formou poštovních poukázek typu B nebo převodem na účet v měsíci květnu 2017.

Na základě zmíněného vyúčtování budou upraveny od 1.7.2017 zálohy všem nájemníkům. Zálohy budou upraveny takovým způsobem, aby odpovídaly skutečným spotřebám v roce 2016 a cenám služeb platným od 1.1.2017.

Pohledávky za nájemníky a stav členské evidence

Pohledávky za nájemníky k 31.12.2016 po lhůtě splatnosti v členění dle výše dluhu



Jak je zřejmé z předcházející tabulky, v roce 2016 se, ve srovnání s předchozími lety, zvýšil počet dlužníků téměř ve všech položkách. Důvodem bylo hromadné předeapsání poplatku z prodlení a penále v tomto roce. To dokazuje především počet dlužníků do 1 000,- Kč, který se zvýšil o 135 dlužníků.

Društvo bude i nadále využívat všech zákonných možností k vymáhání dluhů. Přesto je nutné, i vzhledem k ekonomické situaci regionu a výhodnějšímu zákonnému postavení dlužníka oproti věřiteli, s určitým množstvím neplatičů počítat. V případě největších dlužníků se dlužnou částku nepodaří ani do budoucna snížit. Až do okamžiku, než dosáhneme soudního vyklizení bytu se dlužná částka neustále zvyšuje (zejména u úroků z prodlení) a ani poté zaplacení nedosáhneme, neboť tito lidé nemají žádný majetek, případně jsou v insolvenční apod.

V následující tabulce je uveden stav pohledávek včetně předeapsaného poplatku z prodlení za členy družstva a za nájemníky vykazovaný v evidenci nájmu k 31.12.2016 před zápočty provedenými ve vyúčtování služeb za rok 2016 v tis. Kč:

Položka	rok 2016		rok 2015	
	dlužníci	pohledávky	dlužníci	pohledávky
Celková výše pohledávek	398	9746	204	8677

Rozdíl mezi konečným stavem pohledávek za nájemníky vykazovaných v účetnictví, kde je uvedena částka 20195 tis. Kč (ř. 048 rozvahy brutto) a konečným stavem vykazovaným v evidenci nájemného, kde je uvedená částka 9746 tis. Kč je 10449 tis. Kč a tvoří jej:

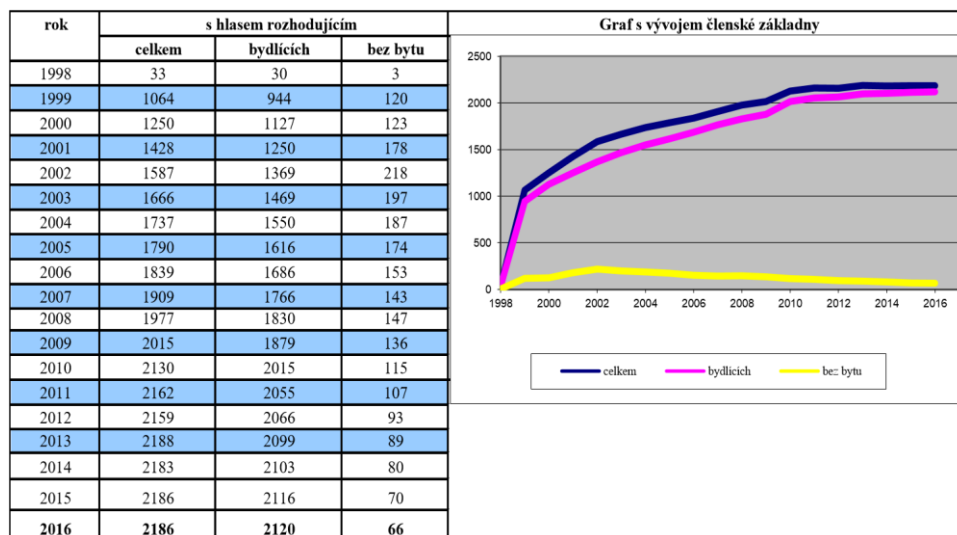
- *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky za náklady řízení ve výši **1179** tis. Kč. Do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 31121).*
- *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty pohledávky z nájmu společných prostorů ve výši **117** tis. Kč a nevymahatelných pohledávek ve výši **33** tis. Kč. Do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout(rozvaha 31119, 31120, 31150).*
- *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta poslední platba SIPO ve výši **1917** tis. Kč, která byla připsána na účet družstva až 4.1.2017. Do evidence nájemného bytů je tato částka zahrnuta do již uhrazených nájmu.*
- *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i krátkodobé pohledávky z pojistných plnění ve výši **4** tis. Kč (rozvaha 31510,31511) a jako dlouhodobé pohledávky jsou v účetnictví vedeny i dosud neuhrazené splátky dle splátkových kalendářů za výměny plastových oken ve výši **4643** tis. Kč, které v evidenci nájemného nemohou být(rozvaha 31519).*
- *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i neúčtované provozní zálohy firmám dodávajícím energie v celkové výši **192** tis. Kč (rozvaha 314).*
- *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví je zahrnuta i pohledávka za dodavatelem tepla a elektrické energie ve výši **273** tis. Kč (rozvaha 32120 a 32140 – jedná se o přeplatek vrácený dodavatelem až v únoru 2017) – do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout*
- *V pohledávkách vykazovaných v účetnictví jsou zahrnuty i neúčtované zálohy na daň z příjmu ve výši **2 092** tis. Kč. Do evidence nájemného bytů se tato položka nemůže promítnout (rozvaha 341).*

Vznik pohledávek ovlivňuje několik aspektů:

