

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

členům družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice se sídlem v Teplicích, Střední 1057/11, PSČ 415 01, zapsaného do obchodního rejstříku v Ústí nad Labem, oddíl DrXXVI, vložka 315, dne 27. února 1973, IČ: 002 27 692.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice (dále také „Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2020, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Družstvu jsou uvedeny na straně 3 v bodu 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Družstvu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Zpráva o ověření zprávy o vztazích

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích družstva Okresní stavební bytové družstvo Teplice za rok končící 31. 12. 2020. 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 Okresní stavební bytové družstvo Teplice za rok končící 31. 12. 2020 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

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 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 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 vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho 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 nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat 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: 28. 5. 2021



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

Výroční zpráva o hospodaření Okresního stavebního bytového družstva Teplice za rok 2020

1) Hospodaření družstva

Hospodářský výsledek za r. 2020 činí 3 392 744,52 Kč. Tato částka se skládá z HV středisek bytového hospodářství 0 Kč a HV správy družstva 3 392 744,52 Kč. Dále následují informace čerpané z výkazů Rozvaha a Výkaz zisku a ztráty za r. 2020 s porovnáním za předchozí dvě období.

	SBH	SOH	Celkem
výnosy	46 296	35 422	81 718
náklady	46 296	32 029	78 325
Celkem HV	0	3 393	3 393

2) Rozvaha 2018-2020 v tis. Kč k 31. 12.

Aktiva	2018	2019	2020
aktiva celkem	1 270 321	1 316 233	1 376 703
dlouhodobý majetek	903 936	910 432	932 053
dl. nehmotný majetek	714	477	238
dl. hmotný majetek	902 997	909 899	931 815
dl. finanční majetek	225	56	0
oběžná aktiva	359 238	398 944	438 456
dlouhodobé pohledávky	33 055	51 673	41 632
krátkodobé pohledávky	174 860	170 974	175 220
finanční majetek	151 323	176 297	221 604
časové rozlišení	7 147	6 857	6 194

Pasiva	2018	2019	2020
pasiva celkem	1 270 321	1 316 233	1 376 703
vlastní kapitál	595 321	625 909	656 915
základní kapitál	152 280	152 282	152 302
z toho zapísované	100 000	100 000	100 000
kapitálové fondy	438 879	468 308	495 922
fondy ze zisku	5 344	4 133	5 298
HV účetní období	-1 182	1 186	3 393
cizí zdroje	675 000	690 324	719 788
dlouhodobé závazky	120 210	153 731	195 233
krátkodobé závazky	212 215	221 717	223 085
dlouhodobé úvěry	342 575	314 876	301 136

3) Výkaz zisku a ztráty 2018-2020 porovnání v časové řadě v tis. Kč k 31. 12. 2020

	2018	2019	2020
tržby prodej výrobků a služeb	103 132	83 630	60 138
výkonová spotřeba	90 749	56 237	36 032
přidaná hodnota	12 383	27 393	24 106
osobní náklady	13 536	12 911	14 957
daně a poplatky	289	2 008	2 011
úprava hodnot v provozní oblasti	686	6 944	3 441
prodej - dlouhodobý majetek	0	0	159
zůstatková cena prodaného majetku	0	0	159
jiné provozní výnosy	9 879	11 357	13 752
jiné provozní náklady	8 456	5 736	4 166
provozní HV	-705	11 151	12 949
výnosy finanční majetek dl.	576	3 454	0
výnosy finanční majetek kr.			6 468
nákl. související s ost. dl.fin. majetku			
výnosové úroky	117	329	314
nákladové úroky		10 360	9 251
os. finanční výnosy	3 568	3 735	0
os. finanční náklady	4 737	3 675	6 795
HV finanční operace	-476	-9 961	-9 264
daň z příjmu splatná		4	292
HV před zdaněním	-1 182	1 190	3 685
mimořádné výnosy			
mimořádné náklady			
daň z příjmu minulé období			
mimořádný HV			
HV účetní období	-1 182	1 186	3 393

Pozn. Družstvo vykazuje ve výnosech čerpanou dlouhodobou zálohu na opravy bytových objektů. Vzhledem k tomu, že opravy bytových objektů jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty pod položkou služby, je čerpání dlouhodobé zálohy do výnosů vykázáno k 31. 12. 2020 jako tržba z prodeje služeb (jedná se o součást nájemného) z důvodu srovnatelnosti nákladů a výnosů. K 31. 12. 2019 jsou výnosy z čerpané dlouhodobé zálohy na opravy vykázány totožně.

4) Tabulka nákladových a výnosových ukazatelů v tis. Kč k 31. 12. 2020

Náklady	2018	2019	2020
náklady celkem včetně VPN	118 833	101 694	78 325
-spotřeba materiálu a energie	941	1 213	1 119
-služby	89 808	55 024	34 913
-osobní náklady	13 536	12 911	14 957
-ostatní provozní náklady	8 745	14 688	10 111
-finanční náklady	4 737	17 479	16 046
-mimořádné náklady			
prodej cenných papírů			
vnitropodnikové náklady	382	375	887
-daň z příjmů		4	292
HV zisk-ztráta po zdanění	-1 182	1 186	3 393

Výnosy	2018	2019	2020
výnosy celkem včetně VPV	117 652	102 880	81 718
-za služby	103 132	83 630	60 138
-provozní	9 879	11 357	13 911
-finanční	4 259	7 518	6 782
-mimořádné			
-vnitropodnikové	382	375	887

5) V krátkosti k některým významným položkám v Rozvahu a Výkazu Z A Z

Dlouhodobý majetek

- 1) Ve sledovaném roce nebyl pořízen nový dlouhodobý nehmotný majetek ani hmotný majetek odepisovaný.
- 2) Výše dlouhodobého neodepisovaného majetku klesla v souvislosti s převodem 1 bytové jednotky do osobního vlastnictví o 152 tis. Kč. Zároveň se zvýšila hodnota neodepisovaných bytových domů o technická zhodnocení v částce 12 423 tis. Kč po snížení hodnoty o částku přijatých dotací z programu IROP.
- 3) V roce 2020 jsme spravovali celkem 15 Společenství vlastníků jednotek domu.
- 4) V roce 2020 došlo k úbytku hodnoty pozemků rovněž v souvislosti s převodem 1 bytové jednotky do osobního vlastnictví ve výši 7 tis. Kč.

Pohledávky

Pohledávky z nájemného za dlužníky jsou trvale velmi sledovaným ukazatelem. Platební morálka se v průběhu r. 2020 zlepšila. Legislativa v tomto případě trvale nestojí na straně družstva a bezproblémových družstevníků, nadále se v této oblasti ze strany státu nic nezměnilo. V roce 2020 bylo podáno celkem 32 žalob na vydání platebního rozkazu v celkové částce 983 tis. Kč a bylo podáno 7 žalob na vyklizení bytu (4 bytů byly vyklizeny, 3 se ještě řeší). V roce 2020 bylo uzavřeno 56 dohod o splátkách na nedoplatek z vyúčtování služeb ve výši 1 065 tis. Kč a uplatněno 15 návrhů na exekuční řízení. Podáno bylo také 22 přihlášek pohledávky v rámci insolventního řízení. Stále více dlužníků využívá možnosti oddlužení-bankrot.

Dalším problémem jsou náklady na volné bytové jednotky na jejich opravy a údržbu. K 31.12.2020 bylo celkem 80 volných bytů (bez zavřených SBH), což je poměrně značný pokles proti r. 2019, tehdy bylo k 31.12. celkem 149 volných bytů (bez zavřených SBH). Ze sledování stavu od r. 2018 vyplývá trend setrvalého poklesu počtu volných bytů, což je pro družstvo velmi příznivá zpráva.

	2018	2019	2020
náklady spojené s vyklizením bytů	3 527	903	3 771
nájem volné byty	6 001	4 377	3 190
ON-prodej vyklizené byty	1 471	412	205
odpis pohledávky ostatní	733	702	469
OV-prodej vyklizených bytů	-3 887	-5 273	- 7 900
Celkem náklady	7 845	1 121	-265

	Kč	%
Příspěvek na správu celkem	14 782 940	
příspěvek/osobu	330,00	
původní výše	150,00	45,45
zvýšení	180,00	54,55
poměrná část 150 Kč	6 718 846,23	
poměrná část 180 Kč	8 064 093,77	
náklady na volné byty	7 164 886,75	
rozdíl	899 207,02	

Z výše uvedených tabulek je vidět, že náklady na volné byty jsou kryty ze zvýšeného příspěvku na správu.

pohledávky	2018	2019	2020
běžné nájemné	3 588	2 914	3 507
nájemné-minulá období	677	180	89
pohledávka Hrob + vyklizené byty	17 248	13 785	11 335
odběratelé	148	99	45
členské podíly	1 637	1 685	1 036
opravy	71	90	136
zálohy	3 854	837	1 815
ostatní	3 208	2 776	1 737
pohledávka-za zateplení	32 324	51 269	41 161
pohledávka-za společenstvím	0	0	1
za zaměstnanci	13	11	7
uznání dluhu	225	54	4
soudně vymáhané pohled.	52	28	0

Tvorba a čerpání dlouhodobých záloh a záloh na výtahy v Kč

PS k 1.1.2020	tvorba	čerpání	KS k 31.12.2020
149 010 341,59	71 967 485,06	30 622 099,32	190 355 727,33
výtahy			
2 574 261,92	0,00	0,00	2 574 261,92

Závazky

závazky	2018	2019	2020
dlouhodobé	462 785	468 607	496 369
-dlouhodobé přijaté zálohy	120 210	153 731	195 233
-úvěry dlouhodobé	342 575	314 876	301 136
krátkodobé	212 215	221 717	223 085
-obchodní styk	18 115	20 512	16 062
-krátkodobé přijaté zálohy	178 928	178 605	183 177
-závazky k zaměstnancům včetně pojištění	744	740	780
-dotace a daně	1 201	8 786	8 385
-ostatní závazky včetně krátkodobých úvěrů	12 874	12 948	14 587
-dohadné účty pasivní	353	126	94

Položka dotace a daně obsahuje závazný příslib dotací IROP v hodnotě 7 609 tis. Kč.

