ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená k datu 31.12.2025

společnosti

DRUŽSTVO VLASTNÍKŮ A NÁJEMCŮ GARÁŽÍ

se sídlem na adrese Hoření 2423/3, 400 11 Ústí nad Labem,
IČ 00212652, zapsaná v rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod spisovou značkou DrXXVI 299

Kategorie účetní jednotky: mikro účetní jednotka

Obsah účetní závěrky:

- Rozvaha v plném rozsahu
- Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu
- Příloha v účetní závěrce

Sestavil:	22HLAV s.r.o., Jan Liner

Sestaveno dne:	13.3.2026	Podpis:
Statutární orgán:	Daniel Bacík, předseda představenstva	

ROZVAHA

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2025
(v celých tisících Kč)
IČ: 00212652

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.
Sestaveno dne: 13.3.2026
Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO
Předmět podnikání účetní jednotky: Správa majetku
Spisová značka: DrXXVI299
V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky
DRUŽSTVO VLASTNÍKŮ A NÁJEMCŮ GARÁŽÍ
Hoření 2423/3
Ústí nad Labem 11
40011

Označení	AKTIVA	Číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé úč. období
a	b	c	Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**01**	54 187	54	54 133	52 784
B.	**Stálá aktiva (B.I. + B.II. + B.III.)**	**03**	46 696	54	46 642	46 543
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek (součet B.II.1. až B.II.5.2.)**	**14**	46 696	54	46 642	46 543
1.	**Pozemky a stavby**	**15**	46 584	48	46 536	46 543
1.1.	Pozemky	16	18 116	0	18 116	18 121
1.2.	Stavby	17	28 468	48	28 420	28 422
2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18	112	6	106	0
C.	**Oběžná aktiva (C.I. + C.II. + C.III. + C.IV.)**	**37**	7 491	0	7 491	6 241
C.II.	**Pohledávky (C.II.1 + C.II.2 + C.II.3)**	**46**	540	0	540	382
2.	**Krátkodobé pohledávky**	**57**	540	0	540	382
2.4.	**Pohledávky - ostatní**	**61**	540	0	540	382
4.1.	Pohledávky za společníky	62	385	0	385	253
4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	151	0	151	125
4.6.	Jiné pohledávky	67	4	0	4	4
C.IV.	**Peněžní prostředky (C.IV.1. + C.IV.2.)**	**75**	6 951	0	6 951	5 859
2.	Peněžní prostředky na účtech	77	6 951	0	6 951	5 859

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulé účetním období 6
	PASIVA CELKEM (A. + B. + C. + D.)	**01**	54 133	52 784
A.	**Vlastní kapitál (A.I. + A.II. + A.III. + A.IV. + A.V. + A.VI.)**	**02**	47 167	47 160
A.I.	**Základní kapitál (A.I.1. + A.I.2. + A.I.3.)**	**03**	50	50
1.	Základní kapitál	04	50	50
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy (součet A.II.1. + A.II.2.)**	**07**	46 560	46 560
2.	**Kapitálové fondy**	**09**	46 560	46 560
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	10	46 560	46 560
A.III.	**Fondy ze zisku (A.III.1. + A.III.2.)**	**15**	560	567
1.	Ostatní rezervní fondy	16	560	567
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	21	-3	-17
B + C.	**Cizí zdroje (součet B. + C.)**	**23**	6 966	5 624
C.	**Závazky (součet C.I. + C.II. + C.III.)**	**29**	6 966	5 624
C.I.	**Dlouhodobé závazky (součet C. I.1. až C.I.9.)**	**30**	6 651	5 343
3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	35	6 651	5 343
C.II.	**Krátkodobé závazky (součet C. II.1. až C.II.8.)**	**45**	297	258
4.	Závazky z obchodních vztahů	51	6	0
8.	**Závazky ostatní**	**55**	291	258
8.1.	Závazky ke společníkům	56	65	63
8.3.	Závazky k zaměstnancům	58	31	20
8.4.	Závazky ze sociálního a zdravotního pojištění	59	8	8
8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	60	9	21
8.6.	Dohadné účty pasivní	61	151	125
8.7.	Jiné závazky	62	27	21
C.III.	**Časové rozlišení pasiv (C.III.1. + C.III.2)**	**63**	18	23
1.	Výdaje příštích období	64	18	23

Podpisový záznam

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY, druhové členění

v plném rozsahu
ke dni: 31.12.2025
(v celých tisících Kč)
IČ: 00212652

Dle vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Sestaveno dne: 13.3.2026
Právní forma účetní jednotky: DRUŽSTVO
Předmět podnikání účetní jednotky: správa majetku
Spisová značka: DrXXVI299
V likvidaci: Ne

