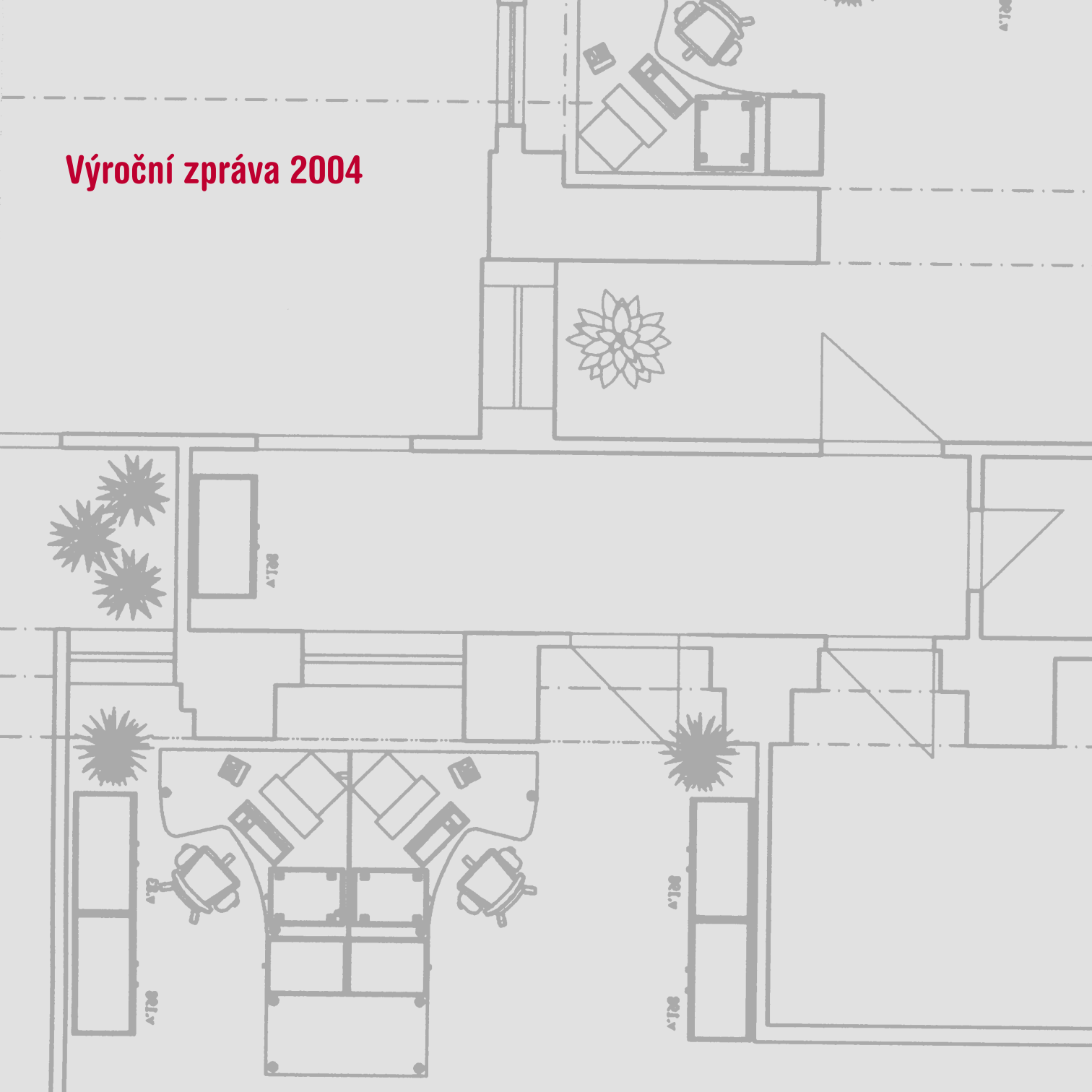


Výroční zpráva 2004





Obsah

1. Úvodní slovo předsedkyně představenstva 2

2. Základní identifikační údaje3

3. Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování4

4. Roční účetní závěrka za rok 2004 a zpráva nezávislého auditora o ověření
 roční účetní závěrky za rok 2004 – příloha č. 1 5 - 13

5. Příloha v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky – příloha č. 2 14 - 25

6. Další finanční a nefinanční informace4

7. Výrok auditora – příloha č. 3 26 - 27

8. Schválení výroční zprávy nejvyšším orgánem družstva28

1. Úvodní slovo předsedkyně představenstva

Vážení klienti a obchodní partneři,

Stavební bytové družstvo POKROK připravilo výroční zprávu za rok 2004, kterou právě dostáváte do rukou. Jaký byl uplynulý rok pro naše družstvo? Ohlédnutí za tímto rokem se opravdu obávat nemusíme.

Cíle, které jsme si stanovili, jsme dosáhli. Orientace na celkovou hospodářskou stabilitu se ukázala jako správná obchodní a finanční politika.

Podařilo se nám zároveň zachovat i tradiční způsob poskytování služeb, zejména v individuálním přístupu ke klientům. Při počtu 20 tisíc bytů ve správě je to sice velmi obtížné, ale tento trend budeme stále preferovat.

Přestože nejsme ve své podstatě organizací, která je založena za účelem dosahování zisku, snažíme se hospodařit s kladným hospodářským výsledkem, a to se v roce 2004 podařilo, a SBD POKROK vykázalo v hospodářském výsledku zisk.

V roce 2004 jsme získali další klienty – nové domy do správy a je to pro nás impuls pro další akvizice.

Stejně jako v minulých letech je však stále naší prioritou spokojenost našich členů a klientů.