Bankovní účty

OSBD Teplice má u bankovních domů vedené k 31.12.2020 účty uvedené v tabulce, z nichž některé jsou s omezeným dispozičním právem.

Banka	Číslo účtu	Typ	Popis	
			vznik	omezení
ČSOB a.s.	1211344 / 0300	běžný	1/1991	vázáno 276 409 Kč
ČSOB a.s.	232077138 / 0300	spořicí	9/2009	vázáno 25 000 000 Kč
ČS a.s.	1064825399 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 6 064 446 Kč
ČS a.s.	414-1064825399 / 0800	spořicí termínov.	8/2017	výpověď 1 měsíc
ČS a.s.	7501182 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	7501262 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	7501342 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	2552132 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 637 044 Kč
Sberbank a.s.	4200238599 / 6800	běžný	7/2010	
Sberbank a.s.	4205101102 / 6800	spořicí termínov.	8/2017	výpověď 6 měsíců
Sberbank a.s.	4205109315 / 6800	spořicí termínov.	10/2020	výpověď 1 měsíc
Sberbank a.s.	2200033922 / 6800	běžný depozitní	7/2010	vázáno 1 240 000 Kč

Bankovní úvěry

V roce 2020 byla úvěrová zatíženost ve výši 301 564 317,69 Kč.

PS k 1. 1. 2020	splátky	nový úvěr	KS k 31. 12. 2020
314 876 379,44	29 062 061,75	15 750 000,00	301 564 317,69

Program Panel

V roce 2020 obdrželo družstvo v rámci programu PANEL dotaci ve výši 3 470 608,00 Kč.

2001-2003	93 620,00	20000283	Karolíny Světlé 556-561, Dubí
5002	172 628,00	20080372	Dukelských Hrdinů 287-288, Krupka
3601	227 876,00	20080371	Pražská 3009-3011, Teplice
1202,2301-2302	127 448,00	20070289	Švermova 153, Lahošť, Pražská 270-273, Bystřany
7901	353 172,00	20100284	Krajní 267-271, Teplice
5201	409 392,00	20080335	Dukelských Hrdinů 289-293, Krupka
3501-3503	490 104,00	20080375	Rovná 250-266, Teplice
7201-7204	491 820,00	20100286	Na Konečné 202-203, Teplice
3301-3302	1 104 548,00	20100285	Prosetická 238-241, 261-264 Teplice
Celkem	3 470 608,00		

Program IROP – Integrovaný regionální operační program MMR

OSBD Teplice se zapojilo do dotačního programu IROP Ministerstva místního rozvoje. Celkem je v plánu družstva využít IROP oproti r. 2019 pro 15 středisek bytového hospodářství (navýšení o 1 SBH). V období 2019-2020 byla Ministerstvem místního rozvoje přiznána dotace celkem pro 12 SBH ve výši 7 609 tis. Kč. K čerpání dotací došlo u SBH – Srbice 92, Srbice 93, Zahradní 519-520, Tovární 289-290, Zabrušany 100 a Zabrušany 101, a to v celkové výši 5 722 tis. Kč.

Práce spojené s rekonstrukcí výše uvedených domů byly v r. 2020 hrazeny z vlastních zdrojů družstva, teprve po doložení veškerých dokladů MMR a kontrole správnosti byly přijaty finanční prostředky.

Náklady

V roce 2020 byly provedeny opravy, údržba a technické zhodnocení středisek bytového hospodaření v hodnotě 29 122 757,11 Kč a spotřeba materiálu byla ve výši 45 831,47 Kč. Fond oprav byl čerpán ve výši 30 622 099,32 Kč. Chybějící prostředky u SBH ve výši 1 307 878,26 Kč byly kryty vnitrodružstevní půjčkou. Jak z uvedeného vyplývá, navýšení příspěvku do fondu oprav u zhruba 50% SBH přispělo k menší potřebě krytí požadavky půjčkou.

V r. 2020 byly uzavřeny 4 úvěrové smlouvy v souvislosti s rekonstrukcí bytových domů – Srbice 92, Srbice 93, Tovární 289-290 a Zahradní 519-520 v Dubí v celkové výši 15 750 tis. Kč. Tyto smlouvy byly uzavřeny z důvodu potřeby dodatečného krytí nákladů na rekonstrukci bytových domů, neboť vlastní zdroje a dotace celý rozsah rekonstrukcí nepokryly.

Tabulka hlavních dodavatelů r. 2020

Stavmart s.r.o.	stavební práce	14 831 471,60
Termocon s.r.o.	stavební práce	8 930 179,55
Údržba bytů – Zd. Zítka	opravy a údržba	6 600 490,00
Výtahy Petersik s.r.o.	servis výtahů	6 463 598,00
TOMATEP s.r.o.	úklidové práce	4 965 727,00
Energie-Reality s.r.o.	odečty, montáže ERTN	2 783 256,07
JFH inženýring s.r.o.	administrativa IROP	2 550 076,44
AMIL Company s.r.o.	opravy a údržba	2 248 498,00
Müller a spol .s.r.o.	servis plyn. zařízení	1 848 292,46
Jan Urbanczyk	malířské práce	1 844 092,00
Výtahy Vaněrka s.r.o.	servis výtahů	1 837 339,50
M.Nebřenský+M.Verner	úklidové práce	1 090 286,24
ostatní		26 528 708,07
Celkem		82 522 014,93

Některé nákladové ukazatele v tis. Kč

vybrané náklady správy	2018	2019	2020
náklady s vyklizením bytů	3 527	903	3 771
nájem volný byt	6 001	4 377	3 190
náklady-vyklizené byty	1 471	412	205
Celkem	10 999	5 692	7 166
externí služby	5 263	2 797	1 262
z toho :			
-Minolta servis (Konica)	68	51	51
-právní služby	300	300	300
-policie Krupka	0	0	0
-systémové práce PC	285	289	264
-programátorské služby	32	72	165
audit+daňové poradenství	59	90	125
úklid OSBD	102	102	102
Radiohouse	49	16	0
-ostatní	3 638	1 877	255
náklady DPH	211	290	293
spotřeba energie	168	187	563
spotřeba mat.+PHM	351	614	556

Některé výnosové ukazatele v tis. Kč

výnosy	2018	2019	2020
pronájmy, příspěvky SAS	16 414	16 868	16 545
prov. výnosy - poplatky	3 696	3 606	4 007
úroky BÚ	117	329	314
úroky, popl.z prodlení	1 001	1 634	1 177
ostatní finanční výnosy	3 887	3 735	3 530

5) Ostatní aktivity družstva

Družstvo zpracovávalo k 31. 12.2020 účetnictví 15 společenstvím vlastníků jednotek domu, které je vedeno odděleně od účetnictví OSBD. Spravovaná SVJ k 31.12. 2020 :

SVJ	Adresa
102	Bílinská 2772, Teplice
105	Bílinská 2801, Teplice
204	Horova 2593, Teplice
206	Horova 2548, Teplice
401	Bystřická 427, Novosedlice
601	Rohová 180-181, Teplice
603	Rohová 182-183, Teplice
604	Rohová 188-189, Teplice
703	Důl Bedřich 491, Dubí
901	Nad Plovárnou 511, Krupka
902	Nad Plovárnou 512, Krupka
904	Nad Plovárnou 516, Krupka
906	Nad Plovárnou 526, Krupka
909	Poštovní 593, krupka
1001	Mostecká 2037, Litvínov



6) Závěr

V r. 2020 uzavřelo družstvo 4 úvěrové smlouvy, které se týkají SBH – Srbice 92, Srbice 93, Tovární 289-290 a Zahradní 519-520. Úvěry od ČSOB doplnily financování kompletní modernizace těchto bytových domů. Celkový rozsah úvěrů činí 15 750 tis. Kč a jsou splatné v červnu 2045. Toto je již zmíněno v informaci o úvěrové zatíženosti.

