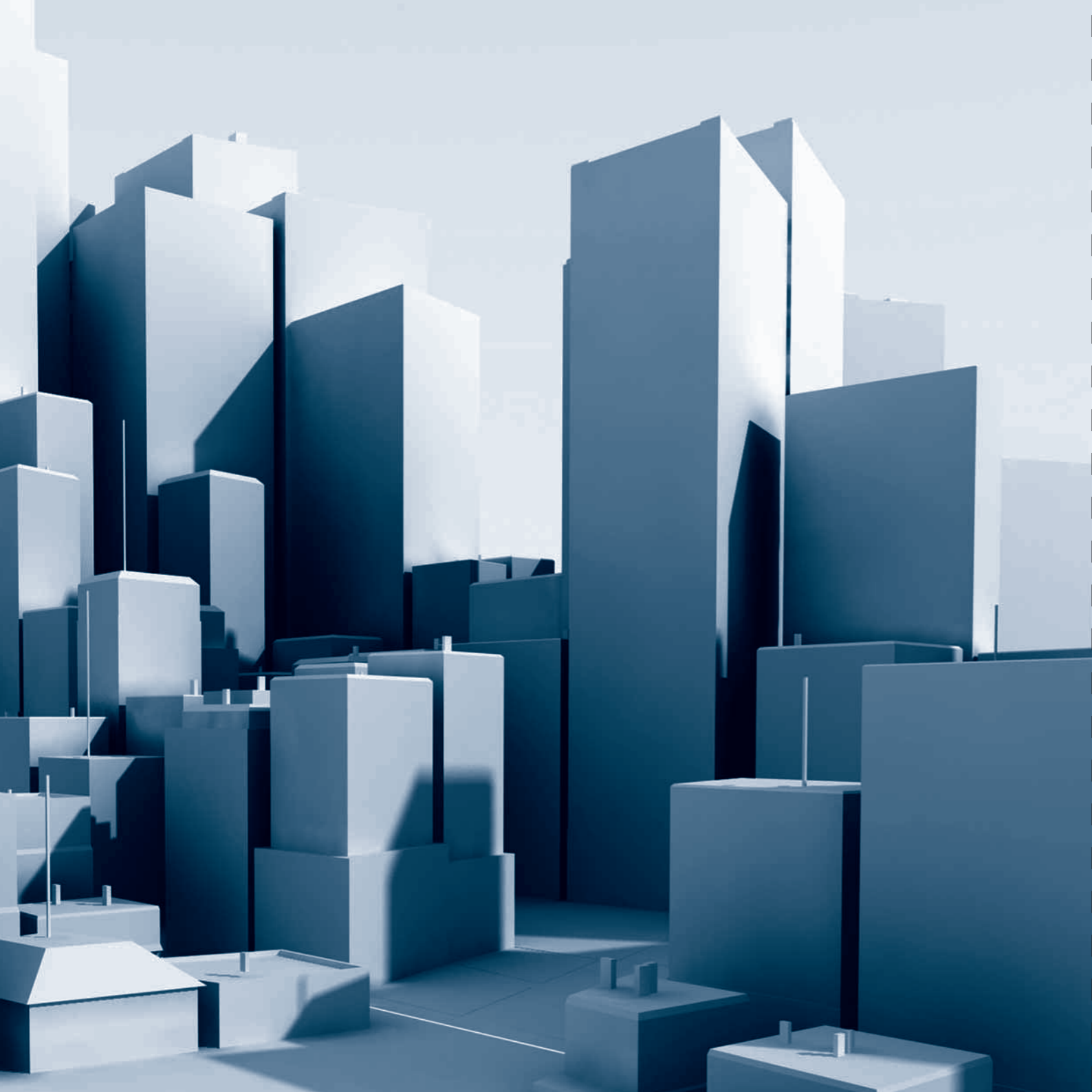


...STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO ZALOŽENÉ  
USTAVENÍM, KTERÉ BYLO SCHVÁLENO RO-  
ZHODNUTÍM RADY ONV V PRAZE 7. USNESENÍM  
USTAVUJÍCÍ SCHŮZE ČLENŮ DNE 21. 7. 1959  
BYLY PŘIJATY STANOVY DRUŽSTVA A BYLO  
ZALOŽENO STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
OBČANŮ V PRAZE 7. POZDĚJI V POLOVINĚ  
80TÝCH LET BYLO STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
OBČANŮ V PRAZE 7 PŘEJMENOVÁNO  
NA STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO POKROK.



## OBSAH

Úvodní slovo předsedy představenstva	4
Základní identifikační údaje	6
Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování	8
Další finanční a nefinanční informace	8
Schválení výroční zprávy nejvyšším orgánem družstva	8
Zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2009	10
Rozvaha v plném rozsahu k 31. prosinci 2009	12
Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu k 31. 12. 2009	16
Příloha v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky k 31. 12. 2009	18
Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy k 31. 12. 2009	40

ÚVODNÍ  
SLOVO  
PŘEDSEDY  
PŘEDSTAVENSTVA



Vážení členové, klienti a partneři našeho bytového družstva,

dovolte, abych se s vámi podělil o výsledky SBD POKROK za rok 2009, které uvádí tato výroční zpráva.

Dočtete se v ní, že náš rozpočet byl v loňském roce vyrovnaný, stejně jako již několik posledních let. Celosvětová ekonomická krize se v našich výsledcích neprojevila. Hospodaření družstva pracuje nezávisle na obecných principech státní pokladny, proto se ho žádné škrtky ani jiná dramatická opatření nedotkla. Je to dáno i tím, že členové našeho družstva se chovají rozvážně a jejich delegáti se na každoročním podzimním shromáždění rozhodují opatrně a zodpovědně.

Rok 2009 potvrdil předpoklad, že SBD POKROK se při řešení veškerých situací musí spoléhat samo na sebe. Stát připravuje zajímavé projekty, jako je například program Zelená úsporám nebo program Panel, a nabízí i další dotace a pobídky pro bytová družstva. Nejsou to ale stěžejní projekty, o které by se naše družstvo opíralo. V první řadě musí počítat s vlastními zdroji, se kterými šetrně hospodaří, a proto může být garancí jistoty a stability pro všechny své členy. Vyrovnaný rozpočet je také pozitivním signálem pro klienty a obchodní partnery družstva.

SBD POKROK v roce 2009 navázalo na původní myšlenku, se kterou bylo v roce 1959 založeno. Jeho základním programem se stala výstavba bytových jednotek pro nebydlící členy. To je také obnověním cílem současné doby – návrat k družstevní výstavbě. Připravili jsme zajímavý a atraktivní projekt v pražských Modřanech v ulici Písková. Loňský rok byl ve znamení plánů, vyjednávání s bankovními domy o poskytnutí úvěru, shánění patřičných povolení a dalších záležitostí spojených s přípravou realizace uvedeného projektu. Věřím, že se podaří postavit bytový dům podle našich představ i podle očekávání nebydlících členů družstva, kteří se těší na své nové domovy.

