

**DRUŽBA,**  
stavební bytové družstvo  
Kapucínské nám. 100/6  
602 00 Brno

# Výroční zpráva

r. 2023



## **Obsah:**

- 1. Úvod**
- 2. Základní údaje o družstvu**
- 3. Orgány družstva**
- 4. Informace o činnosti a hospodaření**
- 5. Ostatní informace**
- 6. Závěr**

## **Přílohy:**

- 1. Zpráva nezávislého auditora za rok 2023**
- 2. Rozvaha k 31.12. 2023**
- 3. Výkaz zisku a ztráty za rok 2023**
- 4. Příloha v účetní závěrce za rok 2023**
- 5. Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2023**
- 6. Přehled o peněžních tocích k 31.12.2023**

## 1. Úvod

*DRUŽBA, stavební bytové družstvo patří v České republice mezi nejvýznamnější bytová družstva v oblasti správy bytového fondu a souvisejících činností. Družstvo má mnohaletou tradici a velké zkušenosti se správou bytů a nebytových prostor a řadí se k největším poskytovatelům služeb v brněnské aglomeraci i v celém Jihomoravském kraji v této oblasti.*

*Dlouhodobě je hlavní činnost družstva zaměřena na správu bytových objektů a nebytových prostor, a to jak vlastních, tak i objektů externích, a to zejména vznikajících společenství vlastníků. Mezi stále důležitější činností družstva patří v posledním období výkon profesionálního předsedy ve společenství vlastníků.*

*S výstavbou nových bytů a garáží družstvo prozatím neuvažuje, protože družstvo nevlastní vhodné pozemky pro novou výstavbu.*

*Mimo běžné operativní činnosti věnuje družstvo velkou pozornost rozsáhlejším opravám objektů ať již vlastních nebo objektů společenství vlastníků a malých bytových družstev, a to dle jejich požadavků a často i s využitím dotačních programů.*

*V posledním období je činnost družstva a strategie hospodaření velmi ovlivňována změnami vlastnických práv k jednotkám, resp. jejich převody z družstva na jednotlivé uživatele bytů a garáží a následně vznikajícími společenstvími vlastníků.*

## 2. Základní údaje o družstvu

Spisová značka:	DrXXXIV 6 vedená u Krajského soudu v Brně
Datum zápisu:	6. června 1959
Obchodní firma:	DRUŽBA, stavební bytové družstvo
Sídlo:	Brno, PŠČ 602 00, Kapucínské nám. 100/6, okres Brno- město
IČ:	00 04 77 08
Právní forma:	Družstvo
Předmět podnikání:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Činnost družstva je založena na družstevním vlastnictví domů, bytů, objektů s nebytovými prostorami a na správě a provozu objektů, které jsou ve vlastnictví družstva, členů družstva a jiných osob než členů družstva a na správě a hospodaření s ostatním majetkem družstva,</li><li>- Předmětem činnosti družstva je provádění a zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací bytových a nebytových objektů, popř. zabezpečení jejich výstavby,</li><li>- Družstvo poskytuje plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor, a to jak pro členy, tak i pro jiné osoby,</li><li>- Zajišťuje převody členských práv a povinností, uzavírání nájemních smluv k bytům a k nebytovým prostorám, uzavírání podnájemních smluv k bytům, popř. jiných smluv souvisejících s činností družstva nebo vyplývajících ze stanov.</li></ul>
Vznik družstva:	Družstvo bylo ustaveno 22. 5. 1959.
Základní kapitál:	Zapisovaný základní kapitál družstva je 1 363 700,-Kč

### 3. Orgány družstva

Nejvyšším orgánem družstva je shromáždění delegátů (dále jen SD), kde uplatňují členové své právo řídit a kontrolovat činnost družstva a jeho volených orgánů. SD přijímá v souladu se stanovami rozhodnutí vedoucí k uskutečňování komplexní bytové a hospodářské činnosti družstva.

Představenstvo je výkonným a statutárním orgánem družstva a rozhoduje o všech záležitostech družstva, které nejsou zákonem, stanovami nebo usnesením SD vyhrazeny jinému orgánu. Při volbách do orgánů družstva konaných dne 31.5.2023 byli do představenstva zvoleni opětovně stejní členové, jako v předchozím volebním období.

#### **Představenstvo družstva pracovalo během roku v tomto složení:**

předseda představenstva	Ing. Libor Benátský
místopředseda	Ing. Milan Stehlík
člen	Marie Maleňáková
	Ludmila Adlerová
	Ing. Radomil Bejček

#### **Orgány družstva dle stanov jsou:**

- shromáždění delegátů
- představenstvo
- kontrolní komise
- schůze členů volebního obvodu
- členské schůze samosprávy
- výbor samosprávy

### 4. Informace o činnosti a hospodaření

Hlavní činností družstva v hodnoceném období bylo zajišťování správy u objektů vlastních a především zajišťování správy u narůstajícího počtu objektů externích právnických osob. U spravovaných externích objektů tvoří největší část společenství vlastníků, která vznikla z původních hospodářských středisek družstva postupnými převody jednotek do vlastnictví dle zákona č.311/2013 Sb., zákona č.72/1994 Sb. a zákona č. 89/2012 Sb. včetně následně přijatých novel. Tyto postupně prováděné převody jednotek do vlastnictví výrazně ovlivňují majetkovou a organizační strukturu družstva v hodnoceném období. Změnami vlastnických práv dochází nejen ke změnám v počtech objektů spravovaných družstvem, ale i k ovlivnění skladby výnosů a nákladů, resp. výše majetku a jeho krytí.

#### Struktura bytového a nebytového fondu k 31. 12. 2023

▪ Počet bytů ve vlastnictví družstva	2 158
▪ Počet garáží ve vlastnictví družstva	427
▪ Počet bytů ve správě družstva celkem	13 193
▪ Počet garáží ve správě družstva celkem	1 444

Postupnými převody jednotek do vlastnictví v průběhu roku 2023 došlo ke vzniku dalších nových společenství vlastníků (SV). K 31.12.2023 družstvo **spravovalo 287 objektů společenství vlastníků - právnických osob** vzniklých z vlastního bytového fondu. Dále spravovalo družstvo **25 cizích subjektů** (6 malých bytových družstev a 19 SV). V současné době je před založením dalších 60 společenství vlastníků u domů a objektů garáží, které překročily hranici pro vznik SV.

**Družstvo ukončilo hospodaření roku 2023 s následujícími výsledky:**

hospodářský výsledek za účetní období - před zdaněním	4 344 tis. Kč
hospodářský výsledek za účetní období - po zdanění	1 089 tis. Kč

Na konečném dosažení kladného hospodářského výsledku za účetní období se podílela bytová hospodářská střediska:

hospodářský výsledek HS správy družstva	237 tis. Kč
hospodářský výsledek bytových HS (vč. kotelen)	852 tis. Kč

Na výnosech středisek správy družstva se podílely finanční výnosy při zhodnocování volných finančních prostředků. Na úrokových produktech bylo dosaženo nadstandardních výnosů ve výši **5 942 tis. Kč** a u produktů uložených v CP (bez prodeje CP) bylo dosaženo výnosů ve výši **3 254 tis. Kč**. Těchto vysokých výnosů bylo dosaženo především efektivním operativním ukládáním finančních prostředků na krátkodobé finanční produkty. Mimo těchto nástrojů docílilo družstvo výnosy z pronájmů nebytových prostor ve výši **3 942 tis. Kč**. Kladně se na výši výnosů správy družstva podílely i poplatky za převody družstevních podílů a podnájmů jednotek ve výši **660 tis. Kč**, poplatky za převody jednotek do vlastnictví ve výši **2 073 tis. Kč**, ostatní poplatky za úkony pro SV, vlastníky a nájemce v celkové výši **521 tis. Kč** a nově poskytované služby, správa datových schránek SV a kontrola katastru nemovitostí v celkové výši **269 tis. Kč**. Mimo běžných výnosů z příspěvků na správu u vlastních objektů získalo družstvo i nemalý finanční výnos z poplatků za výkon správy u společenství vlastníků a malých bytových družstev, které se podílely na HV částkou **20 998 tis. Kč**. Významnou položkou ve výši **6 945 tis. Kč** jsou výnosy za činnosti družstva ve funkcích statutárního orgánu společenství vlastníků nebo správců na samosprávách.

V hodnoceném roce došlo ke snížení celkových aktiv o **98 902 tis. Kč**. Hlavním důvodem tohoto snížení je, stejně jako v předchozích letech, úbytek v dlouhodobém hmotném majetku v hodnotě **106 378 tis. Kč**, a to zejména vlivem převodů jednotek do vlastnictví. Ke zvýšení o **6 170 tis. Kč** došlo u nedokončených investic. Se změnami vlastnictví jednotek a vznikem dalších právnických osob - společenství vlastníků souvisí i zvýšení krátkodobých pohledávek o **9 260 tis. Kč**, především z důvodu přefakturace nákladů ke konci roku a přeplatku za dodávky tepla. V oblasti finančního majetku se jeho stav odvíjí od využívání nabízených produktů podle jejich výhodnosti zhodnocení. Při zhodnocování volných finančních zdrojů bylo nadále využíváno jak krátkodobých produktů (TV, spořicí účty, krátkodobé CP), tak i dlouhodobých produktů (CP). V průběhu hodnoceného období došlo k navýšení dlouhodobého finančního majetku o **14 386 tis. Kč**. Naopak u krátkodobého finančního majetku došlo ke snížení o **31 802 tis. Kč**, a to i z důvodu použití tohoto majetku k vypořádání se vznikajícími společenstvími vlastníků.