- Nájemci se finančně nepodíleli na výstavbě domů jako u stavebních bytových družstev a k povinnostem plynoucím z nájmu bytů přistupují stejně jako když byli nájemci státních bytů
- Někteří nájemci nejsou ochotni respektovat povinnosti dané zákony a nájemními smlouvami. V této oblasti jsme odkázáni na činnost soudů a na rychlosti jejich rozhodování. Do rozhodnutí soudu dluhy žalovaného rostou a bez soudního rozhodnutí nelze dlužníka vystěhovat, požádat o zaslání příspěvku na bydlení přímo na účet družstva ani uplatnit exekuci atd.
- Ustanovení zákona o obchodních korporacích a občanského zákoníku nám většinou nedovoluje ovlivnit změnu nájemce převodem členských práv. Tuto změnu může družstvo vzít pouze na vědomí.
- Ekonomická situace a skladba obyvatel regionu, vysoká nezaměstnanost a tím i nedostatek finančních prostředků nájemců

Členská evidence

Jedním z hlavních záměrů družstva je rozšiřování členské základny a to hlavně z řad dosavadních nájemců. Prvním nájemcům byla učiněna nabídka členství v r. 1998 a plnění tohoto záměru se vyvíjí následovně:



Z celkového počtu 2194 bytů je 96,86% užíváno členy družstva. Počet nájemníků bez členství v našem družstvu je 69. Tento počet se každoročně snižuje. Do značné míry se o to zasloužila vyšší diferenciacce výše nájemného, která započala v roce 2014.

Přidělování volných bytů

Přidělování volných bytů se provádí v souladu se stanovami bytového družstva čl. 21 a čl.22. Vývoj přidělování bytů byl následovný:

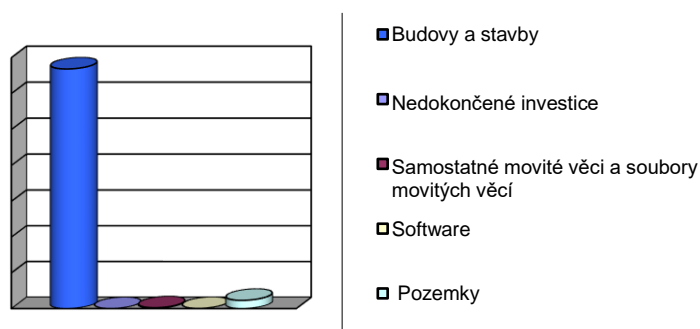
Rok	Počet bytů			
	celkem	Z toho přednostně za dluh		Z toho z pořadníku
		počet	za dluhy v tis.Kč	
1998	15			15
1999	41			41
2000	31			31
2001	55			55
2002	24			24
2003	30			30
2004	18	4	581	14
2005	11	3	415	8
2006	18	4	414	14
2007	13	6	970	7
2008	7	4	837	3
2009	7	2	396	5
2010	15	11	757	4
2011	4	1	156	3
2012	6	2	131	4

2013	2	1	55	1
2014	7	1	51	6
2015	11	1	70	10
2016	9	0	0	9
Celkem	324	40	4833	284

Finanční objem majetku v tis. Kč

Položka	rok 2016	rok 2015
Majetek celkem	694138	678575
z toho: Budovy a stavby	668210	652527
Nedokončené investice a poskytnuté zálohy na HM	0	0
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	2457	2541
Software	417	453
Pozemky	23054	23054

Graf podílu jednotlivých položek na celkovém majetku:



K největšímu nárůstu hodnoty majetku došlo u staveb a to ve výši 15683 tis. Kč. Jedná se o finanční prostředky vynaložené na zhodnocení majetku družstva. Bytové družstvo má ve vlastnictví k 31.12.2016 celkem 2194 bytů standard a dům s dočasným ubytovacím zařízením se 44 obytnými místnostmi II.kategorie.

Finanční prostředky v Kč

Stav finančních prostředků k 31.12.2016	27 715 075,70 Kč
Z toho:	
Pokladna	37 610,00 Kč
Ceniny a kolky	30 940,00 Kč
Česká spořitelna a.s. - běžný účet	16 577 673,03 Kč
Česká spořitelna a.s. - rizikový fond	4 668 773,94 Kč

Česká spořitelna a.s. - ZČV	6 309 304,63
	Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet	44 908,83 Kč
Česká spořitelna - hypoteční účet č. 2	43 865,27 Kč
Českomoravská záruční a rozvojová banka - dotační účet	2 000,00 Kč

Významné události po datu účetní závěrky

Za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky a výroční zprávy nevznikly žádné skutečnosti, jejichž důsledky by významným způsobem měnily pohled na finanční situaci družstva.

Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

V roce 2016 ani v letech předcházejících nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje.

Pořizování vlastních akcií, obchodních podílů apod.

V roce 2016 ani v letech předcházejících nebyly družstvem pořizeny vlastní akcie, zatímní listy ani obchodní podíly.

Ochrana životního prostředí

Družstvo má uzavřenu smlouvu na odvoz a zneškodnění komunálního odpadu s firmou Marius Pedersen a.s.. V rámci této služby jsou družstvu poskytovány nádoby zvlášť na směsný odpad, papírové a lepenkové obaly a plastové obaly.

Předpokládaný budoucí vývoj a hlavní záměry družstva v nejbližších letech

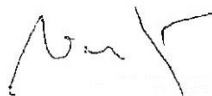
- další snižování zanedbanosti bytového fondu
- odstraňování vad panelových domů
- výstavba sedlových střech
- postupná výměna všech stávajících oken v bytech za plastová
- postupná výměna všech sklepních oken za plastová
- postupná výměna zbývajících vchodových dveří do domů
- dále minimalizovat pohledávky za nájemníky

Výroční zpráva k hospodaření Bytového družstva Trnovany za rok 2016 bude předložena k projednání a ke schválení představenstvu družstva a poté shromáždění delegátů družstva dne 27.6.2017.