Minulý rok se nesl ve znamení další stabilizace družstva. Snažíme se poskytovat zázemí našim členům, kterých je v současné době téměř 25 tisíc. Staráme se také o 21 tisíc bytových jednotek. Stali jsme se úspěšnou konkurencí mnoha soukromých firem, poskytujících služby takzvaného Facility Managementu. Naše výhoda spočívá v mnohaletých zkušenostech se správou domů a majetku a v příjemných cenách pro naše klienty. SBD POKROK je neodmyslitelnou součástí českého trhu v oblasti správy nemovitostí.

Jsem přesvědčen, že bytové družstevnictví právem patří do mozaiky různých forem bydlení. Je tomu tak v Evropě i jiných světových zemích, Česká republika není se svou dlouholetou tradicí družstevnictví žádnou výjimkou. SBD POKROK se proto bude do budoucna snažit být nadále oporou pro své členy a dobrým partnerem pro své klienty a další spolupracovníky.

Ing. Oldřich Sova  
předseda představenstva  
SBD POKROK

## ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název:** Stavební bytové družstvo POKROK  
**Právní forma:** Družstvo  
**Sídlo:** Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8  
**IČ:** 00034398  
**DIČ:** CZ00034398  
**Registrace:** Obchodní rejstřík, vedený Městským soudem v Praze, odd. Dr. XCVIII, číslo vložky 53, ze dne 21.9.1959

### Představenstvo

**Předseda** Ing. Oldřich Sova  
**Místopředseda** Ing. František Svoboda  
**Místopředseda** Ing. Pavel Beránek  
**Člen** Miloš Průcha  
**Člen** Ing. Jan Vokrouhlecký  
**Člen** Jana Kovaříková  
**Člen** Ing. Bohumír Strnad

Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda nebo místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva. Právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva.

### Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2009 podílely více než 20 % na základním kapitálu účetní jednotky:

Takové fyzické ani právnické osoby nejsou.

### Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:

V účetním období 1. 1. 2009–31. 12. 2009 družstvo neprovedlo zápis změn ve složení členů představenstva.

### Popis organizační struktury účetní jednotky:

Družstvo mělo k 31. 12. 2009 následující organizační strukturu

představenstvo družstva

úsek ředitele

ekonomický úsek a provozně technický úsek

### Společnosti, v nichž má účetní jednotka k 31. 12. 2009 větší než 20% podíl na jejich základním kapitálu:

Družstvo nemá u žádné takové společnosti podíl na jejím základním kapitálu.

INFORMACE  
O ÚČETNÍCH  
METODÁCH,  
OBECNÝCH  
ÚČETNÍCH  
ZÁSADÁCH  
A ZPŮSOBU  
OCEŇOVÁNÍ

DALŠÍ FINANČNÍ  
A NEFINANČNÍ  
INFORMACE

SCHVÁLENÍ VÝROČNÍ  
ZPRÁVY NEJVYŠŠÍM  
ORGÁNEM DRUŽSTVA

Použité účetní metody, způsoby oceňování a odpisování, které účetní jednotka používala při sestavování účetní závěrky za rok 2009, jsou podrobně uvedeny v Příloze k roční závěrce, která je součástí této výroční zprávy.

**Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni**

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by byly významné pro naplnění účelu Výroční zprávy.

**Předpokládaný vývoj účetní jednotky**

Ve vývoji účetní jednotky se nepředpokládá, že by došlo ke změně dosavadního vývoje. Účetní jednotka se bude i v budoucnu zabývat správou nemovitostí jak v majetku družstva, tak i nemovitostí přijatých do správy.

**Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

**Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí**

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

**Aktivity v zahraničí**

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v zahraničí.

**Výroční zpráva byla schválena na Shromáždění delegátů dne 20. 11. 2010.**

ÚČETNÍ JEDNOTKA  
NEMÁ  
ŽÁDNÉ AKTIVITY  
V OBLASTI  
VÝZKUMU A VÝVOJE

určená pro Stavební bytové družstvo POKROK

Obsah zprávy: 1. Právní skutečnosti, 2. Výrok auditora

Přílohy: Účetní výkazy: Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2009, Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2009, Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu k 31. 12. 2009

## 1. PRÁVNÍ SKUTEČNOSTI

### 1.1. Příjemce

Obchodní firma: Stavební bytové družstvo POKROK, Sídlo: Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ 186 00, IČ: 00034398, Právní forma: družstvo

### 1.2. Účetní jednotka

Obchodní firma: Stavební bytové družstvo POKROK, Sídlo: Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ 186 00, IČ: 00034398, Právní forma: družstvo

Statutární orgán: Ing. Oldřich Sova, předseda představenstva  
Ing. František Svoboda, místopředseda představenstva  
Ing. Pavel Beránek, místopředseda představenstva  
Ing. Jan Vokrouhlecký, člen představenstva  
Jana Kovaříková, člen představenstva  
Miloš Průcha, člen představenstva  
Ing. Bohumír Strnad, člen představenstva

### 1.3. Zpráva o účetní závěrce

Ověřili jsme příloženou účetní závěrku společnosti Stavební bytové družstvo POKROK, tj. rozvahu k 31. 12. 2009, výkaz zisku a ztráty (přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2009 do 31. 12. 2009) a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti Stavební bytové družstvo POKROK jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

### 1.4. Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti Stavební bytové družstvo POKROK. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situaci přiměřené účetní odhady.

### 1.5. Odpovědnost auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihledne k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.


## 2. VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Jsme přesvědčeni, že provedený audit společnosti Stavební bytové družstvo POKROK, Praha 8, poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření následujícího výroku auditora bez výhrad:

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti Stavební bytové družstvo POKROK k 31. 12. 2009 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2009 v souladu s českými účetními předpisy.

**Auditorská společnost:** NBG, spol. s r.o., Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4  
Registrace: MS v Praze – oddíl C, vložka 34055, Číslo oprávnění Komory auditorů ČR 134  
Realizační tým: Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Brumovský, číslo oprávnění KA ČR 0587  
Asistenti: Ing. Jiří Voldán

V Praze dne 18. 6. 2010

  
**NBG** spol. s r.o.  
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4  
DIČ: CZ62587358, email: nbg@nbg.cz  
Tel.: 234633231, Fax: 234633230  
NBG, spol. s r.o.  
Ing. Tomáš Brumovský  
jednatel společnosti