Snížení na straně pasiv o **98 902 tis. Kč** je ovlivněno především úbytkem vlastního kapitálu. Na tomto úbytku se podílí především snížení ostatních kapitálových fondů o **102 042 tis. Kč**, což souvisí s pokračujícími převody jednotek do vlastnictví a s vyčleňováním tohoto majetku z družstva. Částečně úbytek kompenzují přírůstky na technickém zhodnocení bytových objektů a splátky investičních úvěrů. V oblasti cizích zdrojů došlo u dlouhodobých závazků ke snížení závazků k úvěrovým institucím o **7 550 tis. Kč** z důvodu splacení bankovních úvěrů na regenerace objektů a investičních úvěrů spojených s výstavbou objektů. Vyšším čerpáním finančních prostředků na opravy a vyčleňováním nově vznikajících společenství vlastníků došlo i ke snížení dlouhodobě přijatých záloh o **8 478 tis. Kč**. U krátkodobých závazků došlo k navýšení o **32 196 tis. Kč** u krátkodobě přijatých záloh, a to především z důvodu navýšení záloh za dodávky spojené s užíváním prostor. Ke snížení o **12 031 tis. Kč** došlo i u ostatních závazků především z důvodu finančního vypořádání nově vzniklých společenství vlastníků.

Hospodaření družstva umožnilo v roce 2023 pořízení technického zhodnocení (kamerový systém, elektronické zabezpečení a automatická vjezdová brána), na budově Ukrajinská 2d ve výši **748 tis. Kč**. Vzhledem k narůstajícím finančním nákladům na ostrahu zefektivní a zlevní tato investice ostrahu objektu Ukrajinská 2d. v dalším období.

Na budovách a majetku správy byly provedeny opravy za **262 tis. Kč**.

Na plánované opravy na budovách Ukrajinská 2d a na Kapucínském náměstí 100/6 byly v roce 2023 vytvořeny zákonné rezervy v souhrnné výši **984 tis. Kč**. Ke dni 31.12.2023 byly vytvořeny zákonné rezervy na opravy dlouhodobého majetku ve výši **2 030 tis. Kč**.

Byla provedena řádná inventarizace hospodářských prostředků.

V roce 2023 bylo převedeno do vlastnictví **386 jednotek**, z toho **364 bytů a 22 garáží**.

Objem čerpání finančních prostředků z účtu dlouhodobě přijatých záloh (DPZ) v roce 2023 na všechny opravy objektů domů a garáží byl ve výši **39,5 mil. Kč**. Na objektech družstva byly prováděny především opravy menšího a středního rozsahu.

V roce 2023 se mimo běžných oprav pokračovalo na domech družstva nebo na domech, kde je u společenství vlastníků družstvo statutárním orgánem ve výměnách výtahů, výměnách bojlerů, opravách balkonů a výměnách rozvodů vody a kanalizací. Tyto opravy budou pokračovat i v dalším období z důvodu ukončení životnosti těchto zařízení a jejich příslušenství. Dále musely být provedeny po živelných událostech havarijní opravy střech na **10 domech družstva** v celkovém objemu **15,3 mil. Kč**.

Družstvo se podílelo na větších opravách a jejich přípravě vč. financování u mnoha objektů společenství vlastníků, kde vykonává funkci statutárního orgánu. V roce 2023 byly provedeny revitalizace objektů společenství vlastníků **Labská 19 a Sadová 572 za 30,5 mil. Kč**. Byly již zahájeny přípravné práce na revitalizacích u společenství vlastníků **Neužilova 4 a Sadová 568 za 41,5 mil. Kč**. Družstvo poskytlo mnoha dalším společenstvím vlastníků technickou a finanční součinnost při přípravě středních a větších oprav jejich objektů.

Z hlediska financování byly sjednány úvěry pouze na společenství vlastníků, kde vykonává družstvo funkci statutárního orgánu. Pro družstevní domy nebyl v roce 2023 sjednán žádný nový bankovní úvěr. K financování oprav na objektech družstva byly využívány především zápůjčky z prostředků družstva na doplnění chybějících finančních zdrojů při opravách nebo výměnách výtahů. Představenstvo schválilo v roce 2023 poskytnutí těchto zápůjček ve výši **2,76 mil. Kč**.

Kladný hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek (vč. kotelen) ve výši **852 tis. Kč** byl dosažen zejména příjmy z pronájmu společných a nebytových prostor, které za rok 2023 činily **706 tis. Kč**. Hospodaření kotelen bylo po stránce nákladů a výnosů vyrovnané.

#### Přehled hlavních ukazatelů družstva (v tis. Kč)

U k a z a t e l	m. j.	2023	2022
1. Pracovníci celkem	Pps	52	51
2. Mzdové prostředky celkem (MN,ON,OF)	tis. Kč	35 086	34 774
3. Průměrná mzda HS správy družstva	Kč	39 429	37 003
Průměrná mzda byt. hosp. střed.	Kč	17 667	16 417
4. Náklady celkem	tis. Kč	235 054	234 113
5. Výkony celkem	tis. Kč	236 143	234 412
6. Hospodářský výsledek celkem	tis. Kč	1 089	299
7. Hospodářský výsledek HS správy družstva	tis. Kč	237	92
8. Hospodářský výsledek bytových hospodářských středisek vč. kotelen	tis. Kč	852	207
9. Pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku na správě družstva	tis. Kč	748	4 579
10. Vlastní investice na správě družstva	tis. Kč	0	0

## Tvorba a čerpání družstevních fondů (v tis. Kč)

Druh fondu	Stav k 31.12.2022	Tvorba	Čerpání	Stav k 31.12.2023
Základní kapitál	3 933	0	1 796	2 137
Ostatní kapitálové fondy	844 750	35 940	137 982	742 708
Nedělitelný fond	8 580	0	0	8 580
Dlouhodobě přijaté zálohy (DPZ)	131 699	31 024	39 502	123 221
Sociální fond	628	176	96	708

Tvorba a čerpání jednotlivých fondů je prováděno v souladu s platnými zákony ČR. Příčinou úbytku základního kapitálu je vrácení základních členských vkladů členům družstva při ukončení členství a odpisem nedoručitelných základních členských vkladů, přírůstek je tvořen případnými úhradami základních členských vkladů vlastníků jednotek. K úbytku kapitálových fondů došlo zejména převodem bytů, garáží a pozemků do vlastnictví, přírůstek je tvořen technickým zhodnocením bytových objektů a splátkami investičních úvěrů.

Oblast DPZ je ovlivněna na jedné straně tvorbou finančních zdrojů úločkami samospráv na základě plánů oprav a investic, zápůjčkami z prostředků družstva, hotovostními platbami a na druhé straně čerpáním zdrojů na opravy, rekonstrukce a modernizace. Do výše čerpání DPZ se každoročně promítá i převod prostředků na SV v rámci finančního vypořádání při vzniku právnických osob.

## Vývoj vybraných ukazatelů hospodářské činnosti družstva v letech 2019-2023 (v tis. Kč)

Ukazatel	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Správa družstva:</b>					
Počet pracovníků	46	46	48	49	50
Mzdové prostředky	20 966	20 747	21 678	23 756	25 005
Náklady celkem	177 787	82 898	61 112	64 147	77 123
Výnosy celkem	178 542	82 275	61 199	64 239	77 360
Hospodářský výsledek správy	+755	-623	+87	+92	+237
<b>Bytová hospod. střediska (vč. kotelen):</b>					
Náklady celkem	149 926	102 786	167 296	169 966	157 930
Výnosy celkem	151 325	103 987	168 060	170 173	158 782
Hospodářský výsledek byt. HS a kotelen	+1 399	+1 201	+764	+207	+852
<b>Družstvo celkem</b>					
Nedělitelný fond k 31.12. roku	8 579	8 579	8 580	8 580	8 580
Hospodářský výsledek celkem	+2 154	+578	+851	+299	+1 089

*Při posouzení výsledků hospodaření družstva za rok 2023 lze konstatovat, že byly splněny hlavní ekonomické ukazatele a potvrdila se dobrá ekonomická stabilita družstva.*

## **5. Ostatní informace**

Další povinné informace dle § 21 zák. č. 563/1991 o účetnictví:

V období mezi rozvahovým dnem a datem zpracování účetní závěrky došlo k některým významným skutečnostem, které ovlivňují hospodaření družstva. V lednu 2021 na sebe podala návrh na insolvenční řízení společnost Arca Investments, a.s., která pro družstvo dlouhodobě zhodnocovala volné finanční prostředky. V květnu rozhodl Městský soud v Praze (MěS) o místním insolvenčním řízení v ČR na základě úpadku společnosti. Usnesením MěS ze dne 25.10.2021 byla soudem povolena reorganizace dlužníka. Družstvo následně přihlásilo přes zastupující společnost JUDr. Žižlavský, advokátní kancelář s.r.o. veškeré pohledávky u MěS v Praze.

Dne 13.10.2021 bylo vrchním soudem v Praze rozhodnuto o tom, že v ČR bude proti Arca Investments,a.s. vedeno **hlavní insolvenční řízení**, což je považováno za důležité pro další vývoj.

Usnesením MěS v Praze byla dne 21.10.2021 povolena reorganizace společnosti Arca Investments,a.s., se stanovením lhůty na předložení reorganizačního plánu. Společnost Arca Investments,a.s. předložila postupně dva reorganizační plány, žádný z nich však nebyl pravomocně schválen soudem, což je podmínka nabytí účinnosti reorganizačního plánu. Následně proto schůze věřitelů dne 14.2.2024 rozhodla o tom, že přednostní právo předložit reorganizační plán má věřitel č.1, IFIS investiční fond. Tento věřitel dosud nepředložil reorganizační plán, když mu ani nezačala běžet lhůta pro jeho předložení. Jelikož MěS v Praze nevydal do lhůty 14.3.2024 usnesení, kterým by určil věřiteli č.1 lhůtu pro předložení reorganizačního plánu, podala i jménem družstva AK Žižlavský návrh soudu na určení lhůty k provedení tohoto procesního úkonu.

Na Slovensku bylo souběžně proti Arca Investments, a.s. zahájeno restrukturalizační řízení. Dne 14.7.2022 bylo Okresným súdom v Bratislavě rozhodnuto o povolení restrukturalizace dlužníka Arca Investments,a.s. jako **vedlejší insolvenční řízení**. Po schválení restrukturalizačního plánu schůzí věřitelů byl následně 28.4.2023 schválen restrukturalizační plán Okresným súdom v Bratislavě.