V době přípravy Výroční zprávy ovlivnila práce situace způsobená koronavirem Covid-19. Na dosavadní hospodaření družstva neměla zásadní vliv. Pokud posuzujeme ke dni vydání Výroční zprávy z pohledu výběru běžného nájemného (významná položka), při porovnání shodných období let 2019 a 2020 nedošlo k výraznému výpadku.

Z pohledu provozu družstva byla situace daná opatřeními státní správy. Převážná část kontaktů s klienty byla převedena do elektronické podoby. To vyvolalo nutnost modernizace vybavení výpočetní technikou, ke které se přistoupilo na přelomu r. 2020-2021.

Josef Snížek Ing. – předseda představenstva OSBD Teplice
Petr Kofer – člen představenstva OSBD Teplice
Jana Doležalová Ing. – ekonom OSBD Teplice



V Teplicích, dne 28.5.2021

ROZVAHA

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 0**

v tisících Kč

IC	0	0	2	2	7	6	9	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Okresní stavební bytové družstvo
Teplice**

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

Střední 1057/11

Teplice

415 01

otisk podacího razítka

Označ.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	+1 394 452	-17 749	+1 376 703	+1 316 233
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva	003	+940 875	-8 822	+932 053	+910 432
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	+1 241	-1 003	+238	+477
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	+1 241	-1 003	+238	+477
B.I.2.1.	Software	007	+1 241	-1 003	+238	+477
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	+939 634	-7 819	+931 815	+909 899
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	+916 478	-3 027	+913 451	+901 158
B.II.1.1.	Pozemky	016	+24 289		+24 289	+24 296
B.II.1.2.	Stavby	017	+892 189	-3 027	+889 162	+876 862
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	+5 450	-4 792	+658	+966
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstítkelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	+17 706		+17 706	+7 775
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	+17 706		+17 706	+7 775
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	+0		+0	+56
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028				
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033	+0		+0	+56
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

Ověřila dne:

28. 05. 2021

Mgr. Ing. Vladislava Šahulová

Označ.	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C.	Oběžná aktiva	037	+447 383	-8 927	+438 456	+398 944
C.I.	Zásoby	038				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky	046	+225 779	-8 927	+216 852	+222 647
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	+41 632		+41 632	+51 673
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	+41 632		+41 632	+51 673
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	+750		+750	+750
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	+40 882		+40 882	+50 923
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	+184 147	-8 927	+175 220	+170 974
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	+159 644	-8 927	+150 717	+146 686
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	+24 503		+24 503	+24 288
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	+4		+4	+1
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	+1 065		+1 065	+87
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	+23 434		+23 434	+24 200
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	072	+10 093		+10 093	+12 288
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074	+10 093		+10 093	+12 288
C.IV.	Peněžní prostředky	075	+211 511		+211 511	+164 009
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	+60		+60	+89
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	+211 451		+211 451	+163 920
D.	Časové rozlišení aktiv	078	+6 194		+6 194	+6 857
D.1.	Náklady příštích období	079	+245		+245	+141
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081	+5 949		+5 949	+6 716

Ověřila dne:

28. 05. 2021

Mgr. Ing. Vladislava Saproňová

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	+1 376 703	+1 316 233
A	Vlastní kapitál	002	+656 915	+625 909
A.I.	Základní kapitál	003	+152 302	+152 282
A.I.1.	Základní kapitál	004	+152 302	+152 282
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	007	+495 922	+468 308
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	+495 922	+468 308
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	+495 922	+468 308
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	014		
A.III.	Fondy ze zisku	015	+5 298	+4 133
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	+5 029	+4 023
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017	+269	+110
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	018		
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	019		
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	020		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	+3 393	+1 186
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	022		
B.+C.	Cizí zdroje	023	+719 788	+690 324
B.	Rezervy	024	+334	+0
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	025		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	026		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	027		
B.4.	Ostatní rezervy	028	+334	+0
C.	Závazky	029	+719 454	+690 324
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	+496 369	+468 607
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	032		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	+301 136	+314 876
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	+195 233	+153 731
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	036		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	037		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038		

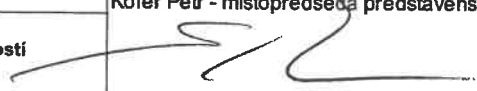

Ověřila dne:
 28. 05. 2021
 Mgr. Ing. Vladislava Sahuja

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	039		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040		
C.I.9.	Závazky - ostatní	041		
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	043		
C.I.9.3.	Jiné závazky	044		
C.II.	Krátkodobé závazky	045	+223 085	+221 717
C.II.1.	Vydané dluhopisy	046		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	047		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	048		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	+428	+0
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	+183 177	+178 605
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	+16 062	+20 512
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	052		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053		
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	054		
C.II.8.	Závazky ostatní	055	+23 418	+22 600
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	056		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	057		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	+491	+470
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	059	+289	+270
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	+8 385	+8 786
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	+94	+126
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	+14 159	+12 948
C.III.	Časové rozlišení pasiv	063		
C.III.1.	Výdaje příštích období	064		
C.III.2.	Výnosy příštích období	065		
D.	Časové rozlišení pasiv	066		
D.1.	Výdaje příštích období	067		
D.2.	Výnosy příštích období	068		

Ověřila dne:

28. 05. 2021

Mgr. Ing. Vladislava Sanulová

Sestaveno dne: 28.5.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	Ing. Snižek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
Pozn.:	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Okresní stavební bytové družstvo
Teplice**

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

**Střední 1057/11
Teplice**

415 01

k. **3 1 . 1 2 . 2 0 2 0**

Od: **1.1.2020** Do: **31.12.2020**

v tisících Kč

ič **0 0 2 2 7 6 9 2**

otisk podacího razítka

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	001	+60 138	+83 630
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	+36 032	+56 237
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	+1 119	+1 213
A.3.	Služby	006	+34 913	+55 024
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	007		
C.	Aktivace (±)	008		
D.	Osobní náklady	009	+14 957	+12 911
D.1.	Mzdové náklady	010	+11 443	+9 603
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	+3 514	+3 308
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	012	+3 272	+3 080
D.2.2.	Ostatní náklady	013	+242	+228
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	+3 441	+6 944
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	+669	+789
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	+669	+789
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	+2 772	+6 155
III.	Ostatní provozní výnosy	020	+13 911	+11 357
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	021	+159	
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	+13 752	+11 357
F.	Ostatní provozní náklady	024	+6 670	+7 744
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	+159	
F.2.	Prodaný materiál	026		
F.3.	Daně a poplatky	027	+2 011	+2 008
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028	+334	+0
F.5.	Jiné provozní náklady	029	+4 166	+5 736
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	030	+12 949	+11 151

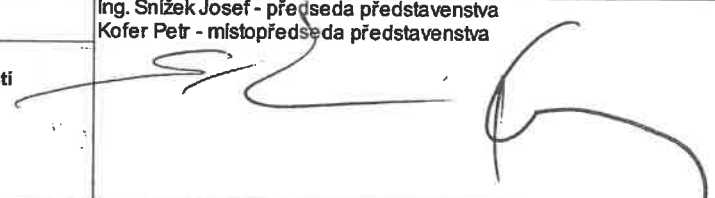
Ověřila dne:

28. 05. 2021

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnosti v účetním období	
			sledovaném	minulém
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	031		
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	032		
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035	+0	+3 454
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037	+0	+3 454
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038	+0	+3 444
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	+314	+329
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	+314	+329
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	+9 251	+10 360
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	044		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	+9 251	+10 360
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	+6 468	+3 735
K.	Ostatní finanční náklady	047	+6 795	+3 675
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	048	-9 264	-9 961
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	049	+3 685	+1 190
L.	Daň z příjmů	050	+292	+4
L.1.	Daň z příjmů splatná	051	+292	+4
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	052		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	053	+3 393	+1 186
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	055	+3 393	+1 186
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	056	+80 831	+102 505

Ověřila dne:
28. 05. 2021
 Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Sestaveno dne: 28.5.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárního orgánu účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	Ing. Snížek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
Pozn.:	

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH



k 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IČ	0	0	2	2	7	6	9	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Okresní stavební bytové družstvo

Teplice

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky

a místo podnikání, liší-li se od bydliště

Střední 1057/11

Teplice

415 01

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	001	+164 009	+141 437
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)				
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	002	+3 685	+1 190
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	003	+12 712	+16 975
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umočování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	004	+669	+789
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, změna stavu rezerv	005	+3 106	+6 155
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	006		
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	007		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	008	+8 937	+10 031
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	009		
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	010	+16 397	+18 165
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	011	+7 319	+20 531
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	012	+3 756	-20 428
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	013	+1 368	+43 361
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	014		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů	015	+2 195	-2 402
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	016	+23 716	+38 696
A.3.	Vypáčené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	017	-9 251	-10 360
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních spol. a fondů) (+)	018	+314	+329
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	019	+292	+4
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)	021		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti (A** + A.3. + A.4. + A.5. + A.7.)	022	+15 071	+28 669

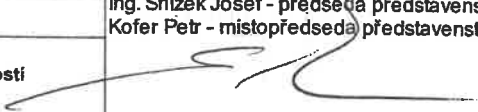

Ověřila dne:

28. 05. 2021

Mgr. Ing. Vladislava Sahuřová

Označ.	PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
Peněžní toky z investiční činnosti				
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	023	-26 337	-7 491
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	024		
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	025		
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti (B.1.+ B.2.+ B.3)	026	-26 337	-7 491
Peněžní toky z finančních činností				
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a ekvivalenty	027	+27 762	-28 037
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	028	+31 006	+29 431
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, emistního ážia, ev. rezervních fondů včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	029	+31 006	+29 431
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	030		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	031		
C.2.4.	Úhrada ztráty společnosti (+)	032		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	033		
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společností v. o. s. a komplementáři u k. s. (-)	034		
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1.+ C.2.)	035	+58 768	+1 394
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+ B***+ C***)	036	+47 502	+22 572
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	037	+211 511	+164 009

Ověřila dne:
28. 05. 2021
 Mgr. Ing. Vladislava Satulová

Sestaveno dne: 28.5.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka:
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	Ing. Snižek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
Pozn.:	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Okresní stavební bytové družstvo
Teplice**

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

**Střední 1057/11
Teplice
415 01**

K. 3 1 . 1 2 . 2 0 2 0

Od: 1.1.2020 Do: 31.12.2020

v tisících Kč

IČ	0	0	2	2	7	6	9	2
----	---	---	---	---	---	---	---	---

otisk podacího razítka

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (účty 441, 491)				
A.1.	Počáteční zůstatek	001	+152 282	+152 280
A.2.	Zvýšení	002	+20	+2
A.3.	Snížení	003		
A.4.	Konečný zůstatek	004	+152 302	+152 282
B. Základní kapitál nezapsaný (účet 419)				
B.1.	Počáteční stav	005		
B.2.	Zvýšení	006		
B.3.	Snížení	007		
B.4.	Konečný zůstatek	008		
C. Základní kapitál A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252				
C.1.	Počáteční zůstatek A. +/- B.	009	+152 282	+152 280
C.2.	Počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů (-252)	010		
C.3.	Zvýšení stavu účtu (-252)	011		
C.4.	Snížení stavu účtu (-252)	012		
C.5.	Konečný zůstatek účtu (-252)	013		
C.6.	Konečný zůstatek A. +/- B. se zohledněním účtu (-)252	014	+152 302	+152 282
D. Ážio (účet 412)				
D.1.	Počáteční zůstatek	015		
D.2.	Zvýšení	016		
D.3.	Snížení	017		
D.4.	Konečný zůstatek	018		
E. Kapitálové fondy (účet 413)				
E.1.	Počáteční zůstatek	019	+468 308	+438 879
E.2.	Zvýšení	020	+49 131	+29 429
E.3.	Snížení	021	+21 517	
E.4.	Konečný zůstatek	022	+495 922	+468 308
F. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do výsledku hospodaření (účty 414, 416, 417 a 418)				
F.1.	Počáteční zůstatek	023		
F.2.	Zvýšení	024		
F.3.	Snížení	025		
F.4.	Konečný zůstatek	026		

Ověřila dne:

28. 05. 2021

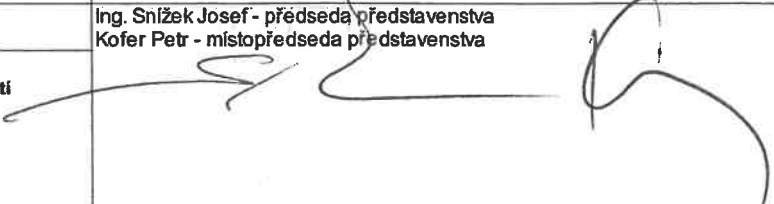
Mgr. Ing. Vladislava Saluše

Označ.	PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
G. Rezervní fondy (účet 421, 422)				
G.1.	Počáteční zůstatek	027	+4 023	+5 205
G.2.	Zvýšení	028	+1 006	
G.3.	Snížení	029		+1 182
G.4.	Konečný zůstatek	030	+5 029	+4 023
H. Ostatní fondy ze zisku (účet 423, 427)				
H.1.	Počáteční zůstatek	031	+110	+139
H.2.	Zvýšení	032	+355	
H.3.	Snížení	033	+196	+29
H.4.	Konečný zůstatek	034	+269	+110
I. Zisk účetních období (účet 428 + zůstatek na straně D účtu 431)				
I.1.	Počáteční zůstatek	035		
I.2.	Zvýšení	036		
I.3.	Snížení	037		
I.4.	Konečný zůstatek	038		
J. Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MB účtu 431)				
J.1.	Počáteční zůstatek	039	+0	-1 182
J.2.	Zvýšení	040		
J.3.	Snížení	041		-1 182
J.4.	Konečný zůstatek	042	+0	+0
K. Jiný výsledek minulých období (účet 426)				
K.1.	Počáteční zůstatek	043		
K.2.	Zvýšení	044		
K.3.	Snížení	045		
K.4.	Konečný zůstatek	046		
L. Zisk / ztráta za účetní období po zdanění				
L.1.	Počáteční zůstatek	047	+1 186	
L.2.	Zvýšení	048	+3 393	+1 186
L.3.	Snížení	049	+1 186	
L.4.	Konečný zůstatek	050	+3 393	+1 186
M. Zálohy na podíl na zisku (účet 432)				
M.1.	Počáteční zůstatek	051		
M.2.	Zvýšení	052		
M.3.	Snížení	053		
M.4.	Konečný zůstatek	054		
Vlastní kapitál celkem				
X.1.	Počáteční zůstatek	055	+625 909	+595 321
X.2.	Zvýšení	056	+53 905	+30 617
X.3.	Snížení	057	+22 899	+29
X.4.	Konečný zůstatek	058	+656 915	+625 909

Ověřila dne:

28. 05. 2021

Mgr. Ing. Vladislava Sahulová

Sestaveno dne: 28.5.2021	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma Družstvo účetní jednotky:	Ing. Snížek Josef - předseda představenstva Kofer Petr - místopředseda představenstva
Předmět podnikání: Pronájem a správa vlastních nebo pronajatých nemovitostí	
Pozn.:	

Okresní stavební bytové družstvo Teplice

Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020

OBSAH

1.	POPIS Družstva	3
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	3
3.	OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY	3
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek	3
b)	Dlouhodobý hmotný majetek	4
c)	Finanční majetek	4
d)	Peněžní prostředky	4
e)	Pohledávky	4
f)	Deriváty	5
g)	Vlastní kapitál	5
h)	Cizí zdroje	5
i)	Leasing	5
j)	Devizové operace	5
k)	Použití odhadů	6
l)	Účtování výnosů a nákladů	6
m)	Daň z příjmů	6
n)	Dotace	6
o)	Následné události	6
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	7
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	7
b)	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	7
c)	Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze (v tis. Kč)	8
d)	Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem	8
e)	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	10
5.	POHLEDÁVKY	10
6.	OPRAVNÉ POLOŽKY	11
7.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	11
8.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	12
9.	VLASTNÍ KAPITÁL	13
10.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	14
11.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	14
12.	REZERVY	14
13.	ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM	14
14.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	16
15.	DERIVÁTY	16
16.	LEASING	16
17.	OSOBNÍ NÁKLADY	17
18.	DOTACE	18

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020

19. VÝNOSY DRUŽSTVA	19
20. OSTATNÍ	19
21. VLIV PANDEMIE COVID-19 NA PROVOZ DRUŽSTVA V ROCE 2020 A NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	19
22. PŘÍLOHA Č. 1 - ORGANIZAČNÍ SCHÉMA	20

1. POPIS DRUŽSTVA

Okresní stavební bytové družstvo Teplice (dále jen „družstvo“) je bytové družstvo, které sídlí v Teplicích, ve Střední ulici 1057/11, Česká republika, identifikační číslo 002 27 692. Družstvo bylo zapsáno do obchodního rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem pod spisovou značkou DrXXVI, oddíl 315.

Hlavním předmětem jeho činnosti je především organizování přípravy a provádění výstavby, provozu bytových a nebytových objektů a zabezpečování plnění poskytovaných s užíváním bytů a nebytových prostor.

V roce 2020 byla na základě voleb do představenstva a kontrolní komise provedena změna v obchodním rejstříku. Volby se uskutečnily dne 13. 8. 2020 na shromáždění delegátů a k tomuto datu byl nový statutární orgán včetně kontrolní komise zapsán do obchodního rejstříku – viz příloha. Následně se dne 15. 9. 2020 uskutečnilo druhé shromáždění delegátů, na kterém byli v doplňujících volbách zvoleni 2 náhradníci do představenstva.

Družstvo má následující organizační strukturu: (detailní popis správy družstva – viz str. 20)

- správa družstva
- střediska bytového hospodářství.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená individuální účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o účetnictví“) a prováděcí 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, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2020 a 2019 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“) a českými účetními standardy pro podnikatele.

3. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY, ÚČETNÍ METODY A JEJICH ZMĚNY A ODCHYLKY

Způsoby oceňování, které družstvo používalo při sestavení účetní závěrky za rok 2020 a 2019, jsou následující:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2020 a 2019 je odepisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. O drobném dlouhodobém nehmotném do 3.000 Kč se účtuje přímo do nákladů na účty 501.120 spotřeba materiálu. O drobném dlouhodobém nehmotném majetku od 3.001- 60.000 se účtuje do nákladů na účty 518.170 ostatní služby.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2020 a 2019 se odepisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. O hmotném majetku od 500-3.000 Kč se účtuje přímo do nákladů na účet 501.120 spotřeba materiálu. Dlouhodobý majetek od 30.001 Kč do 40.000 Kč se účtuje 1. rok - 551.780 / 082.280 – 50% odpis, 2. rok – 551.780 / 082.280 – 50% odpis.

c) Finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování a nakoupené opční listy.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok.

Cenné papíry k obchodování jsou cenné papíry držené za účelem provádění transakcí na finančním trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém, maximálně ročním horizontu.

Podíly a cenné papíry se oceňují pořizovacími cenami, které zahrnují cenu pořízení a přímé náklady s pořízením související, např. poplatky a provize makléřům a burzám. U dluhových cenných papírů se účtuje o úrokovém výnosu ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos je součástí ocenění příslušného cenného papíru.

K 31. 12. se jednotlivé složky finančního majetku přeceňují níže uvedeným způsobem:

Cenné papíry k obchodování reálnou hodnotou, změna reálné hodnoty se účtuje do nákladů nebo do výnosů.

Reálná hodnota představuje tržní hodnotu, která je vyhlášena na tuzemské či zahraniční burze, případně ocenění kvalifikovaným odhadem.

d) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří ceniny, peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

e) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

V položce jiné pohledávky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují pořizovacími cenami. V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých pohledávek, resp. závazků.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál družstva sestává ze základního kapitálu ve výši zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem a ze základního kapitálu nezapsaného ve výši základních a ostatních vkladů členů družstva.

Podle stanov vytváří družstvo fondy dle článku 93 platných stanov OSBD Teplice.

h) Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

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

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

i) Leasing

Družstvo účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

j) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

k) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení družstva používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení družstva stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

m) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. náklady na reprezentaci, apod.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace. Vzhledem k tomu, že družstvo v souladu s § 56 odst. 8 vyhlášky č. 500/2002 Sb. neodepisuje dlouhodobý majetek (bytové domy, které neslouží k podnikání), odložená daň stanovena nebyla.

n) Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

a) Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období 2020	minulé období 2019	běžné období 2020	Minulé období 2019	běžné období 2020	minulé období 2019
Software	1 241	1 241	1 003	764	238	477
Ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Výsledky vědecké čin.	0	0	0	0	0	0
Jiný DNM	0	0	0	0	0	0
Nedokončený DNM	0	0	0	0	0	0

Pohyb majetku:

v Kč	účet	PS 1.1. 2020	zařazení	vyřazení	KS 31.12. 2020
software	013.100	1 241	0	0	1 241

b) Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Skupina majetku	Pořizovací cena		Oprávký		Zůstatková cena	
	běžné období 2020	minulé období 2019	běžné období 2020	minulé období 2019	běžné období 2020	minulé období 2019
Pozemky	24 289	24 296			24 289	24 296
Stavby-odepisované	5 570	5 570	2 290	2 168	3 280	3 402
Stavby-neodepisované	885 882	873 459			885 882	873 459
Samostatné movité věci a soubory movité věci	4 411	4 690	3 753	3 723	658	967
Jiný DDHM	1 039	1 114	1 039	1 114	0	0
Kotelna Hostomice	737	737	737	737	0	0
Nedokončené investice	17 706	7 775			17 706	7 775

Pohyb majetku:

v Kč	účet	PS 1.1. 2020	zařazení	vyřazení	KS 31.12. 2020
stavby-odepisované	021.100	5 570			5 570
kotelna	021.190	737			737
Stavby-neodepisované	021.200	873 459	18 184	5 761	885 882
movité věci	022.100	4 690		279	4 411
samostatné movité věci	022.280	1 115		75	1 039
pozemky D B V	031.200	2 553			2 553
pozemky bezúplatný převod	031.300	21 743		7	21 736

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020

c) Souhrnná výše majetku neuvedeného v rozvaze (v tis. Kč)

Běžné období 2020		Minulé období 2019	
Název majetku	pořizovací cena	Název majetku	pořizovací cena
Majetek - PPS	1 157	Majetek - PPS	1 112
Majetek - DHIM	278	Majetek - DHIM	288
Celkem	1 435	Celkem	1 400

d) Rozpis hmotného majetku zatíženého zástavním právem

Přehled zůstatků úvěrů DBV- v zástavě u Konsolidační banky - r. 2020

Specif. symbol	Název objektu	Číslo samosprávy	Zůstatek úvěru v tis. Kč
č. stavby			31.12. 2020
107600065	Prosetická 223-224 Proseti	0609	184
1158622883	Koněvova 574-577 Dubí	2101	1 043
1668622883	Koněvova 570-573 Dubí	2102	981
358623827	Hornická 717-718 Osek	2401	330
438623827	Slovenská 715-716 Osek	2402	293
518623827	Slovenská 713-714 Osek	2403	283
788623827	Slovenská 711-712 Osek	2404	335
948623827	Sokolská 723-724 Osek	2501	416
1078623827	Sokolská 721-722 Osek	2502	360
1158623827	Hornická 719-720 Osek	2503	347
1318623827	Dolejšova 725-726 Osek	2601	500
1588623827	Dolejšova 727-728 Osek	2602	453
1668623827	Dolejšova 729 Osek	2603	238
1158524538	Pražská 3009-3011 Teplice	3601	844
278524538	Pražská 2972-2973 Teplice	3701	379
358524538	Pražská 2975-2977 Teplice	3702	784
438524538	Pražská 2978-2980 Teplice	3703	724
278525178	Dukelských Hrdinů 276 Krupka	4801	365
358525178	Dukelských Hrdinů 277 Krupka	4802	343
438525178	Dukelských Hrdinů 278-280 Krupka	4901	843
788525178	Dukelských Hrdinů 281-282 Krupka	5001	474
1078525178	Dukelských Hrdinů 287-288 Krupka	5002	535
868525178	Dukelských Hrdinů 283-286 Krupka	5101	1 060
1158525178	Dukelských Hrdinů 289-293 Krupka	5201	1 103
198531404	Družstevní 608-609 Krupka	5301	200
503185	Hamry 616 Krupka	5401	190
Celkem			13 607

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020

Objekty v zástavě ČSOB a. s. 2020 (hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
278326240	Rovná 265-266 Teplice	3501	7 921
358326240	Rovná 252-254 Teplice	3502	11 090
438326240	Rovná 250-251 Teplice	3503	8 220
1158524538	Pražská 3009-3011 Teplice	3601	12 552
1078525178	Dukel. Hrdinů 287-288 Krupka	5002	8 640
2056-04	Na lučinách 486 Proboštov	801	910
2056-04	Na lučinách 487 Proboštov	807	916
358623827	Hornická 717-718 Osek	2401	4 599
438623827	Slovenská 715-716 Osek	2402	4 608
518623827	Slovenská 713-714 Osek	2403	4 584
788623827	Slovenská 711-712 Osek	2404	4 654
948623827	Sokolská 723-724 Osek	2501	4 988
1078623827	Sokolská 721-722 Osek	2502	4 784
1158623827	Hornická 719-720 Osek	2503	4 598
	Na konečné 196-197 Teplice	7101	10 918
	Na konečné 198 Teplice	7102	4 501
	Na konečné 199-200 Teplice	7103	12 928
	Na konečné 201 Teplice	7104	4 501
Od r. 2020 :			
	Srbice 92	301	975
	Srbice 93	302	999
	Tovární 289-290 Dubí	704	1 432
	Zahradní 519-520 Dubí	706	2 267
Celkem			121 812

Objekty v zástavě ČS a. s. 2020 (hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
506669	Školní nám. 304-306 Hostomice	1801	4 876
1960002	Jateční 674-678 Osek	1901	8 436
506271	Švermova 153 Lahošť	1202	2 389
19600049	Pražská 270-271 Bystřany	2301	2 711
27600049	Pražská 272-273 Bystřany	2302	2 134
1158525178	Dukel. Hrdinů 289-293 Krupka	5201	21 291
198531404	Družstevní 608-609, Krupka	5301	4 788
	Prosetická 235-237, Teplice	7301	11 025
	Pražská 2991-3005, Teplice	7701-03	35 045
	Pražská 2986-2988, Teplice	7801	13 239
1158622883	Koněvova 574-577 Dubí	2101	10 128
1668622883	Koněvova 570-573 Dubí	2102	10 094
1318623827	Dolejšova 725-726 Osek	2601	5 547
1588623827	Dolejšova 727-728 Osek	2602	5 384
1668623827	Dolejšova 729 Osek	2603	3 004
Celkem			140 091

Objekty v zástavě Sberbank CZ, a. s. 2020 (hodnota zastaveného majetku z titulu úvěru)			
19600073	Dubí, Karolíny Světlé 560-561	2001	13 354
27600073	Dubí, Karolíny Světlé 558-559	2002	12 956
35600073	Dubí, Karolíny Světlé 556-557	2003	13 624
78600065	Teplice, Prosetická 238-241	3301	20 989
86600065	Teplice, Prosetická 261-264	3302	20 391
	Teplice, Na Konečné 202-203	7201	15 167
	Teplice, Na Konečné 204	7202	6 617
	Teplice, Na Konečné 205-206	7203	17 546
	Teplice, Na Konečné 207	7204	6 617
	Teplice, Krajní 267-271	79-01	31 963
Celkem			159 225

e) Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Přehled o pohybu dlouhodobého finančního majetku (účet 067.10):

	Zůstatek 31.12.2019	Přírůstky	Úbytky	Přecenění	Zůstatek 31.12.2020
Zápůjčky a úvěry - ostatní	56	0	56	0	0
Celkem	56	0	56	0	0

5. POHLEDÁVKY

Pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2020 12 803 tis. Kč (k 31. 12. 2019 12 970 tis. Kč). Jedná se o předepsané vnitrodružstevní půjčky na účtu 378. Jsou obsaženy v dlouhodobých pohledávkách.