  
Ing. Tomáš Brumovský  
odpovědný auditor

**ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU K 31. PROSINCI 2009 (V TISÍCÍCH KČ)**

Označ.	Aktiva	Řád.	Běžné účetní období			Min. úč. obd.
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM (02 + 03 + 31 + 63) = ř. 67</b>	<b>001</b>	<b>1 859 203</b>	<b>-46 343</b>	<b>1 812 860</b>	<b>2 077 343</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný vlastní kapitál</b>	<b>002</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	<b>003</b>	<b>1 298 407</b>	<b>-41 241</b>	<b>1 257 166</b>	<b>1 431 979</b>
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	7 386	-7 349	37	75
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	-	-	-	-
B. I. 2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	-	-	-	-
B. I. 3.	Software	007	7 386	-7 349	37	75
B. I. 4.	Ocenitelná práva	008	-	-	-	-
B. I. 5.	Goodwill (+/-)	009	-	-	-	-
B. I. 6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	-	-	-	-
B. I. 7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	-	-	-	-
B. I. 8.	Poskytnuté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek	012	-	-	-	-
B. II	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	1 291 006	-33 892	1 257 114	1 431 889
B. II. 1.	Pozemky	014	6 696	-	6 696	6 880
B. II. 2.	Stavby	015	1 266 361	-19 421	1 246 940	1 421 953
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	16 062	-14 471	1 591	2 423
B. II. 4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	-	-	-	-
B. II. 5.	Základní stádo a tažná zvířata	018	-	-	-	-
B. II. 6.	Jiný dlouhodobý majetek	019	-	-	-	-
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	1 887	-	1 887	633
B. II. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	-	-	-	-
B. II. 9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022	-	-	-	-
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023	15	-	15	15
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	-	-	-	-
B. III. 2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	15	-	15	15
B. III. 3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	-	-	-	-
B. III. 4.	Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	-	-	-	-
B. III. 5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	-	-	-	-
B. III. 6.	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	-	-	-	-
B. III. 7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	-	-	-	-
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)</b>	<b>031</b>	<b>560 265</b>	<b>-5 102</b>	<b>555 163</b>	<b>644 795</b>
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	7	-7	-	-
C. I. 1.	Materiál	033	7	-7	-	-
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	-	-	-	-

Označ.	Aktiva	Řád.	Běžné účetní období			Min. úč. obd.
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. I. 3.	Výrobky	035	-	-	-	-
C. I. 4.	Zvířata	036	-	-	-	-
C. I. 5.	Zboží	037	-	-	-	-
C. I. 6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	-	-	-	-
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	-	-	-	-
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	-	-	-	-
C. II. 2.	Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	041	-	-	-	-
C. II. 3.	Pohledávky – podstatný vliv	042	-	-	-	-
C. II. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	-	-	-	-
C. II. 5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	-	-	-	-
C. II. 6.	Dohadné účty aktivní	045	-	-	-	-
C. II. 7.	Jiné pohledávky	046	-	-	-	-
C. II. 8.	Odložená daňová pohledávka	047	-	-	-	-
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	271 574	-5 095	266 479	292 545
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	239 951	-2 707	237 244	266 898
C. III. 2.	Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	050	-	-	-	-
C. III. 3.	Pohledávky – podstatný vliv	051	-	-	-	-
C. III. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	1 793	-	1 793	1 499
C. III. 5.	Sociální zabezpečení a zdravotní zajištění	053	-	-	-	-
C. III. 6.	Stát – daňové pohledávky	054	150	-	150	229
C. III. 7.	Ostatní poskytnuté zálohy	055	17 575	-	17 575	23 253
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	056	-	-	-	9
C. III. 9.	Jiné pohledávky	057	12 104	-2 387	9 717	657
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	288 684	-	288 684	352 250
C. IV. 1.	Peníze	059	438	-	438	438
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	288 246	-	288 246	351 812
C. IV. 3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	-	-	-	-
C. IV. 4.	Požizovací krátkodobý finanční majetek	062	-	-	-	-
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	531	-	531	565
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	223	-	223	327
D. I. 2.	Komplexní náklady příštích období	065	-	-	-	-
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	308	-	308	238



Označ.	Pasiva	Řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	<b>PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118) = ř. 01</b>	<b>067</b>	<b>1 812 860</b>	<b>2 077 343</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)</b>	<b>068</b>	<b>1 169 353</b>	<b>1 317 994</b>
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	11 387	11 885
A. I. 1.	Základní kapitál	070	11 387	11 885
A. I. 2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	-	-
A. I. 3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072	-	-
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	1 103 215	1 251 251
A. II. 1.	Emisní ážio	074	-	-
A. II. 2.	Ostatní kapitálové fondy	075	1 103 215	1 251 251
A. II. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	-	-
A. II. 4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077	-	-
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	49 742	49 858
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	079	49 309	49 309
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	080	433	549
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82 + 83)	081	4 750	4 361
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	4 750	4 361
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083	-	-
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-) ř. 01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 85 + 118) = ř. 60	084	259	639
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)</b>	<b>085</b>	<b>643 507</b>	<b>759 350</b>
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	1 500	2 130
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	900	450
B. I. 2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088	-	-
B. I. 3.	Rezerva na daň z příjmu	089	-	-
B. I. 4.	Ostatní rezervy	090	600	1 680
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	164 633	197 253
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	-	-
B. II. 2.	Závazky – ovládající a řídicí osoba	093	-	-
B. II. 3.	Závazky – podstatný vliv	094	-	-

Označ.	Pasiva	Řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
B. II. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	-	-
B. II. 5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	164 633	197 253
B. II. 6.	Vydané dluhopisy	097	-	-
B. II. 7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098	-	-
B. II. 8.	Dohadné účty pasivní	099	-	-
B. II. 9.	Jiné závazky	100	-	-
B. II. 10.	Odložený daňový závazek	101	-	-
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	343 725	409 884
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	118 530	126 727
B. III. 2.	Závazky – ovládající a řídicí osoba	104	-	-
B. III. 3.	Závazky – podstatný vliv	105	-	-
B. III. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	-	1
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	11	3
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	1 593	1 836
B. III. 7.	Stát – daňové závazky a dotace	109	1 145	842
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	152 347	196 432
B. III. 9.	Vydané dluhopisy	111	-	-
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	6 060	6 937
B. III. 11.	Jiné závazky	113	64 039	77 106
B. IV	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	133 649	150 083
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	133 649	150 083
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	-	-
B. IV. 3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117	-	-
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	-	-
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	-	-
C. I. 2.	Výnosy příštích období	120	-	-



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY V PLNÉM ROZSAHU K 31. 12. 2009 (V TISÍCÍCH KČ)**

Označ.	Řád.	Skutečnost v účetním období		
		sledovaném	minulém	
I.	Tržby za prodej zboží	1	-	-
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	-	-
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3	-	-
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	75 267	82 200
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	75 267	82 200
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6	-	-
II.3.	Aktivace	7	-	-
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	57 761	59 334
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	4 820	5 585
B.2.	Služby	10	52 941	53 749
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	17 506	22 866
C	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	42 120	43 979
C.1.	Mzdové náklady	13	29 108	29 632
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	1 904	2 239
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	10 237	11 247
C.4.	Sociální náklady	16	871	861
D.	Daně a poplatky	17	2 077	1 966
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2 671	2 487
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20 + 21)	19	194 755	209 572
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	194 751	209 521
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	4	51
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23 + 24)	22	194 761	209 581
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	194 715	209 505
F.2.	Prodaný materiál	24	46	76
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	727	19 459
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	44 671	42 150
H.	Ostatní provozní náklady	27	17 567	39 388
V.	Převod provozních výnosů	28	6 636	7 631
I.	Převod provozních nákladů	29	6 636	7 631
*	<b>Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 + 25 + 26 - 27 + (-28) - (29)]</b>	<b>30</b>	<b>-1 537</b>	<b>-3 354</b>
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	-	-
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	-	-

