

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2011



 **pokrok**  
stavební bytové družstvo







Úvodní slovo předsedy představenstva	6
Základní identifikační údaje	8
Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování	10
Zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2011	12
Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2011	14
Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu k 31. 12. 2011	18
Příloha v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky k 31. 12. 2011	20
Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy k 31. 12. 2011	42





Vážení členové, klienti a partneři  
našeho bytového družstva,

dovolte, abych vás seznámil s výsledky hospodaření Stavebního bytového družstva POKROK (SBD POKROK), které najdete ve Výroční zprávě 2011.

Jsem opravdu velmi rád, že vám mohu stejně jako v předcházejících letech sdělit, že hospodaření SBD POKROK bylo opět vyrovnané. Ve výroční zprávě za rok 2010 najdete informace o zisku družstva, v té letošní jsou uvedena podobná čísla. Členové družstva se tedy mohou stoprocentně spolehnout na stabilitu družstva, kterou není pro vedení SBD POKROK jednoduché udržet. V náročném a konkurenčním prostředí se mu to daří, protože má dobře zvolenou strategii. Postupuje uvážlivě, zodpovědně a nepouští se do neprověřených experimentů. Díky tomu je na tom lépe než firmy, které jsou závislé na ekonomice státu.

Od roku 2008, kdy naši zemi zasáhly první dopady světové hospodářské krize, se mnoho společností potýká s kritickou situací. Každý den se můžeme v médiích dočíst, kolik firem zkrachovalo, kolik je jich v platební neschopnosti, kde se

propouštěli kvalifikovaní zaměstnanci. Na trhu je nedostatek zakázek, tím méně práce, lidé musí výrazně šetřit. Stejně se chová i stát, který musel přikročit k úsporným opatřením. Teprve v posledních měsících si vláda začala uvědomovat, že musí nastartovat proinvestiční politiku, aby dosáhla znovuoživení ekonomiky. Od příštího roku proto plánuje zahájení obnoveného státního programu Zelená úsporám, provádí úpravy dalšího programu Nový panel. Doufáme, že jeho možnosti budou moci využít i stavební bytová družstva.

Žijeme v demokratickém prostředí, které nám však neposkytuje potřebnou stabilitu. Nemůžeme čekat, že se o nás někdo postará. V první řadě se musíme snažit sami. Proto jsem rád, že vám mohu potvrdit, že pozice SBD POKROK na českém trhu je stabilní a silná. Družstvo se stalo partnerem, kterého vyhledává řada subjektů pro jeho spolehlivost a kvalitu nabízených služeb. Své dlouholeté zkušenosti uplatňuje při správě nemovitostí, kterými je 21 tisíc bytových jednotek. Oproti ostatním firmám s podobným portfoliem může svým klientům nabídnout

příznivou cenu. Tím se družstvo stalo pro řadu z nich nepřijemnou konkurencí, se kterou musí počítat.

Proto jsem velmi rád, že se SBD POKROK podařilo i přes pokračující ekonomickou krizi dokončit projekt bytového domu v Pískové ulici v pražských Modřanech. Na počátku letošního roku byl podle schváleného harmonogramu kolaudován a po několika týdnech se sem začali stěhovat první nájemníci. Ověřili jsme si, že zvládneme náročnou bytovou výstavbu, a tak jsme se v druhé polovině letošního roku pustili do realizace dalšího projektu – bytového domu v Chudenické ulici v Praze 15 – Hostivaři. Pevně věřím, že i tato stavba bude úspěšná a nabídne našim členům možnost krásného bydlení.

SBD POKROK se během uplynulého období věnovalo přípravě fúze družstva s SBD Stavbař. Jde o velmi náročnou operaci, která vyžaduje mnoho obětavé práce a trpělivost pracovníků na obou stranách. Výsledkem ale bude jeden z nejsilnějších subjektů bytového družstevnictví na českém trhu.

Vážení členové, klienti a partneři našeho bytového družstva, výroční zpráva za rok 2011 opět potvrzuje příznivý vývoj SBD POKROK. Díky zodpovědné práci vedení družstva, ale i postoji a chování všech jeho členů, se stále zvyšuje hodnota jeho značky. O tom ostatně svědčí i výsledky hospodaření družstva, o kterých se dočtete v této výroční zprávě. Přeji vám příjemné čtení a děkuji za Vaši přízeň, kterou projevujete SBD POKROK.