Dlouhodobé pohledávky se splatností delší než jeden rok činí předepsané vnitrodružstevní půjčky na účtu 378 a k 31. 12. 2020 činí 40 882 tis. Kč, k 31. 12. 2019 činily 50 923 tis. Kč. Dlouhodobou poskytnutou zálohu činí poskytnutá kauce ČEZ ve výši 750 tis. Kč. V dlouhodobých pohledávkách jsou vykázány i pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

Pohledávky družstva na účtu 311 činí především pohledávky z titulu nájmu, pohledávky vztahující se k vyklizeným bytům, soudně vymáhané pohledávky z nájemného a pohledávky z titulu majetkového vypořádání. Dále družstvo vykazuje na účtu 315 pohledávky z titulu energií a poplatků z bytového hospodářství, které se po skončení účetního období v následujícím roce zúčtovávají s uhrazenými zálohami (účet 324) a ústí do zúčtování nájemníkům. Z tohoto důvodu jsou pohledávky z obchodních vztahů vysoké, avšak nedobytné jsou pouze pohledávky za nekontaktními nájemníky. Účty 315 a 324 nebyly k 31. 12. 2020 zkompenzovány, neboť do okamžiku zúčtování v následujícím roce se nejedná o pohledávky a závazky vůči témuž subjektu.

Pohledávky z titulu vyklizených bytů činily k 31. 12. 2020 10 569 tis. Kč, k 31. 12. 2019 13 130 tis. Kč. Pohledávky se daří postupně snižovat aktivním přístupem družstva k přistoupení nových členů družstva, kteří se podílí na úhradě pohledávek spojených s vyklizeným bytem. Tyto pohledávky nejsou nedobytné kromě pohledávek z titulu zakonzervovaných bytových domů, které jsou v hodnotě 3 499 tis. Kč (za období 2019 dtto).

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, jsou tvořeny na základě vnitrodružstevní směrnice účetní opravné položky. Na pohledávky po splatnosti 180 dnů do 1 roku jsou tvořeny účetní opravné položky v hodnotě 50 % nominální hodnoty pohledávky. Na pohledávky po splatnosti nad 1 rok jsou tvořeny účetní opravné položky v hodnotě 100 % nominální hodnoty pohledávky. Daňové opravné položky jsou tvořeny na základě zákona o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů.

Pohledávky po lhůtě splatnosti 181 dnů – 1 rok jsou 1 234 Kč, pohledávky po lhůtě splatnosti 1 – 5 let jsou 15 361 tis. Kč (z toho pohledávky z titulu vyklizených bytů jsou 10 569 tis. Kč), pohledávky po lhůtě splatnosti nad 5 let jsou 19 tis. Kč.

Družstvo z důvodů nedobytnosti, zamítnutí konkurzu a vyrovnání či neuspokojení pohledávek v konkurzním řízení atd. odepsala do nákladů v roce 2020 pohledávky ve výši 673 tis. Kč (v roce 2019 1 114 tis. Kč). Zároveň družstvo získalo z těchto pohledávek výnos v roce 2020 ve výši 7 900 tis. Kč (v roce 2019 5 273 tis. Kč).

Dohadné účty aktivní zahrnují především opravné daňové doklady.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 4 a 5).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky	Zůstatek k 31.12.2018	Netto změna v roce 2019	Zůstatek k 31.12.2019	Netto změna v roce 2020	Zůstatek k 31.12.2020
daňové	70	0	70	-70	0
účetní	0	6 155	6 155	2 772	8 927
Celkem	70	6 155	6 225	2 702	8 927

Účetní opravné položky byly vytvořeny k pohledávkám po splatnosti 180 dnů – 1 rok v hodnotě 617 tis. Kč (50 % z hodnoty 1 234 tis. Kč), k pohledávkám po splatnosti nad 1 rok v hodnotě 8 310 tis. Kč (100 % hodnoty pohledávek nad 5 let 19 tis. Kč a 100 % hodnoty pohledávek 1 – 5 let 8 291 tis. Kč (15 361 tis. Kč – dobytné pohledávky z titulu vyklizených bytů 7 070 tis. Kč)).

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK A PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY

Dne 5.9.2017 byla uzavřena Smlouva o obhospodařování investičních nástrojů s Českou spořitelnou a.s. Družstvo přistoupilo k tomuto kroku se snahou zhodnotit volné finanční prostředky nad rámec úročení na běžném účtu. Vklad činil 12 000 tis. Kč při zvolení velmi konzervativního typu investic. Struktura majetku – neutrální alokace – 70% úroková složka, 10% akcie, 20% ostatní. Smlouva má výpovědní lhůtu 1 měsíc od prvního dne následujícího kalendářního měsíce po obdržení výpovědi protistranou. V r. 2020 trvala tato smlouva beze změny.

Hodnota portfolia k 31. 12. 2020 je 12 504 tis. Kč včetně peněžních prostředků na investičním účtu.

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020

Přehled účtů vedených OSBD Teplice u jednotlivých bankovních domů s omezeným dispozičním právem

Banka	Číslo účtu	Typ	Popis	
			vznik	omezení
ČSOB a.s.	1211344 / 0300	běžný	1/1991	vázáno 276 409 Kč
ČSOB a.s.	232077138 / 0300	spořicí	9/2009	vázáno 25 000 000 Kč
ČS a.s.	1064825399 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 6 064 446 Kč
ČS a.s.	414-1064825399 / 0800	spořicí termínov.	8/2017	výpověď 1 měsíc
ČS a.s.	7501182 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	7501262 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	7501342 / 0800	investiční	9/2017	
ČS a.s.	2552132 / 0800	běžný	12/2003	vázáno 637 044 Kč
Sberbank a.s.	4200238599 / 6800	běžný	7/2010	
Sberbank a.s.	4205101102 / 6800	spořicí termínov.	8/2017	výpověď 6 měsíců
Sberbank a.s.	4205109315 / 6800	spořicí termínov.	10/2020	výpověď 1 měsíc
Sberbank a.s.	2200033922 / 6800	běžný depozitní	7/2010	vázáno 1 240 000 Kč

8. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV

Náklady příštích období zahrnují především platby předplatného a reklamu a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Příjmy příštích období zahrnují zejména dotace na úroky z úvěrů a jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. K 31. 12. 2020 činí 5 949 tis. Kč (k 31. 12. 2019 6 716 tis. Kč)

9. VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál se skládá z těchto účtů a pohyb na těchto účtech vyplývá z jejich obsahové náplně. Částky jsou uvedeny v tisících Kč.

Sledované období 2020			
Výše členských vkladů zapsaných do obchodního rejstříku	Výše členských vkladů nezapsaných do obchodního rejstříku	Počet členů k prvnímu dni rozvahového období	Počet členů k poslednímu dni rozvahového období
100	954	3 784	3 862

V tis. Kč	1.1. 2020	ČERPÁNÍ	TVORBA	31.12. 2020
Vlastní kapitál zapisovaný	100			100
Základní kapitál	951	0	3	954
Základní kapitál Prosetice	146 817			146 817
Zákl. kapitál Prosetice - pozemky	2 495			2 495
Zákl. kapitál - vklad do družstva	1 919	0	17	1 936
Fond DV-st. příspěvek úvěry	496 642	125	1 556	498 073
Fond DV-pozemky	58			58
Fond dodatečných investic	-150 470	21 360	45 689	-126 141
Fond členských podílů	65 592	24	0	65 568
Dod. investice-bezúplatný převod	21 744	7	0	21 737
Rizikový fond	34 742	0	1 885	36 627
Nedělitelný fond	4 023	0	1 006	5 029
Fond sociálních potřeb	110	191	325	244
Fond sociálních potřeb-půjčky	0	5	30	25
Neuhrazená ztráta min. let	0			0
HV	1 186	1 186	3 393	3 393
Celkem	625 909	22 898	53 904	656 915

Hospodaření družstva za r. 2020 skončilo kladným HV ve výši 3 393 tis. Kč. Na tomto výsledku se podílí HV samospráv ve výši 0 Kč a středisko ostatního hospodaření ziskem ve výši 3 393 tis. Kč. Daň z příjmů právnických osob činí 292 tis. Kč.