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

Představenstvo

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

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.

Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2004 podílely více než 20 % na základním kapitálu účetní jednotky:

Takovéto fyzické ani právnické osoby nejsou.

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

V účetním období 1. 1. – 31. 12. 2004 provedlo družstvo změnu ve složení představenstva a doplnění předmětu podnikání.

Popis organizační struktury účetní jednotky:

Družstvo mělo k 31. 12. 2004 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. 2004 větší než 20 % podíl na jejich základním kapitálu:

Družstvo nemá u žádné společnosti na jejím základním kapitálu.

3. Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování

Použité účetní metody, způsoby oceňování a odpisování, které účetní jednotka používala při sestavování účetní závěrky za rok 2004, jsou podrobně uvedeny v Příloze v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky, která je součástí této výroční zprávy v Příloze č. 2.

4. Roční účetní závěrka za rok 2004 a zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky za rok 2004

Příloha č. 1

5. Příloha v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky

Příloha č. 2

6. 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 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.

Aktivity v zahraničí

Účetní jednotka nemá organizační složky v zahraničí.

7. Výrok auditora

Příloha č. 3

8. Schválení výroční zprávy nejvyšším orgánem družstva

Výroční zpráva byla schválena na jednání shromáždění delegátů dne 16. 9. 2005.

PŘÍLOHA Č. 1

Zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky

k 31. 12. 2004

Účetní jednotky

Stavební bytové družstvo POKROK

Praha 8, Kolárova 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. 2004
- VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY K 31. 12. 2004
- PŘÍLOHA k účetní závěrce v plném rozsahu k 31. 12. 2004

1. Právní skutečnosti

1.1. Auditorská firma

NGB, spol. s r.o.

číslo osvědčení Komory auditorů 134

Bělehradská 18, 140 00 Praha 4

Registrace: MS v Praze – oddíl C, vložka 34055

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, odd. 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 postupy doplňující informace poskytla paní Alena Malíková, hlavní účetní.

1.3. Předmět a druh ověření

Provedení auditu přiložené účetní závěrky za období od 1. 1. 2004 do 31. 12. 2004.

Povinnosti auditora je na základě provedení 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 správnosti účetní závěrky odpovídá statutární orgán účetní jednotky. Provedený audit účetní závěrky nezbaňuje účetní jednotku odpovědnosti za správnost vykázaných výsledků a za důsledky, které vyplnou 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
- české účetní standardy pro podnikatele
- zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění
- zákona č. 588/1992 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění
- zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění
- zákona č. 593/1992 Sb., o rezervách pro zjištění základu daně z příjmů, 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 17. 5. 2005 až 30. 6. 2005, který je na základě použitého postupu a použitých metod podle přesvědčení auditora přiměřeným podkladem pro jeho vyjádření, je udělován účetní jednotce **Stavební bytové družstvo 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 2004.“

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

V Praze dne 30. 6. 2005



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



Ing. Tomáš Brumovský
odpovědný auditor

V současné době spravuje SBD POKROK 20 448 bytů v několika částech Prahy.

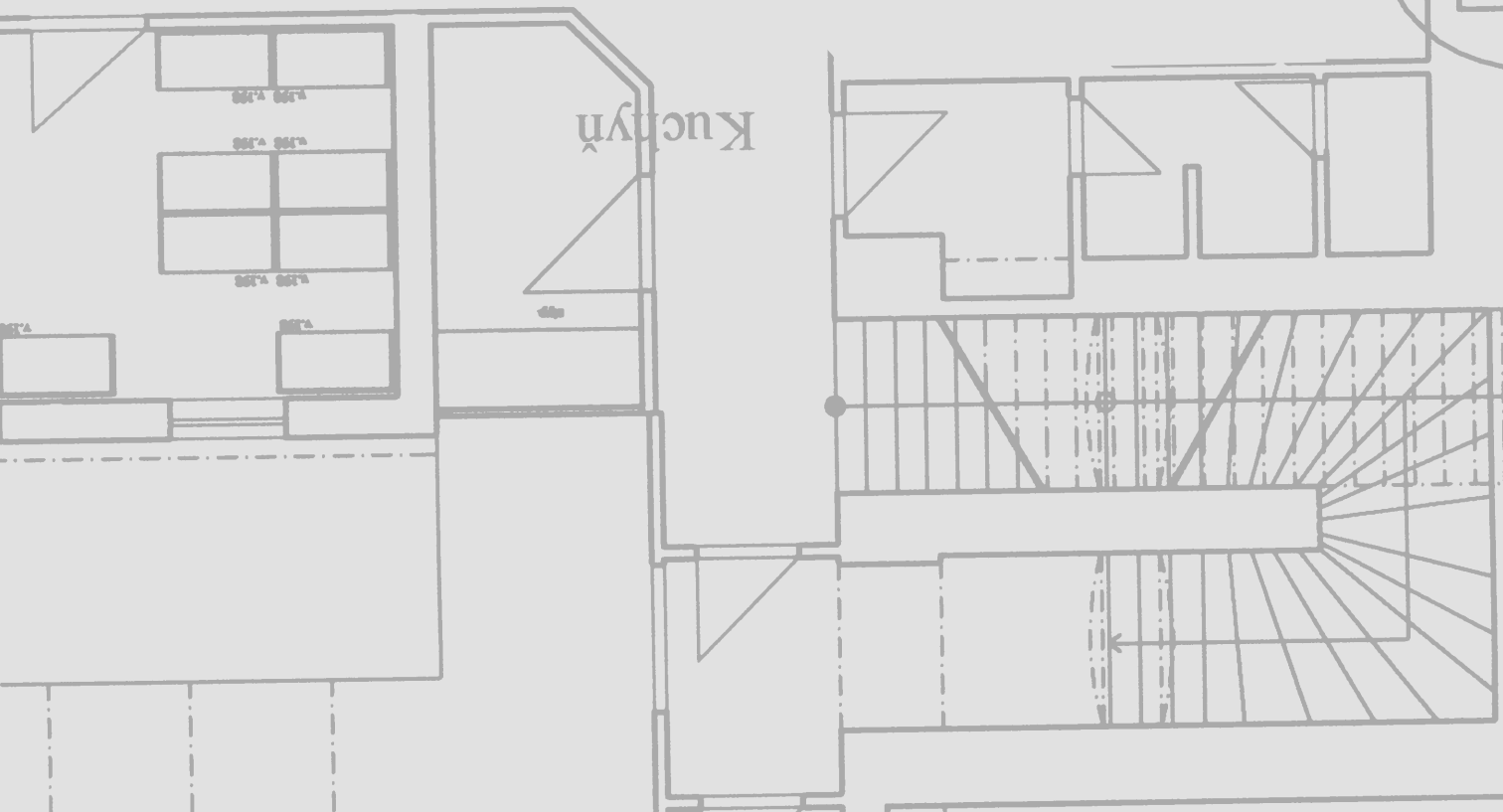
V každé oblasti je pracoviště družstva, které provádí technickou správu bytů. Průměrné stáří domů je 18 let.

