

Výroční zpráva 2003



Palác Tádžmahal nechal v indickém městě Agra postavit pátý mogulský císař Šáh Džahán pro svou milovanou ženu Mumtáz Mahál. Nejednalo se však o svatební dar, nýbrž o hrobku. Perská princezna totiž zemřela při porodu čtrnáctého dítěte. Povídalo se, že muž byl ztrátou duše nejbližší natolik zdrcen, že mu do několika měsíců zbělaly smutkem vlasy i vousy.

Obsah

1. Úvodní slovo předsedkyně představenstva	4
2. Základní identifikační údaje	5
3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování.....	6 – 7
4. Roční účetní závěrka za rok 2003 a zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky za období r. 2003.....	7
5. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát	7 – 8
6. Peněžní tok (Cash-flow)	8
7. Další finanční a nefinanční informace	9
8. Výrok auditora.....	9
9. Schválení výroční zprávy nejvyšším orgánem družstva	9

Přílohy:	
Příloha č. 1 – Zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2003	11 – 38
Příloha č. 2 – Přehled o peněžních tocích (Cash-flow MF ČR).....	39 – 40
Příloha č. 3 – Výrok auditora	42

1. Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážení klienti a obchodní partneři,

dostáváte do rukou výroční zprávu Stavebního bytového družstva POKROK za rok 2003. Naše bytové družstvo je největším bytovým družstvem v České republice s mnohaletou tradicí. V současné době spravujeme více než 20 tisíc bytů ve vlastnictví družstva nebo bytů již převedených již do vlastnictví. Své obchodní aktivity směřujeme k získání dalších bytů a domů do naší správy. Způsob poskytování služeb se vyznačuje zejména individuálním přístupem ke klientům.

Obchodní a finanční politiku družstva orientujeme především na celkovou hospodářskou stabilitu. Po rozsáhlé rekonstrukci jsme v sídle našeho družstva v roce 2003 otevřeli klientské centrum a vytvořili jsme tak lepší podmínky pro jednání s našimi členy nebo klienty.

Ačkoliv bytové družstvo není ze své podstaty organizací, která je založena za účelem dosahování zisku, přesto je snahou vedení našeho družstva hospodaření s kladným hospodářským výsledkem. To se nám v loňském roce podařilo a Stavební bytové družstvo POKROK vykázalo zisk.

Za největší úspěch ale považujeme především spokojenost našich členů a klientů. Abychom ji udrželi a prohloubili, musí zůstat základní normou veškeré naší činnosti důraz na kvalitu poskytovaných služeb.



Věra Hrdinová
předsedkyně představenstva
SBD POKROK

2. 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, oddíl Dr.XCVIII, číslo vložky 53, ze dne 21. 9. 1959

Představenstvo

Předsedkyně:	Věra Hrdinová
Místopředseda:	Ing. Oldřich Sova
Místopředseda:	JUDr. Ivan Přikryl
Místopředseda:	Ing. Jan Duspěva
Člen:	JUDr. Jaroslav Ledvina
Člen:	Ing. Jan Vokrouhlecký
Člen:	Mgr. Lucie Helmová

Představenstvo je oprávněno jednat jménem Stavebního bytového družstva POKROK (dále jen „družstvo“) ve všech věcech. Jmé-
nem představenstva jedná předseda, místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva. Právní úkony s předepsanou písemnou
formou podepisuje předseda (příp. místopředseda) a další člen představenstva.

Registrace: Městský soud v Praze, oddíl Dr.XCVIII, číslo vložky 53

Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2003 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. – 31. 12. 2003 provedlo druž-
stvo změny ve složení představenstva.

Popis organizační struktury účetní jednotky: Družstvo má následující organizační strukturu – představenstvo družstva, ředitel družstva,
úsek ekonomický, úsek obchodní politiky a provozně technický úsek.

Společnosti, v nichž má účetní jednotka k 31. 12. 2003 větší než 20 % podíl na jejich základním kapitálu: Družstvo nemá u žádné
společnosti podíl na jejím základním kapitálu.

3. Informace o použitých účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobech oceňování

Účetní jednotka účtuje v soustavě podvojného účetnictví a řídí se zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb., v platném znění, a navazujícími předpisy pro účetnictví podnikatelů, především vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Použité účetní metody, způsoby oceňování a odepisování, které účetní jednotka používala při sestavení účetní závěrky za rok 2003:

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Způsob ocenění

- a) Majetek pořízený nákupem, je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují náklady na dopravu a další náklady související s pořízením.
- b) Majetek vytvořený vlastní činností je oceněn vlastními náklady, které zahrnují přímé materiálové a osobní náklady a výrobní režii vztahující se k výrobě majetku.
- c) Nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek získaný bezplatně se oceňuje reprodukční pořizovací cenou stanovenou na základě znaleckého posudku.

Odpisování

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se odepisuje na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti takto:

Budovy, haly a stavby	30 let
Stroje, přístroje a zařízení	4 roky
Dopravní prostředky	4 roky
Inventář	4 roky
Jiný hmotný investiční majetek	4 roky

Drobný hmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně do 40 tis. Kč se účtuje do spotřeby za případného použití časového rozlišení. Dále je tento majetek veden v operativní evidenci.

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

Finanční majetek

Cenné papíry jsou oceněny při nabytí pořizovací cenou včetně nákladů s pořízením souvisejících.

Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami s použitím metody FIFO – první cena pro ocenění přírůstku zásob se použije jako první cena pro ocenění úbytku zásob.

Pohledávky

Pohledávky se účtují ve své nominální hodnotě, postoupené pohledávky v ceně pořízení.

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 družstvo účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

Daň z příjmu

Splatná daň z příjmu se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy v členění na daň z činnosti běžné a mimořádné.

4. Roční účetní závěrka za rok 2003 a zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky za období r. 2003 (příloha č. 1)

5. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

Rozvaha

Aktiva:

Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek – majetek pořízený nákupem je oceňován v pořizovacích cenách, zahrnujících cenu pořízení, dopravu a další náklady s pořízením související. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se odepisuje na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti rovnoměrně měsíčně. Pozemky, obytné budovy a další zařízení obytných budov se neodepisují.

Krátkodobé pohledávky – se účtují ve své nominální hodnotě, postoupené pohledávky v ceně pořízení. K datu sestavení účetní závěrky se dočasné snížení hodnoty obtížně vymahatelných pohledávek účtuje pomocí tvorby opravných položek účtovaných na vrub nákladů. Krátkodobý finanční majetek – představuje objem finančních prostředků evidovaných v hotovosti a na účtech družstva k datu účetní závěrky.

