

Výroční zpráva za r. 2024

Název: Bytové družstvo Družba

Sídlo: Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem

IČ: 00043907

Obsah:

- I. Obecné údaje**
- II. Přehled činnosti družstva v uplynulém roce 2024**
- III. Skutečnosti, které nastaly a po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy**
- IV. Budoucí vývoj činnosti družstva**
- V. Výdaje na činnost v oblasti vývoje a výzkumu**
- VI. Výdaje na činnost v oblasti životního prostředí**
- VII. Organizační složka v zahraničí**
- VIII. Informace v rozsahu účetní závěrky**

I. Obecné údaje

Název: Bytové družstvo DRUŽBA
Sídlo: Dobrovského 869/15, 400 03 Ústí nad Labem
IČ: 00043907
Právní forma: Družstvo, zapsané v obchodním rejstříku vedeném krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr. XXVI, vložka 281

Rozhodující předmět činnosti:

Družstvo vykonává svou činnost jako společenství neuzavřeného počtu fyzických osob, které je založeno za účelem zajištění bytových potřeb svých členů. Může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob a provozovat za podmínek daných zákonem i jinou činnost, pokud tím neohrozí uspokojování bytových potřeb svých členů.

Datum vzniku družstva: 30. dubna 1970

Statutární orgán: Představenstvo

předseda představenstva

Ing. Martin Kolář

místopředseda představenstva

Ing. Jaroslav Chobot

člen představenstva

Stanislav Zavřel

člen představenstva

Ing. Jolana Dvořáková

člen představenstva

Bc. Tomáš Kraus

člen představenstva

David Dědek

člen představenstva

Bc. Petr Vaněček

Kontrolní orgán: Kontrolní komise

předseda kontrolní komise

Václav Beneš

místopředsedkyně kontrolní komise

Josef Dyrynk

člen kontrolní komise

Ing. Dagmar Papežová

člen kontrolní komise

Ing. Pavel Rejholec

člen kontrolní komise

Ing. Jana Turalíková

Zapísovaný základní kapitál družstva: 250 tis. Kč

Popis změn a dodatků provedených v obchodním rejstříku:

V uvedeném období došlo ke změně člena kontrolní komise, kdy ing. Magdalenu Hunčovou nahradil zvolený náhradní Josef Dyrynk

Popis organizační struktury a její zásadní změny během uplynulého období:

Popis organizační struktury družstva je součástí účetní závěrky sestavené k 31. 12. 2024, která je k této Výroční zprávě za rok 2024 přiložena jako její nedílná součást.

II.

Přehled činnosti družstva v uplynulém roce

A. Činnost představenstva družstva

Představenstvo Bytového družstva DRUŽBA (PD) mělo v hodnoceném období 13 řádných jednání. Členové PD se ve většině účastnili ze 100 %. Na plánovaných schůzích bylo vždy představenstvo usnášeníschopné, případně pokud bylo zapotřebí rozhodnout mimo schůzi, představenstvo rozhodovalo korespondenčním způsobem (per-rollam).

PD se řídí plánem práce a obligatorními záležitostmi podle Stanov BD DRUŽBA a zabývá se všemi oblastmi činnosti družstva.

Kromě obligatorních záležitostí, se představenstvo pravidelně věnuje otázkám kvality a bezpečnosti bydlení. To se týká zejména požární bezpečnosti objektů, ale i technických trendů v oblasti bydlení obecně.

Představenstvo se také prioritně zaměřuje na oblasti úspory energií, včetně možného využití fotovoltaických elektráren na bytových domech se společným vlastnictvím (družstva, SVJ), sleduje vývoj legislativy a možnosti pro praktické a bezpečné použití těchto opatření a systémů v bytových domech.

Jedním z nejdůležitějších úkolů v roce 2024 byla implementace novely Zákoníku práce. Vstoupila v platnost řada změn, které se týkají zaměstnanců pracujících na tzv. dohody, tedy DPP a DPČ. Zaměstnavateli, tedy správě družstva, vyvstala řada nových povinností od vedení písemného rozvrhu směn, pracovních výkazů, přiznávání práva na překážky v práci, kompenzací za práci konanou ve svátek až po povinné hlášení OSSZ. Samozřejmě se tyto povinnosti projeví na časové náročnosti a tím určité reorganizaci povinností našich zaměstnanců.

V oblasti kybernetické bezpečnosti a správy IT prostředí došlo k řízenému zlepšování bezpečnosti a modernizaci IT infrastruktury v organizaci. Nejprve bylo provedeno interní penetrační testování, které simulovalo útoky na vnitřní síť organizace s cílem odhalit slabiny z pohledu potenciálního útočníka, například kompromitovaného zaměstnance nebo útočníka s přístupem do interní sítě. Testování probíhalo ve fázích: plánování, sběr informací, identifikace zranitelností, jejich zneužití, dokumentace výsledků a návrh nápravných opatření. Výsledkem pak byla detailní analýza infrastruktury, která identifikovala slabá místa a doporučila konkrétní kroky k jejich odstranění. Modernizace infrastruktury probíhala s ohledem na kontinuitu provozu – tedy tak, aby nebyl ohrožen běžný chod organizace. Tento komplexní přístup je v souladu s doporučeními odborných organizací a představuje efektivní cestu k bezpečné, moderní a stabilní IT infrastruktuře.

Za uplynulé období se představenstvo prostřednictvím komise pro stanovy stále intenzivně věnovalo přípravě nových stanov družstva, což vyústilo počátkem roku 2025 v úspěšné schválení delegátů.

Představenstvo se také pravidelně věnuje otázce obsazenosti pozic delegátů, a hledá způsob, jak zajistit větší atraktivitu této důležité funkce.

A především se představenstvo věnuje ekonomice družstva, vč. např. snižování výše pohledávek (uplynulý rok lze považovat za velmi úspěšný), ale hlavně hospodaření BD. Vyvíjí setrvalý tlak na Správu, co se týče nákladů, efektivity provozu a vnitřních procesů a nakládání s prostředky BD, a zároveň vyhledává potenciální

výnosy, s cílem, aby každoroční hospodaření BD bylo vyrovnané nebo v přebytku, který nám následně otvírá další možnosti v oblasti strategických rozhodnutí a rozvoje BD.

Naše družstvo se pohybuje v konkurenčním prostředí, a díky společnému úsilí se nám daří nejen udržet počet bytů spravovaných naším družstvem, ale postupně nám daří počet spravovaných bytů zvyšovat. A to je ta nejlepší vizitka našeho družstva a práce představenstva a Správy družstva.

Představenstvo také zajišťuje výkon práv v působnosti valné hromady v dceřiné společnosti DELMAX. Primárně je představenstvem vnímána úloha dceřiné společnosti pro zajištění kvalitního servisu pro družstvo a zároveň pro udržení kladného hospodářského výsledku správy družstva.