Název a sídlo účetní jednotky
DRUŽSTVO VLASTNÍKŮ A NÁJEMCŮ GARÁŽÍ
Hoření 2423/3
Ústí nad Labem 11
40011

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období běžném 1	 minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	97	89
A.	**Výkonová spotřeba (součet A.1. až A.3.)**	**03**	1 174	1 535
2.	Spotřeba materiálu a energie	05	283	246
3.	Služby	06	891	1 289
D.	**Osobní náklady (součet D.1. až D.2.)**	**09**	435	409
D.1.	Mzdové náklady	10	360	333
2.	**Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady**	**11**	75	76
2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	75	76
E.	**Úpravy hodnot v provozní oblasti (součet E.1. až E.3.)**	**14**	7	2
E.1.	**Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku**	**15**	7	2
1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	7	2
III.	**Ostatní provozní výnosy (součet III.1 až III.3.)**	**20**	2 571	2 851
1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	103	45
3.	Jiné provozní výnosy	23	2 468	2 806
F.	**Ostatní provozní náklady (součet F.1. až F.5.)**	**24**	1 074	1 096
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	5	13
3.	Daně a poplatky	27	954	960
5.	Jiné provozní náklady	29	115	123
*	**Provozní výsledek hospodaření (+/-)**	**30**	-22	-102
VI.	**Výnosové úroky a podobné výnosy (součet VI. 1 + VI.2.)**	**39**	30	110
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	30	110
K.	Ostatní finanční náklady	47	8	8
*	**Finanční výsledek hospodaření (+/-)**	**48**	22	102
L.	**Daň z příjmů (součet L. 1 + L.2.)**	**50**	3	17
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	3	17
**	**Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)**	**53**	-3	-17
***	**Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)**	**55**	-3	-17
	Čistý obrat za účetní období	**56**	2 520	3 050

Podpisový záznam

PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

sestavená k 31.12.2025

DRUŽSTVO VLASTNÍKŮ A NÁJEMCŮ GARÁŽÍ
mikro účetní jednotka

Hoření 2423/3, 400 11 Ústí nad Labem-centrum, Česká republika, IČ: 00212652

Obsah

I. Popis společnosti....3
II. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky....3
III. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky....4
III.1. Dlouhodobý hmotný majetek....4
III.2. Peněžní prostředky....4
III.3. Zásoby....5
III.4. Pohledávky....5
III.5. Vlastní kapitál....5
III.6. Cizí zdroje....5
III.7. Použití odhadů....6
III.8. Účtování výnosů a nákladů....6
III.9. Daň z příjmů....6
III.10. Následné události....6
IV. Doplňující údaje k výkazům....7
IV.1. Pohledávky....7
IV.2. Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky....7
IV.3. Vlastní kapitál....7
IV.4. Dlouhodobé závazky....7
IV.5. Časové rozlišení pasiv....8
IV.6. Významné položky z výkazu zisku a ztráty....8
IV.7. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti....8
IV.8. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni....8

I. Popis společnosti

Účetní období: 01.01.2025 – 31.12.2025

Název: DRUŽSTVO VLASTNÍKŮ A NÁJEMCŮ GARÁŽÍ
Právní forma: Družstvo
Sídlo: Hoření 2423/3, 400 11 Ústí nad Labem, Česká republika
Identifikační číslo: 00212652

Spisová značka: DrXXVI 299 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Hlavním předmětem její činnosti je správa garáží.

Družstvo je vnitřně členěno na 11 garážových dvorů se samosprávami a vlastními kompetencemi. Členové samosprávy vykonávají nezbytné práce a agendy na základě příkazních smluv nebo smluv o dílo.

Rámec společného fungování a hospodaření družstva tvoří volené představenstvo a kontrolní komise.

K 31.12.2025 tvoří představenstvo družstva:
- Daniel Bacík (předseda představenstva)
- Veronika Vaculíková (člen představenstva, ekonom)
- Lucie Kosová (člen představenstva, technik, přepisy garáží)

K 31.12.2025 tvoří kontrolní komisi družstva:
- Antonín Koňák
- Leoš Johánek
- Tomáš Hála

V roce 2025 nebyly provedeny žádné významné změny v zápisu do obchodního rejstříku.

II. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Přiložená individuální účetní závěrka (nekonsolidovaná) byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákona o účetnictví“) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025 a 2024 (dále jen „prováděcí vyhláška k zákonu o účetnictví“).

III. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Způsoby oceňování, které společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 a 2024 jsou následující:

III.1. Dlouhodobý hmotný majetek

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

Dlouhodobý hmotný majetek vyrobený ve společnosti se oceňuje vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady (případně část správních nákladů).