Ing. Oldřich Sova  
předseda představenstva  
SBD POKROK



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. 2011 podílely více než 20 % na základním kapitálu účetní jednotky:**

Takové fyzické ani právnické osoby nejsou.

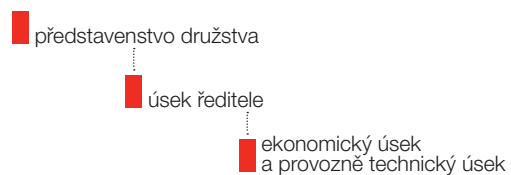


## **ZMĚNY A DODATKY PROVEDENÉ V UPLYNULÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU:**

V účetním období 1. 1. 2011 – 31. 12. 2011 družstvo neprovedlo zápis změn ve složení členů představenstva. Byl proveden zápis exekuce na členský podíl člena.

## **POPIS ORGANIZAČNÍ STRUKTURY ÚČETNÍ JEDNOTKY**

Družstvo mělo k 31. 12. 2011 následující organizační strukturu:



## **SPOLEČNOSTI, V NICHŽ MÁ ÚČETNÍ JEDNOTKA K 31. 12. 2011 VĚTŠÍ NEŽ 20% PODÍL NA JEJICH ZÁKLADNÍM KAPITÁLU:**

Družstvo má majetkovou účast v Bytovém družstvu Pokrok – Barrandov ve výši 25 tis. Kč (50 %).



Použité účetní metody, způsoby oceňování a odpisování, které účetní jednotka používala při sestavování účetní závěrky za rok 2011, jsou podrobně uvedeny v Příloze k roční závěrce, která je součástí této výroční zprávy.

## DALŠÍ FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE

### **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.

## SCHVÁLENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY NEJVYŠŠÍM ORGÁNEM DRUŽSTVA

**VÝROČNÍ ZPRÁVA BYLA SCHVÁLENA NA SHROMÁŽDĚNÍ DELEGÁTŮ DNE 24. 11. 2012.**



určená pro Stavební bytové družstvo POKROK

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

**Přílohy:** Účetní výkazy: Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2011, Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2011, Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu k 31. 12. 2011

## 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 přiloženou účetní závěrku společnosti Stavební bytové družstvo POKROK, tj. rozvahu k 31. 12. 2011, výkaz zisku a ztráty (přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011) 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 přihlídně 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

Jsmo 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. 2011 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2011 v souladu s českými účetními předpisy.

Jiné než účetní informace získané z účetní závěrky a účetních knih nebyly ověřovány.

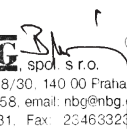
**Auditorská společnost:** NBG, spol. s r.o., Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4

**Registrace:** MS v Praze – oddíl C, vložka 34055, Číslo oprávnění Komory auditorů ČR 134

Realizační tým: Statutární auditor: Ing. Tomáš Brumovský, číslo oprávnění KA ČR 0587

Asistenti: Ing. Jiří Voldán

V Praze dne 25. 6. 2012

  
**NBG** spol. s r.o.  
Na Pankraci 1618/30, 140 00 Praha 4  
DIČ: CZ62587358, email: nbg@nbg.cz  
Tel.: 234633231, Fax: 234633230

NBG, spol. s r.o.  
Ing. Tomáš Brumovský  
jedenatel společnosti



Ing. Tomáš Brumovský  
Statutární auditor

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>1 411 496</b>	<b>-32 971</b>	<b>1 378 525</b>	<b>1 536 241</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný vlastní kapitál</b>	<b>002</b>	-	-	-	-
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)</b>	<b>003</b>	<b>1 033 290</b>	<b>-28 950</b>	<b>1 004 340</b>	<b>1 081 426</b>
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	2 902	-2 611	291	387
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	-	-	-	-
B. I. 2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	-	-	-	-
B. I. 3.	Software	007	2 902	-2 611	291	387
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	1 030 348	-26 339	1 004 009	1 081 024
B. II. 1.	Pozemky	014	5 585	-	5 585	6 159
B. II. 2.	Stavby	015	1 015 042	-18 083	996 959	1 065 502
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	9 621	-8 256	1 365	1 514
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	100	-	100	7 849
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	40	-	40	15
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	25	-	25	-
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>375 366</b>	<b>-4 021</b>	<b>371 345</b>	<b>451 812</b>
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	-	-	-	-
C. I. 1.	Materiál	033	-	-	-	-
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	147 078	-4 021	143 057	181 501	
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	117 036	-4 021	113 015	147 800	
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	2 872	-	2 872	2 161	
C. III. 5.	Sociální zabezpečení a zdravotní zajištění	053	-	-	-	-	
C. III. 6.	Stát – daňové pohledávky	054	515	-	515	279	
C. III. 7.	Ostatní poskytnuté zálohy	055	8 985	-	8 985	8 577	
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	056	585	-	585	-	
C. III. 9.	Jiné pohledávky	057	17 085	-	17 085	22 684	
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	228 288	-	228 288	270 312	
C. IV. 1.	Peníze	059	500	-	500	408	
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	227 788	-	227 788	269 903	
C. IV. 3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	-	-	-	-	
C. IV. 4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062	-	-	-	-	
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	2 840	-	2 840	3 003	
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	1 266	-	1 266	1 295	
D. I. 2.	Komplexní náklady příštích období	065	-	-	-	-	
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	1 574	-	1 574	1 708	