Poděkování patří všem zaměstnancům Bytového družstva DRUŽBA, funkcionářům, členům představenstva, kontrolní komise za jejich práci a úsilí, které často vychází za rámce běžných pracovních povinností. Zároveň chci poděkovat a vyzdvihnout nelehkou úlohu ředitele správy družstva a celé vedení družstva v této nesnadné situaci, kdy je nutné v dostatečné míře zajistit služby družstva, ale s minimalizací rizik ve vztahu k zaměstnancům i ke klientům.

B. Činnost správy bytového družstva

1) Organizační právní úsek

Řeší převody bytů do osobního vlastnictví a vše co s touto agendou souvisí, nájmy NP, administrativní sídla firem v bytech. V oblasti převodů bytů do OV dochází k průběžnému vyřizování požadavků tak, jak byly podávány výzvy k převodu bytů do OV mimo zákonnou lhůtu. Zabývá se stavem pohledávek vč. jejich vymáhání, tzn. jednání s dlužníky až po vyklizování bytů po vyloučení a s tím související řešení bytů po exekucích. V oblasti dlužných pohledávek se vedení BD zaměřuje zejména na řešení dlouhodobých neplaticů s nejvyššími částkami. Kromě běžných legislativních kroků jde o intenzivnější komunikaci s nimi a další vyjednávání. Nadále je využívána služba mediátora. Tato služba se osvědčila a přispěla k podstatnému snížení pohledávek. Problematické pohledávky bývají po zemřelých, zejména kvůli dlouhému dědickému řízení. Vede agendu členské bytové evidence (ČBE).

2) Provozně technický úsek

Provozně technický úsek (PTÚ) průběžně zabezpečuje činnosti s běžnou údržbou, prohlídky a revize technických a vyhrazených zařízení, zejména revize výtahů, elektroinstalací, plynových rozvodů, hromosvodů a s tím související opravy po revizi. Podílí se na odstraňování havárií, vyřizuje reklamace u dodavatelů prací a další činnosti. Technické závady jsou na objektech řešeny operativně. Průběžně jsou vyřizována vyjádření k žádostem o stavební úpravy v bytech, přestavby bytových jader, výměny oken, zasklení lodžii apod. Plán velkých oprav je každoročně zpracováván na příslušný rok a vychází z dlouhodobého plánu tak, jak rozhodlo SD, tj. dokončit odstranění vad panelové výstavby (VPV, sanace obvodových pláštěů se zateplením střech), postupná celková rekonstrukce výtahů podle výsledků inspekční zprávy, výměny oken za plastová, výměny vchodových dveří apod. V rámci práce daného úseku se plánuje postupné provedení pasportizace objektů ve správě družstva. Řeší problematiku inventarizace technického stavu domů ve správě a návazný proces zhotovení technického auditu domu (včetně potřebných financí) v horizontu 10 let.

3) Ekonomický úsek

Ekonomický úsek zajišťuje své úkoly zejména ve vztahu k vedení průkazného účetnictví samotného bytového družstva, jednotlivých hospodářských středisek a společenství vlastníků, které jsou ve správě bytového družstva. Dále zajišťuje správu daňových povinností a povinností vyplývajících z poskytnutých úvěrů na modernizaci a rekonstrukci bytových domů poskytnutých prostřednictvím

ČSOB a to buď s přispěním dotace v rámci programu PANEL, nebo bez dotace. Zajišťuje také veškerou mzdovou agendu, včetně dohod o provedení práce a plnění povinností vyplývajících ze mzdové oblasti (sociální, zdravotní pojištění apod.) Dále zajišťuje provoz pokladny na správě a v neposlední řadě širokou problematiku související se stanovením a platbami úhrad spojených s užíváním bytu. Ekonomický úsek se také výrazně podílí na komunikaci s jednotlivými domy (hospodářskými středisky HS) s důrazem na zajištění jejich ekonomické rovnováhy ve vztahu k jejich střednědobým plánům na realizaci oprav. Důležitým pro každý daný dům jsou jeho konkrétní čísla, jaká je tvorba DZOI (FP), kolik je naspořeno z minulých let, jak vysoké jsou provozní náklady a náklady na povinné revize, jaké výdaje na větší opravy, rekonstrukce, modernizace či opravy se plánují apod. Celková ekonomická situace domu se musí navíc hodnotit i ve vztahu k akcím provedeným v minulosti tj. optikou již provedených velkých oprav (zateplení, okna, vstupy, střecha, výtah) a také důležitých oprav (rozvody plynu, elektřiny, vody, odpady), jak daleko je založení SVJ, kolik se tvoří měsíčně Kč atd. Ideální stav na domě ve FONDU mezi 1-2 mil.Kč, tvorba na úrovni průměru tj 25 Kč/m² PP a velké opravy jsou již provedeny. Aby každý dům mohl odpovědně rozhodovat o své ekonomické situaci a měl pod kontrolou své hospodaření, je postupováno tak, aby každému, kdo má zájem tyto věci sledovat, byl poskytnut detailní přehled a vysvětlení. Jedná se zejména o pravidelné zveřejňování Výkazu domu, Rozpočtové projednávání plánu oprav, snaha o vytváření šablon pro jednotlivé body schůzí na domě, vzdělávací činnost apod.

Ekonomický úsek také zajišťuje agendu základní a následné správy společenství vlastníků jednotek. Agenda SVJ je pro další fungování družstva velmi důležitá a i v uplynulém období ji byla věnována opravdu velká pozornost. Vzhledem k předpokládanému vývoji (družstvo je otevřené a pokračuje v převodech bytů do osobního vlastnictví) by problematika SVJ na družstvu měla být skutečně jednou z prioritních linií a měla by být v zájmu každého, kdo chce zachovat silné družstvo.

C. Hospodaření družstva

Audit, auditorská společnost a účetní závěrka za rok 2024 a její schvalování

Účetní závěrka BD DRUŽBA byla zpracována v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/1991 SB. v aktuálně platném znění, Českými účetními standardy a dalšími předpisy, které s tímto souvisí. Ověření správnosti sestavení účetní závěrky za rok 2024 bylo provedeno společností ADaKa s.r.o., IČ: 25454510, se sídlem Velešlavínova 1957/10, Ústí nad Labem, která je zapsaná v seznamu Komory auditorů České republiky pod č. oprávnění KAČR 409. Společnost ADaKa s.r.o. byla k provedení auditu schválena rozhodnutím shromážděním delegátů BD DRUŽBA dne 20. 6. 2024.