Úroky nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 80 tis. Kč v roce 2025 a 2024 se odpisuje do nákladů po dobu ekonomické životnosti.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu.

Náklady na technického zhodnocení dlouhodobého majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Oprava a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	50-60
Hmotné movitě věci a jejich soubory:	-
• Stroje a zařízení	5-10
• Vozidla	5
• Inventář	5
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	-
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	2

III.2. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze na bankovních účtech – běžném bankovním účtu a spořícím účtu.

III.3. Zásoby

Účetní jednotka účtuje o materiálu metodou B, o zboží metodou B.

Nakupované zásoby jsou oceněny pořizovacími cenami s použitím metody váženým aritmetickým průměrem.

Pořizovací cena zásob zahrnuje náklady na jejich pořízení včetně nákladů s pořízením souvisejících (náklady na přepravu, clo, provize atd.).

III.4. Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

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

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

III.5. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku krajského soudu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio.

Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny členskými vklady členů družstva.

Podle stanov společnost vytváří dále fond ze zisku (např. fond z prodeje pozemků, z odpisů) a fond oprav.

III.6. Cizí zdroje

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do 1 roku od rozvahového dne.

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

III.7. Použití odhadů

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

III.8. Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Společnost časově nerozlišuje náklady částkou zanedbatelné a pravidelně opakující se, tj. do výše 5 000 Kč.

III.9. Daň z příjmů

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

III.10. Následné události

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

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

IV. Doplňující údaje k výkazům

IV.1. Pohledávky

K 31. 12. 2025 eviduje společnost pohledávky za členy družstva 385 tis. Kč (k 31. 12. 2024 253 tis. Kč). Jedná se o pohledávky z předpisu příspěvků na náklady na provoz jednotlivých garážových dvorů, nákladů na správu a dlouhodobých záloh na opravy.

IV.2. Krátkodobý finanční majetek a peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze na bankovních účtech – 1 běžném bankovním účtu a 1 spořícím účtu.

IV.3. Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se skládá z peněžního vkladu členů družstva ve výši 50 tis. Kč

Ostatní kapitálové fondy se skládají z fondu členských příspěvků, fondu z odpisů (korekce fondu členských příspěvků) a rezervního fondu.

Z rozhodnutí členské schůze byla část dlouhodobých záloh převedena na účet rezervního fondu. Rezervní fond je tvořen účelově (odkup pozemků).

Položka vlastního kapitálu	Zůstatek k 31.12.2023	Netto změna v roce 2024	Zůstatek k 31.12.2024	Netto změna v roce 2025	Zůstatek k 31.12.2025
Základní kapitál	50	0	50	0	50
Fond členských příspěvků	46 557	-14	46 543	-6	46 537
Fond z odpisů (korekce fondu členských příspěvků)	3	14	17	6	24
Rezervní fond	556	11	567	-7	560

Členská schůze delegátů ze dne 16.10.2025 schválila výsledek hospodaření roku 2024 ve výši -17 430 Kč.

Výsledek hospodaření z roku 2025 ve výši -3 360 Kč bude převeden na účet výsledku hospodaření minulých let.

IV.4. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy k 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024 byly přijaty na opravy jednotlivých garážových družstev a jsou tvořeny z příspěvků členů družstva. Fond oprav byl k 31.12.2025 tvořen dlouhodobými zálohy ve výši 6 651 tis. Kč.

IV.5. Časové rozlišení pasiv

Výdaje příštích období zahrnují především účetní služby za prosinec 2025 a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

IV.6. Významné položky z výkazu zisku a ztráty

Výnosy společnosti spočívají z převážné části z příjmů od členů, kteří hradí roční zálohy na pokrytí nákladů jednotlivých garážových dvorů a správy družstva. Rozdíl mezi přijatými zálohami a částkou vyúčtovanou do výnosů na pokrytí nákladů se k datu účetní závěrky převádí na účet dlouhodobých záloh s účelovým vázáním na údržbu majetku. Z části dlouhodobých záloh byl účelově vytvořen rezervní fond.

Ostatní výnosy společnosti jsou z tuzemských služeb (umístění reklamy na objektech družstva), z krátkodobého pronájmu majetku třetím osobám, z prodeje majetku družstva nebo poskytnutých drobných služeb členům.

IV.7. Předpoklad nepřetržitého trvání společnosti

Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti. Přiložená účetní závěrka tudíž neobsahuje žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

IV.8. Významné události, které nastaly po rozvahovém dni

Mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému byly rozvaha a výkaz zisku a ztráty schváleny k předání mimo účetní jednotku, nenastaly žádné mimořádné události.

Sestaveno dne: 13.03.2026
Jméno a podpis statutárního orgánu: Daniel Bacík
Předseda představenstva