Pasiva:

Vlastní kapitál – je tvořen základním kapitálem a kapitálovými fondy. Základní kapitál společnosti se skládá ze základního členského vkladu 100 Kč/osoba a dalšího členského vkladu 2 900 Kč/osoba. Celková výše základního kapitálu tak činí 13 772 tis. Kč. Snížení o 149 tis. Kč oproti minulému účetnímu období je způsobeno rozdílem mezi vystoupivšími a nově vstupujícími členy družstva.

Nedělitelný fond – je tvořen přídělem ze zisku. Zůstatek takto tvořeného nedělitelného fondu představuje po snížení o ztrátu po zdanění z roku 2001 částku 48 723 tis. Kč. Tyto zdroje jsou určeny ke krytí ztrát, a proto není určen k rozdělení.

Dlouhodobé závazky – ve výši 163 322 tis. Kč byly přijaty na opravu a údržbu bytových objektů a pořízení pozemků pod budovami. Jsou proúčtovány v souladu s vnitrodružstevními pravidly dle skutečné potřeby.

Krátkodobé závazky – závazky vyplývající především z obchodního styku. Družstvo nevykazuje závazky po lhůtě splatnosti 180 dnů a více.

Bankovní úvěry a výpomoci – družstvo nečerpá žádné krátkodobé bankovní úvěry. Dlouhodobý bankovní úvěr v aktuální výši 373 421 tis. Kč je úvěrem poskytnutým na výstavbu bytů a je jištěn zástavním právem. Úvěr je splatný do roku 2031.

Výkaz zisků a ztrát

Výkaz zisků a ztrát dává přehled o hospodaření celého družstva, včetně středisek bytového hospodářství. V nákladové položce je nutné se podobně jako v předcházejících letech zmínit o poměrně vysokém objemu daňově neúčinných nákladů. Ty jsou tvořeny jednak odměnami statutárních orgánů, což je prakticky stabilní částka, která představuje přibližně jednu čtvrtinu z celkově vykazované částky ř. 14 výkazu zisků a ztrát, a dále podstatně významnější částka odměn ostatních členů orgánů družstva, samospráv a pod. Tato částka rozhodujícím způsobem ovlivňuje výši daně z příjmu právnických osob, kterou je družstvo povinno odvádět do státního rozpočtu. Jak je patrné z předchozí kapitoly tohoto materiálu, hospodářským výsledkem SBD POKROK je po zdanění za rok 2003 zisk ve výši 661 tis. Kč.

6. Peněžní tok (Cash-flow) (příloha č. 2)

Stav peněžních prostředků jak na začátku účetního období, tj. k 1. 1. 2003, tak i ke konci účetního období k 31. 12. 2003 vyplývající z výkazu o Cash-flow, je shodný s řádky C.IV.1. a 2. Rozvahy za sledované období.

7. 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 nových budov 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

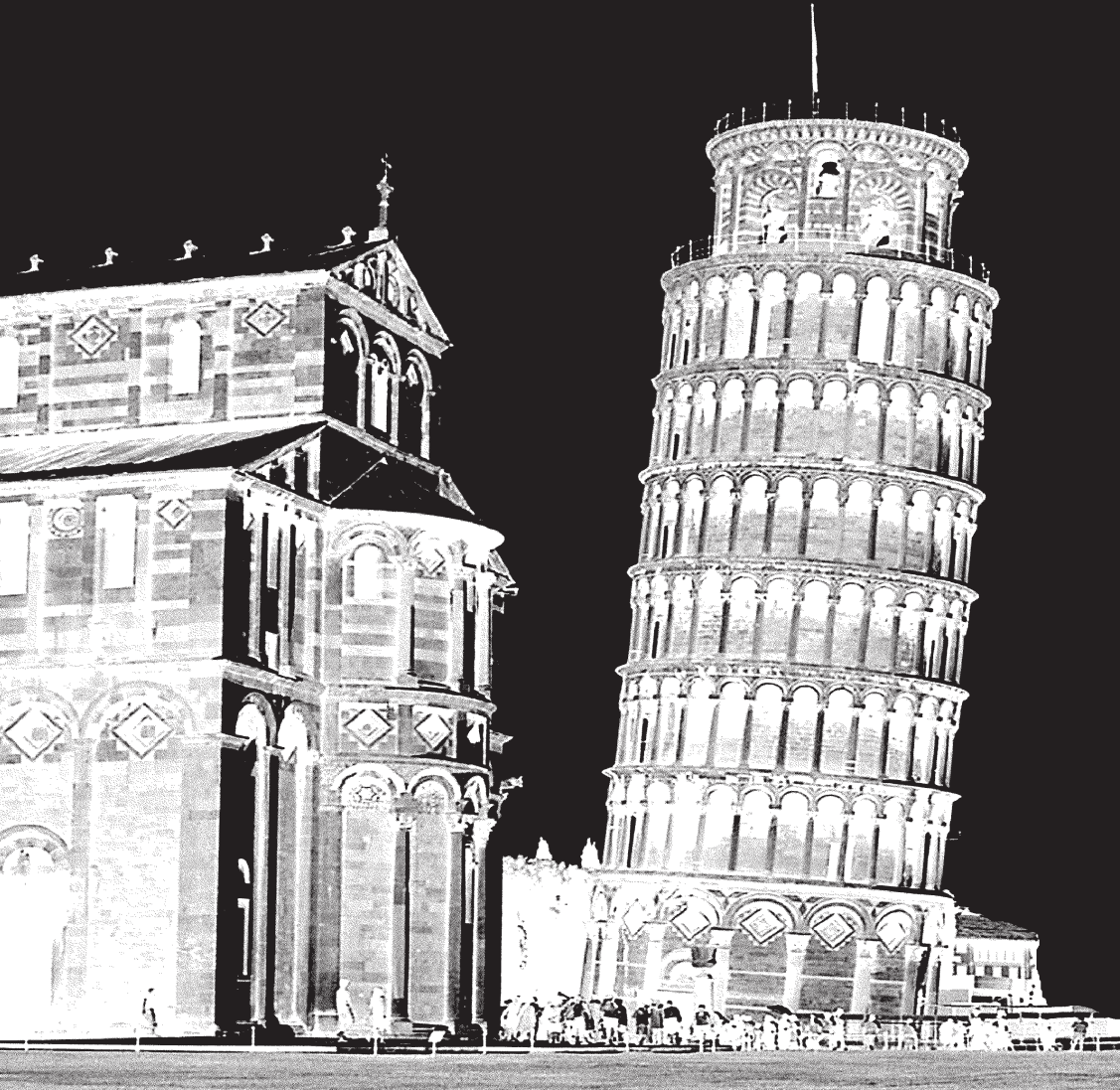
Účetní jednotka nemá žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

8. Výrok auditora (příloha č. 3)

9. Schválení výroční zprávy nejvyšším orgánem družstva

Výroční zpráva byla schválena současně se Zprávou o činnosti představenstva správy družstva na jednání shromáždění delegátů dne 27. 11. 2004.