Kvalita bydlení v družstevním domě:

Bydlení v družstevním bytě je jednou z nejjistějších forem bydlení u nás. Hodnota družstevního bytu se nijak neliší od hodnoty bytu ve vlastnictví. Družstevní byty a domy jsou většinou ve velmi dobrém stavu. Naše domy se modernizují, opravují a rekonstruují, aby bydlení v nich bylo opravdu příjemné. Investice do oprav dokládají, že obyvatelé našich družstevních domů jsou schopni a ochotni do zkvalitnění svého bydlení vložit značné finanční prostředky.

Celkové investice do větších oprav domů za posledních 5 let činily 412 miliónů korun. Z toho:

• v městské části Praha 12 – Modřany	123 mil. korun
• v městské části Praha 11 – Jižní Město	88 mil. korun
• v městské části Praha 5 – Barrandov a Radotín	39 mil. korun
• v městské části Praha 13 – Lužiny, Velká Ohrada, Nové Butovice	102 mil. korun
• v městské části Praha 6 – Řepy, Ruzyně a Praha 8 – Kobylisy, Bohnice	57 mil. korun



ROZVAHA

v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2004 (v celých tisících Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období		Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
1	AKTIVA CELKEM (ř. 2+3+31+63) = ř. 67	3 231 479	- 60 985	3 170 494	3 898 460
2 A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	24		24	23
3 B.	Dlouhodobý majetek (ř. 4+13+23)	2 424 433	- 34 144	2 390 289	3 119 054
4 B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 5 až 12)	7 486	- 6 485	1 001	1 811
5 B.I. 1.	Zřizovací výdaje				
6 2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje				
7 3.	Software	7 486	- 6 485	1 001	1 811
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)	2 416 948	- 27 660	2 389 288	3 117 243
14 B.II. 1.	Pozemky	3 000		3 000	3 910
15 2.	Stavby	2 399 696	- 14 708	2 384 988	3 112 201
16 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	14 252	- 12 952	1 300	1 132
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+48+58)	806 716	- 26 841	779 875	779 017
32	C.I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	659		659	908
33	C.I. 1.	Materiál	659		659	908
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 47)				
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.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy				
45	6.	Dohadné účty aktivní				
46	7.	Jiné pohledávky				
47	8.	Odložená daňová pohledávka				
48	C.III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	449 187	- 26 841	422 346	415 146
49	C.III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	362 160	- 25 808	336 352	341 046
50	2.	Pohledávky za ovládanými a řízenými osobami				
51	3.	Pohledávky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem				
52	4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	800		800	547
53	5.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění				
54	6.	Stát - daňové pohledávky	127		127	456
55	7.	Ostatní poskytnuté zálohy	54 374		54 374	46 103
56	8.	Dohadné účty aktivní				81
57	9.	Jiné pohledávky	31 726	- 1 033	30 693	26 913
58	C.IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	356 870		356 870	362 963
59	C.IV.1.	Peníze	564		564	387
60	2.	Účty v bankách	199 826		199 826	119 456
61	3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	156 480		156 480	243 120
62	4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek				
63	D.I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	306		306	366
64	D.I. 1.	Náklady příštích období	306		306	366
65	2.	Komplexní náklady příštích období				
66	3.	Příjmy příštích období				