Zpracováno dne: **1.6.2017**

Ing. Jan Veselý – předseda představenstva

Bytové družstvo Trnovany
sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice
IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem
oddíl Dr., vložka 404



ROZVAHA
v plném rozsahu ke dni
31.12.2016
jednotky: 1000 Kč
IČ
25036921

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání, liší-li se od místa bydliště
Masarykova 285
Teplice
415 01

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	742 273	207 189	535 084	544 654
B.	Dlouhodobý majetek	003	694 138	205 489	488 649	490 801
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	417	417		20
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	417	417		20
B.I.2.1.	Software	007	417	417		20
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	693 721	205 072	488 649	490 781
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	691 264	203 057	488 207	490 055
B.II.1.1.	Pozemky	016	23 054		23 054	23 054
B.II.1.2.	Stavby	017	668 210	203 057	465 153	467 001
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	2 457	2 015	442	726
C.	Oběžná aktiva	037	47 973	1 700	46 273	53 635
C.I.	Zásoby	038	63		63	
C.I.1.	Materiál	039	63		63	
C.II.	Pohledávky	046	20 195	1 700	18 495	14 780
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	20 195	1 700	18 495	14 780
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	17 911	1 700	16 211	8 669
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	2 284		2 284	6 061
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	2 092		2 092	
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	192		192	50
C.IV.	Peněžní prostředky	071	27 715		27 715	38 855
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	69		69	48
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	27 646		27 646	38 807
D.	Časové rozlišení aktiv	074	162		162	218
D.1.	Náklady příštích období	075	160		160	215
D.3.	Příjmy příštích období	077	2		2	3

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	535 084	544 654
A.	Vlastní kapitál	079	423 532	425 214
A.I.	Základní kapitál	080	338 427	338 422
A.I.1.	Základní kapitál	081	338 427	338 422
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	5 842	5 842
A.II.2.	Kapitálové fondy	086	5 842	5 842
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	087	5 842	5 842
A.III.	Fondy ze zisku	092	183	183
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	093	50	50
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	094	133	133
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	80 768	65 762
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	80 768	65 762
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	-1 688	15 005
B. + C.	Cizí zdroje	101	110 938	118 747
B.	Rezervy	102	4 639	3 981
B.4.	Ostatní rezervy	106	4 639	3 981
C.	Závazky	107	106 299	114 766
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	97 385	110 897
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112	97 385	110 897
C.II.	Krátkodobé závazky	123	8 914	3 869
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	5	85
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	6 460	1 326
C.II.8.	Závazky ostatní	133	2 449	2 458
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134	40	43
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	203	215
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137	132	146
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	2 074	2 053
C.II.8.7.	Jiné závazky	140		1
D.	Časové rozlišení pasiv	141	614	693
D.1.	Výdaje příštích období	142	614	693

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

v plném rozsahu ke dni

31.12.2016

jednotky: 1000 Kč

IČ

25036921

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

**Masarykova 285
Teplice
415 01**

Označení a	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY b	Číslo řádku c	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	64 353	61 556
A.	Výkonová spotřeba	003	38 972	18 737
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	998	1 163
A.3.	Služby	006	37 974	17 574
D.	Osobní náklady	009	6 628	6 658
D.1.	Mzdové náklady	010	4 645	4 675
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	1 983	1 917
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	1 596	1 592
D.2.2.	Ostatní náklady	013	387	325
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	014	18 175	17 266
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	17 848	17 266
E.1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	17 848	17 266
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	327	
III.	Ostatní provozní výnosy	020	1 508	2 496
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	1 508	2 496
F.	Ostatní provozní náklady	024	2 826	1 438
F.3.	Daně a poplatky	027	881	
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	658	658
F.5.	Jiné provozní náklady	029	1 287	780
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	-740	18 624
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	4	55
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	4	55
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	2 612	2 986
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	2 612	2 986
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	1 716	1 716
K.	Ostatní finanční náklady	047	56	44
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-948	-1 259
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	-1 688	17 365
L.	Daň z příjmů	050		2 360
L.1.	Daň z příjmů splatná	051		2 360
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	-1 688	15 005
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	-1 688	15 005
*	Čistý obrát za účetní období = I + II + III + IV + V + VI + VII	056	67 581	65 823

Příloha

Bytové družstvo Trnovany
Masarykova 285, 415 01 Teplice

Účetní závěrka sestavená k 31.12.2016

Příloha je zpracována v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.

Informace uvedené v příloze vycházejí z účetních záznamů účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní záznamy) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

OBSAH PŘÍLOHY:

1. **Obecné informace**
 - 1.1. Popis účetní jednotky
 - 1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%
 - 1.3. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku
 - 1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů družstva k rozvahovému dni
 - 1.4.1. Představenstvo
 - 1.4.2. Kontrolní komise
 - 1.5. Majetková účast účetní jednotky v jiných společnostech vyšší než 20% a smluvní spoluúcast bez ohledu na výši podílu
 - 1.6. Zaměstnanci družstva, osobní náklady
 - 1.7. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění
 - 1.8. Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti
2. **Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování**
 - 2.1. Ocenění a způsob účtování zásob
 - 2.2. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností
 - 2.3. Ocenění cenných papírů a majetkových podílů
 - 2.4. Ocenění příchovek a přírůstků zvířat
 - 2.5. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny
 - 2.6. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícím obdobím
 - 2.7. Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek
 - 2.8. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení odpisů
 - 2.9. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu
 - 2.10. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou
3. **Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty**
 - 3.1. **Významné položky pro hodnocení majetkové a finanční situace družstva**
 - 3.1.1. Doměrky splatné daně ze zisku za minulá účetní období
 - 3.1.2. Rozpis odložené daně ze zisku
 - 3.1.3. Dlouhodobé bankovní úvěry
 - 3.1.4. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely
 - 3.2. **Významné události po datu účetní závěrky (dle §19 zákona o účetnictví)**
 - 3.3. **Informace o družstvu v souladu s principem významnosti**
 - 3.3.1. Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek
 - 3.3.1.1. *Rozpis na hlavní skupiny samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí s ohledem na charakter a předmět činnosti*
 - 3.3.1.2. *Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku*
 - 3.3.1.3. *Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu*
 - 3.3.1.4. *Nejdůležitější přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku*
 - 3.3.1.5. *Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze*
 - 3.3.1.6. *Rozpis majetku, který je zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem*
 - 3.3.1.7. *Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví*
 - 3.3.1.8. *Počet a jmenovitá hodnota dlouhodobých majetkových cenných papírů a majetkových účastí v tuzemsku a v zahraničí podle jednotlivých druhů a emitentů a přehled o výnosech plynoucích z jejich vlastnictví*

- 3.3.2. Pohledávky
 - 3.3.2.1. *Pohledávky po lhůtě splatnosti*
 - 3.3.2.2. *Údaje o pohledávkách k podnikům ve skupině*
 - 3.3.2.3. *Údaje o pohledávkách z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva*
- 3.3.3. Vlastní kapitál
 - 3.3.3.1. *Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období*
 - 3.3.3.2. *Rozdělení zisku nebo úhrada ztráty z předcházejících účetních období*
 - 3.3.3.3. *Základní kapitál*
- 3.3.4. Závazky
 - 3.3.4.1. *Závazky po lhůtě splatnosti*
 - 3.3.4.2. *Závazky k podnikům ve skupině, závazky kryté podle zástavního práva*
 - 3.3.4.3. *Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze*
 - 3.3.4.4. *Penzijní závazky*
- 3.3.5. Rezervy
- 3.3.6. Výnosy z běžné činnosti – rozvržené podle hlavních činností družstva v členění na tuzemsko a zahraničí
- 3.3.7. Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj
- 3.3.8. Údaje o přeměnách

1. Obecné informace

1.1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: Bytové družstvo Trnovany

Sídlo: Teplice, Masarykova 285

Právní forma: Družstvo

Předmět podnikání v rozsahu zapsaném v OR:

Pronájem bytů a nebytových prostor a poskytování základních služeb spojených s užíváním bytů, nebytových a společných prostor. Zabezpečování provozu, správy, údržby a oprav bytového a nebytového fondu včetně pozemku ve vlastnictví družstva

Datum vzniku: 19.5.1998

IČ: 25036921

DIČ: CZ25036921

Registrace k daním u Finančního úřadu v: Teplicích

Rozvahový den: 31.12.2016

Popis organizační struktury družstva :

- a) shromáždění delegátů
- b) představenstvo družstva
- c) předseda představenstva družstva
- d) zaměstnanci družstva

V průběhu roku 2016 nedošlo ke změně v organizační struktuře družstva.

1.2. Osoby podílející se na základním kapitálu účetní jednotky více než 20%

V roce 2016 se žádná osoba nepodílela na základním kapitálu více než 20%.

1.3. Změny a dodatky provedené v účetním období v obchodním rejstříku

V obchodním rejstříku byly ve sledovaném období provedeny změny ve složení představenstva viz bod 1.4.1.

1.4. Členové statutárních a dozorčích orgánů družstva k rozvahovému dni

1.4.1. Představenstvo

Funkce	Příjmení a jméno
Předseda představenstva	Ing. Veselý Jan
Místopředseda představenstva	Liška Jan
Člen představenstva	JUDr. Cajthaml Jiří
Člen představenstva do 31.3.2016	Musilová Libuše
Člen představenstva	Cachová Lenka
Člen představenstva od 28.6.2016	Majer Pavel

Paní Libuše Musilová odstoupila z představenstva ze zdravotních důvodů k datu 31.3.2016. Pan Pavel Majer byl představenstvem kooptován dne 5.4.2016 a dne 28.6.2016 byl zvolen shromážděním delegátů členem představenstva.

1.4.2. Kontrolní komise družstva

Funkce	Příjmení	Jméno
Předseda komise	Mgr. Vašut	Svatopluk
Členové komise	Mikulová	Olga
	Janetková	Gizela
	Vokálková	Jitka

1.5. Majetková účast účetní jednotky v jiných společnostech vyšší než 20% a smluvní spoluúčast bez ohledu na výši podílu

Družstvo nemá majetkovou účast v jiných společnostech.

1.6. Zaměstnanci družstva, osobní náklady

Skutečný stav pracovníků	8
z toho: počet řídících pracovníků	1
Počet osob pracujících na dohody	1
Delegáti	25
Představenstvo + kontrolní komise	9
<u>Osobní náklady</u>	6628
Mzdové náklady	4645
z toho řídící pracovníci	922
z toho zaměstnanci	2833
z toho delegáti a OON (zák.poj.=0)	679
z toho kontrolní komise	211
Zákonné sociální pojištění	1150
Zákonné zdravotní pojištění	446

Ostatní sociální náklady (příspěvek stravné)	63
<u>Odměny statutárním orgánům</u>	
Odměny statutárním orgánům celkem	324
Souhrnná výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů	0

1.7. Poskytnutá peněžitá či jiná plnění

V roce 2016 nebylo žádnému členu družstva či členům statutárních orgánů družstva poskytnuto peněžní či jiné plnění (půjčky a úvěry, poskytnuté záruky, penzijní připojištění, životní pojištění, úrazové nebo jiné pojištění, bezplatné užívání automobilu apod.).