Šikmá věž se začala stavět v roce 1173 a než se podařilo dostavět třetí patro, tak se začala naklánět. I přesto stavba pokračovala a věž byla dokončena v roce 1350. Nedávno byla věž uzavřena pro veřejnost, neboť odchylka již dosáhla 5,4 metru a hrozí, že opravdu spadne. Zatím je zakotvena silnými železnými lany a vůbec se k ní nesmí – okolo je plot.



Příloha č. 1

**Zpráva nezávislého auditora
o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2003**

Účetní jednotka
Stavební bytové družstvo POKROK
Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8

Určená pro statutární orgány a družstevníky společnosti

- Obsah zprávy:**
- 1) Právní skutečnosti
 - 2) Charakteristika rozsahu přezkoušení
 - 3) Výrok auditora

- Přílohy:**
- Účetní výkazy:
ROZVAHA k 31. 12. 2003
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY k 31. 12. 2003

1. Právní skutečnosti

1.1. Auditorská firma
NBG, spol. s r.o.
Bělehradská 18, 140 00 Praha 4
Registrace: MS v Praze – oddíl C, vložka 34055

číslo osvědčení Komory auditorů 134

Realizační tým:
Odpovědný auditor: Ing. Tomáš Brumovský
č. jmenovacího dekretu 0587
Asistent: Ing. Jiří Voldán

1.2. Účetní jednotka
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,
oddíl Dr.XCVIII, číslo vložky 53, ze dne 21. 9. 1959
Předseda představenstva: Věra Hrdinová

Společnost zastupoval Ing. Ladislav Hnízdo, ekonomický náměstek společnosti.
Účetní doklady, výkazy a další doplňující informace poskytla paní Alena Malíková, hlavní účetní.

1.3. Předmět a druh ověření

Provedení auditu přiložené účetní závěrky za období od 1. 1. 2003 do 31. 12. 2003. Povinností auditora je na základě provedeného auditu vyjádřit výrok o této účetní závěrce. Auditor ověřuje informace prokazující údaje uvedené v účetní závěrce. Ověření se provádí výběrovým způsobem a podle zásady významnosti vykazovaných skutečností.

1.4. Odpovědnost účetní jednotky

Za vedení účetnictví, za jeho úplnost, průkaznost a správnost a za sestavení a správnost účetní závěrky odpovídá statutární orgán účetní jednotky. Provedený audit účetní závěrky nezbavuje účetní jednotku odpovědnosti za správnost vykázaných výsledků a za důsledky, které vyplynou z jiných kontrol, provedených příslušnými kompetentními orgány.

2. Charakteristika a provedení auditu

2.1. Plán auditu

Plán auditu byl zpracován na základě konkrétních znalostí účetní jednotky s přihlédnutím k hladině významnosti tak, aby i při ověřování výběrovým způsobem byla zajištěna přiměřená jistota, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

2.2. Provedení auditu

Audit byl proveden ve smyslu právních norem platných v České republice pro podnikatelské subjekty a pro činnost auditorů, a to zejména podle:

- zákona č. 254/2000 Sb., o auditorech, v platném znění
- auditorských směrnic Komory auditorů České republiky, v platném znění
- zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění
- zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění
- vyhláška č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- opatření MF čj. 281/89 759/2001, kterým se stanoví účtová osnova a postupy účtování pro podnikatele, v platném znění
- opatření MF čj. 281/97 417/2001, kterým se stanoví obsah účetní závěrky pro podnikatele
- zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění
- zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, v platném znění
- zákona č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění

Auditor nebyl přítomen při fyzické inventarizaci. Byly ověřeny inventarizační protokoly.

2.3. Zaměření auditu

2.3.1. Přezkoušení roční účetní závěrky po formální stránce

Ověřovány byly především správnost a úplnost předložených účetních dokladů a výkazů včetně návaznosti údajů účetní závěrky na údaje účetnictví účetní jednotky.

2.3.2. Přezkoušení roční účetní závěrky po věcné stránce

- evidence dlouhodobého majetku, jeho odpisování a ocenění
- evidence zásob
- evidence peněžních prostředků
- evidence pohledávek
- evidence závazků
- časové rozlišení nákladů a výnosů
- dodržování zásady zaúčtování účetních případů do účetního období, s nímž souvisejí
- základní kapitál
- fondy
- rezervy
- opravné položky
- posouzení významných odhadů účetní jednotky
- zhodnocení celkové prezentace účetní jednotky
- posouzení správnosti a vhodnosti účetních postupů použitých při sestavování účetní závěrky

2.3.3. Přezkoušení věrného zobrazení účetní závěrky

Ověření, zda účetní zápisy byly doloženy účetními doklady, zda byly účetní doklady soustavně přezkušovány a byly účtovány správnými částkami na správné účty, zda opravy účetních zápisů byly prováděny v souladu s právními předpisy, zda údaje o stavu hospodářských prostředků byly doloženy, zda účetnictví je vedeno úplně a správně.

3. Výrok auditora

Na základě výsledků provedeného auditu ve dnech 20. 4. 2004 až 30. 6. 2004, který je na základě použitého postupu a použitých metod podle přesvědčení auditora přiměřeným podkladem pro jeho vyjádření, je udělován účetní jednotce **Stavební bytové druž-
stvo POKROK**, Praha 8, následující výrok bez výhrad:

„Účetní závěrka byla sestavena na základě účetnictví vedeného v souladu s platnými právními předpisy České republiky. Podle názoru auditora účetní závěrka ve všech významných ohledech věrně zobrazuje pohled na majetek, závazky, vlastní kapitál a finanční situaci společnosti a výsledky jejího hospodaření za účetní období 2003.“