Na základě výše uvedených informací byly v letech 2020, 2021, 2022 a 2023 postupně vytvořeny účetní opravné položky ve výši **100,0 %** z pohledávky. Na základě těchto vytvořených opravných položek v plné výši pohledávky, by již tyto skutečnosti neměly mít vliv na budoucí činnost družstva a jeho stabilitu.

Na základě výše uvedených skutečností vedení družstva vyhodnotilo dopady na činnost družstva a došlo k závěru, že tyto skutečnosti nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání a chodu družstva. Účetní závěrka k 31.12.2023 byla zpracována za předpokladu, že družstvo bude nadále schopno pokračovat bez problémů ve své činnosti.

Hlavní činností družstva bude i v příštím období především správa bytového fondu a služby s tím spojené, a to jak pro domy vlastní, tak i pro externí právnické osoby. Družstvo bude nadále provádět opravy a rekonstrukce, jak u domů vlastních, tak i u domů společenství vlastníků, kde v mnoha z nich vykonává funkci statutárního orgánu.

Družstvo neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Družstvo nevydalo žádné vlastní akcie ani jiné cenné papíry.

Družstvo dodržuje normy a předpisy ČR v oblasti ochrany životního prostředí.

Družstvo nemá rozhodující vliv v jiných organizacích a nemá žádnou organizační složku v zahraničí.

V oblasti pracovně právních vztahů vycházejí stavy pracovníků správy družstva ze schváleného organizačního schématu. Správa družstva se organizačně člení na 3 úseky – úsek ředitele, ekonomický a provozní úsek. V družstvu působí odborová organizace, která je členem odborového svazu UNIOS. Družstvo vytváří podmínky pro zaměstnávání osob se ZPS.

Zástavní právo na hmotný investiční majetek je uplatněno pouze v souvislosti s poskytnutými úvěry na výstavbu bytů a garáží a je ve výši nespplacených investičních úvěrů tj. **12 562 521,55 Kč**.

Výroční zpráva se všemi podklady je uložena v sídle družstva – Kapucínské nám. 100/6, Brno.

## **6. Závěr**

Vzhledem k uvedeným skutečnostem dospělo představenstvo družstva po projednání předložené výroční zprávy o činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2023 na základě podkladů:

- zprávy o výsledcích hospodářské činnosti družstva za rok 2023,
- účetních a statistických výkazů za rok 2023,
- zprávy nezávislého auditora k roční účetní závěrce roku 2023,

k těmto závěrům:

1. Konstatuje, že rozhodující provozní ukazatele hospodářsko-finančního plánu roku 2023 byly splněny.



2. Doporučuje nejvyššímu orgánu družstva schválit:

2.1. Roční řádnou účetní závěrku družstva za rok 2023,

2.2. Rozdělení zisku (ztráty) z hospodaření roku 2023 takto:

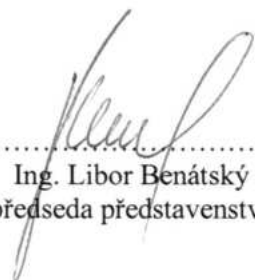
2.2.1. Rozdělení zisku z hospodaření samospráv v částce **852 585,70 Kč** je v kompetenci samospráv. Tyto si navrhnou, zda zisk bude připsán na účet dlouhodobě přijatých záloh, zda případná ztráta bude hrazena z dlouhodobě přijatých záloh nebo bude zisk (ztráta) zúčtován (a) s jednotlivými uživateli.

2.2.2. Zisk z hospodaření správy družstva v částce **236 639,54 Kč** navrhuje představenstvo rozdělit následujícím způsobem:

část zisku ve výši **95 000,00 Kč** převést do sociálního fondu družstva,

zbývající část zisku ve výši **141 639,54 Kč** převést do nerozděleného zisku.

V Brně dne 29.4.2024

  
.....  
Ing. Libor Benátský  
předseda představenstva

  
.....  
Ing. Milan Stehlík  
místopředseda představenstva



**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**  
*o ověření účetní závěrky a vyjádření k ostatním informacím*  
**za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023**  
*pro představenstvo družstva*

**DRUŽBA, stavební bytové družstvo**  
**Sídlo: Kapucínské nám. 100/6, Brno-město, 602 00 Brno**  
**IČ: 000 47 708**  
**Spisová značka DrXXXIV 6 vedená u Krajského soudu v Brně**

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky družstva DRUŽBA, stavební bytové družstvo („Družstvo“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky k 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 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 Společnosti 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.

***Zdůraznění skutečnosti***

Aniž bychom modifikovali výrok auditora, upozorňujeme na skutečnosti uvedené na straně 9 v bodě 3.1.5 přílohy v účetní závěrce, týkající se tvorby opravných položek k pohledávkám za Arca Investments, a.s.

***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 závěrce 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 v případě nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 jejího 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 a významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol představenstvem.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Družstva relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Družstva uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Družstva trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Družstva trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Družstvo ztratí schopnost trvat nepřetržitě.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naší povinností je informovat představenstvo 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.

**Obchodní firma:**

RS AUDIT, spol. s r.o.

**Sídlo:**

Jinačovice 146, 664 34 Jinačovice

**Číslo auditorského oprávnění:**

45

**Jméno a příjmení auditora:**

Ing. Josef Riesner

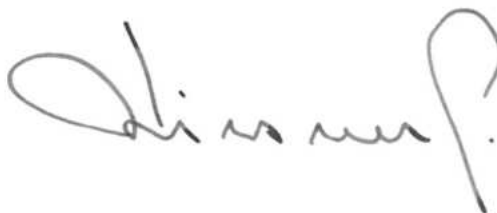
**Číslo auditorského oprávnění auditora:**

314

**Datum zprávy auditora:**

2. května 2024

**Podpis auditora:**



**Přílohy:**

- *auditovaná rozvaha k 31.12.2023*
- *auditovaný výkaz zisku a ztráty za rok 2023*
- *auditovaný přehled o změnách vlastního kapitálu za rok 2023*
- *auditovaný přehled o peněžních tocích za rok 2023*
- *auditovaná příloha v účetní závěrce za rok 2023*



Rozvaha podle Přílohy č. 1  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

# ROZVAHA

v plném rozsahu

ke dni 31. 12. 2023

(v celých tisících Kč)

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

DRUŽBA, stavební bytové  
družstvo

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

Kapucínské nám. 100/6

602 00 Brno

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

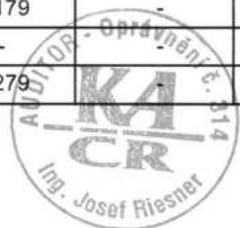
1x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023	12	000 47 708

Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
	AKTIVA CELKEM Součet A až D	1	1 191 345	- 88 951	1 102 394	1 201 296
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	1 135	-	1 135	1 574
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	833 830	- 33 324	800 506	892 498
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1.až I.5.	4	1 465	- 1 465	-	-
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	5	-	-	-	-
B.I.2.	Ocenitelná práva	6	1 465	- 1 465	-	-
B.I.2.1.	Software	7	1 465	- 1 465	-	-
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8	-	-	-	-
B.I.3.	Goodwill	9	-	-	-	-
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10	-	-	-	-
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	11	-	-	-	-
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12	-	-	-	-
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13	-	-	-	-
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1.až II.5.	14	792 168	- 31 859	760 309	866 687
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	773 248	- 22 620	750 628	862 699
B.II.1.1.	Pozemky	16	3 836	-	3 836	4 484
B.II.1.2.	Stavby	17	769 412	- 22 620	746 792	858 215
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	10 656	- 9 239	1 417	1 894
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19	-	-	-	-
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20	-	-	-	-
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21	-	-	-	-
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22	-	-	-	-
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23	-	-	-	-
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	24	8 264	-	8 264	2 094
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25	-	-	-	-
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26	8 264	-	8 264	2 094
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1.až III.7.	27	40 197	-	40 197	25 811
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	-	-	-	-
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29	-	-	-	-
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30	-	-	-	-
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31	-	-	-	-
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	40 197	-	40 197	25 811
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33	-	-	-	-
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34	-	-	-	-
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35	-	-	-	-
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36	-	-	-	-



Označ. a	AKTIVA b	řád. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva Součet C.I.až C.IV.	37	351 922	- 55 627	296 295	303 723
C.I.	Zásoby Součet I.1.až I.5.	38	-	-	-	-
C.I.1.	Materiál	39	-	-	-	-
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40	-	-	-	-
C.I.3.	Výrobky a zboží	41	-	-	-	-
C.I.3.1.	Výrobky	42	-	-	-	-
C.I.3.2.	Zboží	43	-	-	-	-
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44	-	-	-	-
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45	-	-	-	-
C.II.	Pohledávky Součet II.1.až II.3.	46	195 354	- 2 627	192 727	183 467
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	-	-	-	-
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48	-	-	-	-
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	-	-	-	-
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50	-	-	-	-
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51	-	-	-	-
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	-	-	-	-
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53	-	-	-	-
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54	-	-	-	-
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55	-	-	-	-
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	-	-	-	-
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	195 354	- 2 627	192 727	183 467
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	179 959	- 2 627	177 332	166 113
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	-	-	-	-
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60	-	-	-	-
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	15 395	-	15 395	17 354
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	-	-	-	-
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	-	-	-	-
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	-	-	-	-
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	2 156	-	2 156	4 481
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66	28	-	28	34
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	13 211	-	13 211	12 839
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	68	-	-	-	-
C.II.3.1.	Náklady příštích období	69	-	-	-	-
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	70	-	-	-	-
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	71	-	-	-	-
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1.až III.3.	72	98 911	- 53 000	45 911	77 713
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	73	-	-	-	-
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	74	98 911	- 53 000	45 911	77 713
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1.až IV.2.	75	57 657	-	57 657	42 543
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	76	290	-	290	263
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	77	57 367	-	57 367	42 280
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1.až D.3.	78	4 458	-	4 458	3 501
D.1.	Náklady příštích období	79	179	-	179	219
D.2.	Komplexní náklady příštích období	80	-	-	-	-
D.3.	Příjmy příštích období	81	4 279	-	4 279	3 282





Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6	
	PASIVA CELKEM	Součet A až D	82	1 102 394	1 201 296
A.	Vlastní kapitál	Součet A.I.až A.VI.	83	756 599	859 567
A.I.	Základní kapitál	Součet I.1.až I.3.	84	2 137	3 933
A.I.1.	Základní kapitál		85	2 137	3 933
A.I.2.	Vlastní podíly (-)		86	-	-
A.I.3.	Změny základního kapitálu		87	-	-
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	Součet II.1.až II.2.	88	742 708	844 750
A.II.1.	Ážio		89	-	-
A.II.2.	Kapitálové fondy		90	742 708	844 750
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		91	742 708	844 750
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		92	-	-
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		93	-	-
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)		94	-	-
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)		95	-	-
A.III.	Fondy ze zisku	Součet III.1.až III.2.	96	9 288	9 208
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy		97	8 580	8 580
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy		98	708	628
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	Součet IV.1.až IV.2.	99	1 377	1 377
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta minulých let (+/-)		100	1 377	1 377
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)		101	-	-
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		102	1 089	299
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)		103	-	-
B. + C.	Cizí zdroje	Součet B. + C.	104	341 335	338 275
B.	Rezervy	Součet B.1.až B.4.	105	2 440	1 440
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky		106	-	-
B.2.	Rezerva na daň z příjmů		107	-	-
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		108	2 030	1 046
B.4.	Ostatní rezervy		109	410	394
C.	Závazky	Součet C.I. až C.III.	110	338 895	336 835
C.I.	Dlouhodobé závazky	Součet I.1.až I.9.	111	147 315	163 351
C.I.1.	Vydané dluhopisy		112	-	-
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy		113	-	-
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy		114	-	-
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím		115	24 094	31 644
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy		116	123 221	131 699
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů		117	-	-
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě		118	-	-
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba		119	-	-
C.I.7.	Závazky - postatný vliv		120	-	-
C.I.8.	Odložený daňový závazek		121	-	8



Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	-	-
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123	-	-
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124	-	-
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	-	-
C.II.	Krátkodobé závazky	Součet II.1.až II.8.	191 580	173 484
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127	-	-
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128	-	-
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129	-	-
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	958	2 817
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	150 046	117 850
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	6 682	6 892
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133	-	-
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	-	-
C.II.7.	Závazky - postatný vliv	135	-	-
C.II.8.	Závazky - ostatní	136	33 894	45 925
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137	82	247
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138	-	-
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	-	-
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	1 168	1 076
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 398	1 908
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	-	228
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	31 246	42 466
C.III.	Časové rozlišení pasiv	Součet III.1.až III.2.	-	-
C.III.1.	Výdaje příštích období	145	-	-
C.III.2.	Výnosy příštích období	146	-	-
D.	Časové rozlišení pasiv	Součet D.1.až D.2.	4 460	3 454
D.1.	Výdaje příštích období	148	1 237	3 454
D.2.	Výnosy příštích období	149	3 223	-

Sestaveno dne:  17. 4. 2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Libor Benátský - předseda představenstva Ing. Milan Stehlik - místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky  družstvo	Předmět podnikání  správa bytového fondu	Pozn.:

*Libor Benátský*



Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v plném rozsahu

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

ke dni **31. 12. 2023**

(v celých tisících Kč)

**DRUŽBA, stavební bytové  
družstvo**

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

**Kapucínské nám. 100/6  
602 00 Brno**

Účetní jednotka doručí účetní  
závěrku současně s doručením  
daňového přiznání za daň z příjmů  
1x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
<b>2023</b>	<b>12</b>	<b>000 47 708</b>

Označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	53 158	53 493
II.	Tržby za prodej zboží	2	-	-
A.	Výkonová spotřeba <span style="float: right;">Součet A.1.až A.3.</span>	3	26 032	19 904
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4	-	-
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5	2 873	5 988
A. 3.	Služby	6	23 159	13 916
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7	-	-
C.	Aktivace (-)	8	-	-
D.	Osobní náklady <span style="float: right;">Součet D.1.až D.2.</span>	9	46 820	45 969
D. 1.	Mzdové náklady	10	35 086	34 774
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	11 734	11 195
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	10 381	10 123
D. 2.2.	Ostatní náklady	13	1 353	1 072
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti <span style="float: right;">Součet E.1.až E.3.</span>	14	2 410	1 511
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	1 297	1 435
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	1 297	1 435
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17	-	-
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18	-	-
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	1 113	76
III.	Ostatní provozní výnosy <span style="float: right;">Součet III.1.až III.3.</span>	20	157 459	171 985
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	130 503	151 436
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	-	-
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	26 956	20 549
F.	Ostatní provozní náklady <span style="float: right;">Součet F.1.až F.5.</span>	24	128 714	143 714
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	122 442	138 742
F. 2.	Prodaný materiál	26	-	-
F. 3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	1 626	1 927
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	1 000	597
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	3 646	2 448
.	Provozní výsledek hospodaření (+/-) ( I.+ II.- A.- B.- C.- D.- E.+ III.- F. )	30	6 641	14 380



Označ. a	TEXT b	řád. c	Skutečnost v účetním období	
			běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku Součet IV.1.až IV.2.	31	16 039	1 180
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	-	-
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33	16 039	1 180
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	15 763	1 190
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1.až V.2.	35	631	283
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36	-	-
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37	631	283
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38	12	8
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1.až VI.2.	39	5 942	5 582
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	-	-
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	5 942	5 582
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42	10 430	15 320
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1.až J.2.	43	430	796
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	-	-
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	430	796
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	2 901	1 867
K.	Ostatní finanční náklady	47	1 175	2 131
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV.- G.+ V.- H.+ VI.- I.- J.+ VII.- K.	48	- 2 297	- 10 533
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	4 344	3 847
L.	Daň z příjmů Součet L.1.až L.2.	50	3 255	3 548
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51	3 263	3 563
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	- 8	- 15
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	1 089	299
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54	-	-
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	1 089	299
*	Čistý obrát za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	236 130	234 390

Sestaveno dne: 17. 4. 2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Libor Benátský - předseda představenstva Ing. Milan Stehlik - místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky družstvo	Předmět podnikání správa bytového fondu	Pozn.:




Přehled o změnách vlastního kapitálu  
podle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

DRUŽBA, stavební bytové  
družstvo

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště  
Kapucínské nám. 100/6  
602 00 Brno

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

ke dni **31. 12. 2023**

(v celých tisících Kč)

1x příslušnému finančnímu  
úřadu

Rok	Měsíc	IČ
2023	12	000 47 708

Označ. a	Text b	Základní kapitál		Ážio a kapitálové fondy		Fondy ze zisku	Výsledek hospodaření	Vlastní kapitál
		A. I.	A. II.	A. III.	A. IV.+V.+ VI.	A.		
P.	Počáteční stav minulého úč.období	4 210	977 370	9 151	2 228	992 959		
A.1.	Přecenění majetku	-	-	-	-	-		
A.2.	Kurzové rozdíly	-	-	-	-	-		
A.3.	Opravy chyb minulých let	-	-	-	-	-		
A.4.	Ostatní změny	-	-	-	-	-		
A.	Zisk, ztráta nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	-	-		
B.	Zisk, ztráta vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	299	299		299
C.	Zisk, ztráta celkem	-	-	-	299	299		299
D.1.	Podíly na zisku	-	-	-	-	-		-
D.2.	Tvorba a čerpání fondů	-	- 132 620	57	-	- 132 563		
D.3.	Upsaný zákl.kapitál	-	-	-	-	-		-
D.4.	Ostatní změny	- 277	-	-	- 851	- 1 128		
R.	Stav na konci minulého úč.období	3 933	844 750	9 208	1 676	859 567		
A.1.	Přecenění majetku	-	-	-	-	-		-
A.2.	Kurzové rozdíly	-	-	-	-	-		-
A.3.	Opravy chyb minulých let	-	-	-	-	-		-
A.4.	Ostatní změny	-	-	-	-	-		-
A.	Zisk, ztráta nevykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	-	-		-
B.	Zisk, ztráta vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	-	-	1 089	1 089		1 089
C.	Zisk, ztráta celkem	-	-	-	1 089	1 089		1 089
D.1.	Podíly na zisku	-	-	-	-	-		-
D.2.	Tvorba a čerpání fondů	-	- 102 042	80	-	- 101 962		
D.3.	Upsaný zákl.kapitál	-	-	-	-	-		-
D.4.	Ostatní změny	- 1 796	-	-	- 299	- 2 095		
R.	Stav na konci běžného úč.období	2 137	742 708	9 288	2 466	756 599		

Sestaveno dne: 17.04.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Libor Benátský - předseda představenstva Ing. Milan Stehlík - místopředseda představenstva	
Právní forma účetní jednotky družstvo	Předmět podnikání správa bytového fondu	Pozn.:



Přehled o peněžních tocích podle  
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

Obchodní firma nebo  
jiný název účetní jednotky

DRUŽBA, stavební bytové

družstvo

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště  
Kapucínské nám. 100/6

602 00 Brno

Účetní jednotka doručí účetní závěrku  
současné s doručením daňového  
příznání za daň z příjmů  
1x příslušnému finančnímu  
úřadu

ke dni **31. 12. 2023**  
(v celých tisících Kč)