1.8. Informace o celkových nákladech na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti

Ve sledovaném účetním období družstvo vynaložilo náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské společnosti. Případné členění vynaložených prostředků (účtováno v analytické evidenci účtu výsledovky 51810):

a) povinný audit účetní závěrky	0
b) nepovinný audit účetní závěrky	91 tis.Kč
c) jiné ověřovací služby	91 tis.Kč
d) jiné neauditorské služby	0

2. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování v předkládané účetní závěrce jsou v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších prováděcích předpisů, kterými se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele.

Dále uvedené informace jsou významné pro posouzení finanční, majetkové pozice a výsledku hospodaření účetní jednotky a pro analýzu údajů obsažených v rozvaze a ve výkazu zisku a ztráty a jsou uváděny v souladu s principem významnosti.

Účetní jednotka se v účetním období kalendářního roku 2016 neodchylovala od metod uvedených v § 7 odst. 5 zákona o účetnictví.

2.1. Ocenění a způsob účtování zásob

Zásobami se pro potřeby družstva rozumí nakupovaný materiál, který je oceňován a účtován ve skutečných pořizovacích cenách. Družstvo veškerý materiál účtuje přímo do spotřeby, tj. bez zaúčtování na sklad. Pro potřeby družstva je vedena pouze informativní evidence zásob v kusech.

2.2. Ocenění dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku vytvořeného vlastní činností

Družstvo nevlastní dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností.

2.3. Ocenění cenných papírů a majetkových podílů

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nevlastnila žádné cenné papíry, majetkové podíly ani deriváty.

2.4. Ocenění příchovek a přírůstků zvířat

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nevykazovala příchovky ani přírůstky zvířat, protože to není předmětem její činnosti.

2.5. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka neocenovala žádný majetek reprodukční pořizovací cenou.

2.6. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícím obdobím

Ve sledovaném účetním období družstvo uplatnilo daňové odpisy majetku dle platných právních předpisů. Oproti předcházejícím obdobím nedošlo k žádné podstatné změně způsobu oceňování a postupů odepisování a účtování.

2.7. Způsob stanovení opravných položek k majetku s uvedením zdroje informací pro stanovení výše opravných položek

Opravné položky k dlouhodobému majetku, zásobám a k finančnímu majetku nebyly ve sledovaném účetním období tvořeny. Opravné položky byly tvořeny pouze k pohledávkám – zákonné. Opravné položky k pohledávkám po lhůtě splatnosti byly tvořeny dle zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Celková výše uplatněných opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti:

	zůstatek k 1.dni ÚO	Tvorba	Zúčtování	Zůstatek k poslednímu dni ÚO
rok 2016	1373	483	156	1700
rok 2015	1411	139	177	1373
rok 2014	1247	270	106	1411
rok 2013	778	558	89	1247
rok 2012	854	177	253	778
rok 2011	695	181	22	854
rok 2010	1096	164	565	695
rok 2009	1025	166	95	1096
rok 2008	1400	160	535	1025
rok 2007	1402	396	398	1400
rok 2006	1949	400	947	1402
rok 2005	1874	451	376	1949

Členění zákonných opravných položek k pohledávkám po lhůtě splatnosti:

OP po lhůtě splatnosti	OP v %	rok 2016
více než 6 měsíců	20	4
více než 12 měsíců	33	0
více než 18 měsíců	50	420
více než 24 měsíců	66	0
více než 30 měsíců	80	0
více než 36 měsíců	100	1276
Celkem		1700

2.8. Způsob sestavení odpisových plánů pro dlouhodobý majetek a použité odpisové metody při stanovení odpisů.

Ve sledovaném účetním období sestavila účetní jednotka odpisový plán účetních odpisů dlouhodobého hmotného majetku v interní směrnici v souladu s § 30 až §33 zákona 586/1992 Sb. a vycházela z předpokládané doby jeho používání. Pro stanovení předpokládané doby používání dlouhodobého hmotného majetku účetní jednotka vycházela ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů a jeho přílohy č. 1.

2.9. Způsob uplatněný při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu

Ve sledovaném účetním období účetní jednotka nepracovala s údaji v cizí měně.

2.10. Způsob stanovení reálné hodnoty u majetku a závazků, které se v souladu se zákonem oceňují reálnou hodnotou

Ve sledovaném účetním období nepoužívala účetní jednotka ocenění reálnou hodnotou. Družstvo nepoužilo ocenění majetku a závazků reálnou hodnotou z toho důvodu, že nevlastní žádné cenné papíry, deriváty, finanční umístění a technické rezervy, pohledávky určené k obchodování ani majetek a závazky, u kterých ocenění reálnou hodnotou ukládá zvláštní právní předpis.

3. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

3.1. Významné položky pro hodnocení majetkové a finanční situace družstva

3.1.1. Doměrky splatné daně ze zisku za minulá účetní období

Ve sledovaném účetním období družstvu nebyla doměřena splatná daň ze zisku

3.1.2. Rozpis odložené daně ze zisku

Družstvo v účetním období neúčtovalo o odložené dani ze zisku

3.1.3. Dlouhodobé bankovní úvěry

Výše úvěrů poskytnutých peněžními ústavami (v tis.Kč):

rok	výše úvěru	rok splatnosti	úroková sazba	popis zajištění
2010	93028	2024	proměnná složená z referenční sazby + 2,30% marže p.a.	zástava objektů Palackého 1559-62, Krušnohorská 1571 -3 Resslerova 1698-9, B. Martinů 1700-1, Komenského 1722-7 J.Payera 1728-30, U Červ.kostela 1848-51, Nedbalova 1836, Nedbalova 1844, Scheinerova 1834, Edisonova 1841-3 J.zPoděbrad 1852, Ruská 2164 - vše vč. Pozemků pod objekty
2009				ve sledovaném účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr
2008				ve sledovaném účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr
2007				v tomto účetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr
2006				v tomtoúčetním období družstvu nebyl poskytnut žádný další bankovní úvěr
2005	91619	2021	proměnná složená z referenční sazby + 1,50% marže p.a.	zástava objektů Krušnohorská 1556,1563,1564,1566-1569 Olbrachtova 1588-9, Janáčkova 1590-1, Husova 1584-5, Přitkovská 1462-9, Maršovská 1523 Puškinova 1592-3, Seifertova 1586-7,Masarykova 1595-1602
2003	1469	2008	5,65%	zástava objektů J.Koziny 1470-1473 vč.pozemků
2003	1278	2008	5,65%	zástava objektů Zemská 1439-40 vč.pozemků

2003	1472	2008	5,65%	zástava objektů J.Koziny 1450-1 vč.pozemků
2003	3625	2008	5,20%	zástava objektů Hlávkova 1378-1383 vč.pozemků
2003	5090	2008	5,65%	zástava objektů Přítkovská 1634-9
2002	2188	2007	7,10%	zástava objektu J.Koziny 1375 vč.pozemků
2002	1394	2007	7,60%	zástava objektů Obránců míru 1494-7 vč.pozemků
2002	2343	2007	7,60%	zástava objektů J.Koziny 1489-93 vč.pozemků
2002	1988	2007	6,40%	zástava objektu Maršovská 1453 vč.pozemků
2002	3618	2007	7,10%	zástava objektů Bohosudovská 1605-8 vč.pozemků
2002	1520	2007	7,10%	zástava objektů Zemská 1446-7 vč.pozemků
2002	846	2007	7,10%	zástava objektů Fr.Šrámka 2585-6 vč.pozemků
2002	2170	2007	7,60%	zástava objektů Bohosudovská 1478-83 vč.pozemků
2002	1201	2007	6,40%	zástava objektů Hlávkova 1448-9 vč.pozemků

Zůstatek bankovních úvěrů:

Rok	Čerpání	Splátky	Zůstatek
2016	0	13512	97385
2015	0	13168	110897
2014	0	12790	124065
2013	0	12279	136855
2012	1491	11824	149135
2011	41245	5120	159468
2010	50291	5296	123343
2009	0	4683	78348
2008	0	6104	83031
2007	0	10307	89135
2006	38090	6468	99442
2005	53529	6064	67820
2004	0	5685	20355
2003	12933	3739	26040
2002	17268	422	16846

3.1.4. Rozpis přijatých dotací na investiční a provozní účely

V roce 2016 družstvo obdrželo dotaci na úhradu úroků z úvěru ve výši 1716 tis. Kč (viz výsledovka ú. 668).

3.2. Významné události po datu účetní závěrky (dle §19 zákona o účetnictví)

Za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky nevznikly v účetnictví družstva žádné skutečnosti jejichž důsledky by měnily významným způsobem pohled na finanční situaci účetní jednotky.

3.3. Informace o družstvu v souladu s principem významnosti

3.3.1. Hmotný a nehmotný majetek kromě pohledávek

3.3.1.1. Rozpis na hlavní skupiny nemovitostí, samostatných movitých věcí a souborů movitých věcí s ohledem na charakter a předmět činnosti

	PC 2016	oprávky	ZC 2016
Stavby	668210	203058	465152
Pozemky	23054	0	23054
Samostatné movité věci			
a soubory movitých věcí	2457	2015	442

Nedokončený majetek	0		0
Poskytnuté zálohy na DHM	0		0
Majetek celkem	693721	205073	488648

3.3.1.2. Rozpis dlouhodobého nehmotného majetku

	PC 2016	oprávky	ZC 2016
Software	417	417	0
Zřizovací výdaje			
Ocenitelná práva			
Celkem	417	417	0

3.3.1.3. Dlouhodobý hmotný majetek pořízený formou finančního pronájmu

Družstvo nevlastní hmotný majetek pořízený v předcházejících letech formou finančního pronájmu.

3.3.1.4. Nejdůležitější přírůstky a úbytky dlouhodobého majetku

Majetek	k počátku úč.období	Přírůstky			Úbytky			ke konci úč.období
		nákup	vlastní činnost	ostatní	odpisy dle plánu	prodejem	vyřazením	
Hmotný majetek:								
Budovy, stavby								
2016	652528	15682						668210
Pozemky								
2016	23054							23054
Soubory MV								
2016	2541	12					96	2457
Nehmotný majetek:								
Software								
2016	453						36	417

3.3.1.5. Souhrnná výše majetku neuvedená v rozvaze

Ve sledovaném účetním období družstvo nevlastnilo žádný majetek neuvedený v rozvaze.