Výrok auditora potvrdil, že účetní závěrka za rok 2024 podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv organizace BD DRUŽBA k 31. 12. 2024 a nákladů, výnosů a výsledků jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Výsledek hospodaření za rok 2024 a jeho vypořádání

BD DRUŽBA je z hlediska pohledu státních orgánů a auditorů posuzováno jako celek tj. jako kumulace střediska ostatního hospodaření (středisko správa) a střediska bytového hospodářství (HS – hospodářské samosprávy).

Z pozice dalšího schvalování vypořádání výsledku hospodaření je potřeba postupovat takto:

a) **Středisko ostatního hospodaření**, které provádí správu družstva a z hlediska hospodaření je definováno v čl.90 Stanov.

b)

Výsledek hospodaření před zdaněním střediska ostatního hospodaření je +2 441 233,03.Kč, po zdanění + 2 124 553,03 Kč.

Nadále se pokračovalo v realizaci opatření vedoucích ke stabilizaci jak na straně výnosů, tak na straně nákladů. Smyslem úsporných opatření nebylo za každou cenu snižovat některé nutné výdaje a tím zhoršovat výkon správy družstva či snižovat kvalitu poskytovaných služeb, ale docílit rozumné míry efektivity výdajů. Všemi kroky se tak podařilo docílit stavu, který byl definován již v minulosti, kdy by mělo dojít k pravidelnému dosahování kladného hospodářského výsledku.

Správě družstva se stále daří udržet poměr mezi kvalitou a cenou s čímž souvisí efektivní hospodaření a trvalý rozvoj. K tomuto také přispívá i výkon správy SVJ, který se stává stále významnějším dílem a přispívá ke stabilizaci celého hospodaření družstva a bez které by družstvo muselo v budoucnosti razantně zvyšovat poplatky pro své členy. Vše je tak realizováno v souladu se schválenou vizí družstva:

1. Spravovat a udržovat bytové nemovitosti
2. Zajišťovat kvalitní služby
3. Efektivně hospodařit
4. Trvale se rozvíjet

Návrh na vypořádání výsledku hospodaření ostatního hospodářství, který byl předložen ke schválení SD takto:

SD schvaluje rozdělit zisk střediska ostatního hospodaření ve výši 2 124 553,03 takto:

100 % z výsledku hospodaření po zdanění na účet nedělitelného fondu. (2 124 553,03 Kč)

SD schválilo rozhodnutím delegáty BD DRUŽBA dne 19. 6. 2025

c) **Střediska bytového hospodářství** (definováno v čl.89 Stanov, která obvykle představují bytový dům – hospodářské středisko s tím, že jednotlivá střediska bytového hospodářství jsou na sobě ekonomicky nezávislá (jejich výnosy a náklady se v účetnictví evidují odděleně). Kumulativní výsledek hospodaření bytových středisek je – 0 tis.Kč. Bytová střediska mají k dispozici z minulých let svoje fondy provozu (statutární fond bytového hospodářství) a ve vztahu k nim a v souladu se stanovami (čl.89 bod 3) rozhoduje SD o vypořádání zisku nebo ztráty bytového hospodářství. Od účetního období 2016 došlo ve shodě s auditorem ke změně účtování, kdy dochází k čerpání dlouhodobé zálohy proti skutečně vzniklým nákladům na jednotlivých střediscích bytového hospodářství.

Vzhledem k tomu že hospodářský výsledek středisek bytového hospodářství je nula, nebude SD předkládán v této části žádný návrh ke schválení.

III.

Skutečnosti, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Ke dni zpracování Výroční zprávy nám nejsou známy žádné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni a byly by významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

IV.

Budoucí vývoj činnosti družstva

Družstvo bude i nadále v příštích letech výrazným vlastníkem bytového fondu v domech, které spravuje, ale na druhou stranu, v souvislosti s poklesem hranice majetkové účasti, která je nutná pro založení společenství vlastníků, se bude muset výrazněji orientovat na tento segment své činnosti. Udržení, případně posílení svého postavení jako správcovské organizace v regionu Ústí nad Labem má klíčový vliv i na členy družstva.

V souladu s hlavními cíli Vize rozvoje BD DRUŽBA, kterou v roce 2017 připravilo představenstvo a která byla jako ucelený materiál předložen, diskutován, projednán a schválen na shromáždění delegátů 2017 se představenstvo soustředilo na realizaci záměrů k naplnění této vize. V souladu s hlavními cíli vize se představenstvo zaměřilo na to, co družstvo umí nejlépe a tím je správa nemovitostí. Klíčovým tak i nadále zůstává poskytování kvalitních služeb s podporou efektivního hospodaření a trvalý rozvoj BD DRUŽBA.

V.

Výdaje na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

Družstvo nevyňaložilo v průběhu roku 2024 žádné finanční prostředky v oblasti výzkumu a vývoje.

VI.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí

Vzhledem k povaze činnosti družstva družstvo nevykazuje výrazné aktivity v oblasti životního prostředí.

VII.

Organizační složka v zahraničí

Družstvo nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

VIII. Informace v rozsahu účetní závěrky

Účetní závěrka za rok hodnocený a předcházející rok v rozsahu:

- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztrát
- Příloha k účetní závěrce
- Výkaz o změnách vlastního kapitálu (součástí Přílohy k účetní závěrce)

Statutární orgán družstva:

Ing. Martin Kolář
předseda představenstva

Bc. Petr Vaněček
člen představenstva

V Ústí nad Labem, dne 20. 6. 2025

Sestavila: Ing. Marcela Šotková, vedoucí EÚ

Příloha:

Účetní závěrka sestavená k 31. 12. 2024 (jako součást Zprávy nezávislého auditora)

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky

k 31. 12. 2024

účetní jednotky

Bytové družstvo DRUŽBA

určeno shromáždění delegátů



Výrok auditora

Na základě smlouvy mezi účetní jednotkou Bytové družstvo DRU6BA a auditorskou společností ADaKa s. r. o. jsme provedli audit přiložené účetní závěrky účetní jednotky Bytové družstvo DRUŽBA (dále také „Družstva“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Družstvu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Bytového družstva DRUŽBA k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá 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 s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné.

Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Družstvu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a kontrolní komise

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 jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo Družstva plánuje zrušení Družstva nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora

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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitěho trvání při sestavení účetní závěrky představenstvo Družstvo 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 Družstva mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Ústí nad Labem dne 7. 5. 2025

Auditorská společnost:
ADaKa s. r. o.
Veleslavínova 10, Ústí n. L.
číslo osv. KAČR: 409

Odpovědný auditor:
Ing. Aleš Fousek
číslo osv. KAČR: 1218

Příloha: Rozvaha k 31. 12. 2024
Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2024
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024



ROZVAHA
v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ
00043907

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo jiný
název účetní jednotky

Bytové družstvo DRUŽBA

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

Dobrovského 869/15

400 03 Ústí nad Labem

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Mínulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+37+78)	001	1 132 358	-37 486	1 094 872	1 141 594
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř. 04+14+27)	003	615 202	-33 106	582 096	622 337
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 11)	004	2 130	-2 130		
1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
2.	Ocenitelná práva (ř. 07+08)	006	2 130	-2 130		
2.1.	Software	007	2 130	-2 130		
2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
3.	Goodwill	009				
4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010				
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 12+13)	011				
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 15+18+19+20+2)	014	612 572	-30 976	581 596	621 837
1.	Pozemky a stavby (ř. 16+17)	015	597 318	-26 439	570 879	611 706
1.1.	Pozemky	016	32 399		32 399	34 967
1.2.	Stavby	017	564 919	-26 439	538 480	576 739
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	11 046	-4 536	6 510	5 297
3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek (ř. 21+22+23)	020	84		84	84
4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	84		84	84
5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (ř. 25+26)	024	4 123		4 123	4 750
5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	4 123		4 123	4 750

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 28 až 34)	027	500		500	500
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	500		500	500
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029				
3.	Podíly - podstatný vliv	030				
4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek (ř. 35+36)	034				
7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
C.	Oběžná aktiva (ř. 38+46+72+75)	037	515 860	-4 380	511 480	518 801
C.I.	Zásoby (ř. 39 až 45)	038				
1.	Materiál	039				
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
3.	Výrobky a zboží (ř. 42+43)	041				
3.1.	Výrobky	042				
3.2.	Zboží	043				
4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř. 47+57+68)	046	228 225	-4 380	223 845	213 757
1.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 48 až 52)	047	47 621		47 621	45 689
1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
1.5.	Pohledávky - ostatní (ř. 53 až 56)	052	47 621		47 621	45 689
1.5.1.	Pohledávky za společníky	053	15 780		15 780	20 229
1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054	31 841		31 841	25 460
1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
2.	Krátkodobé pohledávky (ř. 58 až 61)	057	180 604	-4 380	176 224	168 068
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	39 804	-4 380	35 424	136 180
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
2.4.	Pohledávky - ostatní (ř. 62 až 67)	061	140 800		140 800	31 888
2.4.1.	Pohledávky za společníky	062	4 358		4 358	7 374
2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	179		179	
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	135 636		135 636	23 669
2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066				
2.4.6.	Jiné pohledávky	067	627		627	845

Označ. a	A K T I V A b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
3.	Časové rozlišení aktiv (ř. 69+70+71)	068				
3.1.	Náklady příštích období	069				
3.2.	Komplexní náklady příštích období	070				
3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 73+74)	072				
1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř. 76+77)	075	287 635		287 635	305 044
1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	161		161	339
2.	Peněžní prostředky na účtech	077	287 474		287 474	304 705
D.	Časové rozlišení aktiv (ř. 79+80+81)	078	1 296		1 296	456
1.	Náklady příštích období	079	178		178	199
2.	Komplexní náklady příštích období	080				
3.	Příjmy příštích období	081	1 118		1 118	257

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 83+105+110+147)	082	1 094 872	1 141 594
A.	Vlastní kapitál (ř. 84+88+96+99+102+103)	083	669 250	709 567
A.I.	Základní kapitál (ř. 85+86+87)	084	2 332	2 335
1.	Základní kapitál	085	2 332	2 335
2.	Vlastní podíly (-)	086		
3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř. 89+90)	088	579 929	622 098
1.	Ážio	089		
2.	Kapitálové fondy (ř. 91 až 95)	090	579 929	622 098
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	579 929	622 098
2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092		
2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř. 97+98)	096	84 864	78 724
1.	Ostatní rezervní fond	097	83 311	76 901
2.	Statutární a ostatní fondy	098	1 553	1 823
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) (ř. 100+101)	099		
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100		
2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) ř. 01-(+84+88+96+99+105+110+147)	102	2 125	6 410
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	103		
B.+C.	Cizí zdroje (ř. 105+110)	104	425 157	431 613
B.	Rezervy (ř. 106 až 109)	105	2 110	2 000
1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108	2 110	2 000
4.	Ostatní rezervy	109		
C.	Závazky (ř. 111+126+144)	110	423 047	429 613
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř. 112 až 122)	111	226 803	236 109
1.	Vydané dluhopisy (ř. 113+114)	112		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	13 738	18 615
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116	213 065	217 494
4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
7.	Závazky - podstatný vliv	120		
8.	Odložený daňový závazek	121		

Označ. a	P A S I V A b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
9.	Závazky - ostatní (ř. 123 až 125)	122		
9.1.	Závazky ke společníkům	123		
9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
9.3.	Jiné závazky	125		
C.II.	Krátkodobé závazky (ř. 127 až 136)	126	196 244	193 504
1.	Vydané dluhopisy (ř. 128+129)	127		
1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	5 040	7 232
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	169 188	166 549
4.	Závazky z obchodních vztahů	132	17 356	15 362
5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134		
7.	Závazky - podstatný vliv	135		
8.	Závazky ostatní (ř. 137 až 143)	136	4 660	4 361
8.1.	Závazky ke společníkům	137		
8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	2 153	1 415
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	662	532
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 407	1 887
8.6.	Dohadné účty pasivní	142	346	249
8.7.	Jiné závazky	143	92	278
C.III.	Časové rozlišení pasív (ř. 145+146)	144		
1.	Výdaje příštích období	145		
2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasív (ř. 148+149)	147	465	414
1.	Výdaje příštích období	148	448	389
2.	Výnosy příštích období	149	17	25

Sestaveno dne: 30.04.2025

Právní forma účetní jednotky : Družstvo

Předmět podnikání účetní jednotky : Správa a provoz družst. bytů a bytů v osob.vlastnictví

Podpisový záznam :

Minimální závazný výčet informací
podle vyhlášky č. 500/2002
ve znění pozdějších předpisů

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

ke dni 31.12.2024

(v celých tisících Kč)

IČ
00043907

Jméno a příjmení, obchodní firma nebo
jiný název účetní jednotky

Bytové družstvo DRUŽBA

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

Dobrovského 869/15

400 03 Ústí nad Labem

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	27 597	25 489
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A	Výkonová spotřeba (ř. 04 až 06)	3	36 549	36 145
I.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
2.	Spotřeba materiálu a energie	5	2 122	1 766
3.	Služby	6	34 427	34 379
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8	-1 453	-1 437
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	9	24 811	25 237
1.	Mzdové náklady	10	18 440	19 130
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady (ř. 12+13)	11	6 371	6 107
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	5 343	5 108
2.2.	Ostatní náklady	13	1 028	999
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti (ř. 15 až 19)	14	1 000	1 163
1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku (ř. 16+17)	15	1 256	1 289
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku trvalé	16	1 256	1 289
1.2	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku dočasné	17		
2.	Úpravy hodnot zásob	18		
3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	-256	-126
III.	Ostatní provozní výnosy (ř. 21 až 23)	20	35 166	39 865
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	295	
2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
3.	Jiné provozní výnosy	23	34 871	39 865
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	10 950	9 585
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
2.	Prodaný materiál	26		
3.	Daně a poplatky	27	5 768	3 602
4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	110	1 000
5.	Jiné provozní náklady	29	5 072	4 983
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř. 01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	-9 094	-5 339