Označení	PASIVA	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
67	PASIVA CELKEM (ř. 68+85+118) = ř. 1	3 170 494	3 898 460
68 A.	Vlastní kapitál (ř. 69+73+78+81+84)	2 106 969	2 786 746
69 A.I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	13 771	13 772
70 A.I. 1.	Základní kapitál	13 771	13 772
71 2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)		
72 3.	Změny základního kapitálu (+/-)		
73 A.II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	2 039 494	2 719 632
74 A.II. 1.	Emisní ážio		
75 2.	Ostatní kapitálové fondy	2 039 494	2 719 632
76 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)		
77 4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)		
78 A.III.	Rezerv. fondy, nedělitel. fond a ost. fondy ze zisku (ř. 79+80)	53 258	52 681
79 A.III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	49 130	48 723
80 2.	Statutární a ostatní fondy	4 128	3 958
81 A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82+83)		
82 A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let		
83 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)		
84 A.V.	Výsledek hos.		
	běž. úč. obd. (+/-) ř. 1-(+69+73+78+81+85+118) = ř. 60	446	661
85 B.	Cizí zdroje (ř. 86+91+102+114)	1 063 525	1 109 908
86 B.I.	Rezervy (ř. 87 až 90)		
87 B.I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů		
88 2.	Rezerva na důchody a podobné závazky		
89 3.	Rezerva na daň z příjmu		
90 4.	Ostatní rezervy		
91 B.II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	170 240	163 162
92 B.II. 1.	Závazky z obchodních vztahů		
93 2.	Závazky za ovládanými a řízenými osobami		
94 3.	Závazky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem		
95 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení		
96 5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	170 240	163 162
97 6.	Vydané dluhopisy		
98 7.	Dlouhodobé směnky k úhradě		

99	8.	Dohadné účty pasivní		
100	9.	Jiné závazky		
101	10.	Odložený daňový závazek		
102	B.III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	572 325	573 325
103	1.	Závazky z obchodních vztahů	215 906	195 186
104	2.	Závazky za ovládanými a řízenými osobami		
105	3.	Závazky za účetními jednotkami pod podstatným vlivem		
106	4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	211	1
107	5.	Závazky k zaměstnancům	57	7
108	6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 931	1 943
109	7.	Stát - daňové závazky a dotace	1 282	629
110	8.	Krátkodobé přijaté zálohy	346 436	369 200
111	9.	Vydané dluhopisy		
112	10.	Dohadné účty pasivní	2 138	1 381
113	11.	Jiné závazky	4 364	4 978
114	B.IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	320 960	373 421
115	B.IV.1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	320 960	373 421
116	2.	Krátkodobé bankovní úvěry		
117	3.	Krátkodobé finanční výpomoci		
118	C.I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)		1 806
119	C.I. 1.	Výdaje příštích období		
120	2.	Výnosy příštích období		1 806

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT

v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2004 (v celých tisících Kč)

Označení	TEXT	Skutečnost v účetním období	
		sledovaném	minulém
1 I.	Tržby za prodej zboží		
2 A.	Náklady vynaložené na prodané zboží		
3 +	Obchodní marže (ř. 1- 2)		
4 II.	Výkony (ř. 5+6+7)	109 500	115 461
5 II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	109 500	115 461
6 II. 2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti		
7 II. 3.	Aktivace		
8 B.	Výkonová spotřeba (ř. 9+10)	119 952	131 183
9 B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	12 055	12 712
10 B. 2.	Služby	107 897	118 471
11 +	Přidaná hodnota (ř. 3+4-8)	- 10 452	- 15 722
12 C.	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	53 769	54 897
13 C. 1.	Mzdové náklady	36 111	37 327
14 C. 2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	3 818	3 943
15 C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	13 034	12 815
16 C. 4.	Sociální náklady	806	812
17 D.	Daně a poplatky	4 956	5 350
18 E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	3 121	4 117
19 III.	Tržby a prodeje dlouhodobého majetku a materiálu (ř. 20+21)	678 367	863 180
20 III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	678 291	863 109
21 III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	76	71
22 F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodob. maj. a mater. (ř. 23+24)	672 998	863 171
23 F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	672 937	863 109
24 F. 2.	Prodaný materiál	61	62
25 G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	- 1 193	7 143
26 IV.	Ostatní provozní výnosy	84 915	89 946
27 H.	Ostatní provozní náklady	17 381	19 147
28 V.	Převod provozních výnosů		
29 I.	Převod provozních nákladů		

30	*	Provozní výsledek hosp. [(ř. 11-12-17-18+19-22+25+26+27+(-28)-(-29))]	- 589	- 2 135
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+35+36)		
34	VII. 1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem		
35	2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů		
36	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	- 1	
42	X.	Výnosové úroky	5 191	5 101
43	N.	Nákladové úroky	3 551	4 179
44	XI.	Ostatní finanční výnosy	68	
45	O.	Ostatní finanční náklady	582	557
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)]	1 125	365
49	Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50+51)	1 534	1 812
50	Q. 1.	- splatná	1 534	1 812
51	Q. 2.	- odložená		
52	**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30+48-49)	- 998	- 3 582
53	XIII.	Mimofádné výnosy	1 740	5 093
54	R.	Mimofádné náklady	296	850
55	S.	Daň z příjmů z mimofádné činnosti (ř. 56+57)		
56	S. 1.	- splatná		
57	S. 2.	- odložená		
58	*	Mimofádný hospodářský výsledek (ř. 53-54-55)	1 444	4 243
59	T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníků (+/-)		
60	***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř. 52+58-59)	446	661
61	****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30+48+53-54)	1 981	2 473

PŘÍLOHA Č. 2

Příloha v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky

k 31. 12. 2004

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 a dozorčích 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 společnosti

6. Doplňující informace k rozvaze

- 6.1. Dlouhodobý nehmotný majetek
- 6.2. Dlouhodobý hmotný majetek
- 6.3. Dlouhodobý finanční majetek
 - 6.3.1. Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem, tj. více než 50 %
 - 6.3.2. Podíly v podnicích s podstatným vlivem, tj. 20-50 %
 - 6.3.3. Přehled ostatních dlouhodobých cenných papírů
 - 6.3.4. Dlouhodobé půjčky
 - 6.3.5. Jiný dlouhodobý finanční majetek

Jistota bydlení v družstevním bytě.