Rekapitulace:

V tis. Kč	SBH	SOH	Celkem
výnosy	45 839	35 879	81 718
náklady	45 839	32 486	78 325
Celkem HV	0	3 393	3 393

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé přijaté zálohy jsou předepsané zálohy na opravy bytových objektů. K 31. 12. 2020 činily 195 233 tis. Kč a k 31. 12. 2019 153 731 tis. Kč.

Zá vazky ostatní kromě dlouhodobých úvěrů s dobou splatnosti delší než 5 let činily k 31. 12. 2020 0 tis. Kč (k 31. 12. 2019 0 tis. Kč).

Zá vazky z titulu dlouhodobých bankovních úvěrů s dobou splatnosti delší než 5 let činí k 31. 12. 2020 213 347 tis. Kč.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K 31. 12. 2020 zá vazky z obchodních vztahů po lhůtě splatnosti více než 30 dní činily 143 tis. Kč (k 31. 12. 2019 0 tis. Kč). Jedná se o faktury, které byly přijaty do evidence se zpožděním po lhůtě splatnosti.

Krátkodobé přijaté zálohy (účet 324) jsou zá vazkem vůči nájemníkům z titulu energií a poplatků souvisejících s provozem bytových domů a jsou pravidelně v následujícím roce vyúčtovány viz bod 5 Pohledávky.

Dohadné účty pasivní zahrnují především spotřebu elektřiny, plynu, vodné, stočné, odměnu na správu majetku ČS. Jejich výše je stanovena na základě odhadu a není významná.

12. REZERVY

V r. 2020 zaměstnanci družstva nevyčerпали dovolenou v rozsahu, který jim náleží. Náklady na nevyčerpanou dovolenou by ovlivnily hospodářský výsledek, proto bylo přistoupeno k tvorbě rezervy na nevyčerpanou dovolenou. Podklad k tvorbě rezervy vychází z výpočtu mzdové účtárny a činí 334 tis. Kč. K tomuto kroku bylo přistoupeno poprvé, proto byly vytvořeny nové analytické účty (554.100, 459.100).

13. ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCÍM

V roce 2020 nebyla ukončena žádná úvěrová smlouva.

V průběhu roku byly uzavřeny u ČSOB 4 nové úvěrové smlouvy v návaznosti na rekonstrukci bytových domů v celkové výši 15 750 tis. Kč. Smlouvy se týkají SBH Srbice 92, Srbice 93, Tovární 289-290 a Zahradní 519-520.

Úvěry splácené dle jednotlivých bank (v tis. Kč) :

ČSOB

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2020	KS 31.12.2020	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2021
801,807	3 300	2 782	2 640	0009/15/5651	27.12.2034	145
2401-2503	55 000	46 371	44 009	0004/15/5651	27.12.2034	2 420
3501-3503	39 505	15 974	12 840	1584/08/5089	22.7.2024	3 256
3601	18 375	7 427	5 970	1496/08/5089	22.7.2024	1 514
5002	13 920	5 626	4 522	1499/08/5089	22.7.2024	1 147
7101-7104	31 000	25 619	23 699	0463/16/5651	24.2.2031	1 963
301	2 750	0	2 732	2020011692	20.6.2045	71
302	2 700	0	2 683	2020011695	20.6.2045	70
704	5 800	0	5 763	2020011683	20.6.2045	150
706	4 500	0	4 471	2020011549	20.6.2045	116
Celkem	176 850	103 799	109 329			10 852

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020

čs

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2020	KS 31.12.2020	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2021
1801-1901	12 800	1 282	428	455/06/LCD	20.6.2021	429
2101	15 000	12 503	11 845	10414/15/LCD	31.12.2035	672
2102	14 640	12 203	11 560	10413/15/LCD	31.12.2035	656
1202 2301-2302	11 500	2 300	1 480	818/07/LCD	20.1.2022	753
2601-2603	17 000	13 515	12 599	10412/15/LCD	31.12.2032	933
5201	32 800	21 457	19 882	1640/08/LCD	28.2.2030	1 659
5301	5 000	3 745	3 529	11067/12/LCD	21.5.2033	224
7301	14 500	11 024	10 400	11197/12/LCD	31.7.2033	648
7701-7703	42 000	31 871	30 051	11343/12/LCD	21.7.2033	1 888
7801	18 000	14 506	13 878	11196/12/LCD	31.7.2036	655
Celkem	183 240	124 406	115 652			8 517

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020

SBERBANK

Stř.	Úvěr	PS 1.1.2020	KS 31.12.2020	Číslo smlouvy	Datum splatnosti	Splátky v r.2021
2001-2003	32 600	14 560	12 828	KA1002836	20.7.2025	1 356
3301-3302	46 500	26 686	23 505	KA1002837	20.7.2025	4 490
7201-7204	39 600	16 985	14 964	KA1002838	20.7.2025	1 462
7901	30 300	13 277	11 678	KA1002839	20.7.2025	1 251
Celkem	149 000	71 508	62 975			8 559

MF ČR (od 1.1.2008 právní nástupce České konsolidační banky) v tis. Kč :

Úvěr	PS 1.1.2020	KS 31.12.2020
140 000	15 163	13 606

14. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výdaje příštích období zahrnují především náklady běžného období z přijatých faktur, které družstvo obdrželo v následujícím období.

15. DERIVÁTY

Družstvo má uzavřené smlouvy o derivátech určených k obchodování. K 31. 12. 2020 družstvo přecenilo deriváty na reálnou hodnotu a kladné, resp. záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v jiných pohledávkách, resp. v jiných závazcích. Jedná se o swapové operace. Hodnoty derivátů nejsou významné.

16. LEASING

Najatý majetek družstva k 31. 12. 2020 a 31. 12. 2019 (v tis. Kč):

Popis	Termíny/Podmínky	Výše nájemného v roce 2020	Výše nájemného v roce 2019	Požizovací cena u majitele
Minolta bizhub C258	Sml.12634160	22	21	PC : 85 tis. Kč od 3/2017
Minolta bizhub C258	Sml.12634576	19	19	PC : 76 tis. Kč od 4/2018
Minolta bizhub C368	Sml.12635384	35	26	PC : 137 tis. Kč od 4/2019
Celkem :		76	69	

17. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů:

	Zaměstnanci celkem		Z toho řídicích pracovníků	
	Sledované účetní období 2020	Předchozí účetní období 2019	Sledované účetní období 2020	Předchozí účetní období 2019
Průměrný počet zaměstnanců	14	14	2	2
Mzdové náklady v Kč	6 164	5 707	580	650
Odměny členům statutárních orgánů družstva	3 442	2 187	1 842	1 158
Odměny členům SAS	691	724		
Mzdové náklady domovník	1 146	985		
Mzdové náklady střediska BH				
Z odměn činí odměny členům dozorčích orgánů družstva	467	112		
Náklady na sociální a zdravotní pojištění	2 935	2 749	623	645
Náklady na sociální a zdravotní pojištění-dom.	107	92		
Náklady na soc. pojištění střediska BH	230	239		
Sociální náklady	242	228		
Osobní náklady celkem	14 957	12 911	3 045	2 453

Druh plnění	Výše peněžního a naturálního plnění stávajícím členům orgánů v Kč					
	Statutárních		řídicích		dozorčích	
	běžné období 2020	minulé období 2019	běžné období 2020	minulé období 2019	běžné období 2020	minulé období 2019
Půjčky a úvěry	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté záruky	0	0	0	0	0	0
Důchodové připojištění	7	7	0	0	0	0
Bezplatné užívání os. auta	0	0	0	0	0	0
Životní pojištění	7	7	0	0	0	0
Celkem	14	14	0	0	0	0

Okresní stavební bytové družstvo Teplice
Příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2020

18. DOTACE

V r. 2020 obdrželo družstvo dotace z prostředků Českomoravské záruční a rozvojové banky a.s. na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizaci následujících panelových domů ve výši 3 471 tis. Kč.

	SAS	úvěr	úvěr číslo	ze dne	Smlouva dotace	dotace
ČSOB	3501-3503	39 505 000	1584/08/5089	18.7. 2008	2008-0375-AP	2*245 052
ČSOB	3601	18 375 000	1496/08/5089	10.7. 2008	2008-0371-AP	2*113 938
ČSOB	5002	13 920 000	1499/08/5089	10.7. 2008	2008-0372-AP	2*86 314
ČS	5201	32 800 000	1640/08/LCD	26.6. 2008	2008-0335-AP	2*204 696
ČS	1202,2301-02	11 500 000	818/07/LCD	5.4. 2007	2007-0289-AP	127 448
Sberbank	2001-2003	32 600 000	KA1002836	30.8. 2011	2010-0283-AP	2*46 810
Sberbank	3301-3302	46 500 000	KA1002837	12.8. 2010	2010-0285-AP	2*552 274
Sberbank	7201-7204	39 600 000	KA1002838	12.8. 2010	2010-0286-AP	2*245 910
Sberbank	7901	30 300 000	KA1002839	30.8. 2011	2010-0284-AP	2*176 586

V návaznosti na r. 2019, kdy družstvo začalo zpracovávat žádosti o dotace z programu IROP Ministerstva pro místní rozvoj, se v r. 2020 podařilo získat na rekonstrukce bytových domů finanční prostředky uvedené v příložených tabulkách. Je rozlišeno, u kterých SBH byla dotace přiznána i v r. 2020 přijata a kde byla do konce r. 2020 pouze přiznána.