3.3.1.6. Rozpis majetku, který je zatížen zástavním právem popř. věcným břemenem (viz. výpis z katastru nemovitostí a evidence majetku družstva)

Majetek	zatíženo ve 2010	Forma zatížení majetku
dům Palackého 1559-62	7058	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1571	5569	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
dům Krušnohorská 1572-3	3471	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Resslerova 1698-9	8694	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům B. Martinů 1700-1	8742	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru

Dům Komenského 1722-4	14872	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Komenského 1725-7	15157	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům J. Payera 1728-30	16374	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Scheinerova 1834	1150	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Nedbalova 1836	1040	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Edisonova 1841-3	9191	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Nedbalova 1844	1031	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům U Červeného kostela 1847-1852	7527	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům J. z Poděbrad 1852	3057	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Ruská 2164	2657	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/8	117	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/7	118	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.530/6	135	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 530/5	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/4	641	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/5	309	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2562/6	420	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.1760/3	124	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/4	123	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/6	118	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/5	120	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/4	119	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 39/3	120	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/19	123	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/12	121	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1760/11	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/24	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/23	121	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/22	122	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č.1663/28	139	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/26	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/57	141	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/56	138	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/55	141	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 1663/54	143	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc. č. 10/47	138	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/48	137	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/49	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/50	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/51	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 10/52	136	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 3388	317	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Celkem	110895	
Majetek	zatíženo v r. 2005	Forma zatížení majetku
pozemek parc.č. 2432	126	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2433	110	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemke parc.č. 2434	110	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2435	108	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2436	112	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2437	109	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2438	111	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
pozemek parc.č. 2439	112	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1462 vč.zastavených pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1463 vč.zastavených pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1464 vč.zastavených pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1465 vč.zastavených pozemků	2608	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1466 vč.zastavených pozemků	2605	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1467 vč.zastavených pozemků	1869	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Přítkovská 1468 vč.zastavených pozemků	1873	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru

Dům Přítkovská 1469 vč.zastavěných pozemků	1873	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Maršovská 1523 vč.zastavěných pozemků	5285	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Husova 1584-5	4172	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Seiferova 1586-7	8206	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Olbrachtova 1588-9	8238	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Janáčkova 1590-1	8454	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Puškinova 1592-3	5200	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1595-6	4799	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1597-8	4758	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1599-1600	4907	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Masarykova 1601-2	4878	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1556	5530	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1563	5460	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1564	5484	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1566	5520	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1567	5483	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1568	5483	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Dům Krušnohorská 1569	5469	zástava ve prospěch banky - zajištění úvěru
Celkem	118881	

3.3.1.7.Přehled majetku, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví

Družstvo nevlastní žádný majetek, jehož tržní ocenění je výrazně vyšší než jeho ocenění v účetnictví.

3.3.1.8.Počet a jmenovitá hodnota dlouhodobých majetkových cenných papírů a majetkových účastí v tuzemsku a v zahraničí podle jednotlivých druhů a emitentů a přehled o výnosech plynoucích z jejich vlastnictví

Družstvo nevlastní žádné majetkové cenné papíry ani majetkovou účast v tuzemsku ani v zahraničí.

3.3.2. Pohledávky

3.3.2.1.Pohledávky po lhůtě splatnosti v tis. Kč

Výši pohledávek po lhůtě splatnosti činí z největší části pohledávky za nájemníky za dlužné nájemné, úhrady služeb a poplatků z prodlení. Další pohledávky tvoří nezúčtované zálohy na daních uhrazené finančnímu úřadu a nevyúčtované zálohy uhrazené dodavatelům energií.

V následující tabulce jsou uvedeny pohledávky po lhůtě splatnosti v rozdělení na dlužné nájemné a služby a smluvní penále:

Druh pohledávky	
	2016

Nájemné, služby a úroky z prodlení	11813
Pohledávky - firmy	272
Poskytnuté zálohy dodavatelům na energie	192
Ostatní pohledávky - pojistné události, splátky domovních telef.	4647
Stát - daňové pohledávky	2092
Dohadné účty aktivní - neuzavřené pojistné události	0
Náklady řízení	1179
Celkem	20195

Upravíme-li výši pohledávek o opravné položky k pohledávkám ve výši **1700 tis. Kč**, dostaneme se ke konečnému stavu pohledávek v částce **18 495 tis. Kč**, který je vykazován v řádku C.III. a C.II. netto rozvahy. (Z částky u ostatních pohledávek 4 647 tis. Kč je hodnota 2389 tis. Kč vykazována jako krátkodobá se splatností do konce rok 2017 a hodnota 2258 tis. Kč jako dlouhodobá se splatností nejdříve v roce 2018).

Družstvo k rozvahovému dni neviduje pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

3.3.2.2. Údaje o pohledávkách k podnikům ve skupině

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazovalo pohledávky k podnikům ve skupině.

3.3.2.3. Údaje o pohledávkách z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazovalo pohledávky z titulu uplatnění zástavního a zajišťovacího práva.

3.3.3. Vlastní kapitál

3.3.3.1. Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období

	2016
Základní kapitál zapsaný v OR	50
Základní kapitál nezapsaný v OR	338377
Emisní ážio	0
Zákonný rezervní fond a nedělitelný fond	50
Ostatní fondy ze zisku	133
Kapitálové fondy	5842
Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření	0
Zisk předchozích účetních období	80768
Ztráta předchozích účetních období	0
Zisk za účetní období po zdanění	0
Ztráta za účetní období	-1688
Vlastní kapitál celkem	423532

3.3.3.2. Rozdělení zisku nebo úhrada ztráty předcházejících účetních období

Položka	2016
Výsledek hospodaření předchozích období PS (+)zisk, (-) ztráta	65763
Tvorba (+) nebo čerpání (-) rezervního fondu	0
Tvorba (+) nebo čerpání (-) statutárních fondů	0
Tvorba (+) nebo čerpání (-) nerozděleného zisku minulých let	15005
Úhrada (+) nebo zvýšení (-) neuhrazené ztráty minulých let	0
Výsledek hospodaření předchozích období KS (+)zisk,(-)ztráta	80768