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>1 378 525</b>	<b>1 536 241</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)</b>	<b>068</b>	<b>917 775</b>	<b>1 014 044</b>
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	10 449	10 856
A. I. 1.	Základní kapitál	070	10 449	10 856
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	851 704	948 302
A. II. 1.	Emisní ážio	074	-	-
A. II. 2.	Ostatní kapitálové fondy	075	851 704	948 302
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 až 80)	078	49 740	49 702
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	49 309	49 309
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	080	431	393
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82 až 83)	081	4 923	4 750
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	4 923	4 750
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	959	434
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)</b>	<b>085</b>	<b>460 280</b>	<b>519 839</b>
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	851	850
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	-	-
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	851	850
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	110 413	141 429
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	110 413	141 429
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	208 808	259 620
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	63 193	62 408
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	–	–
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	-11	1
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	1 312	1 532
B. III. 7.	Stát – daňové závazky a dotace	109	1 784	1 526
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	93 208	113 106
B. III. 9.	Vydané dluhopisy	111	–	–
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	5 204	2 903
B. III. 11.	Jiné závazky	113	44 118	78 144
B. IV	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	140 208	117 940
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	140 208	117 940
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	–	–
B. IV. 3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117	–	–
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	470	2 358
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	–	–
C. I. 2.	Výnosy příštích období	120	470	2 358

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	77 979	70 801
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	72 479	70 801
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6	-	-
II.3.	Aktivace	7	5 500	-
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	82 688	85 956
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	4 072	3 748
B.2.	Služby	10	78 616	82 208
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	-4 709	-15 155
C	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	41 715	40 766
C.1.	Mzdové náklady	13	28 494	27 805
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	1 693	1 604
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	10 568	10 408
C.4.	Sociální náklady	16	960	949
D.	Daně a poplatky	17	2 970	3 447
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2 228	2 276
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20 + 21)	19	152 992	171 536
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	152 992	171 536
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	-	-
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23 + 24)	22	152 817	170 614
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	152 817	170 614
F.2.	Prodaný materiál	24	-	-
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-108	-1 431
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	70 128	74 672
H.	Ostatní provozní náklady	27	16 991	14 492
V.	Převod provozních výnosů	28	-	-
I.	Převod provozních nákladů	29	-	-
*	<b>Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 - 25 - 26 + 27 + (-28) - (29)]</b>	<b>30</b>	<b>1 798</b>	<b>889</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	2 112	2 773
N.	Nákladové úroky	43	1 859	1 845
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	–	3
O.	Ostatní finanční náklady	45	392	489
XII.	Převod finančních výnosů	46	–	–
P.	Převod finančních nákladů	47	–	–
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b> [ř. 31 - 32 + 33 + 37 - 38 + 39 - 40 + 41 + 42 - 43 + 44 - 45 + (- 46) - (47)]	<b>48</b>	<b>-139</b>	<b>442</b>
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	674	874
Q. 1.	– splatná	50	674	874
Q. 2.	– odložená	51	–	–
**	<b>Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)</b>	<b>52</b>	<b>985</b>	<b>457</b>
XIII.	Mimořádné výnosy	53	–	–
R.	Mimořádné náklady	54	26	23
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>-26</b>	<b>-23</b>
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	–	–
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (ř. 52 + 58 - 59)</b>	<b>60</b>	<b>959</b>	<b>434</b>
****	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48 + 53 - 54)</b>	<b>61</b>	<b>1 633</b>	<b>1 308</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 a vkladů
  - 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, Praha 8 – Karlín, 186 00, 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 2011

### 1.2. Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2011 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 2011 nedošlo ke změně složení představenstva. V roce 2011 byl proveden zápis exekuce na členský podíl člena.