IROP - oprava a modernizace BD k 31.12.2020

Dotace přiznané v r. 2019 / přijaté v r. 2020

SBH	Přiznáno	Přijato	Rozdíl	Identif. číslo
301	875	875	0	117D03H001547
302	869	869	0	117D03H001564
704	1 811	1 748	66	117D03H001486
706	2 341	2 231	110	117D03H001483
1203	907			117D03H001667
1204	907			117D03H001799
Celkem	7 709	5 722	176	

Dotace přiznané v r. 2020

SBH	Přiznáno	Přijato	Rozdíl	Identif. číslo
701	938			117D03H002682
707	1 117			117D03H002689
708	1 104			117D03H002685
1205	896			117D03H001973
1206	892			117D03H002019
1401	850			117D03H002687
Celkem	5 795			
1203	907			
1204	907			117D03H001667
Celkem	7 609			117D03H001799

vč. přiznaných v r. 2019

19. VÝNOSY DRUŽSTVA

Družstvo vykazuje ve výnosech čerpanou dlouhodobou zálohu na opravy bytových objektů. Vzhledem k tomu, že opravy bytových objektů jsou vykazovány ve výkazu zisku a ztráty pod položkou služby, je čerpání dlouhodobé zálohy do výnosů vykázáno k 31. 12. 2020 jako tržba z prodeje služeb (jedná se o součást nájemného) z důvodu srovnatelnosti nákladů a výnosů. K 31. 12. 2019 jsou výnosy z čerpané dlouhodobé zálohy na opravy vykázány totožně.

20. OSTATNÍ

Družstvo spravovalo v roce 2020 celkem 15 společenství vlastníků jednotek domu. Ve srovnání s r. 2019 se počet nezměnil.

Pro vedení účetnictví společenství vlastníků platí zákon 563/1991 Sb., a vyhláška č. 504/2002 Sb., a účetní standardy, pro které hlavním předmětem činnosti není podnikání. V roce 2020 byla do osobního vlastnictví převedena 1 bytová jednotka.

21. VLIV PANDEMIE COVID-19 NA PROVOZ DRUŽSTVA V ROCE 2020 A NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Rok 2020 v souvislosti s pandemií přinesl podstatné změny z pohledu fungování družstva. Provoz byl od března 2020 po dobu celého roku upravován tak, aby odpovídal opatřením státní správy. Po technické stránce byly prostory vybaveny zásobníky s dezinfekcí, byl zakoupen generátor ozónu pro dezinfekci všech prostor v budově. V kancelářích, kde jsou obsluhováni klienti, byly instalovány skleněné zástěny.

Vlastní provoz družstva byl v převážné míře přesměrován na elektronické služby. Osobní jednání s klienty probíhalo pouze v omezené míře (na objednávku, dle epidemiologické situace). Tento stav prokázal nutnost modernizace vybavení výpočetní technikou. Závěrem r. 2020 a počátkem r. 2021 byli zaměstnanci vybaveni notebooky, které nahradily zastaralé počítače a zároveň umožnily případnou práci z domova tzv. home office.

Z pohledu hospodaření družstva přineslo výše uvedené zvýšené náklady. Zásadní vliv však daná situace na ekonomiku družstva neměla. To dokazuje také dobytnost pohledávek, která se v průběhu 12 měsíců (od dubna 2020) významně nezhoršila. K dubnu 2021 činil dlužný nájem 2 436 tis. Kč, k dubnu 2020 to bylo 2 180 tis. Kč. Celkově celá situace přinesla požadavek na další modernizaci počítačové sítě, která v r. 2021 probíhá.

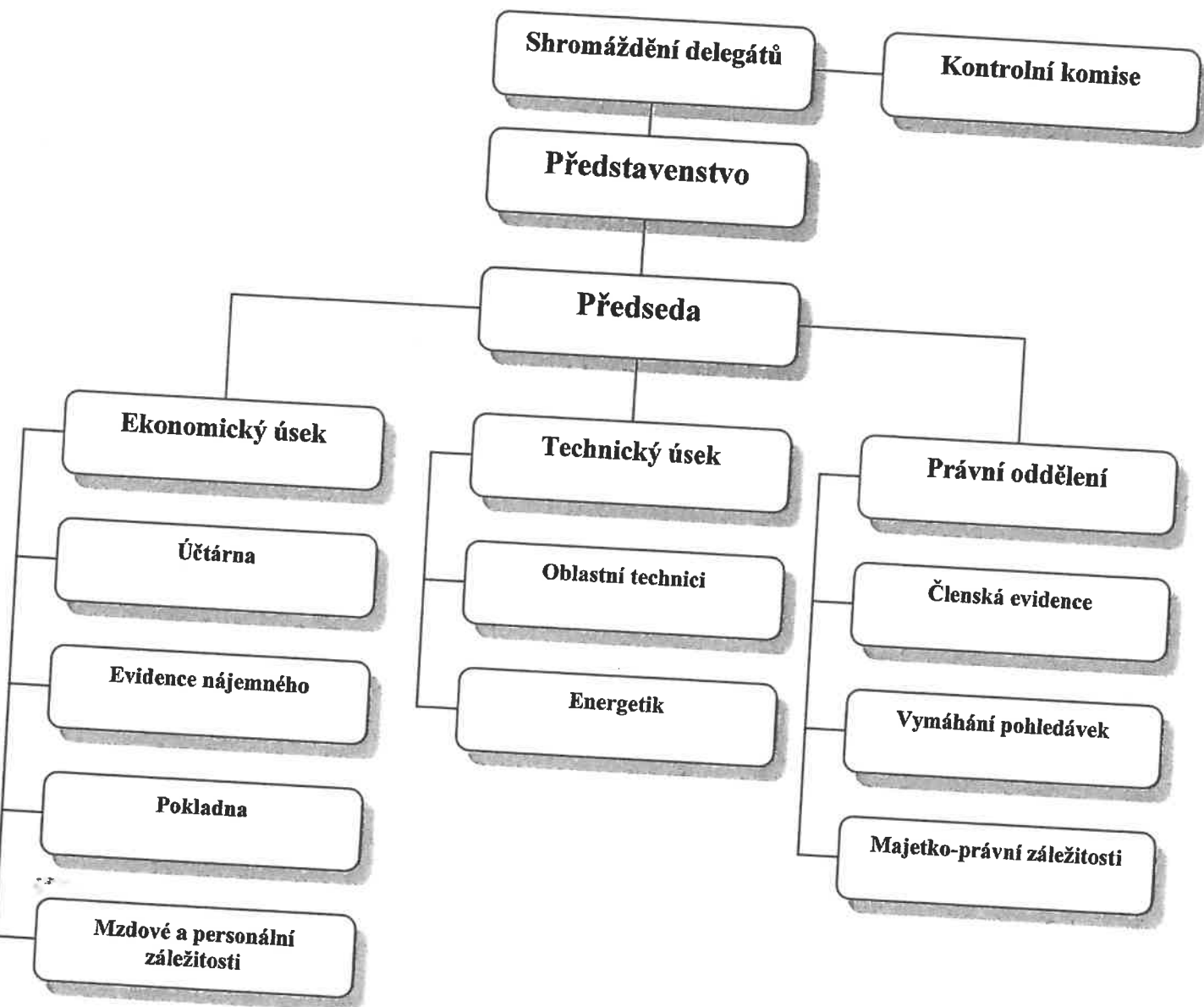
Sestaveno dne: 28.5.2021

Jméno a podpis
statutárního orgánu družstva:

Ing. Josef Snížek
Petr Kofer

Ověřila dne:
28. 05. 2021
Mgr. Ing. Vladislava Šančlová

22. PŘÍLOHA Č. 1 - ORGANIZAČNÍ SCHÉMA



OKRESNÍ STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO TEPLICE

Střední 1057/11, 415 01 Teplice, IČ : 00 22 76 92

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI ZA ROK 2020

Zpráva představenstva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními ovládanými osobami stejnou ovládající osobou dle § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích (ZOK)

Okresní stavební bytové družstvo Teplice není členem žádného podnikatelského seskupení a nemá postavení ovládané ani ovládající osoby ve smyslu § 74 ZOK.

Okresní stavební bytové družstvo Teplice mělo k 31. 12. 2020 3 792 členů. Všem členům družstva bylo předepsáno přiměřené nájemné a všechna poskytnutá plnění byla v obvyklé výši. Jednotliví členové družstva nemají vůči družstvu postavení ovládající osoby.

V Teplicích dne 30.3.2021

Ing. Josef Snížek – předseda představenstva OSBD Teplice



Petr Kofer – místopředseda představenstva OSBD Teplice



Obdrží též: kontrolní komise Okresního stavebního bytového družstva Teplice k přezkoumání