Označení a	T E X T b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř. 32+33)	31		
1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32		
2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34		
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř. 36+37)	35		
1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř. 40+41)	39	12 397	13 333
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	12 397	13 333
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř. 44+45)	43	374	471
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	374	471
VII.	Ostatní finanční výnosy	46		
K.	Ostatní finanční náklady	47	488	494
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř. 31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	11 535	12 368
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř. 30+48)	49	2 441	7 029
L.	Daň z příjmů (ř. 51+52)	50	316	619
1.	Daň z příjmů splatná	51	316	619
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) (ř. 30+48-50)	53	2 125	6 410
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 53-54)	55	2 125	6 410
*	Čistý obrát za účetní období	56		78 687

Sestaveno dne:

30.04.2025

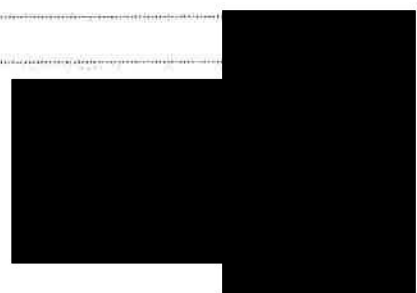
Právní forma účetní jednotky:

Družstvo

Předmět podnikání:

Správa a provoz družst. bytů a bytů v osob.vlastnictví

Podpisový záznam:



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

sestavené k 31.12.2024

Organizace

BYTOVÉ DRUŽSTVO DRUŽBA
DOBROVSKÉHO 869/15
400 03 ÚSTÍ NAD LABEM-STŘEKOV

Sestavila: Ing. Marcela Šotková

Dne: 30. dubna 2025

Obsah

I. Obecné údaje.....	3
II. Podíly v obchodních společnostech nebo družstvech.....	5
III. Osobní náklady.....	6
IV. Plnění poskytnutá statutárním orgánům, členům statutárních orgánů nebo jiných řídicích a dozorčích orgánů	7
V. Informace o aplikaci obecných účetních zásad.....	8
VI. Doplňující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty	11
VII. Majetek a závazky	14
VIII. Výkaz zisku a ztráty	15
IX. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze	15
X. Transakce se spřízněnými osobami	15
XI. Náklady na odměny statutárnímu auditorovi, auditorské společnosti	16
XII. Vlastní kapitál	16
XIII. Tržby z prodeje zboží, výrobků a služeb, zřizovací výdaje.....	17
XIV. Přehled o peněžních tocích	18
XV. Ostatní informace	18

I. Obecné údaje

Účetní období: 1.1.2024 – 31.12.2024

Rozvahový den: 31.12.2024

(pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v tis. Kč)

I.1. Základní údaje

Název účetní jednotky: **BYTOVÉ DRUŽSTVO DRUŽBA**

Sídlo: **DOBROVSKÉHO 869/15, 400 03 ÚSTÍ NAD LABEM**

IČO: **00043907**

Právní forma: **Družstvo**

Rozhodující předmět činnosti: Činnost je založena na družstevním a osobním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami, na správě a provozu bytů, které jsou ve vlastnictví jiných osob než členů družstva a na ostatním majetku družstva.

Datum vzniku účetní jednotky: **30.4.1970**

Spisová značka: **DrXXVI 281** vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Účetní jednotka není součástí skupiny pro konsolidovanou účetní závěrku.

I.2. Osoby, které se podílejí 20 a více procenty na základním kapitálu účetní jednotky

Žádná osoba se na základním kapitálu účetní jednotky nepodílí více jak 20 procenty.

I.3. Změny a dodatky v obchodním rejstříku

V účetním období 2024 nebyly změny.

I.4. Organizační struktura podniku

Organizační struktura je uvedena v příloze č. 1.

I.5. Statutární orgány účetní jednotky ke konci účetního období

Funkce	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Předseda představenstva	Kolář Martin Ing.	Kolář Martin Ing.
Místopředseda představenstva	Chobot Jaroslav Ing.	Chobot Jaroslav Ing.
Člen představenstva	Dvořáková Jolana Ing.	Dvořáková Jolana Ing.
Člen představenstva	Zavřel Stanislav	Zavřel Stanislav
Člen představenstva	Dědek David	Dědek David
Člen představenstva	Vaněček Petr Bc.	Vaněček Petr Bc.
Člen představenstva	Kraus Tomáš Bc.	Kraus Tomáš Bc.

I.6. Dozorčí orgány účetní jednotky ke konci účetního období

Funkce	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
Předseda kontrolní komise	Beneš Václav	Beneš Václav
Člen kontrolní komise	Ing. Papežová Dagmar	Ing. Papežová Dagmar
Člen kontrolní komise	Ing. Rejholec Pavel	Ing. Rejholec Pavel
Člen kontrolní komise	Ing. Tylalíková Jana	Ing. Tylalíková Jana
Místopředseda kontrolní komise	Ing. Hunčová Magdalena	Dyrynk Josef

Změna kontrolní komise ke dni 1.7.2024 – odstoupení p. Ing. Hunčové Magdaleny a zvolení

p. Dyrynka Josefa byla zapsána do OR v roce 2025.

II. Podíly v obchodních společnostech nebo družstvech

II.1. Obchodní společnosti a družstva, které účetní jednotka ovládá nebo v nichž má podstatný vliv

Obchodní firma, název	Sídlo	Podíl na ZK (%)	Vlastní kapitál k 31.12.2024	HV k 31.12.2024
DELMAX s.r.o.	U Chemičky 1087/5, Ústí nad Labem	100,00 %	9 831	4 655

Družstvo ručí za závazky společnosti DELMAX z titulu uzavřené smlouvy o úvěru s ČSOB, a.s. do výše 1,5 mil. Kč do 25.10.2036.

Toto ručení bylo schváleno na jednání představenstva dne 26.5.2016.

II.2. Dohody mezi společníky, které zakládají rozhodovací práva bez ohledu na výši podílu na základním kapitálu u obchodních společností nebo družstev uvedených v bodě II.1.

Žádné takové dohody nejsou evidovány.

II.3. Účetní jednotky, v nichž je účetní jednotka společníkem s neomezeným ručením

V účetním období 2024 nejsou.

II.4. Ovládací smlouvy, smlouvy o převodech zisku

V účetním období 2024 nejsou.