Rok	Měsíc	IČ
2023	12	000 47 708

Označ. a	T E X T b	(+/-) c	Běžné úč.období 1	Minulé úč.období 2
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku období		42 543	88 610
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	(+/-)	4 344	3 847
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	SUM	- 628	- 317
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv s výjimkou ZC prodaných stálých aktiv	(+/-)	1 297	1 435
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	(+/-)	12 543	15 993
A.1.3.	Zisk / ztráta z prodeje stálých aktiv	(-/+)	- 8 956	- 12 959
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku	(-)	-	-
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky s výjimkou úroků zahrmaných do ocenění dlouhodobého majetku a výnosové úroky	(+/-)	- 5 512	- 4 786
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	(+/-)	-	-
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	SUM	3 716	3 530
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	SUM	31 726	2 276
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti vč.aktivních účtů časového rozlišení	(-/+)	- 11 329	- 18 491
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti vč.pasív.úctů čas.rozlišení	(+/-)	21 683	21 794
A.2.3.	Změna stavu zásob	(-/+)	-	-
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadaajícího do "P"	(-/+)	21 372	- 1 027
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	SUM	35 442	5 806
A.3.	Výdaje z plateb úroků s výjimkou zahrmaných do ocenění dlouhodobého majetku	(-)	- 430	- 796
A.4.	Přijaté úroky	(+)	5 942	5 582
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období	(-)	- 3 001	- 3 609
A.7.	Přijaté podíly na zisku	(+)	-	-
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	SUM	37 953	6 983
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	(-)	74 594	117 066
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	(+)	24 731	14 157
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	(-/+)	-	-
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	SUM	99 325	131 223
C.1.	Dopady změn dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	(+/-)	- 17 887	- 52 364
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněž.ekvivalenty	SUM	- 104 277	- 131 909
C.2.1.	Zvýšení peněž.prostředků a ekvival.z titulu zvýšení zákl.kapitálu, ažia popř.fondů ze	(+)	- 2 235	711
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům	(-)	-	-
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	(+)	-	-
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	(+)	-	-
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	(-)	- 102 042	- 132 620
C.2.6.	Vyplacené podíly na zisku vč. zaplacené srážkové daně	(-)	-	-
C.***	Čistý peněžní tok vtaující se k finanční oblasti	SUM	- 122 164	- 184 273
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	SUM	15 114	- 46 067
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	SUM	57 657	42 543

Sestaveno dne: 17. 4. 2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou Ing. Libor Benátský - předseda představenstva Ing. Milan Stehlik - místopředseda představenstva
Právní forma účetní jednotky družstvo	Předmět podnikání správa bytového fondu



# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ROKU 2023

## 1 OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1 Popis účetní jednotky

#### 1.1.1 Název účetní jednotky:

DRUŽBA, stavební bytové družstvo  
Kapucínské nám.100/6, Brno, PSČ 602 00  
spisová značka DrXXXIV 6 vedená u Krajského soudu v Brně,  
datum zápisu 6.června 1959  
IČ: 00047708

#### 1.1.2 Rozhodující předmět podnikání: správa bytového fondu

#### 1.1.3 Datum vzniku družstva: 22.5.1959

#### 1.1.4 Seznam podílníků s více než 20 % podílem: --

#### 1.1.5 Změny a dodatky v obchodním rejstříku:

V roce 2023 byl, na základě voleb konaných dne 31.5.2023 na shromáždění delegátů, zapsán do obchodního rejstříku zvolený statutární orgán představenstvo družstva a nově zvolená kontrolní komise.

#### 1.1.6 Organizační struktura

Družstvo řídí předseda představenstva a ředitel družstva. Odborné úseky řídí ekonomický a provozní vedoucí úseku.

#### 1.1.7 Změny organizační struktury

Změny v roce 2023 pouze na úrovni oddělení.

#### 1.1.8 Statutární orgány družstva

Představenstvo družstva:  
předseda představenstva  
místopředseda  
členové

Ing. Libor Benátský  
Ing. Milan Stehlík  
Marie Maleňáková  
Ludmila Adlerová  
Ing. Radomil Bejček

Další orgány družstva jsou dle stanov:

shromáždění delegátů  
kontrolní komise  
schůze členů volebního obvodu  
členské schůze samosprávy  
výbor samosprávy

## 1.2 Podnik ve skupině

Družstvo nemělo žádný majetkový podíl v jiném družstvu, případně v jiné společnosti.

## 1.3 Mzdové náklady

### 1.3.1 Průměrný počet zaměstnanců

v roce 2023 byl 52, z toho 3 řídící pracovníci

v roce 2022 byl 51, z toho 3 řídící pracovníci

### 1.3.2 Osobní náklady

údaje v tis. Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Osobní náklady	46 820	45 969
a) mzdové náklady	23 608	22 152
b) DPP, DPČ	8 199	9 129
c) odměny funkcionářů	3 279	3 493
z toho - představenstvo	764	764
- kontrolní komise	276	276
d) odvody pojištění	10 381	10 123
e) sociální náklady	1 353	1 072
f) odstupné	0	0

## 1.4 Zápůjčky, záruky a ostatní plnění

V roce 2023 nebyla členům statutárních orgánů poskytnuta žádná zápůjčka nebo jiné plnění. V souladu s kolektivní smlouvou jsou poskytovány zápůjčky zaměstnancům družstva ze sociálního fondu.

## 1.5 Soudní spory

### **Pozemek Herčíkova p. č. 756.**

Statutární město Brno podalo proti družstvu 3 návrhy na vydání platebních rozkazů o zaplacení dlužného nájemného za pozemky Herčíkova za období 2009 - 2014, ve kterých nárokovalo celkem 1.639 492,- Kč.

Proti všem platebním příkazům byl ze strany družstva podán odpor a návrh na přerušení řízení až do pravomocného ukončení sporu o vlastnictví těchto pozemků.

V současné době byly všechny spory se SMB zastaveny.

Do budoucna lze očekávat vznesení nároku ze strany ÚZSVM z titulu ušlého nájmu a příp. soudní spory.

### **Pozemek Ukrajinská SÚP p. č. 1197/14 v k. ú. Bohunice.**

Všechny soudní spory se Statutárním městem Brno jsou ukončeny na základě návrhu na zastavení ze strany MMB z důvodu pravomocně rozsouzené otázky vlastnictví.

Ve věci o určení vlastnictví ČR k pozemku SÚP Ukrajinská bylo vydáno pravomocné rozhodnutí, na základě kterého byl již proveden vklad vlastnického práva ČR.

Žalobní návrh družstva o nahrazení projevu vůle uzavření smlouvy o převodu pozemku do vlastnictví družstva podle §60c zákona č.219/2000 Sb. byl již pravomocně zamítnut, z důvodu nesplnění zákonných podmínek.



Soudní spory z titulu bezdůvodného obohacení z ušlého nájemného byly ukončeny. Družstvo v roce 2023 uhradilo, dle rozhodnutí soudu, zpětně ušlý nájem za užívání tohoto pozemku a uzavřelo nájemní smlouvu.

### **Soudní spor o zaplacení vypořádacího podílu**

k vyklizenému bytu č. 856/4, v domě na ulici Výletní 856/3 v Brně o zaplacení 2.803.126,- Kč s přísl. KS Brno, č.j. 60 Cm 34/2023.

Věc je v řízení prvního stupně, družstvo podalo námitku z důvodu promlčení nároku.

## **2 Informace o účetních metodách a zásadách**

### **2.1 Způsoby oceňování**

#### **2.1.1 Oceňování zásob**

2.1.1.1 Zásoby se v družstvu nevyskytují.

2.1.1.2 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek vytvořený ve vlastní režii družstvo nevlastní.

2.1.1.3 Cenné papíry a majetkové účasti

Cenné papíry se oceňují cenou pořízení při jejich nákupu. Cenné papíry k obchodování se oceňují reálnou cenou k rozvahovému dni. Dluhové cenné papíry se v účetnictví vykazují ve věcné a časové souvislosti.

### **2.2 Způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny**

V roce 2023 nebyla reprodukční cena použita.

### **2.3 Druhy vedlejších pořizovacích nákladů**

Protože se zásoby v družstvu nevyskytují, není účtováno o vedlejších pořizovacích nákladech s pořízením zásob souvisejících.

### **2.4 Opravné položky – v Kč**

Tvorba opravných položek je stanovena interní směrnicí. Opravné položky jsou vytvořeny k pohledávkám za uživateli jednotek jak bytových, tak i nebytových prostor, pohledávkám z obchodního styku a k pohledávkám z finančního majetku.

#### **Účet 291.10 – Opravná položka nedaňová – krátkodobý fin. majetek**

údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Počáteční stav k 1.1.	39 570 000,00	24 250 000,00
Rozpuštění opravné položky	0,00	0,00
Vytvoření opravné položky	10 430 000,00	15 320 000,00
Konečný stav k 31.12.	50 000 000,00	39 570 000,00

**Účet 291.20 – Opravná položka daňová - krátkodobý fin. majetek**  
údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Počáteční stav k 1.1.	3 000 000,00	3 000 000,00
Rozpuštění opravné položky	0,00	0,00
Vytvoření opravné položky	0,00	0,00
Konečný stav k 31.12.	3 000 000,00	3 000 000,00

**Účet 391.10 – Opravná položka k pohledávkám – daňová**  
údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Počáteční stav k 1.1.	0,00	0,00
Rozpuštění opravné položky	0,00	0,00
Vytvoření opravné položky	4 287,74	0,00
Konečný stav k 31.12.	4 287,74	0,00

**Účet 391.20 – Opravná položka k pohledávkám – nedaňová**  
údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Počáteční stav k 1.1.	1 514 734,00	1 438 567,31
Rozpuštění opravné položky	246 765,00	176 659,31
Vytvoření opravné položky	1 355 064,79	252 826,00
Konečný stav k 31.12.	2 623 033,79	1 514 734,00

## 2.5 Odpisové plány a odpisové metody

Dlouhodobý hmotný majetek je zařazen do jednotlivých skupin a účetní odpisy nejsou shodné s daňovými. Dlouhodobý hmotný majetek je odepisován rovnoměrně dle odpisového plánu.

Účtování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 563/1991 Sb., vyhláškou 500/2002 Sb., zákonem č. 586/92 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a dále Českými účetními standardy (č. 13) a organizační směrnici č. 03/2021.

## 2.6 Přepočítání údajů v cizích měnách na českou měnu

Pro práci s přijatými fakturami a ostatními doklady v cizí měně stanovuje účetní jednotka roční směnný kurz, dle devizového kurzu ČNB, který je platný k prvnímu pracovnímu dni daného roku. Při zpracování dokladů účetní jednotka postupuje dle platné organizační směrnice.