### 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. 2011

### Představenstvo

<b>předseda:</b>	Ing. Oldřich Sova
<b>místopředseda:</b>	Ing. František Svoboda
<b>místopředseda:</b>	Ing. Pavel Beránek
<b>člen:</b>	Ing. Jan Vokrouhlecký
<b>člen:</b>	Miloš Průcha
<b>člen:</b>	Jana Kovaříková
<b>člen:</b>	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 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. 2011 větší než 20% podíl na jejich základním kapitálu

V roce 2011 byla založena společnost bytové družstvo Barrandov se sídlem Kollárova 157/18, Praha 8, PSČ 186 00.

### 2.2. Dohody mezi společníky o rozhodovacích právech

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

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

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

	Podíl na základním kapitálu v podniku s podst. vlivem	Výše vlastního kapitálu	Účetní hospodářský výsledek
Bytové družstvo Pokrok Barrandov	50%	50	

#### 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	85*	85	12**	78	170
Osobní náklady (tis. Kč)	37 729***	37 119	–	–	447
Odměny statutárních org. a členů VS (tis. Kč)	–	–	1 486	207	–

\* bez zaměstnanců pracujících na základě DPČ, kteří nejsou započteni 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 40 022 tis. Kč

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

V roce 2011 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 opravek 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 2011, 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 opravek (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.

Dlouhodobý nehmotný majetek 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.

Hmotný majetek byl do prosince 2007 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 včetně)
Budovy	30	50
Stroje, přístroje a zařízení	4	3
Dopravní prostředky	4	4
Inventář/nábytek apod.	4	5
Software	4	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 bankou KB 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 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 nevynakládá 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 2011	2 901	–	–	2 901
Přírůstky	–	–	–	–
Převody	–	–	–	–
Úbytky	–	–	–	–
Stav k 31. prosinci 2011	2 901	–	–	2 901
<b>Oprávký</b>				
Stav k 1. lednu 2011	2 514	–	–	2 514
Roční odpis	97	–	–	97
Zařazení, vyřazení majetku	–	–	–	–
Opravné položky k nab. maj. (+ -)	–	–	–	–
Stav k 31. prosinci 2011	2 611	–	–	2 611
<b>Účetní zůstatkové hodnoty</b>				
Stav k 1. lednu 2011	387	–	–	387
Stav k 31. prosinci 2011	290	–	–	290
<b>Zálohy</b>				
K 1. lednu 2011	–	–	–	–
K 31. prosinci 2011	–	–	–	–

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku zúčtované do nákladů činily 97 tis. Kč

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

	Pozemky budovy a stavby	Dopravní prostředky	Stroje, přístroje a zařízení	Inventář	Nedokončený DNM	Celkem DNM
<b>Pořizovací cena</b>						
Stav k 1. lednu 2011	1 088 719	3 254	4 373	1 997	7 849	1 106 192
Přírůstky	93 233	416	219	177	86 294	180 339
Převody	161 325	–	–	–	–	161 325
Úbytky	–	611	204	–	94 043	94 858
Stav k 31. prosinci 2011	1 020 627	3 059	4 388	2 174	100	1 030 348
<b>Oprávký</b>						
Stav k 1. lednu 2011	17 058	2 219	3 979	1 912	–	25 168
Roční odpis	1 336	504	214	77	–	2 131
Zařazení, vyřazení majetku	-311	-445	-204	–	–	-960
Opravné položky k nab. maj.	–	–	–	–	–	–
Stav k 31. prosinci 2011	18 083	2 278	3 989	1 989	–	26 339
<b>Účetní zůstatkové hodnoty</b>						
Stav k 1. lednu 2011	1 071 661	1 035	394	85	7 849	1 081 024
Stav k 31. prosinci 2011	1 002 544	781	399	185	100	1 004 009
<b>Zálohy</b>						
K 1. lednu 2011	–	–	–	–	–	–
K 31. prosinci 2011	–	–	–	–	–	–

Pozemky a budovy obytné včetně dalších zařízení v pořizovací ceně 980 481 tis. Kč se neodpisují.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku, zúčtované do nákladů, činily 2 131 tis. Kč.

Účetní odpisy nejsou od roku 2006 shodné s daňovými.

V roce 2011 byla do majetku zařazena obytná budova Písková v pořizovací ceně 93 079 tis. Kč.