Družstva vznikla především proto, aby zajišťovala (na rozdíl od kapitálových společností zaměřených na zisk) prioritně službu členům. Jejich historie trvá 155 let, když první družstvo vzniklo v Rochdale v Anglii. Téměř miliarda obyvatel planety je nyní členem nějakého družstva. Mezi družstevní velmoci patří USA se 100 mil. členů a Evropská unie s 80 milióny. Bytové družstevnictví u nás má tradici od roku 1873. Po roce 1948 totalitní režim družstva v podstatě vlastnil, ale když koncem 50. let scházely prostředky na výstavbu, bylo bytové družstevnictví obnoveno. Po roce 1989 se družstevnictví muselo vypořádat s nálepkou systému podporovaného komunistickou vládou. Družstva prokázala svoji životaschopnost a fungují úspěšně nadále. Prochází však obdobím podstatných změn. V Evropské unii má družstevnictví značnou autoritu, protože může přinést prospěch i v řešení zaměstnanosti, zdravotnictví, sociálních služeb atd. SBD POKROK si této tradice váží a hodlá ji dále rozvíjet.



- 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. 12
Výkaz Cash - flow

1. Obecné informace

1.1. Popis účetní jednotky

Název: **Stavební bytové družstvo POKROK**
Právní forma: družstvo
Sídlo: Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8
IČ: 00034398

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

Registrace: Obchodní rejstřík, vedený Městským soudem v Praze, odd. Dr.XCVIII, číslo vložky 53, ze dne 21. 9. 1959, rozvahový den 31. 12. 2004

1.2. Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2004 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 účetním období 1. 1. - 31. 12. 2004 provedla společnost změny ve složení představenstva a doplnění předmětu podnikání.

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. 2004

Představenstvo:

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

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. 2004 větší než 20 procentní podíl na jejich základním kapitálu

Společnost nemá u žádné společnosti podíl na jejím základním kapitálu.

2.2. Dohody mezi společníky o rozhodovacích právech

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

2.3. Výše vlastního kapitálu a účetní výsledek hospodaření

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

2.4. Uzavřené ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku

3. Údaje o osobních nákladech a odměnách

viz. tabulka 1

TABULKA 1

	Celkem	Z toho: v hl. pracovním poměru	Statutární a dozorčí orgány	Členové výborů samospráv	Bývalí členové statutárních org.
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	109*	106	12**	454	
Osobní náklady	53 768	53 598			
Odměny statutárních org. a členů výborů samospráv			995	2 823	
Vzniklé nebo sjednané penzijní závazky býv. čl. stat. org. a výborů samospráv					

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

** členové představenstva, členové kontrolní komise a ostatních komisí



4. Výše poskytnutých půjček, úvěrů a ostatních plnění

V roce 2004 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. 563/91 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. Odchytky od metod podle § 7

5.3.3. Způsob stanovení opravných položek

5.3.4. Způsob oprávek k majetku

5.3.5. Způsob uplatnění při přepočtech údajů v cizích měnách na českou měnu

5.3.6. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku 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 ekvivalenci a způsob jejich zaúčtování

5.3.9. Pokud nebyly cenné papíry, podíly a deriváty oceněny reálnou hodnotou nebo ekvivalenci, 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 2004, jsou následující:

5.4.1. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Způsob ocenění:

- Majetek pořízený nákupem je oceňován v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu a další náklady s pořízením související.
- 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 pořízování tohoto majetku, tj. do doby uvedení majetku do používání. Pak jsou součástí finančních nákladů.
- 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 oprávek (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 odpisuje na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti - viz tabulka - rovnoměrně, 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 nehmotného 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.

viz tabulka 2

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

Nakoupené 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.

viz tabulka 3

Odepsané pohledávky trvale snížené hodnoty z důvodu nevymahatelnosti, tj. úmrtí dlužníka, konkurzní řízení a pod. 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.

TABULKA 2

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.

TABULKA 3

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 %

TABULKA 4

v tis. Kč

	Počítač. software	Ocenitelná práva	Nedokončený DNM	Celkem DNM
Pořizovací cena:				
Stav k 1. lednu 2004	7 976			7 976
Přírůstky, Převody				
Úbytky	490			490
Stav k 31. prosinci 2004	7 486			7 486
Oprávky:				
Stav k 1. lednu 2004	6 165			6 165
Roční odpis	810			810
Zařazení, vyřazení majetku	- 490			- 490
Opravné položky k nab. maj. +/-				
Stav k 31. prosinci 2004	6 485			6 485
Účetní zůstatkové hodnoty:				
Stav k 1. lednu 2004	1 811			1 811
Stav k 31. prosinci 2004	1 001			1 001
Zálohy:				
K 1. lednu 2004	0			0
K 31. prosinci 2004	0			0

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku zúčtované do nákladů činily 810 tis. Kč (2003: 1773 tis. Kč).

TABULKA 5

v tis. Kč

	Pozemky, budovy a stavby	Stroje a zařízení	Inventář	Celkem DHM
Pořizovací cena:				
Stav k 1. lednu 2004	3 131 755	404	13 048	3 145 207
Přírůstky	3 860		854	4 714
Převody				
Úbytky	732 918		55	732 973
Stav k 31. prosinci 2004	2 402 697	404	13 847	2 416 948
Oprávky:				
Stav k 1. lednu 2004	15 644	160	12 160	27 964
Roční odpis	1 219	244	443	1 906
Zařazení, vyřazení majetku	2 155		55	2 210
Opravné položky k nab. maj. +/-				
Stav k 31. prosinci 2004	14 708	404	12 548	27 660
Účetní zůstatkové hodnoty:				
Stav k 1. lednu 2004	3 116 111	244	931	3 117 286
Stav k 31. prosinci 2004	2 387 989	0	1 299	2 389 288
Zálohy:				
K 1. lednu 2004	0	0	0	0
K 31. prosinci 2004	0	0	0	0

Pozemky a budovy obytné vč. dalších zařízení v pořizovací ceně 3 098 236 tis. Kč se neodepisují. K úbytkům dochází při převodu bytů do osobního vlas9

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 a Česká spořitelna o uzavírání obchodů s finančními deriváty. Jednotlivé obchody se řídí podmínkami uvedenými v confirmaci. 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 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 daňové 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 společnosti, 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 společnosti

Společnost nemá pro tento bod náplň.