### 3 Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

#### 3.1 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

##### Hodnota dlouhodobého majetku

údaje v tis. Kč

<i>Rok 2022</i>	<i>Pořizovací cena</i>	<i>Oprávky</i>	<i>Zůstatková cena</i>
budovy ostatní	21 349	17 937	3 412
budovy pro bydlení	832 308	0	832 308
budovy ostatní - garáže	26 132	3 637	22 495
pozemky	4 484	0	4 484
pracovní stroje	349	0	349
zvláštní přístroje	390	197	193
zvl. technická zařízení	5 456	4 304	1 152
dopravní prostředky	2 465	2 367	98
inventář	1 015	981	34
drobný DIM	1 502	1 434	68
nehmotný DIM	1 465	1 465	0

##### Hodnota dlouhodobého majetku

údaje v tis. Kč

<i>Rok 2023</i>	<i>Pořizovací cena</i>	<i>Oprávky</i>	<i>Zůstatková cena</i>
budovy ostatní	22 095	18 661	3 434
budovy pro bydlení	721 828	0	721 828
budovy ostatní - garáže	25 489	3 959	21 530
pozemky	3 836	0	3 836
pracovní stroje	223	0	223
zvláštní přístroje	390	236	154
zvl. technická zařízení	5 180	4 242	938
dopravní prostředky	2 465	2 429	36
inventář	1 015	1 005	10
drobný DIM	1 383	1 327	56
nehmotný DIM	1 465	1 465	0

Hodnota majetku v operativní evidenci neuvedená v rozvaze činí **3 689 tis. Kč**.

**Přírůstky DIM dle jednotlivých tříd**  
údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Skupina 1 účet 022.09 nákup	0	0
účet 022.10 nákup	0	0
účet 022.11 nákup	0	0
účet 022.50 nákup	0	82 790
Skupina 2 účet 022.60 nákup	0	0
účet 022.70 nákup	0	0
Skupina 3 účet 022.30 nákup	0	0
účet 022.40 nákup	0	0
Skupina 5 účet 021.10 tech. zhodnocení	748 465	0
účet 021.11 tech. zhodnocení	10 669 529	13 211 417
účet 021.12 tech. zhodnocení	0	4 543 425

**Úbytky DIM dle jednotlivých tříd**  
údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Skupina 1 účet 013.10 vyřazení z důvodu mor. zastar.	0	2 800 756
účet 013.11 vyřazení z důvodu mor. zastar.	0	31 990
účet 022.09 vyřazení z důvodu vznik SVJ	0	47 395
účet 022.10 vyřazení z důvodu opotřebení	49 995	21 703
účet 022.11 vyřazení z důvodu vznik SV	0	67 903
účet 022.11 vyřazení z důvodu opotřebení	69 024	36 283
účet 022.40 vyřazení z důvodu vznik SVJ	95 749	0
účet 022.40 vyřazení z důvodu opotřebení	29 814	0
účet 022.50 vyřazení z důvodu vznik SVJ	100 049	194 114
účet 022.50 vyřazení z důvodu opotřebení	175 541	515 332
Skupina 2 účet 022.60 vyřazení, odprodej	0	0
účet 022.70 vyřazení z důvodu opotřebení	0	0
Skupina 3 účet 022.30 vyřazení z důvodu opotřebení	0	0
účet 022.40 vyřazení z důvodu vzniku SVJ	0	11 990
Skupina 5 účet 021.11 převod bytů do os. vlastn.	121 149 530	137 321 704
účet 021.12 převod garáží do os. vlastn.	643 181	811 444
účet 021.14 převod bytů do os. vlastn.	1 746	347

**3.1.1 Majetek zatížený zástavním právem**

Zástavním právem jsou zatíženy budovy pro bydlení, u kterých ještě není splacen investiční úvěr spojený s jejich výstavbou. K 31.12.2023 bylo zástavní právo ve výši nesplacených úvěrů v částce **12 562 521,55 Kč**.

**3.1.2 Majetek v operativním pronájmu**

Družstvo nemá žádný majetek v operativním pronájmu.

**3.1.3 Majetek ve finančním pronájmu**

Družstvo nemá žádný majetek ve finančním pronájmu.

### 3.1.4 Majetek s vyšším tržním oceněním, než ocenění účetní

Dlouhodobý hmotný majetek účtu 021 – stavby – budovy pro bydlení má vyšší tržní ocenění než je účetní hodnota.

### 3.1.5 Majetkové cenné papíry a účasti

Za účelem vyššího zhodnocení volných finančních zdrojů družstva, než je u klasických termínovaných vkladů (TV), depozitních směnek (DS) nebo spořicíh účtů, byla již v roce 2003 vyčleněna část finančních zdrojů na nákup cenných papírů. Pro tuto formu zhodnocování byly schváleny v roce 2023 následující maximální limity na nákup cenných papírů:

- 30 mil. Kč pro ČSOB, a.s.
- 50 mil. Kč pro J&T investiční společnost a.s.
- 55 mil. Kč pro Českou spořitelnu a.s.
- 10 mil. Kč pro UniCredit Bank a.s.
- 10 mil. Kč pro KB a.s.
- 15 mil. Kč pro ZPF Investments investiční společnost a.s.
- 10 mil. Kč pro Generali Investments investiční společnost a.s.

S bankovními ústavy a investičními společnostmi uvedenými v následující tabulce byly uzavřeny smlouvy o obhospodařování cenných papírů. V průběhu roku 2023 byly průběžně nakupovány a prodávány cenné papíry (CP) dle předem stanovených kritérií a dlouhodobé strategie dohodnuté se správci portfolií. Ke konci roku vykazovalo portfolio cenných papírů následující skladbu v tržních cenách platných k 31. 12. 2023.

### Vyhodnocení výnosnosti portfolia CP - rok 2023

Cenný papír	Investice	Čistý úr/div výnos	Změna RH kurz.přep.31.12	HV z prodeje	Celkem
CS nemovitostní REGIO DPM C	534 824	0	10 496	3 013	13 509
ISCS AR Alternativní	681 362	0	38 127	0	38 127
ISCS Likviditní fond	0 (pův.293 tis.)	0	0	18 086	18 086
GOVERNMENT BOND var 11/19/27-prodej 19.12.23	0 (pův.1,49 mil)	104 832	0	10 725	115 557
GOVERNMENT BOND 1 06/26/26	259 830	2 996	18 660	0	21 656
GOVERNMENT BOND var 04/18/23-splacen 18.4.23	0 (pův.849tis)	16 371	1 815	0	18 186
GOVERNMENT BOND 1,25 02/14/25	1 830 000	25 000	97 800	0	122 800
GOVERNMENT BOND 5,5 12/12/28	700 985	1 172	4 444	0	5 616
GOVERNMENT BOND 4,9 04/14/34	574 540	851	7 639	0	8 490
GOVERNMENT BOND 1 06/26/26	2 970 044	38 596	0	0	38 596
GOVERNMENT BOND ZERO 12/12/24	6 840 415	81 810	0	0	81 810
GOVERNMENT BOND ZERO 12/12/24-portf.K1	4 947 606	274 132	0	0	274 132
GOVERNMENT BOND var 04/18/23-splacen 18.4.23	0 (pův.1,46 mil)	25 737	0	0	25 737
GOVERNMENT BOND 2,5 08/25/28	4 916 764	226 380	0	0	226 380
GOVERNMENT BOND 1,25 02/14/25	4 490 544	229 699	0	0	229 699
GOVERNMENT BOND 0,25 02/10/27	377 679	6 708	0	0	6 708
GOVERNMENT BOND 6 02/26/26-portf.K1	9 497 597	23 790	0	0	23 790
<b>Celkem ČS</b>	<b>38 622 189</b>	<b>1 058 074</b>	<b>178 980</b>	<b>31 824</b>	<b>1 268 879</b>

Cenný papír	Investice	Čistý úr/div výnos	Změna RH kurz.přep.31.12	HV z prodeje	Celkem
J&T MONEY (High Yield) II CZK Class D	8 992 340	292 761	275 751	0	568 512
Tatry Mountain Resort (v EUR)	0 (pův.6,375 mil)	0	0	23 596	23 596
J&T Credit Opportunities Fund I CZK	1 000 000	0	67 197	0	67 197
ISHARES 20+ YEAR TREASURY BO (v USD)			165 868	0	165 868
PASSERINVEST 5,25 03/31/23-splacen 31.3.23	0 (pův.4,8 mil)	63 394	23 667	0	87 061
AQUILA RAF 5,00/23 - splacen 14.9.23	0 (pův.5,8 mil)	208 139	117 410	0	325 549
J&T Securities 5% 16/10/23-splacen 16.10.23	1 (pův.5,85 mil)	238 333	150 000	0	388 333
LIBONE 5,3% 23/10/23 - prodej 3.8.2023	0 (pův.5,12 mil)	173 135	0	130 200	303 335
JTFG X 4,75 10/14/24	5 700 600	285 000	119 400	0	404 400
Sazka Group 5,2% 2309/2024-prodej 10.3.23	0 (pův.0,95 mil)	10 111	0	50 000	60 111
FIDUR, NMV, 5,60/24- prodej 28.12.23	0 (pův.1,31 mil)	75 180	0	40 500	115 680
ENERGOPRO Green Fin. 6,5 30/10/23-splacen 30.10.23	0 (pův.0,985 mil)	54 167	15 000	0	69 167
PALE FIRE FINANCING 5,75% 12/10/26	1 669 500	103 500	13 500	0	117 000
Rohlík CZ FINANCE 10/26	1 708 500	170 000	34 000	0	204 000
FIDUR, NMV, 8,60/28	1 532 295	366	-17 595	0	-17 230
ALPHA QUEST FUNDS SICAV 5% 15/12/25	2 375 328	122 451	72 448	0	194 899
měnové zajištění SWAP	102 600 €	0	-10 609	0	-10 609
<b>Celkem J&amp;T Banka</b>	<b>22 978 562</b>	<b>1 796 537</b>	<b>1 026 036</b>	<b>244 296</b>	<b>3 066 869</b>
Arca Investment 4+5+6+7+8	53 000 000	0	x	0	0
<i>z toho již po spl. nesplacené</i>	<i>53 000 000</i>	<i>x</i>	<i>+ nespl. úr. záúčt. ve V 2019+2020+2021 ve výši 453.258+1.246.742+200.683 Kč</i>		
<b>Celkem ARCA</b>	<b>53 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ZFP realitní fond	11 424 306	0	441 647	0	441 647
<b>Celkem ZFP</b>	<b>11 424 306</b>	<b>0</b>	<b>441 647</b>	<b>0</b>	<b>441 647</b>
Generali fond korp.dl.	4 620 698	0	484 579	0	484 579
<b>Celkem Generali</b>	<b>4 620 698</b>	<b>0</b>	<b>484 579</b>	<b>0</b>	<b>484 579</b>
<b>S U M A</b>	<b>130 645 756</b>	<b>2 854 611</b>	<b>2 131 242</b>	<b>276 121</b>	<b>5 261 974</b>

\*) komentář: uvedená hodnota finančních investic je bez vstupních poplatků, celková hodnota činí 139 107 746,56 Kč.