Označ.	Řád.	Skutečnost v účetním období		
		sledovaném	minulém	
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33	-	-
VII.1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	-	-
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	-	-
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	-	-
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	-	-
K.	Náklady z finančního majetku	38	-	-
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	-	-
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	-	-
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	-	-
X.	Výnosové úroky	42	4 653	7 703
N.	Nákladové úroky	43	1 369	1 550
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	1	3
O.	Ostatní finanční náklady	45	476	496
XII.	Převod finančních výnosů	46	-	-
P.	Převod finančních nákladů	47	-	-
*	<b>Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 32 + 33 + 37 - 38 + 39 - 40 + 41 + 42 - 43 + 44 - 45 + (- 46) - (47))</b>	<b>48</b>	<b>2 809</b>	<b>5 660</b>
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	947	1 061
Q. 1.	- splatná	50	947	1 061
Q. 2.	- odložená	51	-	-
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	<b>52</b>	<b>325</b>	<b>1 245</b>
XIII.	Mimořádné výnosy	53	-	1
R.	Mimořádné náklady	54	66	607
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55	-	-
S. 1.	- splatná	56	-	-
S. 2.	- odložená	57	-	-
*	<b>Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)</b>	<b>58</b>	<b>-66</b>	<b>-606</b>
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	-	-
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)</b>	<b>60</b>	<b>259</b>	<b>639</b>
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	<b>61</b>	<b>1 206</b>	<b>1 700</b>

## OBSAH

### 1. OBECNÉ INFORMACE

- 1.1. Popis účetní jednotky
- 1.2. Fyzické a právnické osoby, které se podílely 20 a více procenty na ZK účetní jednotky
- 1.3. Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku
- 1.4. Popis organizační struktury účetní jednotky
- 1.5. Členové statutárních orgánů

### 2. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH KAPITÁLOVÝCH VKLADECH

- 2.1. Společnosti, v nichž má účetní jednotka větší než 20 procentní podíl na jejich ZK
- 2.2. Dohody mezi společníky o rozhodovacích právech
- 2.3. Výše vlastního kapitálu a účetní výsledek hospodaření
- 2.4. Uzavřené ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku

### 3. ÚDAJE O OSOBNÍCH NÁKLADECH A ODMĚNÁCH

### 4. VÝŠE POSKYTNUTÝCH PŮJČEK, ÚVĚRŮ A OSTATNÍCH PLNĚNÍ

### 5. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

- 5.1. Právní normy platné pro sestavení účetní závěrky
- 5.2. Princip cen použitý v účetní závěrce
- 5.3. Informace o účetních zásadách
- 5.4. Konkrétní údaje k bodům 5.3.1. – 5.3.9.
  - 5.4.1. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
  - 5.4.2. Finanční majetek
  - 5.4.3. Zásoby
  - 5.4.4. Pohledávky
  - 5.4.5. Přijaté úvěry
  - 5.4.6. Devizové operace
  - 5.4.7. Finanční deriváty
  - 5.4.8. Účtování nákladů a výnosů
  - 5.4.9. Daň z příjmů
  - 5.4.10. Dotace
  - 5.4.11. Výzkum a vývoj
  - 5.4.12. Přeměny společností

### 6. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE

- 6.1. Dlouhodobý nehmotný majetek
- 6.2. Dlouhodobý hmotný majetek
- 6.3. Dlouhodobý finanční majetek

- 6.3.1. Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem, tj. více než 50%
- 6.3.2. Podíly v podnicích s podstatným vlivem, tj. 20–50%
- 6.3.3. Přehled ostatních dlouhodobých cenných papírů
- 6.3.4. Dlouhodobé půjčky
- 6.3.5. Jiný dlouhodobý finanční majetek
- 6.4. Zásoby
- 6.5. Dlouhodobé pohledávky
- 6.6. Krátkodobé pohledávky
- 6.7. Krátkodobý finanční majetek
- 6.8. Ostatní aktiva
- 6.9. Opravné položky
- 6.10. Vlastní kapitál
  - 6.10.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu v průběhu účetního období
  - 6.10.2. Kapitálové fondy
  - 6.10.3. Nedělitelný fond
  - 6.10.4. Ostatní fondy ze zisku
- 6.11. Rezervy
- 6.12. Dlouhodobé závazky
- 6.13. Krátkodobé závazky
- 6.14. Bankovní úvěry a výpomoci
  - 6.14.1. Krátkodobé bankovní úvěry a půjčky
  - 6.14.2. Dlouhodobé bankovní úvěry
- 6.15. Ostatní pasiva
- 6.16. Daň z příjmů
  - 6.16.1. Daň splatná
  - 6.16.2. Daň odložená
- 6.17. Leasing
- 6.18. Závazky nevykázané v rozvaze
- 6.19. Výnosy běžného roku
- 6.20. Výdaje na odměnu auditora
- 6.21. Výdaje na výzkum a vývoj
- 6.22. Mimořádné náklady a výnosy
- 6.23. Informace o spřízněných osobách
- 6.24. Finanční nástroje
- 6.25. Události po datu účetní závěrky
- 6.26. Údaje o přeměnách
- 6.27. Přehled o peněžních tocích

### PŘÍLOHY:

Přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti – tab.č.1

## 1. OBECNÉ INFORMACE

### 1.1. Popis účetní jednotky:

Obchodní firma: Stavební bytové družstvo POKROK  
Sídlo: Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8 – Karlín  
IČ: 00034398  
Právní forma: Družstvo

#### Předmět podnikání:

- Organizační zabezpečení správy domovního majetku
- Opravy vyhrazených plynových zařízení
- Inženýrská činnost ve stavebnictví
- Koupě zboží za účelem dalšího prodeje a prodej
- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví
- Realitní činnost
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- Zpracování dat, služby databank, správa sítí
- Správa a údržba nemovitostí

#### Registrace:

Městský soud v Praze oddíl DrXCVIII, vložka 53  
Datum vzniku: 21. září 1959  
Rozvahový den: 31. prosinec 2009

### 1.2. Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2009 podílely 20 a více procenty na základním kapitálu účetní jednotky:

Společnost nemá právnické ani fyzické osoby, které by se podílely 20 a více % na základním kapitálu.

### 1.3. Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:

V roce 2009 nedošlo ke změně složení představenstva.

### 1.4. Popis organizační struktury účetní jednotky:

Společnost má následující organizační strukturu:  
představenstvo družstva, ředitel družstva, úseky ekonomický a provozně-technický.