### **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)**

K datu sestavení účetní závěrky má společnost majetkovou účast v Bytovém družstvu Pokrok – Barrandov ve výši 25 tis. Kč (50%). Společnost nevlastní dlouhodobé cenné papíry.

#### **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**

Společnost od roku 2010 o zásobách neúčtuje.

### **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 4 129 tis. Kč (2010: 5 094 tis. Kč), z toho 1 641 tis. Kč tvoří pohledávky za SVJ (2010: 1 643 tis. Kč).

### **■ Opravné položky**

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné a neprodejné zásoby byly v roce 2011 vytvořeny opravné položky na vrub nákladů v celkové výši 1 156 tis. Kč (rok 2010: 1 767 tis.), z toho daňově uznatelné 883 tis. Kč a účetní (daňově neuznatelné) 273 tis. Kč.

Zrušení opravných položek bylo zúčtováno v celkové výši 1 937 tis. Kč, z toho daňových 985 tis. Kč. Důvodem pro zrušení opravných položek bylo uhrazení pohledávek.

### **■ Odpis pohledávek**

Odpis nevymahatelných a promlčených pohledávek nebyl k datu účetní závěrky proveden.

## **6.7. Krátkodobý finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek je tvořen finančními prostředky v české měně: peníze a ceniny ve výši 499 tis. Kč a účty v bankách ve výši 227 788 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 (rozdily z vyúčtování) 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. 2011	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2011
Opravné položky k DHM a DNM	-	-	-	-
Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku	-	-	-	-
Opravné položky k zásobám	-	-	-	-
Opravné položky k pohledávkám	4 129	-108	-	4 021
Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku	-	-	-	-
Celkem	4 129	-108	-	4 021

## 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 10 450 tis. Kč (v roce 2010: 10 856 tis. Kč). Upsaný základní kapitál činí 500 tis. Kč.

V roce 2011 byl základní kapitál snížen o 471 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 2011	948 302
Zvýšení	67 303
Snížení	163 901
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2011	851 704

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

<b>Nedělitelný fond</b>	<b>tis. Kč</b>
Zůstatek k 1. lednu 2011	49 309
Příděl ze zisku	–
Další povinné příděly	–
Úhrada ztráty	–
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2011	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):

	<b>Sociální fond</b>
Zůstatek k 1. lednu 2011	393
Zvýšení ze zisku	283
Použití	245
Ostatní změny	–
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2011	431

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 2011	–	850
Tvorba rezervy	–	–
Použití rezervy	–	–
Zůstatek k 31. prosince 2011	–	850

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 110 413 tis. Kč byly přijaty na opravu a údržbu bytových objektů a pořízení pozemků pod budovami (2010: 144 429 tis. Kč) z toho DZ na opravu a údržbu činí 109 198 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. 2011 nevykazuje společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti 180 a více dnů.

Společnost eviduje krátkodobé závazky v celkové výši 208 808 tis. Kč. Z toho: závazky z obchodních vztahů ve výši 63 193 tis. Kč a ostatní krátkodobé závazky ve výši 145 615 tis. Kč. Jedná se zejména o přijaté krátkodobé zálohy ve výši 93 208 tis. Kč, dohadné položky ve výši 5 204 tis. Kč, dále závazky ze sociálního zabezpečení ve výši 790 tis. Kč, zdravotního zabezpečení a penzijního připojištění ve výši 522 tis. Kč, závazků vůči zaměstnancům ve výši -11 tis. Kč, závazků vůči SVJ ve výši 41 246 tis. Kč, ostatní závazky (z účtu 379) ve výši 2 872 tis. Kč a o daňové závazky a dotace – daň z příjmu zaměstnanců a DPH v celkové výši 1 784 tis. Kč. V případě daňových závazků a závazků ze sociálního a zdravotního pojištění se jedná o účetní případy za prosinec 2011 splatné v lednu 2012.

Krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami (v tis. Kč):

<b>Věřitel</b>	<b>Lhůta splatnosti</b>	<b>Popis poskytnutého zajištění nebo záruky</b>
Obchodní	–	–
Ostatní	–	–

Společnost neviduje žádné závazky kryté podle zástavního práva.

#### **6.14. Bankovní úvěry a výpomoci**

##### **6.14.1. Krátkodobé bankovní úvěry a půjčky – stav k 31. 12. 2011**

Společnost nemá uzavřeny žádné krátkodobé bankovní úvěry.