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

V Praze dne 30. 6. 2004



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



Ing. Tomáš Brumovský
odpovědný auditor

Rozvaha

v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2003 (v celých tisících Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období			Minulé úč. období
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
1	AKTIVA CELKEM (ř. 02+03+31+62)=ř.66	3 958 236	-59 776	3 898 460	4 683 522
2	A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	23		23	24
3	B. Dlouhodobý majetek (ř. 04+13+23)	3 153 183	-34 129	3 119 054	3 997 144
4	B. I. Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	7 976	-6 165	1 811	2 061
5	B. I. 1. Zřizovací výdaje				
6	2. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
7	3. Software	7 976	-6 165	1 811	2 061
8	4. Ocenitelná práva				
9	5. Goodwill (+/-)				
10	6. Jiný dlouhodobý nehmotný majetek				
11	7. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek				
12	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek				
13	B. II. Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	3 145 207	-27 964	3 117 243	3 975 083
14	B. II. 1. Pozemky	3 910		3 910	3 909
15	2. Stavby	3 127 845	-15 644	3 112 201	3 969 379
16	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	13 452	-12 320	1 132	1 795
17	4. Pěstitelské celky trvalých porostů				
18	5. Základní stádo a tažná zvířata				
19	6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek				
20	7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek				
21	8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek				
22	9. Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)				
23	B. III. Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)				
24	B. III. 1. Podíly v ovládaných a řízených osobách				
25	2. Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem				
26	3. Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly				
27	4. Půjčky a úvěry ovládaným a řízeným osobám a účetním jednotkám pod podstatným vlivem				
28	5. Jiný dlouhodobý finanční majetek				
29	6. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek				
30	7. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek				

31	C.	Oběžná aktiva (ř. 32+39+47+57)	804 664	-25 647	779 017	705 976
32	C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	908		908	932
33	C. I. 1.	Materiál	908		908	932
34	2.	Nedokončená výroba a polotovary				
35	3.	Výrobky				
36	4.	Zvířata				
37	5.	Zboží				
38	6.	Poskytnuté zálohy na zásoby				
39	C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 46)				
40	C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů				
41	2.	Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami				
42	3.	Pohledávky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem				
43	4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení				
44	5.	Dohadné účty aktivní				
45	6.	Jiné pohledávky				
46	7.	Odložená daňová pohledávka				
47	C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 48 až 56)	440 793	-25 647	415 146	364 784
48	C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	366 693	-25 647	341 046	284 293
49	2.	Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami				
50	3.	Pohledávky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem				
51	4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	547		547	28
52	5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
53	6.	Stát - daňové pohledávky	456		456	968
54	7.	Ostatní poskytnuté zálohy	46 103		46 103	48 368
55	8.	Dohadné účty aktivní	81		81	1 830
56	9.	Jiné pohledávky	26 913		26 913	29 297
57	C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 58 až 61)	362 963		362 963	340 260
58	C. IV. 1.	Peníze	387		387	467
59	2.	Účty v bankách	119 456		119 456	81 523
60	3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	243 120		243 120	258 270
61	4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
62	D. I.	Časové rozlišení (ř. 63 až 65)	366		366	378
63	D. I. 1.	Náklady příštích období	366		366	378
64	2.	Komplexní náklady příštích období				
65	3.	Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
66	PASIVA CELKEM (ř. 67+84+117)=ř.001	3 898 460	4 683 522
67	A. Vlastní kapitál (ř. 68+72+77+80+83)	2 786 746	3 576 215
68	A. I. Základní kapitál (ř. 69 až 71)	13 772	13 921
69	A. I. 1. Základní kapitál	13 772	13 921
70	2. Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
71	3. Změny základního kapitálu (+/-)		
72	A. II. Kapitálové fondy (ř. 73 až 76)	2 719 632	3 509 578
73	A. II. 1. Emisní ážio		
74	2. Ostatní kapitálové fondy	2 719 632	3 509 578
75	3. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
76	4. Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)		
77	A. III. Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 78+79)	52 681	55 734
78	A. III. 1. Zákonný rezervní fond / Nedělitelný fond	48 723	51 788
79	2. Statutární a ostatní fondy	3 958	3 946
80	A. IV. Výsledek hospodaření minulých let (ř. 81+82)		-3 447
81	A. IV. 1. Nerozdělený zisk minulých let		
82	2. Neuhrazená ztráta minulých let (-)		-3 447
83	A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-) (ř. 01-68-72-77-80-84-117)=ř. 60 výkazu zisku a ztráty v plném rozsahu	661	429
84	B. Cizí zdroje (ř. 85+90+101+113)	1 109 908	1 101 981
85	B. I. Rezervy (ř. 86 až 89)		7 000
86	B. I. 1. Rezervy podle zvláštních právních předpisů		7 000
87	2. Rezerva na důchody a podobné závazky		
88	3. Rezerva na daň z příjmů		
89	4. Ostatní rezervy		
90	B. II. Dlouhodobé závazky (ř. 91 až 100)	163 162	168 228
91	B. II. 1. Závazky z obchodních vztahů		
92	2. Závazky k ovládaným a řízeným osobám		
93	3. Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem		
94	4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
95	5. Dlouhodobé přijaté zálohy	163 162	168 228
96	6. Vydané dluhopisy		
97	7. Dlouhodobé směnky k úhradě		

98	8.	Dohadné účty pasivní		
99	9.	Jiné závazky		
100	10.	Odložený daňový závazek		
101	B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 102 až 112)	573 325	487 243
102	B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	195 186	139 499
103	2.	Závazky k ovládaným a řízeným osobám		
104	3.	Závazky k účetním jednotkám pod podstatným vlivem		
105	4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	1	136
106	5.	Závazky k zaměstnancům	7	20
107	6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 943	1 842
108	7.	Stát - daňové závazky a dotace	629	2 225
109	8.	Krátkodobé přijaté zálohy	369 200	340 837
110	9.	Vydané dluhopisy		
111	10.	Dohadné účty pasivní	1 381	429
112	11.	Jiné závazky	4 978	2 255
113	B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 114 až 116)	373 421	439 510
114	B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	373 421	439 510
115	2.	Krátkodobé bankovní úvěry		
116	3.	Krátkodobé finanční výpomoci		
117	C. I.	Časové rozlišení (ř. 118+119)	1 806	5 326
118	C. I. 1.	Výdaje příštích období		
119	2.	Výnosy příštích období	1 806	5 326

Výkaz zisku a ztrát

v plném rozsahu ke dni 31.12. 2003 (v celých tisících Kč)

Označení	text	Skutečnost v účetním období	
		běžném	minulém
1	I.	Tržby za prodej zboží	
2	A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	
3	+	Obchodní marže (ř. 01-02)	
4	II.	Výkony (ř. 05+06+07)	115 461118 571
5	II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	115 461118 571
6	2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	
7	3.	Aktivace	
8	B.	Výkonová spotřeba (ř. 09+10)	131 183115 593
9	B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	12 71214 843
10	B. 2.	Služby	118 471100 750
11	+	Přidaná hodnota (ř. 03+04-08)	-15 7222 978
12	C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	54 89756 459
13	C. 1.	Mzdové náklady	37 32738 094
14	C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	3 9434 544
15	C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12 81513 060
16	C. 4.	Sociální náklady	812761
17	D.	Daně a poplatky	5 3507 790
18	E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	4 1174 315
19	III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)	863 180266 398
20	III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	863 109266 398
21	III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	71
22	F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 23+24)	863 171266 397
23	F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	863 109266 397
24	F. 2.	Prodaný materiál	62
25	G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období (+/-)	-7 1435 219
26	IV.	Ostatní provozní výnosy	89 94688 409
27	H.	Ostatní provozní náklady	19 14721 091
28	V.	Převod provozních výnosů	