V porovnání s úločkami stejného objemu finančních prostředků na běžných depozitech (TV, spořicíh účtech), u kterých by při průměrné dosažené úrokové sazbě 5,84 % za rok 2023 činily výnosy cca 7 630 tis. Kč, jsou skutečně dosažené výnosy z CP po odpočtu souvisejících nákladů o 2 368 tis. Kč nižší, tj. ve výši 5 262 tis. Kč. Tento výrazný rozdíl byl ovlivněn především vysokou diskontní sazbou ve výši 6,00 % až do 22.12.2023 dle rozhodnutí ČNB, která reagovala na vývoj inflace v průběhu roku 2023. Jednotlivé banky k tomu přizpůsobovaly úrokové sazby svých produktů. Aby se docílilo co nejvyššího výnosu, ukládalo družstvo se volné finanční prostředky převážně na TV a na spořicí účty. V březnu roku 2023 byl nově založen běžný a spořicí účet u Moneta Money bank a.s. v říjnu roku 2023 byl založen další účet na TV v UniCredit bank a.s. K 31.12.2023 bylo na TV a spořicíh účtech uloženo celkem 64 954 tis. Kč. Ke konci roku 2023 byl celkový objem finančních prostředků družstva zhodnocovaných touto formou o 1 454 tis. Kč vyšší proti roku 2022.

V roce 2023 byly po odpočtu souvisejících nákladů dosaženy výnosy z cenných papírů ve výši 5 262 tis Kč, tj. o 2 856 tis. Kč více než v roce 2022, kdy byly výnosy ve výši 2 406 tis. Kč. Dosažené zhodnocení celkového objemu portfolia CP v roce 2023 ve výši

4,03 % bylo o 2,38 % vyšší než zhodnocení dosažené v roce 2022 ve výši 1,65 %, přestože celková hodnota cenných papírů poklesla proti roku 2022 o 14 774 tis. Kč na 130 646 tis. Kč. Tento nárůst zhodnocení byl způsoben hlavně navýšením změny reálné hodnoty CP (pře počítání na kurz k 31.12.2023) o 2 239 tis. Kč proti roku 2022. V průběhu roku 2023 skončila splatnost dluhopisů v hodnotě 23 794 tis. Kč, prodány byly dluhopisy a fondy peněžního trhu za 4 363 tis. Kč a ke konci roku byly nakoupeny dluhopisy v hodnotě 20 010 tis. Kč. Část financí z ukončených CP byla použita na zhodnocení formou spořicíh účtů a termínovaných vkladů za výhodné úrokové sazby a část na finanční vyrovnání s nově vzniklými společenstvími vlastníků, které bylo v roce 2023 ve výši 40 473 tis. Kč.

Družstvo provedlo další kroky v souvislosti při řešení situace ohledně finanční společnosti Arca Investments, a.s., která se svým hospodařením dostala v roce 2021 do insolvence. Na základě toho byla již v roce 2021 učiněna opatření jak v oblasti právní, tak i ekonomické, aby byla zachována stabilita družstva. Za touto společností má družstvo evidovanou pohledávku ve výši 53 000 000,00 Kč. Z důvodu opatrnosti byly již v letech 2020, 2021 a 2022 vytvořeny účetní opravné položky ve výši 39 570 000,00 Kč. K datu vstupu dlužníka Arca Investments, a.s. do insolvence byla vytvořena daňová opravná položka ve výši 3 000 000,- Kč.

V roce 2023 vytvořilo družstvo další účetní opravnou položku ve výši 10 430 000,00 Kč. Celkem již byly k 31.12.2023 na pohledávku vůči Arca Investments, a.s. vytvořeny opravné položky v plné výši 53 000 000,00 Kč.

V roce 2023 byla vytvořena také účetní opravná položka ve výši 803 182,04 Kč na zbývající část postihové odměny a úrok z prodlení, které byly předepsány v roce 2021 k datu usnesení Městského soudu v Praze o zahájení místního insolvenčního řízení v ČR. Touto vytvořenou opravnou položkou je pohledávka z titulu postihové odměny a úroku z prodlení v souhrnné výši 1 606 364,04 Kč opravnými položkami plně pokryta.

Vzhledem ke skutečnosti, že absolutní hodnoty výnosů z cenných papírů v tomto roce byly nižší než výnosy, které by byly dosaženy zhodnocením finančních prostředků spořicími účty, termínovanými vklady či jinými depozity, bude družstvo pečlivě sledovat následný vývoj úrokových sazeb a volné finanční prostředky zhodnocovat kombinovaným způsobem tak, aby celkový výnos z finančních prostředků družstva byl co nejefektivnější.

### **3.1.6 Nepeněžní vklady do obchodních společenství a družstev**

Družstvo nevlastní žádné vklady do obchodních společností a družstev.

## 3.2 Pohledávky

Družstvo nemá žádné pohledávky s dobou splatnosti delší než 5 let.

### 3.2.1 Pohledávky po lhůtě splatnosti

údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Do 30 dnů po splatnosti	391 545,22	613 045,00
Po splatnosti 30 – 90 dnů	313 429,00	457 277,00
Po splatnosti 90 – 180 dnů	263 959,00	210 620,00
Po splatnosti 180 – 360 dnů	260 723,39	108 063,00
Po splatnosti od 1 roku do 5 let )*	288 758,50	332 146,00
Po splatnosti nad 5 let )*	0,00	0,00
<b>Celkem</b>	<b>1 518 415,11</b>	<b>1 721 151,00</b>

)\*U starších pohledávek z obchodního styku nad jeden rok probíhá vymáhání právní cestou.

### 3.2.2 Pohledávky v cizích měnách, k podnikům ve skupině, kryté nebo jištěné pohledávky

Družstvo nemá pohledávky v cizích měnách ani pohledávky k podnikům ve skupině, kryté nebo jištěné.

## 3.3 Vlastní kapitál

### 3.3.1 Změny vlastního kapitálu v průběhu účetního období

V průběhu účetního období došlo ke snížení vlastního kapitálu z **859 567 tis. Kč** na, **756 599 tis. Kč** a to především z důvodu převodu bytů do osobního vlastnictví.

Ke změně zapisovaného základního kapitálu nedošlo.

Zvýšení a snížení vlastního kapitálu tvoří samostatnou přílohu.

### 3.3.2 Rozdělení hospodářského výsledku účetního období roku 2022

HV minulého období 299 041,52 Kč byl rozdělen následujícím způsobem:

- bytové domy 207 133,61 Kč převod do dlouhodobě přijatých záloh,

- správa družstva 91 907,91 Kč zisk z hospodaření správy družstva byl v plné výši převeden do sociálního fondu družstva.

### 3.3.3 Rozdělení hospodářského výsledku účetního období roku 2023

Představenstvo doporučuje nejvyššímu orgánu družstva schválit rozdělení zisku z hospodaření roku 2023 v celkové výši **1 089 225,24 Kč** takto:

- bytové domy **852 585,70 Kč** – zisk z hospodaření samospráv je v jejich kompetenci,

- správa družstva **236 639,54 Kč** – zisk z hospodaření správy družstva navrhuje rozdělit takto:

část zisku ve výši **95 000,00 Kč** převést do sociálního fondu družstva,  
zbývající část zisku ve výši **141 639,54 Kč** převést do nerozděleného zisku.



### 3.4 Závazky

Družstvo nevykazuje žádné závazky po lhůtě splatnosti vyjma soudních sporů.  
Družstvo nemá žádné závazky s dobou splatnosti delší než 5 let.

### 3.5 Zákonné a ostatní rezervy

#### 3.5.1 Družstvo vytváří dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu bytového fondu.

údaje v tis. Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
počáteční stav k 1.1.	131 699	167 894
tvorba v roce	31 024	22 971
čerpání v roce	39 502	59 166
konečný zůstatek k 31.12.	123 221	131 699

#### 3.5.2 Rezerva na opravy dlouhodobého hmotného majetku a účetní rezervy

##### 3.5.2.1 Tvorba účetních rezerv v roce 2023

V účetním období roku 2023 byla vytvořena zákonná rezerva na opravy dlouhodobého majetku v souhrnné výši 983 794,00 Kč.