##### **6.14.2. Dlouhodobé bankovní úvěry – stav k 31. 12. 2011**

<b>Zajištěné úvěry</b>	<b>Kč</b>
Úvěr u ČSOB a.s. na výstavbu bytů jistěný zástavním právem, splatný do roku 2031 (úvěry uzavírané pro každý bytový objekt zvlášť v průběhu 30-ti let)	84 432 260
Úvěr u ČS a.s. pro objekt 505	3 709 591
Úvěr u Wüstenrot pro objekt 536	4 590 437
Úvěr u ČS a.s. pro objekt 303 (Písková)	37 194 143
Úvěr u Wüstenrot pro objekt 590	10 281 668
	140 208 099

Náklady na úroky vztahující se k bankovním úvěrům a výpomocím činily 1 859 tis. Kč (2010: 1 845 tis. Kč).

Zajištění je provedeno zástavním právem k nemovitostem (bytový dům, pozemek).

## 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):

	<b>2011</b>
Zisk (ztráta) před zdaněním	1 633
Připočitatelné položky (+)	88 468
Odpočitatelné položky (-)	86 334
Základ daně (daňová ztráta)	3 767
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	3 767
Sazba daně	19 %
Sleva na dani (-)	42
Daň z příjmu	674

Daň z příjmů byla zaúčtována na základě daňového přiznání. V roce 2011 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):

	<b>2011</b>
Poplatky za převody bytů apod.	4 148
Poplatky z prodlení	4 097
Poplatek za správu	37 226
Úroky z TV	2 112
Třížby celkem	47 583

Poplatek za správu se skládá z poplatku za správu od nájemců bytů ve výši 5 449 tis. Kč, poplatku od vlastníků bytů ve výši 6 028 tis. Kč, poplatku za správu SVJ na základě mandátních smluv ve výši 24 789 tis. Kč a poplatku za správu nebytových prostor ve výši 960 tis. Kč.

### 6.20. Výdaje na odměnu auditora

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

	<b>2011</b>
Povinný audit	187
Průběžné ekonomické poradenství	44
Daňové poradenství	90
Výdaje celkem	321

#### **6.21. Výdaje na výzkum a vývoj**

Na výzkum a vývoj společnost finanční prostředky nevyakládá.

#### **6.22. Mimořádné náklady a výnosy**

O mimořádných výnosech nebylo v roce 2011 účtováno.

Mimořádné náklady jsou tvořeny z oprav účtování minulého období v celkové výši 26 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 (tis. Kč):

Položka vlastního kapitálu	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek	Vyplacené dividendy
Základní kapitál (účet 411)	10 856	65	472	10 449	–
Základní kapitál (+/- účet 419)	–	–	–	–	–
Vlastní akcie (- účet 252)	–	–	–	–	–
<b>Součet (411 + 419 - 252)</b>	<b>10 856</b>	<b>65</b>	<b>472</b>	<b>10 449</b>	–
Emisní ážio (účet 412)	–	–	–	–	–
Kapitálové fondy (účtová skup. 413)	948 302	67 303	163 901	851 704	–
Rozdíly z přecenění nezahrnované do HV (účty 414, 418)	–	–	–	–	–
Nedělitelný fond (účet 422)	49 309	–	–	49 309	–
Ostatní fondy ze zisku (účtová skupina 427)	393	283	245	431	–
Zisk minulých účetních období (účet 428, 431)	5 184	173	434	4 923	–
Ztráta minulých účetních období (účet 429)	–	–	–	–	–
Zisk/ztráta za běžné účetní období po zdanění (účet 710)	–	959	–	959	–
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 014 044</b>	<b>68 783</b>	<b>165 052</b>	<b>917 775</b>	–



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. 2011 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

#### Auditorská společnost

NBG, spol. s r.o.

Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4

Registrace: MS v Praze – oddíl C, vložka 34055

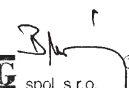
Číslo oprávnění Komory auditorů ČR 134

Realizační tým:

Statutární auditor: Ing. Tomáš Brumovský, číslo oprávnění KA ČR 0578

Asistenti: Ing. Jiří Voldán

V Praze dne 26. 10. 2012

  
**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  
statutární auditor

**Stavební bytové družstvo POKROK**

Kollárova 157/18

186 00 Praha 8

tel.: +420 225 339 200

fax: +420 225 339 333

e-mail: [info@pokrok.cz](mailto:info@pokrok.cz)

**[www.pokrok.cz](http://www.pokrok.cz)**

IČ: 00034398

DIČ: CZ00034398