29	I.	Převod provozních nákladů		
30	*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11-12-17-18+19-22-(+/-25)+26-27+(-28)-(-29)]	-2 135	-3 486
31	VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů		
32	J.	Prodané cenné papíry a podíly		
33	VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 až 36)		6
34	VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osob a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		6
35	VII. 2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
36	VII. 3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		
37	VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku		
38	K.	Náklady z finančního majetku		
39	IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů		
40	L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů		
41	M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti (+/-)		
42	X.	Výnosové úroky	5 101	10 058
43	N.	Nákladové úroky	4 179	5 012
44	XI.	Ostatní finanční výnosy		
45	O.	Ostatní finanční náklady	557	518
46	XII.	Převod finančních výnosů		
47	P.	Převod finančních nákladů		
48	*	Finanční výsledek hospodaření [ř. 31-32+33+37-38+39-40+(+/-41)+42-43+44-45+(-46)-(-47)]	365	4 534
49	Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50+51)	1 812	2 477
50	Q. 1.	– splatná	1 812	2 477
51	Q. 2.	– odložená		
52	**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30+48-49)	-3 582	-1 429
53	XIII.	Mimořádné výnosy	5 093	2 124
54	R.	Mimořádné náklady	850	266
55	S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56+57)		
56	S. 1.	– splatná		
57	S. 2.	– odložená		
58	*	Mimořádný výsledek hospodaření (ř. 53-54-55)	4 243	1 858
59	W.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)		
60	***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52+58-59)	661	429

Věž ze železa se základnou 125x125 m váží 7000 tun, zatížení představuje pouhé 4 kg na 1 cm². Na kompletní obnovu nátěru (200 000 m²) se spotřebuje přes 50 tun barvy. Vychýlení vrcholu ani při největších větrech nepřesahuje 12 cm. Výška se v závislosti na teplotě může lišit o 15 cm. Do nejvyššího místa vede 1652 schodů. Gustave Eiffel je rovněž architektem sochy Svobody, kterou věnovali Francouzi Spojeným státům americkým k výročí Dne nezávislosti.



Příloha v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky

k 31. 12. 2003

Obsah

1. Obecné informace

- 1.1. Popis účetní jednotky
- 1.2. Fyzické a právnické osoby, které se podílely 20 a více % 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 a dozorčích orgánů

2. Informace o významných kapitálových vkladech

- 2.1. Společnosti, v nichž má účetní jednotka větší než 20 % 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. Doplnující 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. Nedělitelný fond
- 6.10.3. 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 výzkum a vývoj
- 6.21. Mimořádné náklady a výnosy
- 6.22. Informace o spřízněných osobách
- 6.23. Finanční nástroje
- 6.24. Události po datu účetní závěrky
- 6.25. Údaje o přeměnách
- 6.26. Přehled o peněžních tocích

Přílohy:

Přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti – tab. č. 1
Výkaz Cash-flow

1. Obecné informace

1.1. Popis účetní jednotky

Obchodní firma: **Stavební bytové družstvo POKROK**
Sídlo: Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8
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

Registrace:

Městský soud v Praze oddíl Dr.XCVIII, vložka č. 53
Datum vzniku: 21. září 1959
Rozvahový den: 31. prosince 2003

1.2. Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2003 podílely 20 a více % 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 účetním období 1. 1. – 31. 12. 2003 provedla společnost změny ve složení představenstva.

1.4. Popis organizační struktury účetní jednotky

Společnost má následující organizační strukturu:
Představenstvo družstva, ředitel družstva, úseky ekonomický, obchodní politiky a provozně technický.

1.5. Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2003

Představenstvo:

Věra Hrdinová	předseda	JUDr. Jaroslav Ledvína	člen
Ing. Oldřich Sova	místopředseda	Ing. Jan Vokrouhlecký	člen
JUDr. Ivan Přikryl	místopředseda	Mgr. Lucie Helmová	člen
Ing. Jan Duspěva	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. 2003 větší než 20 % 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 (v tis. Kč)

	Celkem	Z toho:	Statutární	Členové výborů	Bývalí členové
		v hl. pracovním poměru	a dozorčí orgány	samospráv	statutárních org.
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	114*	114	12**	469	
Osobní náklady	54 897	54 897			
Odměny statutárních org. a členů výborů samospráv			800	3 143	
Vzniklé nebo sjednané penzijní závazky býv. čl. stat. org. a výborů samospráv					

* bez zaměstnanců pracujících na základě dohody o VPP, kteří nejsou započteni do evidenčního stavu

** členové představenstva, členové kontrolní komise a ostatních komisí

4. Výše poskytnutých půjček, úvěrů a ostatních plnění

V roce 2003 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a další výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

5. Obecné účetní zásady

5.1. Příložená účetní závěrka byla sestavena ve smyslu zákona č. 563/1991 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. Odchytky 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 2003, 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 odd. 14. REZERVY). Tyto rezervy jsou zúčtovány do výnosů v období, ve kterém dochází k provedení oprav.

Odpisování:

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

U nehmotného majetku v pořizovací ceně od 20 tis. Kč do 60 tis. Kč pořízeného do prosince 2001 se pokračuje v započatém způsobu odpisování (tj. rovnoměrně po dobu 4 let). 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 2001 se pokračuje v započatém způsobu odpisování (tj. rovnoměrně po dobu 4 let). O drobném hmotném majetku s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně do 40 tis. Kč se účtuje jako o zásobách za případného použití časového rozlišení. Dále je tento majetek veden v operativní evidenci.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let
Budovy, haly a stavby	30
Stroje, přístroje a zařízení	4
Dopravní prostředky	4
Inventář	4
Jiný hmotný investiční majetek	4

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

Opravná položka k nabytému majetku:
Společnost dosud opravnou položku k nabytému majetku nepoužila.

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).

K datu sestavení účetní závěrky nemá společnost žádné nakoupené cenné papíry ani majetkové účasti.