## 1.5. Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2009:

#### Představenstvo

Ing. Oldřich Sova	předseda
Ing. František Svoboda	místopředseda
Ing. Pavel Beránek	místopředseda
Ing. Jan Vokrouhlecký	člen
Miloš Průcha	člen
Jana Kovaříková	člen
Ing. Bohumír Strnad	člen

Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda nebo místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva. Právní úkony s předepsanou písemnou formou podepisuje předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva.

## 2. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH KAPITÁLOVÝCH VKLADECH

### 2.1. Společnosti, v nichž má účetní jednotka k 31. 12. 2009 větší než 20 procentní podíl na jejich základním kapitálu:

Společnost nemá u žádné společnosti podíl na jejím základním kapitálu.

### 2.2. Dohody mezi společníky o rozhodovacích právech

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

### 2.3. Výše vlastního kapitálu a účetní výsledek hospodaření

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

### 2.4. Uzavřené ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku

Společnost neuzavřela ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku.

### 3. ÚDAJE O OSOBNÍCH NÁKLADECH A ODMĚNÁCH

	Celkem	Z toho: v hl. pracovním poměru	Statutární a dozorčí orgány	Členové výborů samospráv	Delegáti SD
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	87*	87	12**	89	182
Osobní náklady (tis. Kč)	35 911***	35 254	–	–	441
Odměny statutárních org. a členů VS (tis. Kč)	–	–	1 528	376	–

\* bez zaměstnanců pracujících na základě DPČ, kteří nejsou započtení do evidenčního stavu

\*\* členové představenstva, členové kontrolní komise a ostatních komisí

\*\*\* osobní náklady bez nákladů na zaměstnance bytových objektů pracujících na základě DPČ; osobní náklady včetně DPČ 40 045 tis. Kč

### 4. VÝŠE POSKYTNUTÝCH PŮJČEK, ÚVĚRŮ A OSTATNÍCH PLNĚNÍ

V roce 2009 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy, další výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

### 5. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

**5.1.** Příložená účetní závěrka byla sestavena ve smyslu zákona č. 563/91 Sb., o účetnictví, v platném znění, a navazujících předpisů pro účetnictví podnikatelů, především vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

**5.2.** Účetní závěrka byla vypracována na principu historických cen.

#### 5.3. Informace o účetních zásadách

Konkrétní údaje k následujícím metodickým bodům 5.3.1.–5.3.9. jsou uvedeny v jednotlivých částech kapitoly 5.4.

5.3.1. Způsob oceňování a odpisování

- 5.3.2. Odchylky od metod podle § 7
- 5.3.3. Způsob stanovení opravných položek
- 5.3.4. Způsob stanovení opravěk k majetku
- 5.3.5. Způsob uplatněný při přepočtech údajů v cizích měnách na českou měnu
- 5.3.6. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a závazků
- 5.3.7. Popis použitého oceňovacího modelu při oceňování cenných papírů a derivátů reálnou hodnotou
- 5.3.8. Změny reálné hodnoty včetně změn v ocenění podílu ekvivalencí a způsob jejich zaúčtování
- 5.3.9. Pokud nebyly cenné papíry, podíly a deriváty oceněny reálnou hodnotou nebo ekvivalencí, důvody, event. výše případné opravné položky

### 5.4. Konkrétní údaje k bodům 5.3.1. – 5.3.9.

Použité účetní metody, způsoby oceňování a odpisování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky za rok 2009, jsou následující:

#### 5.4.1. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

##### ■ Způsob ocenění:

- a) Majetek pořízený nákupem je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu a další náklady s pořízením související.
- b) Majetek vytvořený vlastní činností je oceněn vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a osobní náklady a výrobní režii vztahující se k výrobě majetku. Úroky a další finanční náklady se aktivují během pořizování tohoto majetku, tj. do doby uvedení majetku do používání. Pak jsou součástí finančních nákladů.
- c) Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek získaný bezplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou a účtuje se ve prospěch účtu ostatních kapitálových fondů (neodpisovaný) a na majetkové účty proti účtům opravěk (odpisovaný). Reprodukční pořizovací cena tohoto majetku byla stanovena na základě znaleckého posudku.

Přechodné znehodnocení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku se vyjadřuje pomocí opravných položek, které jsou spolu s odpisy uvedeny ve sloupci korekce rozvahy.

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

Na rozsáhlé opravy hmotného investičního majetku se vytváří rezervy (viz odst. 6.11. Rezervy). Tyto rezervy jsou zúčtovány do výnosů v období, ve kterém dochází k provedení oprav.

#### ■ Odpisování:

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se odpisuje na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti – viz tabulka – rovnoměrně měsíčně, první odpis se uplatňuje v měsíci po zařazení do používání.

U nehmotného majetku v pořizovací ceně od 20 tis. Kč do 60 tis. Kč pořízeného do prosince 2005 se pokračovalo v započatém způsobu odpisování (tj. rovnoměrně po dobu 4 let). Dlouhodobý nehmotný majetek pořízený od 1. 1. 2006 se odpisuje rovnoměrně po dobu 36 měsíců od měsíce po zařazení do používání. Drobný nehmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně do 60 tis. Kč se účtuje do nákladů jako Ostatní služby. Dále je tento majetek veden v operativní evidenci.

U hmotného majetku v pořizovací ceně od 20 tis. Kč do 40 tis. Kč pořízeného do prosince 2005 se pokračovalo v započatém způsobu odpisování (tj. rovnoměrně po dobu 4 let). Od 1. 1. 2006 je odpisován rovnoměrně od měsíce po zařazení do používání po dobu předpokládané životnosti – viz tabulka. Od 1. 1. 2008 je hmotný majetek odpisován zrychleně od měsíce po zařazení do používání – viz tabulka. O drobném hmotném majetku s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně do 40 tis. Kč se účtuje do nákladů. Dále je tento majetek veden v operativní evidenci.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (pořízení do r. 2005 včetně)	Počet let (pořízení od r. 2006 do r. 2007 včetně)	Počet let (pořízení od r. 2008 včetně)
Budovy, haly a stavby	30	50	50
Stroje, přístroje a zařízení	4	3	3
Dopravní prostředky	4	4	5
Inventář / nábytek apod.	4	5	5
Software	4	36 měsíců	36 měsíců

Pozemky, budovy obytné a další zařízení budov obytných se neodpisují.

#### ■ Opravná položka k nabytému majetku

Společnost o opravné položce k nabytému majetku neúčtovala.

#### ■ Finanční pronájem

Společnost leasingové služby nevyužívá.

#### 5.4.2. Finanční majetek

Cenné papíry jsou oceněny při nabytí pořizovací cenou včetně nákladů s pořízením souvisejících (tj. poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám). Společnost nevlastní žádné cenné papíry.

#### 5.4.3. Zásoby

##### ■ Oceňování zásob

Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami s použitím metody váženého aritmetického průměru – pro ocenění určitého druhu zásob používá průměrnou pořizovací cenu, zjištěnou váženým aritmetickým průměrem z individuálních pořizovacích cen.