##### Tvorba rezervy budova SUP Ukrajinská 2d

údaje v Kč

	<i>hodnota akce</i>	<i>rok 2023</i>	<i>bude v roce 2024</i>
Oprava rozvodů vody	258 078	129 039	129 039
Oprava částí kanalizace	304 688	152 344	152 344
Oprava el. instalace a osvětlení	310 172	155 086	155 086
<b>Celkem</b>	<b>872 938</b>	<b>436 469</b>	<b>436 469</b>

##### Tvorba rezervy budova Kapucínské nám. 100/6

údaje v Kč

	<i>hodnota akce</i>	<i>rok 2023</i>	<i>bude v roce 2024</i>
Výměna oken	1 094 650	547 325	547 325
<b>Celkem</b>	<b>1 094 650</b>	<b>547 325</b>	<b>547 325</b>

##### Tvorba rezerv v roce 2023 celkem

údaje v Kč

	<i>hodnota akci</i>	<i>rok 2023</i>	<i>bude v roce 2024</i>
<b>Celkem</b>	<b>1 967 588</b>	<b>983 794</b>	<b>983 794</b>

##### 3.5.2.2 Tvorba účetních rezerv v letech 2021 a 2022

Rezerva na opravy dlouhodobého majetku vytvořena v letech 2021 a 2022 ve výši 1 046 094,- Kč nebyla v roce 2023 použita.

### Tvorba rezervy Garáže Herčíkova 1a

údaje v Kč

	<i>hodnota akce</i>	<i>rok 2021</i>	<i>rok 2022</i>
oprava elektroinstalace	616 000	308 000	308 000
oprava fasády atiky	205 494	102 747	102 747
výmalba objektu	224 600	112 300	112 300
<b>Celkem</b>	<b>1 046 094</b>	<b>523 047</b>	<b>523 047</b>

Ke dni 31.12.2023 jsou vytvořeny zákonné rezervy na opravy dlouhodobého majetku ve výši 2 029 888,00 Kč.

### 3.5.3 Rezerva na nevyčerpanou dovolenou

V účetním období 2023 byla vytvořena účetní rezerva na nevyčerpanou dovolenou roku 2023 ve výši 410 084,- Kč.

údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
počáteční stav k 1.1.	394 333	286 982
tvorba v roce	410 084	394 333
rozpuštění v roce	394 333	286 982
konečný zůstatek k 31.12.	410 084	394 333

### 3.5.4 Odložený daňový závazek

V účetním období 2023 vyšla odložená daňová pohledávka, o které se účetní jednotka rozhodla neúčtovat.

údaje v Kč

	<i>rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
Odložený daňový závazek	0	8 392

### 3.6 Výnosy z běžné činnosti

údaje v tis. Kč

	<i>Rok 2023</i>	<i>rok 2022</i>
účet 602 tržby za služby uživatelů	53 158	53 493
skupina 64 ostatní provozní výnosy	157 459	171 985
účet 661 tržby z prodeje CP	16 039	1 180
skupina 66 finanční výnosy (bez účtu 661 a 668)	9 196	7 131
účet 668 přijaté dotace	277	600

### 3.7 Celkové výdaje vynaložené za účetní období na výzkum a vývoj

Na tyto účely nebyly v průběhu roku 2023 vynaloženy žádné finanční prostředky.

### 3.8 Události po datu účetní závěrky

Družstvo dlouhodobě sleduje situaci ohledně společnosti Arca Investments, a.s., která pro družstvo dlouhodobě zhodnocovala volné finanční prostředky. Zastavením finančních toků z důvodu pandemie se dostala společnost v r. 2020 do vážných problémů. V lednu roku 2021 na sebe tato společnost podala návrh na insolvenční řízení. Usnesením Městského soudu v Praze (MěS) ze dne 11.5.2021 bylo rozhodnuto o zahájení místního insolvenčního řízení v ČR na základě úpadku společnosti.

Dne 13.10.2021 bylo vrchním soudem v Praze rozhodnuto o tom, že v ČR bude proti Arca Investments, a.s. vedeno **hlavní insolvenční řízení**, což je považováno za důležité pro další vývoj.

Usnesením MěS v Praze byla dne 21.10.2021 povolena reorganizace společnosti Arca Investments, a.s., se stanovením lhůty na předložení reorganizačního plánu. Společnost Arca Investments, a.s. předložila postupně dva reorganizační plány, žádný z nich však nebyl pravomocně schválen soudem, což je podmínka nabytí účinnosti reorganizačního plánu. Následně proto schůze věřitelů dne 14.2.2024 rozhodla o tom, že přednostní právo předložit reorganizační plán má věřitel č.1, IFIS investiční fond. Tento věřitel dosud nepředložil reorganizační plán, když mu ani nezačala běžet lhůta pro jeho předložení. Jelikož MěS v Praze nevydal do lhůty 14.3.2024 usnesení, kterým by určil věřiteli č.1 lhůtu pro předložení reorganizačního plánu, podala i jménem družstva AK Žižlavský návrh soudu na určení lhůty k provedení tohoto procesního úkonu.

Na Slovensku bylo souběžně proti Arca Investments, a.s. zahájeno restrukturalizační řízení. Dne 14.7.2022 bylo Okresným soudem v Bratislavě rozhodnuto o povolení restrukturalizace dlužníka Arca Investments, a.s. jako **vedlejší insolvenční řízení**. Po schválení restrukturalizačního plánu schůzí věřitelů byl následně 28.4.2023 schválen restrukturalizační plán Okresným soudem v Bratislavě.

Družstvo v letech 2020, 2021, 2022 a 2023 postupně vytvořilo na pohledávku za Arca Investments, a.s. opravnou položku ve výši 100 % (viz čl. 2.4 a 3.1.5.).

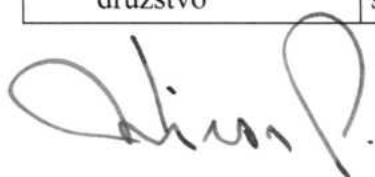
Na základě výše uvedených skutečností vedení družstva vyhodnotilo dopady na činnost družstva a došlo k závěru, že tyto skutečnosti nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání a chodu družstva. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31.12.2023 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat bez problémů ve své činnosti.

## 4 Přílohy

Příloha č. 1 - Objekty, u kterých vzniklo a trvá zástavní právo na zajištění úvěrů poskytnutých bankou na výstavbu

Příloha č. 2 - Organizační schéma družstva

Sestaveno dne:  17. 4. 2024		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky, nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  Ing. Libor Benátský – předseda představenstva  Ing. Milan Stehlik – místopředseda představenstva	
Právní forma účetní jednotky družstvo	Předmět podnikání správa bytového fondu	Pozn.:	





Objekty, u kterých vzniklo a trvá zástavní právo na zajištění úvěrů poskytnutých bankou na výstavbu, k datu 31.12.2023

Objekt	Sřídisko	katastr.úz.	parcela	parcela 2	parcela : parcela 4	Popis stavby	Rok poř. spec.sym.	nespl.úvěr
Preslova 62,64,66	345	Pisárky				Obytný dům o 4 nadzemních podlažích	1993	374950
Vlárská 10	425	Slatina	2927			Obytný dům o 5 nadzemních podlažích	1984	375144
Žebětínská 3	764	Kohoutovice	3217			Obytný dům o 9 nadzemních podlažích	1988	375291
Žebětínská 1	765	Kohoutovice	3219			Obytný dům o 9 nadzemních podlažích	1988	375355
Broskovořova 2	424	Medláňky	1697			Obytný dům o 6 nadzemních podlažích	1987	375857
Renčova 7,9,11	409	Řečkovice	3953/124	3953/123	3953/122	Obytný dům o 9 nadzemních podlažích	1990	375929
Kubova 2,4,6,8,10	401	Řečkovice	3701/3,5	3701/7,6	3701/9	Obytný dům o 5 nadzemních podlažích	1993	376032
Vedlejší 2	511	Bohunice	3216		3701/10,11	Obytný dům o 9 nadzemních podlažích	1991	376040
Rolnická 7	694	Bohunice	2991			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1989	376219
Obíá 33	459	Nový Liskovec	2559			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1991	376227
Vedlejší 6	513	Bohunice	3219			Obytný dům o 9 nadzemních podlažích	1991	376235
Vedlejší 4	512	Bohunice	3225			Obytný dům o 9 nadzemních podlažích	1991	376331
Spodní 2	655	Bohunice	3110			Obytný dům o 12 nadzemních podlažích	1989	376403
Obíá 39	470	Nový Liskovec	2573			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1991	376411
Vedlejší 8	514	Bohunice	3222			Obytný dům o 9 nadzemních podlažích	1991	376438
Svážná 18,20,22,24	379	Nový Liskovec	2488	2487	2486	Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1989	376606
Spodní 18	659	Bohunice	3049			Obytný dům o 12 nadzemních podlažích	1989	376681
Obíá 50,48,46,44	387	Nový Liskovec	2696	2697	2698	Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1992	376702
Havelkova 2	611	Bohunice	2974			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1989	376817
Svážná 11,13,15,17	377	Nový Liskovec	2453	2452	2451	Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1991	376825
Obíá 42,40,38,36	389	Nový Liskovec	2700	2701	2702	Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1992	376876
Obíá 34,32,30,28	391	Nový Liskovec	2704	2705	2706	Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1992	376905
Obíá 77	476	Nový Liskovec	2677			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1993	376964
Neužilova 2	613	Bohunice	2955			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1990	376980
Svážná 1	451	Nový Liskovec	2546			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1989	376999
Obíá 26,24,22,20	393	Nový Liskovec	2708	2709	2710	Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1992	377000
Koniklecova 2	469	Nový Liskovec	2647			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1993	377019
Obíá 75,73,71,69	383	Nový Liskovec	2695	2694	2693	Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1992	377027
Koniklecova 6	467	Nový Liskovec	2661			Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1993	377035
Svážná 5	455	Nový Liskovec	2530			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1989	377043
Koniklecova 7,9,11,13	395	Nový Liskovec	2626			Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1993	377051
Rolnická 5	693	Bohunice	2997			Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1989	377115
Svážna 2,4,6,8	381	Nový Liskovec	2517	2516	2515	Obytný dům o 13 nadzemních podlažích	1989	377123
Obíá 67,65,63,61	385	Nový Liskovec	2691	2690	2689	Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1992	377131
Obíá 81	465	Nový Liskovec	2810/2	2810/6	2688	Obytný dům o 8 nadzemních podlažích	1993	377158
<b>CELKEM</b>								<b>12 562 521,55</b>

zpracovala : ing. Balcarová

7.2.2024



# Organizační schéma správy družstva od 1.1.2023