III. Osobní náklady

III.1. Průměrný počet zaměstnanců

Průměrný počet zaměstnanců v roce 2023	Průměrný počet zaměstnanců v roce 2024
29	28

z toho členů řídicích orgánů

Průměrný počet řídicích pracovníků v roce 2023	Průměrný počet řídicích pracovníků v roce 2024
4	4

z toho administrativních pracovníků

Průměrný počet administrat. pracovníků v roce 2023	Průměrný počet administrat. pracovníků v roce 2024
17	17

z toho technických pracovníků

Průměrný počet technických pracovníků v roce 2023	Průměrný počet technických pracovníků v roce 2024
8	7

III.2 Osobní náklady na zaměstnance, rozčleněné dle struktury VZZ

2023		2024	
Osobní náklady na zaměstnance	V tis. Kč	Osobní náklady na zaměstnance	V tis. Kč
Mzdové náklady	13 754	Mzdové náklady	14 281
Náklady na SP + ZP	5 065	Náklady na SP + ZP	5 297
Ostatní náklady	999	Ostatní náklady	1 028
CELKEM	19 818	CELKEM	20 606

III.3. Další odměny statutárních orgánů, členů statutárních orgánů a dozorčích orgánů

Druh odměny	Příjemce	Výše v tis.Kč
Odměna za činnost v představenstvu, kontrolní komisi	členové představenstva a kontrolní komise	1 320

III.4. Výše vzniklých nebo sjednaných penzijních závazků bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů

V účetním období 2024 nejsou.

IV. Plnění poskytnutá statutárním orgánům, členům statutárních orgánů nebo jiných řídicích a dozorčích orgánů

Půjčky, úvěry, poskytnutá zajištění a ostatní plnění, jak v peněžní tak nepeněžní podobě, osobám, které jsou statutárním orgánem, členům statutárních nebo jiných řídicích a dozorčích orgánů včetně bývalým osobám a členům těchto orgánů:

V účetním období 2024 nejsou.

V. Informace o aplikaci obecných účetních zásad

V.1. Zásoby

Družstvo zásoby neeviduje.

V.2. Dlouhodobý majetek

V.2.1. Obsahová náplň vlastních nákladů, kterými se oceňuje dlouhodobý majetek vyrobený ve vlastní režii

Družstvo v roce 2024 nevyrobilo dlouhodobý majetek ve vlastní režii.

V.2.2. Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny

V roce 2024 nebylo ocenění reprodukční pořizovací cenou použito.

V.2.3. Hodnoty pro tvorbu opravných položek k dlouhodobému majetku

V roce 2024 nebyly opravné položky k dlouhodobému majetku tvořeny.

V.2.4. Způsob odpisování dlouhodobého majetku

Druh majetku	Způsob odepisování
Budovy, haly, stavby	rovnoměrný způsob
Stroje, přístroje, zařízení	rovnoměrný způsob
Dopravní prostředky	rovnoměrný způsob
Inventář	-
Software	36 měsíců
Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	jednorázově do nákladů

Odpisové plány

Třída majetku	Doba odepisování
Budovy, haly, stavby	30 let
Stroje, přístroje, zařízení	3 roky
Dopravní prostředky	5 let
Inventář	-
Software	36 měsíců
Drobný dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek	-

Výše daňových odpisů se řídí zákonem č. 586/92 Sb., o daních z příjmů.

V.2.5. Významné změny v metodice odpisování dlouhodobého majetku a metod odpisování proti minulému účetnímu období.

V roce 2024 nenastaly významné změny v metodice odpisování dlouhodobého majetku, stejně jako v letech 2013-2018 družstvo uplatnilo účetní odpisy u domů, u kterých jsou nebytové prostory využívány k podnikání. U dlouhodobého majetku pořízeného od roku 2013 jsou rozlišovány účetní a daňové odpisy, již nejsou shodné.

V.3. Kurzové přepočty

V roce 2024 nebylo účtováno o kurzových rozdílech.

V.4. Změny účetních metod a způsob uvádění srovnatelných údajů ve výkazech

Vysvětlení údaje ve výkazu zisků a ztrát: AKTIVACE SLUŽEB – Od roku 2017 byly nově zařazeny náklady za úklid na bytových střediscích do vyúčtování služeb (podle § 3 zákona č.67/2013)– jedná se o provedené práce na základě dohod o provedených prací = ve výkazu ř.8 sl. C. Aktivace = -1 453 tis.Kč.

V.5. Způsob stanovení reprodukčních pořizovací ceny

V roce 2024 nebylo ocenění reprodukční pořizovací cenou použito.

V.6. Podstatné změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předchozímu účetnímu období

Oproti předchozímu účetnímu období nedošlo k žádným změnám ve způsobu oceňování, postupů odpisování ani účtování.

V.7. Informace o odchylkách od metod podle §7 odst. 5 zákona

V roce 2024 nedošlo k odchylkám.

V.8. Způsob stanovení opravných položek

V.8.1. Způsob stanovení opravných položek k pohledávkám

Doba po splatnosti	Výše opravné položky v %
180 -365	50 %
365 - více	100 %

Výše opravných položek k pohledávkám, které jsou více jak 1 rok po splatnosti je upravována o pohledávky, které byly k datu sestavení účetní závěrky uhrazeny.

U pohledávek 180-365 dní po splatnosti byly opravné položky vytvářeny v závislosti na odhadu jejich vymahatelnosti právního oddělení.

V.8.2. Způsob stanovování opravných položek k zásobám

V roce 2024 nebyly opravné položky k zásobám tvořeny.

V.8.3. Způsob stanovení opravných položek k dlouhodobému majetku

V roce 2024 nebyly opravné položky k dlouhodobému majetku tvořeny.

V.9. Způsob stanovení reálné hodnoty příslušného majetku a závazků podle zákona o účetnictví

V roce 2024 nebylo použito ocenění majetku a závazků reálnou hodnotou.