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

#### 5.4.4. Pohledávky

Pohledávky se účtují ve své nominální hodnotě, postoupené pohledávky v ceně pořízení. K datu sestavení účetní závěrky se dočasné snížení hodnoty pochybných pohledávek účtuje pomocí tvorby opravných položek účtovaných na vrub nákladů, které jsou v rozvaze vykazovány ve sloupci korekce.

Způsob výpočtu opravných položek:

**Pohledávky předané k právnímu vymáhání po splatnosti**

nad 3 roky	100 %
nad 2,5 do 3 let	80 %
nad 2 do 2,5 let	66 %
nad 1,5 do 2 let	50 %
nad 1 do 1,5 let	33 %
pohledávky soudně neošetřené po splatnosti nad 360 dnů	20 %
po splatnosti nad 180 dnů do 360 dnů	20 %

Odepsané pohledávky trvale snížené hodnoty z důvodu nevymahatelnosti, tj. úmrtí dlužníka, konkurzní řízení apod. jsou vedeny v nominální hodnotě v podrozvahové evidenci.

Na pohledávky po lhůtě splatnosti byly vytvořeny účetní opravné položky na základě individuálního vyhodnocení rizika návratnosti.

#### 5.4.5. Přijaté úvěry

Krátkodobé a dlouhodobé úvěry jsou při přijetí zaúčtovány ve své nominální hodnotě. Při sestavování účetní závěrky se zůstatek úvěru zvyšuje o neuhrazené a bankou vyúčtované úroky. Jako krátkodobý úvěr se vykazuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data účetní závěrky.

#### 5.4.6. Devizové operace

Společnost nemá majetek ani pohledávky nebo závazky v cizí měně.

#### 5.4.7. Finanční deriváty

Společnost uzavřela rámcové smlouvy s bankami KB a ING Bank na uzavírání obchodů s finančními deriváty. Jednotlivé obchody se řídí podmínkami uvedenými v konfirmaci. K termínu uzavření obchodu se eventuelní pohledávky a závazky zachycují na účtech 221 a 257 v nominální hodnotě. K datu sestavení účetní závěrky se příslušný obchod nepřepočítává.

#### 5.4.8. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž časově i věcně souvisejí. V souladu s principem opatrnosti společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

#### 5.4.9. Daň z příjmů

■ **Splatná 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 a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy) v členění na daň z činnosti běžné a mimořádné.

■ **Odložená daň z příjmů** se zjišťuje u společností, které tvoří skupinu podniků, a u všech účetních jednotek, na které se vztahuje povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Vychází z rozvahového přístupu, tj. z přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv popřípadě pasiv a jejich účetní hodnotou v rozvaze přepočtených předpokládanou sazbou daně z příjmů pro následující období.

Společnost dosud o odložené dani z příjmů neúčtuje, protože výše uvedené skutečnosti dosud nenastaly.

■ **Tvorba rezervy** na daň z příjmů bude poslední účetní operací před uzavřením účetních knih v případě, že okamžik sestavení účetní závěrky nastane dříve než okamžik stanovení výše daňové povinnosti.

#### 5.4.10. Dotace

Dotací se rozumí dotace ze státního rozpočtu nebo jiných rozpočtů, ze státních fondů a z jiných zdrojů nebo z rozpočtů měst a obcí, a účtují se:

- ve prospěch výnosů (ve věcné a časové souvislosti) – pokud je určena k úhradě nákladů,
- jako snížení pořizovací ceny (vlastních nákladů) – pokud je určena na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku a byla poskytnuta po 1. 1. 1998,
- ve prospěch ostatních kapitálových fondů, pokud je poskytnuta na kapitálové dovybavení.

V současné době společnost o dotacích neúčtuje.

#### 5.4.11. Výzkum a vývoj

Společnost nevykládá náklady na výzkum a vývoj.

#### 5.4.12. Přeměny společností

Společnost nemá pro tento bod náplň.

### 6. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE

#### 6.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

	Počítač. software	Ocenitelná práva	Nedokončený DNM	Celkem DNM
<b>Požizovací cena</b>				
Stav k 1. lednu 2009	7 386	–	–	7 386
Přírůstky	0	–	–	0
Převody	–	–	–	–
Úbytky	0	–	–	0
Stav k 31. prosinci 2009	7 386	–	–	7 386
<b>Oprávký</b>				
Stav k 1. lednu 2009	7 311	–	–	7 311
Roční odpis	38	–	–	38
Zařazení, vyřazení majetku	0	–	–	0
Opravné položky k nab. maj. (+ -)	–	–	–	–
Stav k 31. prosinci 2009	7 349	–	–	7 349
<b>Účetní zůstatkové hodnoty</b>				
Stav k 1. lednu 2009	75	–	–	75
Stav k 31. prosinci 2009	37	–	–	37
<b>Zálohy</b>				
K 1. lednu 2009	0	–	–	0
K 31. prosinci 2009	0	–	–	0

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku zúčtované do nákladů činily 38 tis. Kč

#### 6.2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

	Pozemky, budovy a stavby	Dopravní prostředky	Stroje, přístroje a zařízení	Inventář	Nedokončený DHM	Celkem DHM
<b>Požizovací cena</b>						
Stav k 1. lednu 2009	1 447 102	3 376	11 252	2 037	633	1 464 400
Přírůstky	28 060	0	295	0	1 254	29 609
Převody	202 105	–	–	–	–	202 105
Úbytky	–	319	539	40	–	898
Stav k 31. prosinci 2009	1 273 057	3 057	11 008	1 997	1 887	1 291 006
<b>Oprávký</b>						
Stav k 1. lednu 2009	18 269	1 775	10 993	1 474	0	32 511
Roční odpis	1 505	591	429	107	–	2 632
Zařazení, vyřazení majetku	353	319	539	40	–	1 251
Opravné položky k nab. maj.	–	–	–	–	–	–
Stav k 31. prosinci 2009	19 421	2 047	10 883	1 541	0	33 892
<b>Účetní zůstatkové hodnoty</b>						
Stav k 1. lednu 2009	1 428 833	1 601	259	563	633	1 431 889
Stav k 31. prosinci 2009	1 253 636	1 010	125	456	1 887	1 257 114
<b>Zálohy</b>						
K 1. lednu 2009	0	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2009	0	0	0	0	0	0

Pozemky a budovy obytné včetně dalších zařízení v pořizovací ceně 1 227 293 tis. Kč se neodpisují. Odpisy dlouhodobého hmotného majetku, zúčtované do nákladů, činily 2 632 tis. Kč. Účetní odpisy nejsou od roku 2006 shodné s daňovými.



### 6.3. Dlouhodobý finanční majetek

**Přehled majetkových účastí, které zakládají podstatný nebo rozhodující vliv (v nichž má účetní jednotka větší než 20% podíl na základním kapitálu):**

#### 6.3.1. Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem, tj. více než 50% (v tis. Kč):

Společnost nemá žádné podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem.

#### 6.3.2. Podíly v podnicích s podstatným vlivem, tj. 20–50% (v tis. Kč):

Společnost nemá žádné podíly v podnicích s podstatným vlivem.