3.3.3.3. Základní kapitál

Základní kapitál družstva tvoří základní členské vklady:

Položka základního kapitálu	2016
Členské vklady zapsané v obchodním rejstříku	50
Členské vklady nezapsané v obchodním rejstříku	338377
Základní kapitál celkem	338427
Počet členů družstva s hlasem rozhodujícím k rozvahovému dni	2186

3.3.4. **Závazky**

3.3.4.1. Závazky po lhůtě splatnosti

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazuje žádné závazky po lhůtě splatnosti. Rovněž nemá žádné splatné závazky z pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a z veřejného zdravotního pojištění. Družstvo nemá žádný evidovaný daňový nedoplatek u místně příslušného finančního úřadu v Teplicích.

3.3.4.2. Závazky k podnikům ve skupině, závazky kryté podle zástavního práva

Družstvo ve sledovaném účetním období nevykazuje žádné závazky k podnikům ve skupině ani závazky kryté podle zástavního práva.

Družstvo k rozvahovému dni nevykazuje závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

3.3.4.3. Závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze

Družstvo nemá žádné závazky nesledované v účetnictví a neuvedené v rozvaze.

3.3.4.4. Penzijní závazky

Družstvo ve sledovaném období neeviduje žádné penzijní závazky.

3.3.5.

	Rezervy druh rezervy
	rizikový fond 2016
stav k 1.1.	3981
tvorba	658
čerpání	0
stav k 31.12.	4639

3.3.6. **Výnosy z běžné činnosti – rozvržené podle hlavních činností podniku v členění na tuzemsko a zahraničí**

Društvo vykazuje pouze výnosy z běžné činnosti prováděné v tuzemsku. V zahraničí družstvo nemělo ve sledovaném účetním období ani v předcházejících účetních obdobích žádné výnosy. V následující tabulce jsou uvedeny výnosy z běžné činnosti prováděné v tuzemsku v členění na jednotlivé druhy výnosů:

Druh výnosů	2016
Tržby z prodeje služeb	64353
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0
Poplatky z prodlení	635
Přijaté úroky	4
Přijaté dotace	1716
Náklady řízení, soudní poplatky, výnosy z pojištění	873
Výnosy celkem	67581

3.3.7. Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj

V roce 2016 nebyly družstvem vynaloženy žádné výdaje na výzkum a vývoj.

3.3.8. Údaje o přeměnách

V roce 2016 nedošlo k žádným přeměnám družstva.

Sestavil:

David Nejedlý

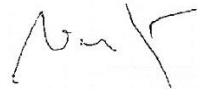
Okamžik sestavení účetní závěrky:

1.6.2017

Osoba, jejíž podpisový záznam byl připojen k účetní závěrce, která byla podkladem pro zpracování této přílohy:

Ing Jan Veselý – předseda představenstva

Bytové družstvo Trnovany
 sídlo: Masarykova 285, 415 01 Toplečice
 IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921
 Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem
 oddíl Dr., vložka 404



Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou

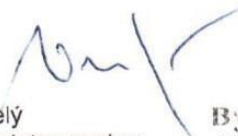
(§82 ZOK)

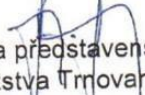
**Zpráva představenstva Bytového družstva Trnovany
o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními
ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle ust. § 82 ZOK
za účetní období roku 2016**

Bytové družstvo Trnovany není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby ve smyslu § 74 ZOK.

Bytové družstvo Trnovany mělo k 31.12.2016 celkem 2186 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla ve výši obvyklé. Žádný z členů družstva nemá ve vztahu k Bytovému družstvu Trnovany postavení ovládané ani ovládající osoby.

V Teplicích dne 30.3.2017


Ing. Jan Veselý
Předseda představenstva
Bytového družstva Trnovany


Jan Liška
Místopředseda představenstva
Bytového družstva Trnovany

Bytové družstvo Trnovany
sídlo: Masarykova 285, 415 01 Teplice
IČ: 25036921 DIČ: CZ25036921
Obch. rejstřík: KS Ústí nad Labem
oddíl Dr., vložka 404

Obdrží (též): kontrolní komise Bytového družstva Trnovany k přezkoumání zprávy o vztazích dle ust. § 83 ZOK

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

členům družstva Bytové družstvo Trnovany se sídlem v Teplicích, Masarykova 285, PSČ 415 01, zapsaného do obchodního rejstříku v Ústí nad Labem, oddíl Dr, vložka 404, dne 19. května 1998, IČ: 250 36 921.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Bytové družstvo Trnovany („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2016, 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 bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Bytové družstvo Trnovany k 31.12.2016 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2016 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.

Zpráva o ověření zprávy o vztazích

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích družstva Bytové družstvo Trnovany za rok končící 31. 12. 2016. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědné představenstvo Družstva. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

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

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích družstva Bytové družstvo Trnovany za rok končící 31. 12. 2016 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou 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 auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

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.

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 obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva 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.

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 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.

EKONO – AUDIT, DANĚ, s. r. o.
J. z Poděbrad 47/3, 415 01 Teplice
Evidenční číslo auditorské společnosti: 469

Auditor odpovědný za provedení auditu jménem
auditorské společnosti:

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová, evidenční číslo
1500

Datum zprávy auditora: 21. 6. 2017

EKONO-AUDIT, DANĚ, s.r.o.
J. z Poděbrad 47/3
415 01 Teplice
IČ: 25249061 DIČ: CZ25249061