V.10. Deriváty

Druh derivátu	Rozsah	Podstata	Hlavní podmínky
-	-	-	

V.11. Změny reálné hodnoty na účtu skupiny 41

Položka	Období změny	Částka zvýšení/snížení
-	-	-

V.12. Výše opravné položky 2024

Aktivum, ke kterému je opravná položka tvořena	Výše opravné položky (tis. Kč)	Důvod tvorby opravné položky
Pohledávky	4 380	riziko nezaplacení

VI. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

VI.1. Významné položky z rozvahy a výkazu zisku a ztráty, jejichž uvedení je podstatné pro hodnocení finanční, majetkové a důchodové pozice podniku a pro analýzu výkazů a tyto údaje nevyplývají přímo ani nepřímo z rozvahy a výkazu zisku a ztráty

Položka z rozvahy /výkazu zisku a ztráty	Částka v tis. Kč
Rozvaha –čísla řádků 53 a 62- pohledávky za členy družstva z titulu provedených oprav	20 138
Rozvaha – číslo řádku 58. Zde je údaj řádku 58,snížený o účty 315 43 (3tis), 315 50 (261tis.), 315 90 (2 612tis.), 315 10 (197 tis.)- pohledávky za nájemníky za teplo, teplou vodu,....které budou předmětem vyúčtování v roce 2025	32 351
Rozvaha –čísla řádku 131. Zde je hodnota řádku snížena o účty 324 52 (2 028tis), 324 50 (23 766 tis), 324 60 (2 982tis.) a 324 70 (75tis.)-zálohy od nájemníků na teplo, teplou vodu,...., které budou předmětem vyúčtování v roce 2025	140 337
Rozvaha – řádek 116 - dlouhodobé zálohy fondu oprav členů družstva a vlastníků	213 065
Výkaz zisků a ztráty – číslo řádku 20- v tomto údaji je zahrnut účet 648 60 - Čerpání dlouhodobé zálohy na opravy a investice družstevníků	35 166
Výkaz zisků a ztráty – C. Aktivace úklidu	- 1 453

z toho významné položky aktiv – přírůstky a úbytky

Položka aktiv	2023		2024	
	Přírůstek	Úbytek	Přírůstek	Úbytek
Pozemky	0	3 112	0	2 568
Stavby	8 916	52 095	7 660	46 521
Dlouhodobá záloha za členy družstva	63 485	57 857		

Vysvětlení položek u Výkazu zisků a ztráty:

Položka „ IV. VÝNOSY Z DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU- PODÍLY“ obsahuje tržby z prodeje podílů a podílových listů a tržby z převodů družst.podílů.

Položka „V. VÝNOSY Z OSTATNÍHO DLOUHODOBÉHO FINANČNÍHO MAJETKU“ obsahuje výnosy z hypotečních zástavních listů a podíly ze zisku.

VI.2. Významné údaje, které nejsou v rozvaze a výkazu zisku a ztráty samostatně vykázány

Vysvětlení údaje ve výkazu zisků a ztrát: **AKTIVACE SLUŽEB** – Od roku 2017 byly nově zařazeny náklady za úklid na bytových střediscích do vyúčtování služeb (podle § 3 zákona č.67/2013)– jedná se o provedené práce na základě dohod o provedených prací = ve výkazu ř.8 sl. C. Aktivace = -1 453 tis.Kč.

VI.2.1. Doměrky splatné daně z příjmů za minulá účetní období

Období, za které byla daň doměřena	2023	2024
-	-	-

VI.2.2. Odložený daňový závazek/pohledávka

Položka	Závazek/Pohledávka	Částka (tis. Kč)
Rozdíl mezi ÚZC a DZC	Závazek	- 2 268
Opravné položky	pohledávka	+ 4 380
Rezervy účetní	pohledávka	+ 2 110
Daňová ztráta	pohledávka	
Celkem základ 4 222 tis. Kč z toho 21 % = odložená daň – pohledávka		+ 887

Vzhledem ke skutečnosti, že k 31.12.2024 byla vypočtena odložená daňová pohledávka, nebylo z důvodu zachování principu opatrnosti o odložené dani účtováno.

VI.2.3. Rezervy

Účel tvorby rezervy	Počáteční stav	Přírůstek	Úbytek	Konečný stav
Oprava domu	2 000	500	390	2 110
Celkem	2 000	500	390	2 110

VI.2.4. Dlouhodobé bankovní úvěry

Bankovní ústav	Účel	Úroková sazba	Jištění	Počáteční stav	Přírůstek	Úbytek	Konečný stav
ČSOB	zateplování , anuity	3,31,-5,74	zástavní právo k jednotkám a ručitel.prohlášení	25 847	0	7 069	18 778
Celkem				25 847	0	7 069	18 778

VI.2.5. Splatné závazky pojistného na sociální zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti

Období, za které bylo pojistné vyměřeno	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
12/2024	371	464

V lednu 2025 byly tyto závazky uhrazeny v plné výši.

VI.2.6. Splatné závazky veřejného zdravotního pojištění

Období, za které bylo pojistné vyměřeno	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
12/2024	160	197

V lednu 2025 byly tyto závazky uhrazeny v plné výši.

VI.2.7. Daňové nedoplatky u místně příslušných finančních a celních úřadů

Daň	Finanční úřad	Částka
Daň z příjmů ze závislé činnosti a srážková daň za 12/2024	Ústí nad Labem	264
DPH 12/2024	Ústí nad Labem	1 142
DPPO 2024	Ústí nad Labem	- 179

V lednu 2024 byly závazky DPZČ a DPH uhrazeny v plné výši.

DPPO pro rok 2024 je 317 tis.Kč, záloha na DPPO 2024 je 496 tis.Kč, přeplatek 179 tis.Kč bude vrácen z FÚ v plné výši.

VI.2.8. Pohledávky určené k obchodování, oceňované reálnou hodnotou

Druh pohledávek	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2024
-	-	-

VI.2.9. Dotace

Účel	Poskytovatel	Částka (tis. Kč)
-	-	-
Celkem		

VII. Majetek a závazky

VII.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek využívaný na základě nájemních smluv

Společnost má od Pozemkového fondu České republiky se sídlem Praha 3, Husinecká 1024/11 a, 130 00 (IČO:45797072) pronajaty pozemky na KÚ Střekov - jedná se o zahrady.

VII.2. Majetek, který je zatížen zástavním právem, věcným břemenem

Majetek	Zástavní právo, věcné břemeno	Hodnota majetku (tis. Kč)	Výše závazku (tis. Kč)
Stavby, pozemky	zástavní právo	54 471	18 778

Majetek je zatížen ve výši nesplacených úvěrů

VII.3. Cizí majetek uvedený v rozvaze

V rozvaze není vykazován cizí majetek.

VII.4. Pohledávky

	2023	2024
Pohledávky celkem (netto)	213 757	223 845

Časový rozklad pohledávek z obchodních vztahů

Ve splatnosti	0 – 180 dnů po splatnosti	181 – 365 dnů po splatnosti	366 a více dnů po splatnosti
4 875	0	0	0

VII.5. Závazky

	2023	2024
Závazky za účetními jednotkami v konsolidačním celku	0	0
Závazky celkem	429 613	423 047
Penzijní závazky	0	0

Časový rozklad závazků z obchodních vztahů

Ve splatnosti	0 – 180 dnů po splatnosti	181 – 365 dnů po splatnosti	366 a více dnů po splatnosti
12 478	59	0	-1

VII.6. Významné události, které se staly mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou rozvaha a výkaz zisku a ztráty schváleny k předání mimo účetní jednotku

V družstvu v tomto období nedošlo k významným událostem.

VIII. Výkaz zisku a ztráty

Družstvo sestavuje výkaz zisku a ztráty v druhovém členění.