#### 6.3.3. Přehled ostatních dlouhodobých cenných papírů a vkladů (tis. Kč):

K datu sestavení účetní závěrky má společnost majetkovou účast v BD Šestajovice ve výši 15 tis. Kč (7,7 %).

Společnost nevlastní dlouhodobé cenné papíry.

#### 6.3.4. Dlouhodobé půjčky (tis. Kč):

Společnost neposkytuje dlouhodobé půjčky.

#### 6.3.5. Jiný dlouhodobý finanční majetek (tis. Kč)

Společnost nevlastní dlouhodobé termínované vklady ani depositní směnky.

### 6.4. Zásoby

Vykázané zásoby ve výši 7 tis. Kč představují hodnotu materiálu na skladě (2008: 74 tis. Kč).

K zásobám byla na základě výsledku inventarizace vytvořena účetní opravná položka ve výši 100 %.

### 6.5. Dlouhodobé pohledávky

Společnost nevykazuje dlouhodobé pohledávky.

### 6.6. Krátkodobé pohledávky

Obvyklá doba splatnosti pohledávek dle smluv je ve společnosti stanovena na 30 dnů.

Pohledávky po lhůtě splatnosti více než 180 dnů činily 5 094 tis. Kč (2008: 5 125 tis. Kč.), z toho 1 643 tis. Kč tvoří pohledávky za SVJ (2008: 1 691 tis. Kč).

#### ■ Opravné položky

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, a neprodejné zásoby byly v roce 2009 vytvořeny opravné položky na vrub nákladů v celkové výši 1 767 tis. Kč (rok 2008: 1 817 tis.), z toho daňově uznatelné 1 050 tis. Kč a účetní (daňově neuznatelné) 717 tis. Kč.

Zrušení opravných položek bylo zúčtováno v celkové výši 1 864 tis. Kč, z toho daňových 1 314 tis. Kč.

Důvodem pro zrušení opravných položek bylo uhrazení pohledávek nebo odpis nevymahatelných nebo promlčených pohledávek.

#### ■ Odpis pohledávek

Odpis nevymahatelných a promlčených pohledávek byl k datu účetní závěrky proveden ve výši 46 tis. Kč.

### 6.7. Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek je tvořen finančními prostředky v české měně: peníze a ceniny ve výši 438 tis. Kč a účty v bankách ve výši 288 246 tis. Kč.

### 6.8. Ostatní aktiva

Náklady příštích období obsahují především částku předem uhrazeného pojistného, povinné ručení motorových vozidel, kupóny MHD a předplatné časopisů. Jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně přísluší.

Příjmy příštích období obsahují nájemné placené složenkami a SIPO.

## 6.9. Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv, uvedených v předchozích bodech. Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

	Zůstatek k 1. 1. 2009	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2009
Opravné položky k DHM a DNM	-	-	-	-
Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku	-	-	-	-
Opravné položky k zásobám	74	7	-74	7
Opravné položky k pohledávkám	5 125	1 759	-1 790	5 094
Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku	-	-	-	-
Celkem	5 199	1 766	-1 864	5 101

## 6.10. Vlastní kapitál

6.10.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu v průběhu účetního období (tis. Kč)

Základní kapitál společnosti se skládá ze základního členského vkladu a` 100 Kč a dalšího členského vkladu a` 2 900 Kč v celkové částce 11 386 tis. Kč ( v roce 2008: 11 885 tis. Kč). Upsaný základní kapitál činí 500 tis. Kč.

V roce 2009 byl základní kapitál snížen o 499 tis. Kč z důvodu vystoupení nebydlících členů.

Změny vlastního kapitálu jsou uvedeny v samostatné příloze.

### 6.10.2. Kapitálové fondy (účtová skupina 413)

FDV – Fondy dodatečných vkladů	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2009	1 251 251
Zvýšení	35 180
Snížení	183 216
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2009	1 103 215

Kapitálové fondy jsou tvořeny z poskytnutých státních příspěvků na družstevní výstavbu, z příspěvků jiných právnických nebo fyzických osob, případně z jiných zdrojů. Ke snížení dochází z důvodu převodu bytových jednotek do osobního vlastnictví.

### 6.10.3. Nedělitelný fond

Nedělitelný fond	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2009	49 309
Příděl ze zisku	-
Další povinné příděly	-
Úhrada ztráty	-
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2009	49 309

Nedělitelný fond se tvoří přídělem ze zisku. Zůstatek takto tvořeného nedělitelného fondu představuje částku 49 309 tis. Tyto zdroje jsou určeny ke krytí ztrát společnosti, a proto není určen k rozdělení členům družstva.

### 6.10.4. Ostatní fondy ze zisku

Podle stanov společnost vytváří následující fond ze zisku (tis. Kč):

	Sociální fond
Zůstatek k 1. lednu 2009	549
Zvýšení ze zisku	250
Použití	366
Ostatní změny	-
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2009	433

Sociální fond byl zřízen za účelem zajištění sociálních požadavků zaměstnanců.

### 6.11. Rezervy

Společnost k datu účetní uzávěrky tvořila následující rezervy (tis. Kč):

	Rezervy zákonné	Rezervy ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2009	450	1 680
Tvorba rezervy	450	400
Použití rezervy	0	1 480
Zůstatek k 31. prosince 2009	900	600

Rezervy zákonné jsou tvořeny na opravu hmotného majetku, rezervy ostatní na rizika spojená s probíhajícími soudními spory.

### 6.12. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy ve výši 164 633 tis. Kč byly přijaty na opravu a údržbu bytových objektů a pořízení pozemků pod budovami (2008: 197 253 tis. Kč). Zálohy jsou rozpouštěny v souladu s vnitrodružstevními pravidly dle skutečné potřeby.

### 6.13. Krátkodobé závazky

Obvyklá doba splatnosti závazků dle smluv činí 30 dnů.

K 31. 12. 2009 nevykazuje společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti 180 a více dnů.

Společnost eviduje krátkodobé závazky v celkové výši 343 746 tis. Kč. Z toho: závazky z obchodních vztahů ve výši 118 531 tis. Kč a ostatní krátkodobé závazky ve výši 225 531 tis. Kč. Jedná se zejména o přijaté krátkodobé zálohy ve výši 152 347 tis. Kč, dohadné položky ve výši 6 060 tis. Kč, dále závazky ze sociálního zabezpečení ve výši 944 tis. Kč, zdravotního zabezpečení a penzijního připojištění ve výši 649 tis. Kč, závazků vůči zaměstnancům ve výši 11 tis. Kč, závazků vůči SVJ ve výši 62 697 tis. Kč, ostatní závazky (z účtu 379) ve výši 1 343 tis. Kč a o daňové závazky – daň z příjmu zaměstnanců a DPH ve výši 1 145 tis. Kč. V případě daňových závazků a závazků ze sociálního a zdravotního pojištění se jedná o účetní případy za prosinec 2009 splatné v lednu 2010.

Krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami:

Věřitel	tis. Kč	Lhůta splatnosti	Popis poskytnutého zajištění nebo záruky
Obchodní	0	–	–
Ostatní	0	–	–

Společnost neeviduje žádné závazky kryté podle zástavního práva.

### 6.14. Bankovní úvěry a výpomoci

#### 6.14.1. Krátkodobé bankovní úvěry a půjčky – stav k 31. 12. 2009

Společnost nemá uzavřeny žádné krátkodobé bankovní úvěry.

#### 6.14.2. Dlouhodobé bankovní úvěry – stav k 31. 12. 2009

Zajištěné úvěry	Kč
Úvěr u ČSOB a.s. na výstavbu bytů jištěný zástavním právem, splatný do roku 2031 (úvěry uzavírané pro každý bytový objekt zvlášť v průběhu 30-ti let).	124 299 714
Úvěr u ČS a.s. pro objekt 505	4 743 469
Úvěr u Wüstenrot pro objekt 536	4 589 909
Úvěr u Wüstenrot pro objekt 270 (dosud nečerpán)	15 340
Úvěr u Wüstenrot pro objekt 590 (dosud nečerpán)	410
	133 648 842

Náklady na úroky vztahující se k bankovním úvěrům a výpomocím činily 1 369 tis. Kč (2008: 1 550 tis. Kč).

#### 6.15. Ostatní pasiva

Dohadné položky představují především náklady správy na spotřebu plynu a přefakturaci vody bytových objektů. Jsou zúčtovány v období, se kterým věcně a časově souvisí.

#### 6.16. Daň z příjmů

##### 6.16.1. Daň splatná

Výpočet splatné daně z příjmů (tis. Kč):

	2009
Zisk (ztráta) před zdaněním	1 206
Přípočitatelné položky (+)	75 554
Odpočitatelné položky (-)	71 923
Základ daně (daňová ztráta)	4 838
Odečet daňové ztráty (-) podle § 34 odst. 1 zákona o daních z příjmu	-
Odečet 10 % HIM podle § 34 odst. 3 zákona o daních z příjmu	-
Odečet ostatních položek (-)	-
Základ daně z příjmu	4 838
Sazba daně	20 %
Sleva na dani (-)	20
Daň z příjmu	947

Daň z příjmů byla zaúčtována na základě daňového přiznání.

V roce 2009 nebyly společnosti předepsány žádné doměrky daně z příjmů.

##### 6.16.2. Daň odložená

Vzhledem ke skutečnosti, že není vykázán odložený daňový závazek z titulu zůstatkových cen dlouhodobého majetku, společnost z důvodu opatrnosti o odložené dani neúčtuje.

#### 6.17. Leasing

Společnost nemá najatý investiční majetek.

#### 6.18. Závazky nevykázané v rozvaze

Ve společnosti neexistují další závazky (peněžní a nepeněžní povahy), které nejsou vykázány v rozvaze.

#### 6.19. Výnosy běžného roku

Hlavním předmětem činnosti společnosti je správa bytového fondu na území Hlavního města Prahy.

Rozpis významných položek podle hlavních oborů produkce mimo správy bytového fondu (tis. Kč):

	2009
Poplatky za převody bytů apod.	3 816
Poplatky z prodlení	5 460
Poplatek za správu	35 621
Úroky z TV	4 652
Tržby celkem	49 549

Poplatek za správu se skládá z poplatku za správu od nájemců bytů ve výši 6 937 tis. Kč, poplatku od vlastníků bytů ve výši 9 587 tis. Kč, poplatku za správu SVJ na základě mandátních smluv ve výši 18 090 tis. Kč a poplatku za správu nebytových prostor ve výši 1 007 tis. Kč.

##### 6.20. Výdaje na odměnu auditora

V tabulce je uveden přehled o odměnách auditora a daňového poradce (tis. Kč):

	2009
Povinný audit	176
Průběžné ekonomické poradenství	55
Daňové poradenství	38
Výdaje celkem	269

#### 6.21. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj společnost finanční prostředky nevykládá.

#### 6.22. Mimořádné náklady a výnosy

O mimořádných výnosech nebylo v roce 2009 účtováno.

Mimořádné náklady jsou tvořeny z oprav účtování minulého období v celkové výši 66 tis. Kč.

#### 6.23. Informace o spřízněných osobách

Společnost neprovádí žádné transakce se spřízněnými stranami.

#### Vzájemné obchody mezi společnostmi ve skupině

V průběhu roku společnost neprováděla obchody se spřízněnými stranami.

#### 6.24. Finanční nástroje

Tržní hodnota finančních nástrojů sestávajících se z hotovosti, pohledávek, závazků a závazků vyplývajících z dluhových instrumentů odpovídá jejich účetní hodnotě.

#### 6.25. Události po datu účetní závěrky

Po termínu sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

#### 6.26. Údaje o přeměnách

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

#### 6.27. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích nebyl zpracován.

Přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti (v tis. Kč):

Položka vlastního kapitálu	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek	Vyplacené dividendy
Základní kapitál (účet 411)	11 885	63	562	11 386	-
Základní kapitál (+/- účet 419)	-	-	-	-	-
Vlastní akcie (- účet 252)	-	-	-	-	-
<b>Součet (411 + 419 - 252)</b>	<b>11 885</b>	<b>63</b>	<b>562</b>	<b>11 836</b>	-
Emisní ážio (účet 412)	-	-	-	-	-
Kapitálové fondy (účtová skup. 413)	1 251 251	35 180	183 216	1 103 215	-
Rozdíly z přecenění nezahrnované do HV (účty 414, 418)	-	-	-	-	-
Nedělitelný fond (účet 422)	49 309	-	-	49 309	-
Ostatní fondy ze zisku (účtová skupina 427)	549	250	366	433	-
Zisk minulých účetních období (účet 428, 431)	5 000	389	639	4 750	-
Ztráta minulých účetních období (účet 429)	-	-	-	-	-
Zisk/ztráta za běžné účetní období po zdanění (účet 710)	-	259	-	259	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 317 994</b>	<b>36 141</b>	<b>184 783</b>	<b>1 169 352</b>	-

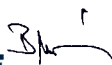
ZPRÁVA  
NEZÁVISLÉHO  
AUDITORA  
O OVĚŘENÍ  
VÝROČNÍ  
ZPRÁVY  
K 31. 12. 2009

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti Stavební bytové družstvo POKROK, 31. 12. 2009 s účetní závěrkou, která je přílohou této výroční zprávy. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti Stavební bytové družstvo POKROK. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Stavební bytové družstvo POKROK, Praha 8, k 31. 12. 2009 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 6. 10. 2010

  
**NBG**, spol. s r.o.  
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4  
DIČ: CZ62587358, email: nbg@nbg.cz  
Tel.: 234633231, Fax: 234633240  
NBG, spol. s r.o.  
Ing. Tomáš Brumovský  
jednatel společnosti

  
  
Ing. Tomáš Brumovský  
odpovědný auditor