6. Doplňující informace k rozvaze

6.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

viz tabulka 4

6.2. Dlouhodobý hmotný majetek

viz tabulka 5

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 (tis. Kč)

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 depozitní směnky.

6.4. Zásoby

Vykázané zásoby ve výši 658 tis. Kč představují hodnotu materiálů 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 3 896 tis. Kč (2003: 4 518 tis. Kč) a nebyly dosud odepsány.

Opravné položky

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2004 vytvořeny opravné položky na vrub nákladů v celkové výši 1 364 tis. Kč (rok 2003: 652 tis. Kč), z toho daňové uznatelné 76 tis. Kč a účetní (daňové neuznatelné) 1 288 tis. Kč.

Zrušení opravných položek bylo zúčtováno v celkové výši 170 tis. Kč, z toho daňových 170 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

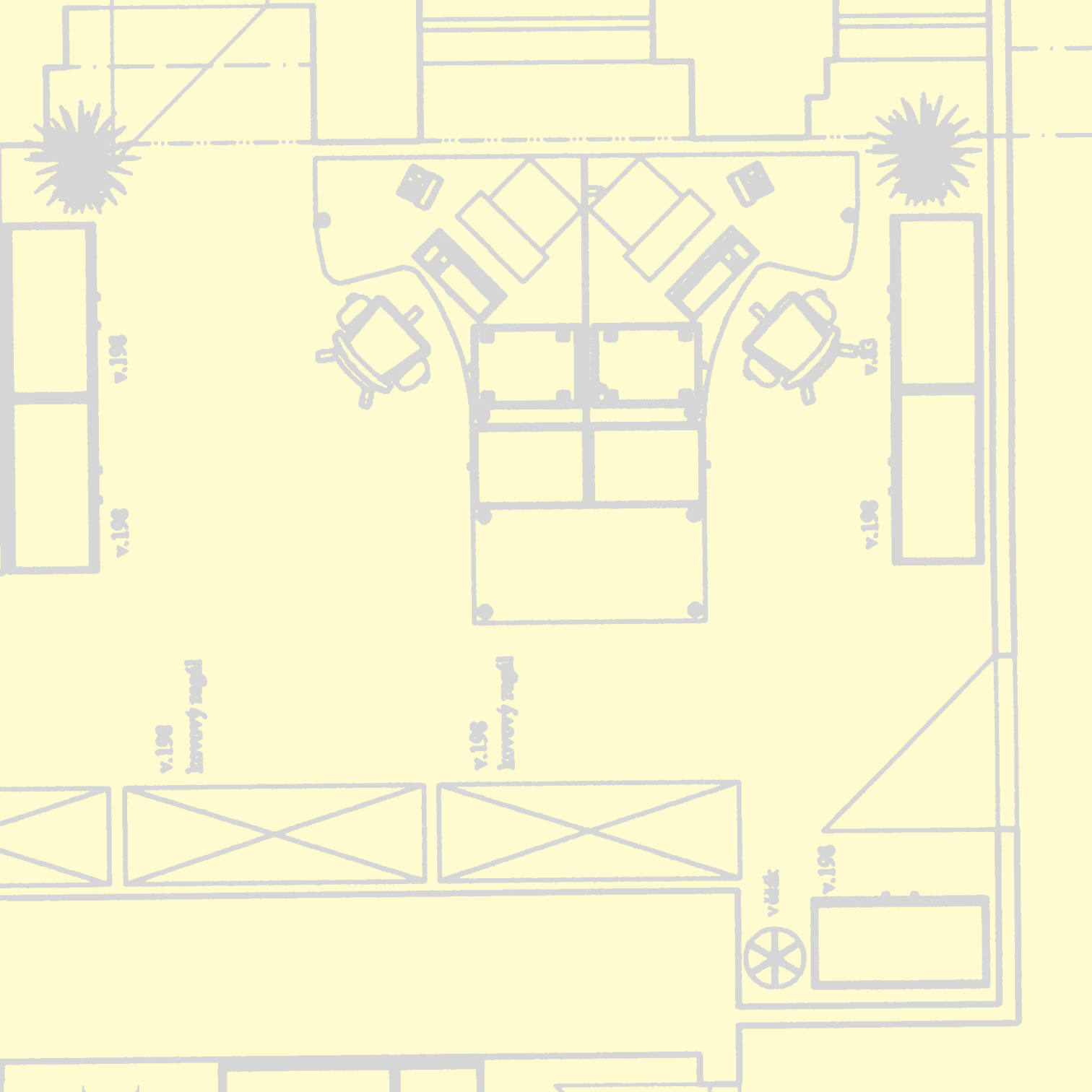
Krátkodobý finanční majetek je tvořen finančními prostředky v české měně: peníze a ceniny ve výši 564 tis. Kč, účty v bankách ve výši 199 826 tis. Kč, z toho termínované vklady ve výši 100 000 tis. Kč, a krátkodobé cenné papíry ve výši 156 480 tis. Kč, jejichž struktura je uvedena v následující tabulce:

Depozitní směnka u KB	62 950
Depozitní směnka u ČS	93 530

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 nejsou k datu účetní závěrky použity.



v.198

v.198

v.198

hovorový materiál

v.198

hovorový materiál

v.198

v.198

v.198

v.198



TABULKA 6

	Zůstatek k 1. 1. 2004	Tvorba opravné položky	Zúčt. opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2004
Opravné položky k DHM a DNM				
Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku				
Opravné položky k zásobám				
Opravné položky k pohledávkám	25 647	1 364	170	26 841
Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku				
Celkem	25 647	1 364	170	26 841

TABULKA 7

Nedělitelný fond	
Zůstatek k 1. lednu 2004	48 723
Příděl ze zisku	407
Další povinné příděly, Úhrada ztráty	
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2004	49 130

TABULKA 8

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

	Sociální fond	Ostatní fondy
Zůstatek k 1. lednu 2004	2	3 956
Zvýšení ze zisku	254	
Použití	84	
Ostatní změny		
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2004	182	3 956

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

TABULKA 9

Krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami:

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

6.9. Opravné položky

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

viz tabulka 6

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 à 100 Kč a dalšího členského vkladu à 2 900 Kč v celkové částce 13 770 tis. Kč (v roce 2003: 13 773 tis. Kč). Upsaný základní kapitál činí 500 tis. Kč.

V roce 2004 byl snížen základní kapitál díky vystoupení nebydlících členů o 3 tis. Kč.

6.10.2. Nedělitelný fond

viz tabulka 7

Nedělitelný fond se tvoří přidělem ze zisku. Zůstatek takto tvořeného nedělitelného fondu představuje částku 49 130 tis. Kč. Tyto zdroje jsou určeny ke krytí ztrát společnosti a proto není určen k rozdělení družstevníkům.

6.10.3. Ostatní fondy ze zisku

viz tabulka 8

6.11. Rezervy

Společnost k datu účetní uzávěrky netvořila rezervy na opravu hmotného majetku.

6.12. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky ve výši 170 240 tis. Kč byly přijaty na opravu a údržbu bytových objektů a pořízení pozemků pod budovami (2003: 163 224 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. 2004 nevykazuje společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti 180 a více dnů.

Společnost eviduje krátkodobé závazky v celkové výši 572 325 tis. Kč. Z toho: závazky z obchodních vztahů ve výši 215 906 tis. Kč a ostatní krátkodobé závazky ve výši 356 419 tis. Kč. Jedná se zejména o přijaté krátkodobé zálohy ve výši 346 436 tis. Kč, dále závazky ze sociálního zabezpečení ve výši 1 328 tis. Kč, zdravotního zabezpečení ve výši 604 tis. Kč a o daňové závazky - daň z příjmu ve výši 581 tis. Kč, DPH ve výši 595 tis. Kč, daň silniční ve výši 21 tis. Kč, závazek vůči státnímu rozpočtu ve výši 85 tis. Kč. V případě daňových závazků se jedná o účetní případy za prosinec 2004 splatné v lednu 2005.

viz tabulka 9

Společnost neeviduje žádné závazky kryté podle zástavního práva.

6.14. Bankovní úvěry a výpomoci

6.14.1. Krátkodobé bankovní úvěry a půjčky

- stav k 31. 12. 2004

Společnost nemá uzavřeny žádné krátkodobé bankovní úvěry.

6.14.2. Dlouhodobé bankovní úvěry - stav k 31. 12. 2004

Zajištěné úvěry

Úvěr u ČSOB a.s. na výstavbu bytů jištěný
zástavním právem, splatný do roku 2031 320 960

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 3 551 tis. Kč (2003: 4 179 tis. Kč).

6.15. Ostatní práva

Výnosy příštích období a dohodné položky zahrnují především
poplatky za smlouvy o převodu bytů do osobního vlastnictví
a jsou účtovány do nákladů v období, ke kterým věcně
a časově souvisí.

V roce 2004 bylo převedeno z výnosů příštích období
do výnosů 1 806 tis. Kč.

6.16. Daň z příjmů

6.16.1. Daň splatná

viz tabulka 10

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, protože vzhledem ke shodě účetní a daňové ceny majetku odložený daňový závazek nevznikl.

Odložená daňová pohledávka

Společnost z důvodu opatrnosti o odložené daňové pohledávce 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 územím hlavního města Prahy.

viz tabulka 11

6.20. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj společnost finanční prostředky nevynakládá.

6.21. Mimořádné náklady a výnosy

Mimořádné výnosy ve výši 1 740 tis. Kč tvoří náhrada od pojišťovny (povodeň).

Mimořádné náklady jsou tvořeny z oprav účtování minulého období a změny metody v souvislosti s registrací k DPH v celkové výši 296 tis. Kč.

TABULKA 10

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

	2004
Zisk (ztráta) před zdaněním	1 981
Připočitatelné položky (+)	153 387
Odpočitatelné položky (-)	149 764
Základ daně (daňová ztráta)	5 604
Odečet daňové ztráty (-) podle § 34 odst. 1 zákona o daních z příjmu	
Odečet 10 % HIM podle § 34 odst. 3 zákona o daních z příjmu	79
Odečet ostatních položek (-)	
Základ daně z příjmu	5 525
Sazba daně	28 %
Daň z příjmu	1 534

Daň z příjmů byla zaúčtována na základě daňového přiznání. V roce 2004 nebyly společnosti předepsány žádné doměrky daně z příjmů.