5.4.3. Zásoby

Oceňování zásob:
Nakupované zásoby jsou oceněny skutečnými pořizovacími cenami s použitím metody FIFO - první cena pro ocenění přírůstku zásob se použije jako první cena pro ocenění úbytku zásob.
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 roku	33 %
pohledávky soudně neošetřené	po splatnosti nad 360 dnů	33 %
	po splatnosti nad 180 dnů do 360 dnů	20 %

Daňově účinný:
Odpis pohledávek splatných po 1. 1. 1995: trvalé snížení hodnoty z důvodu nevymahatelnosti, tj. úmrtí dlužníka, konkurzní řízení a pod. Nominální hodnota vedena v podrozvahové evidenci.
Daňově neúčinný:
Na pohledávky předané k právnímu vymáhání starší dvou let byly vytvořeny účetní opravné položky do 100 % celkové nominální hodnoty.

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 ČSOB, KB, INGB a Česká spořitelna o uzavírání obchodů s finančními deriváty. Jednotlivé obchody se řídí podmínkami uvedenými v konfirmaci. K termínu uzavření obchodu se ev. 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 věčně 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, popř. 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. Doplnující informace k rozvaze

6.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

	Počítač. software	Ocenitelná práva	Nedokončený DNM	Celkem DNM
Pořizovací cena:				
Stav k 1. lednu 2003	6 454			6 454
Přírůstky	1 522			1 522
Převody				
Úbytky				

Stav k 31. prosinci 2003	7 976			7 976
Oprávky:				
Stav k 1. lednu 2003	4 393			4 393
Roční odpis	1 772			1 772
Zařazení, vyřazení majetku				
Opravné položky k nab. maj. +/-				
Stav k 31. prosinci 2003	6 165			6 165
Účetní zůstatkové hodnoty:				
Stav k 1. lednu 2003	2 061			2 061
Stav k 31. prosinci 2003	3 066			3 066
Zálohy:				
K 1. lednu 2003	0			0
K 31. prosinci 2003	0			0

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku zúčtované do nákladů činily 1 773 tis. Kč (2002: 1 342 tis. Kč).

6.2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

	Pozemky budovy a stavby	Stroje a zařízení	Inventář	Celkem DHM
Pořizovací cena:				
Stav k 1. lednu 2003	3 987 793	404	12 510	4 000 707
Přírůstky	7 071		576	7 647
Převody				
Úbytky	863 109		37	863 146
Stav k 31. prosinci 2003	3 131 755	404	13 048	3 145 207
Oprávky:				
Stav k 1. lednu 2003	14 505	0	11 119	25 624
Roční odpis	1 139	160	1 100	2 399
Zařazení, vyřazení majetku				
Opravné položky k nab. maj. +/-				
Stav k 31. prosinci 2003	15 644	160	12 160	27 964
Účetní zůstatkové hodnoty:				
Stav k 1. lednu 2003	3 973 288	404	1 391	3 975 083
Stav k 31. prosinci 2003	3 116 111	251	931	3 117 293

Zálohy:				
K 1. lednu 2003	0	0	0	0
K 31. prosinci 2003	0	0	0	0

Pozemky a budovy obytné vč. dalších zařízení v pořizovací ceně 3 950 664 tis. Kč se neodepisují. K úbytkům dochází při převodu bytů do osobního vlastnictví.

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku, zúčtované do nákladů, činily 2 399 tis. Kč.

Účetní odpisy jsou 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 (v tis. Kč):

Společnost nevlastní dlouhodobé cenné papíry.

6.3.4. Dlouhodobé půjčky (v tis. Kč):

Společnost neposkytuje dlouhodobé půjčky.

6.3.5. Jiný dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč):

Společnost nevlastní dlouhodobé termínované vklady ani depositní směnky.

6.4. Zásoby

Vykázané zásoby ve výši 908 tis. Kč představují hodnotu materiálu na skladě.

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 4 518 tis. Kč (2002: 4 767 tis. Kč) a nebyly dosud odepsány.

Opravné položky:

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2003 vytvořeny opravné položky na vrub nákladů ve výši 652 tis. Kč (2002: 1 719 tis. Kč), z toho daňově uznatelné 438 tis. Kč, účetní (daňově neuznatelné) 214 tis. Kč.

Zrušení opravných položek bylo zúčtováno v celkové výši 795 tis. Kč, z toho daňových 217 tis. Kč, účetních 578 tis. Kč.

Důvodem pro zrušení opravných položek bylo uhrazení pohledávek.

Odpis pohledávek:

Odpis pohledávek nebyl k datu účetní závěrky proveden.

6.7. Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobé cenné papíry mají následující strukturu (v tis. Kč):	
Termínovaný vklad u ČSOB	110 000
Depozitní směnka u KB	61 850
Depozitní směnka u INGB	89 570
Depozitní směnka u ČS	91 700

6.8. Ostatní aktiva

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

Příjmy příštích období nejsou k datu účetní závěrky použity.

Dohadná položka aktivní obsahuje platby nájemného pomocí SIPO, které byly zaúčtovány do výnosů v roce 2002.

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. 2003	Tvorba opravné položky	Zúčt. opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2003
Opravné položky k DHM a DNM				
Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku				
Opravné položky k zásobám				
Opravné položky k pohledávkám	25 790	330	473	25 647
Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku				
Celkem	25 790	330	473	25 647

6.10. Vlastní kapitál

6.10.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu v průběhu účetního období (v 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 13 773 tis. Kč (v roce 2002: 13 921 tis. Kč). Upsaný základní kapitál činí 500 tis. Kč.

V roce 2003 byl snížen základní kapitál díky vystoupení nebydlících členů o 148 tis. Kč.

6.10.2. Nedělitelný fond

Při vzniku společnosti	
Nedělitelný fond:	
Zůstatek k 1. lednu 2003	51 788
Příděl ze zisku	382
Další povinné příděly	
Úhrada ztráty za rok 2001	-3 447
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2003	48 723

Nedělitelný fond se tvoří přídělem ze zisku. Zůstatek takto tvořeného nedělitelného fondu představuje částku 48 723 tis. Kč. Tyto zdroje jsou určeny ke krytí ztrát společnosti, a proto není určen k rozdělení družstevníkům.

6.10.3. Ostatní fondy ze zisku

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

	Sociální fond	Ostatní fondy
Zůstatek k 1. lednu 2003	2	3 945
Zvýšení ze zisku		11
Použití		
Ostatní změny		
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2003	2	3 956

Sociální fond byl zřízen za účelem zajištění sociálních požadavků zaměstnanců a jako takový tedy není určen k rozdělení družstevníkům.

6.11. Rezervy

Společnost k datu účetní uzávěrky zúčtovala rezervy vytvořené za uplynulá účetní období.

