

IČO: 07605633

AKTIVA			Běžné účetní období			Minulé období
Označení	Název	Číslo řádku	Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1	366 323	0	366 323	583 408
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2	0	0	0	0
B.	Stálá aktiva	3	356 870	0	356 870	362 767
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14	356 870	0	356 870	362 767
B.II.1.	Pozemky a stavby	15	356 870	0	356 870	362 767
B.II.1.1.	Pozemky	16	31 471	0	31 471	31 991
B.II.1.2.	Stavby	17	325 399	0	325 399	330 776
C.	Oběžná aktiva	37	9 453	0	9 453	220 641
C.II.	Pohledávky	46	5 619	0	5 619	217 297
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	5 619	0	5 619	217 297
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	781	0	781	421
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	61	4 838	0	4 838	216 876
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62	0	0	0	211 968
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65	4 837	0	4 837	4 832
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	1	0	1	76
C.IV.	Peněžní prostředky	71	3 834	0	3 834	3 344
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	3 834	0	3 834	3 344

PASIVA			Běžné účetní období	Minulé období
Označení	Název	Číslo řádku	Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	74	366 323	583 408
A.	Vlastní kapitál	75	52 627	285 879
A.I.	Základní kapitál	76	52 628	285 880
A.I.1.	Základní kapitál	77	52 628	285 880
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	91	-1	-1
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	92	-1	-1
B.+C.	Cizí zdroje	96	313 696	297 529
C.	Závazky	102	313 696	297 529
C.I	Dlouhodobé závazky	103	308 040	292 688
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	107	201 698	211 968
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	108	106 342	80 720
C.II.	Krátkodobé závazky	118	5 636	4 836
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	123	4 825	4 075
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	124	238	188
C.II.8.	Závazky ostatní	128	573	573
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	134	573	573
C.III.	Časové rozlišení pasiv	136	20	5
C.III.2.	Výnosy příštích období	138	20	5

Právní forma účetní jednotky:	Družstvo
Předmět podnikání nebo jiné činnosti:	

Zpracováno v souladu s vyhláškou
č. 500/2002 Sb., ve znění
pozdějších předpisů.

Rozvaha
Ke dni: 31.12.2025
(v celých tis. Kč)

Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX
Havlíčkova 1030/1, 11000 Praha 1-Nové Město

IČO: 07605633

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
27.2.2026		

IČO: 07605633

Označení	Název	Číslo řádku	Běžné období	Minulé období
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	220	0
A.	Výkonová spotřeba	3	220	0
A.3	Služby	6	220	0
III.	Ostatní provozní výnosy	20	6 097	0
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	5 898	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	199	0
F.	Ostatní provozní náklady	24	6 097	0
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	5 898	0
F.5.	Jiné provozní náklady	29	199	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	30	0	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	48	0	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	49	0	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	53	0	0
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	55	0	0
*	Čistý obrát za účetní období	56	220	0

Právní forma účetní jednotky:	Družstvo
Předmět podnikání nebo jiné činnosti:	

Okamžik sestavení	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní uzávěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou
27.2.2026		

Příloha účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2025

1. Účetní jednotka

Obchodní firma: Bytové družstvo MALÝ HÁJ IX

Sídlo: Havlíčkova 1030/1, Nové Město, 110 00 Praha 1

Právní forma: Družstvo IČO: 07605633

Předmět podnikání - hlavní činnosti

Výstavba bytového domu a pronájem bytových a nebytových prostor včetně poskytování základních služeb spojených s pronájmem

Datum vzniku družstva: 2. listopadu 2018

Řádná účetní závěrka byla sestavena za účetní období od 1.1.2025 do 31.12.2025

Osoby podílející se na základním zápisovém kapitálu do obchodního rejstříku družstva (nad 20%)

Jméno a sídlo osoby	Běžné období
FINEP HOLDING, SE	33,33%
Coop Development, družstvo	33,33%
Tenuis a.s.	33,33%

Zapisovaný základní kapitál družstva do obchodního rejstříku 30.000,- Kč

Statutární orgány

Jméno	Funkce	Den vzniku funkce
FINEP HOLDING, SE	Předseda	11. srpna 2025
Coop Development, družstvo	Místopředseda	11. srpna 2025
Tenuis a.s.	Člen	11. srpna 2025

2. Majetková nebo smluvní účast v jiných společnostech

Družstvo nemá majetkovou ani smluvní účast v jiných společnostech.