IX. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze

IX.1. Celková výše závazků

V rozvaze jsou vykázány všechny závazky družstva.

IX.2. Drobný nehmotný a hmotný majetek

	2023	2024
Drobný nehmotný majetek	0	0
Drobný hmotný majetek	3 606	3 800

Pozn.:

Od 1.1.2022 byl změněn dolní limit pro DrHM na 10 tis., DrHM v hodnotě pod tento limit, pořízený před datem 1.1.2022, byl vyřazen z operativní evidence a majetek pořízený v roce 2022 do 10 tis.CZK nebyl zařazen do operativní evidence.

Během roku 2023 došlo ze strany Představenstva BD ke změně rozhodnutí o limitu ceny pořízení pro drobný hmotný majetek. Tento limit je nad 2 tis. CZK. Majetek s pořizovací hodnotou nad 2 tis.CZK je zpětně zařazen do operativní evidence, včetně roku 2022.

Od 1.1.2022 se o DrNHM neúčtuje, DrNHM, pořízený před datem 1.1.2022, je vyřazen z operativní evidence.

IX.3. Charakter a obchodní účel operací účetní jednotky

Pronájem bytů a nebytových prostor ve vlastnictví družstva včetně souvisejících služeb. Správa a provoz bytů, které jsou ve vlastnictví jiných osob než členů družstva a na ostatním majetku družstva.

X. Transakce se spřízněnými osobami

Druh transakce	Objem transakcí (tis. Kč)	Povaha vztahu se spřízněnou osobou	Ostatních informace
Pronájem NP	641	dodavatelský	smlouva o nájmu NP
Tržby ostatní	89	dodavatelský	reklama
Opravy a údržba BD	14 027	odběratelský	opravy a běžná údržba
Ostatní služby	1 384	odběratelský	kontroly BD, odečty

Údaje jsou čerpány z účtů 321 a 311.

XI. Náklady na odměny statutárnímu auditorovi, auditorské společnosti

Položka	Výše celkových nákladů
Povinný audit účetní závěrky za rok 2023, zaúčtován do nákladů v roce 2024	110
Jiné ověřovací služby	0
Daňové poradenství	30
Jiné neauditorské služby	0

XII. Vlastní kapitál

XII.1. Změna podílů v účetním období

V roce 2024 došlo ke snížení počtu členů družstva z důvodu převodu bytů družstva do vlastnictví jeho členů a tím došlo ke snížení družstevních členských podílů.

XII.2. Vyměnitelné dluhopisy a podobné cenné papíry

Druh cenného papíru	Počet vydaných cenných papírů	Rozsah práv, které zakládají
-		

XII.3. Změny vlastního kapitálu

Položka vlastního kapitálu	Částka zvýšení/snížení
Základní kapitál	- 3
Ážio a kapitálové fondy	- 42 169
Fondy ze zisku	+ 6 140
Výsledek hospodaření běžného období	- 4 285

Upozornění: v následujícím textu jsou hodnoty uváděny v korunách CZK.

Hospodářský výsledek za rok 2023 před zdaněním = ZISK ve výši 7 029 058,02 Kč.

Po zdanění je ZISK CZK 6 410 228,02Kč. Zisk byl převeden do nedělitelného fondu v celé výši na základě schválení na Shromáždění delegátů BD DRUŽBA.

Hospodářský výsledek za rok 2024 před zdaněním je ZISK ve výši 2 441 233,03 CZK.

Po zdanění je ZISK 2 124 553,03 CZK.

Návrh na rozdělení zisku je 100% převést do nedělitelného fondu, tj. CZK

Schválení tohoto návrhu bude na Shromáždění delegátů BD DRUŽBA v červnu 2025.

XII.4. Struktura vlastního kapitálu po přeměně

Přeměna nebyla v roce 2024 realizována.

XIII. Tržby z prodeje zboží, výrobků a služeb, zřizovací výdaje

XIII.1. Tržby z prodeje zboží, výrobků a služeb – tuzemsko

Druh činnosti	2023	2024
Tržby ostatní	280	285
Pronájem Delmax	530	530
Pronájem nebytových prostor	166	285
Manipulační poplatky	14	21
Sepsání dohody	3	5
Převody bytů (členských práv)	672	711
Znovupřijetí za člena	19	26
Zasílací a manipulační poplatky	722	78
Vyhotovení nájemní smlouvy	12	8
Prodej stanov	0	0
Úhrady podnájmy	756	921
Opis náj.smlouvy	1	0
Úhrady za vydání souhlasu s umístěním firmy	0	11
Úhrady staveb.úpravy	3	0
Smlouvy na převod bytu do os.vl.	1 327	1398
Ost.slужby (dvojí vyúčtování)	39	0
Ost.slужby (potvrzení pro org.)	27	5
Daň z nemovitých věcí-z nájmu	3 526	5 658
Správní režie SVJ	7 181	8 577
Správní režie družstevníci	5 851	4 735
Správní režie vlastníci	4 360	4 343
Celkem	25 489	27 597

Z důvodu změny postupu účtování od roku 2015 je nájemné bytů, resp. náhrady účelně vynaložených nákladů vykazovány na řádku IV. Ostatní provozní výnosy.

XIII.2. Zřizovací výdaje

K 31.12.2024 nejsou evidovány.

XIV. Přehled o peněžních tocích

XIV.1. Položky zahrnované do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Účetní jednotka zahrnuje do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů výši peněžních prostředků v pokladně a na bankovních účtech.

XIV.2. Peněžní toky související s vyplacenými kapitalizovanými úroky

Družstvo v roce 2024 neúčtovalo o kapitalizaci úroků.

XV. Ostatní informace

XV.1. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Účetní jednotka použila účetní metody způsobem vycházejícím z předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Neexistuje významná nejistota, spočívající zejména ve skutečnosti, která nasvědčuje tomu, že účetní jednotka nemusí být schopna nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a v důsledku toho v rámci své běžné podnikatelské činnosti například plnit své závazky.

XV.2. Úprava informací za minulé účetní období, ponechání nesrovnatelných informací

Informace o položkách rozvahy, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za běžné a minulé účetní období jsou srovnatelné.

XV.3. Podmíněnost nabytí právních účinků vkladu do katastru nemovitostí

Družstvo neeviduje žádné nemovitosti s podmíněným zápisem vlastnictví do katastru nemovitostí.

Ing. Martin Kolář
předseda představenstva
Bytové družstvo DRUŽBA
Ústí nad Labem – Střekov

v.l. Ing. Jaroslav Chobot

Bc. Petr Vaněček
člen představenstva
Bytové družstvo DRUŽBA
Ústí nad Labem - Střekov

Sestaveno dne: 30. dubna 2025

Organizační schéma BD DRUŽBA