2003	
Rezerva na opravy hmotného majetku	0

Pohyb těchto rezerv je následující (v tis. Kč)

	Rezerva na opravy DHM	Ostatní rezervy	(Celkem)
K 1. lednu 2003	7 000		7 000
Tvorba rezerv			
Zúčtování rezerv	7 000		7 000
K 31. prosinci 2003	0		0

Rezerva na opravy hmotného majetku vychází z předpokládaných nákladů na opravu a z doby, která uplyne od zahájení tvorby rezervy do doby realizace opravy. Je upřesňována na základě inventarizace.

6.12. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy ve výši 163 224 tis. Kč byly přijaty na opravu a údržbu bytových objektů a pořízení pozemků pod budovami (2002: 171 322 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. 2003 nevykazuje společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti 180 a více dnů.

Společnost eviduje následující krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami:

Věřitel	tis. Kč	Lhůta splatnosti	Popis poskytnutého zajištění nebo záruky
Obchodní	195 186	60	
Ostatní	378 139	180	

Společnost eviduje 573 325 tis. Kč závazků vyplývajících z obchodního styku a dále ze závazků vůči družstevníkům.

6.14. Bankovní úvěry a výpomoci

6.14.1. Krátkodobé bankovní úvěry a půjčky – stav k 31. 12. 2003

Společnost nemá uzavřeny žádné krátkodobé bankovní úvěry.

6.14.2. Dlouhodobé bankovní úvěry – stav k 31. 12. 2003 (v tis. Kč)

ZAJIŠTĚNÉ ÚVĚRY	
Úvěr u ČSOB a.s. na výstavbu bytů jištěný zástavním právem, splatný do roku 2031	373 421

Jedná se o úvěry uzavírané pro každý bytový objekt zvlášť v průběhu 30 let.
Náklady na úroky vztahující se k bankovním úvěrům a výpomocím činily 4 179 tis. Kč (2002: 5 012 tis. Kč).

6.15. Ostatní pasiva

Výnosy příštích období a dohadné položky zahrnují především poplatky za smlouvy o převodu bytů do osobního vlastnictví a jsou účtovány do nákladů v období, s kterým věcně a časově souvisí. V roce 2003 bylo převedeno z výnosů příštích období do výnosů 3 520 tis. Kč.

6.16. Daň z příjmů

6.16.1. Daň splatná

Výpočet (odhad) splatné daně z příjmů (v tis. Kč):

	2003
Zisk (ztráta) před zdaněním	2 473
Připočitatelné položky (+)	171 261
Odpočitatelné položky (-)	167 775
Základ daně (daňová ztráta)	5 959
Odečet daňové ztráty (-) podle § 34 odst. 1 zákona o daních z příjmů	
Odečet 10 % HIM podle § 34 odst. 3 zákona o daních z příjmů	58
Odečet ostatních položek (-)	
Základ daně z příjmů	5 901
Sazba daně	31 %
Daň z příjmů	1 812

Daň z příjmů byla zaúčtována na základě daňového přiznání.
V roce 2003 nebyly společnosti předepsány žádné doměrky daně z příjmů.

6.16.2. Daň odložená

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

Výpočet odložené daně

Odložený daňový závazek:

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

Odložená daňová pohledávka:

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

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 podle hlavních oborů produkce (v tis. Kč):

	2003	2002
Poplatky za převody bytů apod.	5 160	11 550
Poplatky z prodlení	4 339	5 372
Poplatek správě	12 000	9 712
Úroky z TV	5 100	10 058
Tržby celkem	26 599	36 692

6.20. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj společnost finanční prostředky nevynakládá.

6.21. Mimořádné náklady a výnosy

Mimořádné výnosy 5 093 tis. Kč tvoří náhrady od pojišťovny (povodeň).
Mimořádné náklady jsou tvořeny z odstupného ve výši 132 tis. Kč a oprav nákladů minulých účetních období ve výši 718 tis. Kč.

6.22. 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.

6.23. Finanční nástroje

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

6.24. Události po datu účetní závěrky

Po termínu sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

6.25. Údaje o přeměnách

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

6.26. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou, viz příloha.

Přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti (v tis. Kč) (tabulka č. 1)

Položka vlastního kapitálu	Počáteční zůstatek		Zvýšení		Snížení		Konečný zůstatek		Vyplacené dividendy	
	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období	běžné období	minulé období
Základní kapitál zapsaný v OR (účet 411)	13 921	14 122	30	22	178	223	13 773	13 921		
Základní kapitál nezapsaný v OR (+/- účet 419)										
Vlastní akcie (- účet 252)										
Součet (411+419-252)	13 921	14 122	30	22	178	223	13 773	13 921		
Emisní ážio (účet 412)										
Kapitálové fondy (účtová skup. 41)	3 509 578	3 658 993	67 255	103 394	857 202	252 808	2 719 631	3 509 578		
Rozdíly z přecenění nezahrnované do HV (účty 414, 418)										
Rezervní fond (účet 421)										
Ostatní fondy ze zisku (účtová skupina 42)	55 734	55 831	4 506	500	7 559	597	52 681	55 734		
Zisk minulých účetních období (účet 428)										
Ztráta minulých účetních období (účet 429)	-3 447		3 447			3 447		-3 447		
Zisky/ztráta za běžné účetní období po zdanění (účet 710)	+429	-3 447	232				661	429		
Vlastní kapitál celkem	3 576 215	3 725 499	75 470	103 916	864 939	253 628	2 786 746	3 576 215		