3. Zaměstnanci a osobní náklady

Družstvo nemá zaměstnance.

4. Poskytnutá peněžní a jiná plnění

Družstvo vyplatilo odměnu statutárnímu orgánu ve výši 220.320,- Kč.

5. Obecné účetní zásady, účetní metody, způsoby oceňování a odpisování

a/ Předkládaná účetní závěrka družstva byla zpracována na základě zákona č. 563/91 Sb. o účetnictví, vyhlášky č. 500/2000 Sb. a českých účetních standardů č. 001-023.

b/ Účetní závěrka obsahuje odhady a předpoklady. Odhady byly použity hlavně pro stanovení daní a dohadných pohledávek a závazků. Ačkoliv jsou odhady založeny na co nejlepší znalosti probíhajících událostí managementem, dosažené výsledky se ve skutečnosti mohou lišit od odhadnutých.

c/ Ocenění jednotlivých složek majetku a závazků se provádí způsoby stanovenými § 24 – 27 ZÚ.

6. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

a/ Významné položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty

aa/ Dlouhodobý hmotný majetek

Družstvo eviduje pozemky v hodnotě 31.471 tis. Kč (v r. 2024 to bylo 31.991 tis. Kč).

Družstvo eviduje budovy v hodnotě 325.399 tis. Kč (v r. 2024 to bylo 330.776 tis. Kč).

ab/ Pohledávky

Družstvo eviduje krátkodobé pohledávky ve výši 5.619 tis. Kč (v r. 2024 to bylo 217.297 tis. Kč).

ac/ Závazky

Družstvo eviduje krátkodobé závazky z obchodních vztahů ve výši 238 tis. Kč (v r. 2024 to bylo 188 tis. Kč).

Družstvo eviduje krátkodobé přijaté zálohy ve výši 4.825 tis. Kč (v r. 2024 to bylo 4.075 tis. Kč).

Družstvo eviduje předepsané dlouhodobé přijaté zálohy za členy družstva ve výši 106.342 tis. Kč (v r. 2024 to bylo 80.720 tis. Kč).

ab/ Doměrky splatné daně z příjmu

Družstvu nebyla v průběhu účetního období daň z příjmu doměřena.

ac/ Rezervy a opravné položky

Družstvo neneviduje žádné rezervy ani opravné položky.

ad/ Bankovní úvěr

Družstvo eviduje bankovní úvěr ve výši 201.698 tis. Kč (v r. 2024 to bylo 211.968 tis. Kč).

ae/ Půjčky

Družstvo neneviduje žádné nebankovní půjčky.

7. Vlastní kapitál

a) Přehled změn vlastního kapitálu v tis. Kč

Účet, stav a změna	411 zapisovaný	411 nezapisovaný	413	421	427	428	429	431	HV b.o	Celkem
1.1.2024	30	285 851				0	-1	0		285 880
Předpis základního kapitálu		-10								-10
DČV uhr.		-233 242								-233 242
DČV neuhr.										
HV ve schvalovacím říz.									0	0
Dividendy										
Dotace do rez. fondu										
Dotace do soc. fondu										
Čerpání rozdělení zisků										
Převod na nerozdělený zisk										
31.12.2025	30	52 599				0	-1	0	0	52 628

8. Výnosy

Družstvo za účetní období vykázalo výnosy ve výši 6.317 tis. Kč, z toho výnosy spojené s vydáním jednotek členů družstva do osobního vlastnictví činily 5.898tis. Kč

9. Změna účetní metody

Hodnota nesplaceného podílu členů družstva na úvěru družstva není v účetním období od

1.1.2025 vykazována nadále jako pohledávka vůči společníkům a členům družstva, a

zároveň jako vlastní kapitál družstva, pro dosažení věrného a poctivého obrazu účetnictví

byla provedeno odúčtování těchto hodnot ve výši zůstatku k 31.12.2024 a jsou vykazovány

průběžně dle splátek úvěru v běžném období pouze v kategorii dlouhodobých závazků.

Po datu účetní závěrky nenastaly významné události, které by měly vliv na finanční situaci

družstva k 31.12.2025. K datu sestavení účetní závěrky a k datu vydání auditorské zprávy družstvo

vykazuje podmínky pro schopnost nepřetržitého trvání.

Datum 30.03.2026

Vypracoval: Ing. Daniel Malát


.....