Příloha č. 2

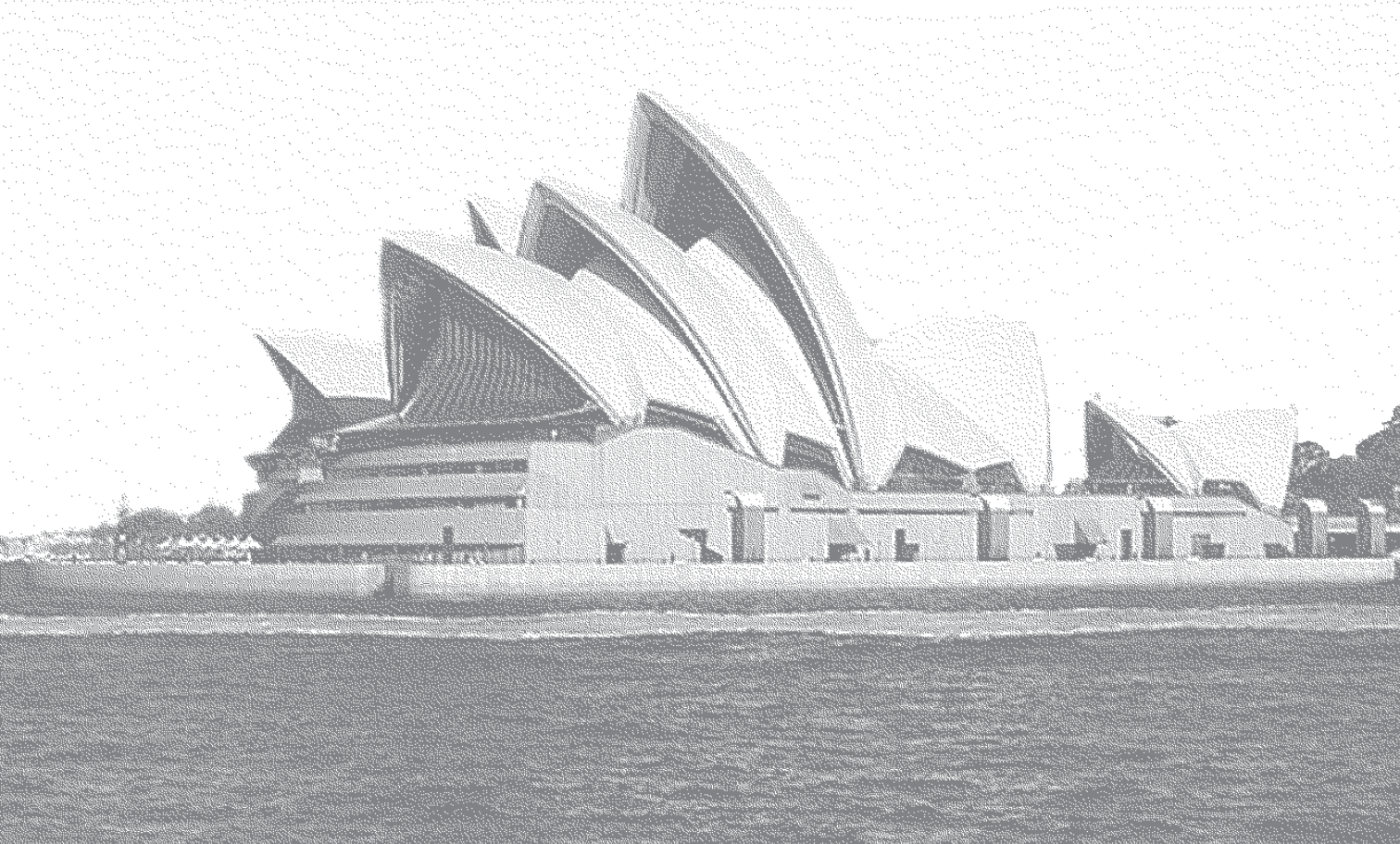
Přehled o peněžních tocích (Cash-flow MF ČR) (v tis. Kč)

(aktuální metodika MF ČR)

Označení	TEXT	hodnota k 31. 12. 2003	
P.	Stav peněž. prostředků na začát. úč. období	81 990	
Z.	Účet. zisk/ztráta z běž. čin. před zdaněním	+/-	-1 770
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace		-4 755
A.1.1.	Odpisy stál. aktiv, pohl. a opr. pol. k maj.	+	4 117
A.1.2.	Změna stavu opr. pol., rezerv a čas. rozl.	+/-	-7 950
A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv	-/+	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	-	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	+/-	-922
A *	Čistý pen. tok z provozní činnosti před zdaněním, změna prov. kapitálu a mim. položky	-6 525	
A.2.	Změny stavu nepeněž. složek prac. kapitálu		48 336
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní čin.	+/-	-51 968
A.2.2.	Změna stavu krátkod. závazků z prov. čin.	+/-	85 130
A.2.3.	Změna stavu zásob	+/-	24
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého fin. majetku	+/-	15 150
A **	Čistý pen. tok z provozní činnosti před zdaněním a mim. položky	41 811	
A.3.	Vyplacené úroky	-	-4 179
A.4.	Přijaté úroky	+	5 101
A.5.	Daň z příjmu za běžnou činnost splatná	-	-1 812
A.5.1.	Zaplacená záloha na daň z příjmu za b. č.	-	-2 268
A.5.2.	(-) nedoplatek / (+) přeplatek	-/+	456
A.6.	Mimořádný výsledek hospodař. po zdanění	+/-	4 243
A.7.	Přijaté dividendy a podíly ze zisku	+	0
A ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	45 164	
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-	-9 136
B.1.1.	Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	-	-7 614
B.1.2.	Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	-	-1 522
B.1.3.	Nabytí dlouhodobého finančního majetku	-	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	+	863 109

B.2.1.	Výnosy z prodeje dlouhodobého majetku	+	863 109
B.2.2.	Výnosy z prodeje dlouhodob. fin. majetku	-/+	0
B.3.	Půjčky(-) spřiz. osobám včt. splátek (+)	-/+	0
B ***	Čistý peněžní tok vztahující se k invest. čin.		853 973
C.1.	Dopady změn dlouhod., popř. krátk. závazků	+	-71 155
C.1.1.	Poskytnutí bankovních úvěrů	-	0
C.1.2.	Splátky bankovních úvěrů	+/-	-66 089
C.1.3.	Změna závazků k podnikům ve skupině	+/-	0
C.1.4.	Změna stavu ostatních dlouhod. závazků	+/-	-5 066
C.2.	Dopady změn vl. kapit. na pen. prostředky	+	-790 129
C.2.1.	Zvýšení základního kapitálu včt. ažia	-	-148
C.2.2.	Vyplac. podílu na vl. kapitálu společníkům	+	0
C.2.3.	Peněžní dary a vklady do vlast. kapitálu	+	-789 946
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky	-	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	-	-35
C.2.6.	Vyplacené dividendy a podíly na zisku	+	0
C ***	Čistý peněž. tok vztahující se k finanční čin.		-861 284
F.	Čisté zvýšení/snížení peněž. prostředků		37 853
R.	Stav pen. prost. na kon. obd. - dle výkazu CF		119 843
S.	Skutečný stav peněž. prostř. na konci obd.		119 843
D.	Rozdíl mezi skut. a vypočt. stavem p. p.		0

Opera je situována do výjimečného městského prostředí, kdy přilehlá botanická zahrada vytváří nádherné zelené pozadí bílých skořepin, záliv přístavu tak důležitou modrou horizontálu a opodál stojící most působivý kompoziční vztah. Nejvýraznějším prvkem budovy opery jsou především skořepiny kryté světlými glazovanými a matnými keramickými dlaždicemi. Vnitřní prostor byl modelován podle akustických požadavků provozu, auditoria v Sydney jsou básně akustiky.



Příloha č. 3