TABULKA 11

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

	2004
Poplatky za převody bytů apod.	7 943
Poplatky z prodlení	7 529
Poplatek správě	16 795
Úroky z TV	5 191
Tržby celkem	37 458

TABULKA 12

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

Položka vlastního kapitálu	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek	Vyplacené dividendy
Základní kapitál zapsaný v OR (účet 411)	13 772	190	191	13 771	
Základní kapitál nezapsaný v OR (+/- účet 419)					
Vlastní akcie (- účet 252)					
Součet (411+419+252)	13 772	190	191	13 771	
Emisní ážio (účet 412)					
Kapitálové fondy (účtová skup. 413)	2 719 632	52 702	732 840	2 039 494	
Rozdíly z přecenění nezahrnované do HV (účty 414,418)					
Nedělitelný fond (účet 422)	48 723	407		49 130	
Ostatní fondy ze zisku (účtová skupina 427)	3 958	254	84	4 128	
Zisk minulých účetních období (účet 428,431)	661		661		
Ztráta minulých účetních období (účet 429)					
Zisk /ztráta za běžné účetní období po zdanění (účet 710)		446		446	
Vlastní kapitál celkem	2 786 746	53 999	733 776	2 106 969	

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, závazku 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 PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW MF ČR)

v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2004 (v celých tisících Kč)

Označení	TEXT	Hodnota k 31. 12. 2004
(aktuální metodika MF ČR)		
P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	119 843
Z.	Účetní zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	(+/-) 536
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	- 4 767
A.1. 1.	Odpisy stál. aktiv. pohledávek a opr. položek k majetku	+ 3 121
A.1. 2.	Změna stavu opr. položek, rezerv a čas. rozl.	(+/-) - 894
A.1. 3.	Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv	(-/+) - 5 354
A.1. 4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	- 0
A.1. 5.	Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	(+/-) - 1 640
A. *	Čistý pen. tok z provozní činnosti před zdaněním, změna prov. kapitálu a mim. položky	- 4 231
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek prac. kapitálu	77 837
A.2. 1.	Změna stavu pohledávek z provozní čin.	(+/-) - 7 295
A.2. 2.	Změna stavu krátkod. závazků z prov. čin.	(+/-) - 1 757
A.2. 3.	Změna stavu zásob	(+/-) 249
A.2. 4.	Změna stavu krátkod. finančního majetku	(+/-) 86 640
A. **	Čistý pen. tok z provozní činnosti před zdaněním a mim. položky	73 606
A.3.	Vyplacené úroky	- - 3 551
A.4.	Přijaté úroky	+ 5 191
A.5.	Daň z příjmu za běžnou činnost splatná	- - 1 534
A.5.1.	Zaplacená záloha na daň z příjmu za b. č.	- - 1 661
A.5.2.	(-) nedoplatek/ (+) přeplatek	(-/+) 127
A.6.	Mimořádný výsledek hospodař. po zdanění	(+/-) 1 444
A.7.	Přijaté dividendy a podíly ze zisku	+ 0
A. ***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	75 156
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- - 4 737
B.1.1.	Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- - 4 737
B.1.2.	Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 0
B.1.3.	Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	+ 678 291
B.2.1.	Výnosy z prodeje dlouhodobého majetku	+ 678 291
B.2.2.	Výnosy z prodeje dlouhodobého fin. majetku	(-/+) 0

B.3.	Půjčky (-) spříz. osobám včt. splátek (+)	(-/+)	0
B. ***	Čistý peněžní tok vztahující se k invest. čin.		673 554
C.1.	Dopady změn dlouhod., popř. krátk. závazků	+	- 45 383
C.1. 1.	Poskytnutí bankovních úvěrů	-	0
C.1. 2.	Splátky bankovních úvěrů	(+/-)	- 52 461
C.1. 3.	Změna závazků k podnikům ve skupině	(+/-)	0
C.1. 4.	Změna stavu ostatních dlouhod. závazků	(+/-)	7 078
C.2.	Dopady změn vl. kapit. na pen. prostředky	+	- 622 780
C.2. 1.	Zvýšení základního kapitálu včt. ažia	-	- 2
C.2. 2.	Vyplac. podílu na vl. kapitálu společníkům	+	0
C.2. 3.	Peněžní dary a vklady do vlast. kapitálu	+	- 622 694
C.2. 4.	Úhrada ztráty společníky	-	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů	-	- 84
C.2.6.	Vyplacené dividendy a podíly na zisku	+	0
C. ***	Čistý peněž. tok vztahující se k finanční čin.		- 668 163
F.	Čisté zvýšení/snížení peněž. prostředků		80 547
R.	Stav pen. prost. na kon. obd. - dle výkazu CF		200 390
S.	Skutečný stav peněž. prostř. na konci obd.		200 390
D.	Rozdíl mezi skut. a vypočt. stavem p. p.		0

PŘÍLOHA Č. 3

Výrok audítora ke zprávě o výsledcích hospodaření za rok 2004

účetní jednotky

Stavební bytové družstvo POKROK

Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ: 186 00

určeno pro

statutární orgány a družstevníky společnosti

Na základě výsledků provedeného auditu ve dnech 17.5. 2005 až 30.6. 2005, který je na základě použitých postupů a použitých metod podle přesvědčení audítora přiměřeným podkladem pro jeho vyjádření, je udělován účetní jednotce Stavební bytové družstvo 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 audítora 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 2004."

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

V Praze dne 30.6. 2005

NBG, spol. s r.o.

Ing. Tomáš Brumovský

jednatel společnosti

NBG

s.r.o.

Sídlo: Bělehradská 18, 140 00 Praha 4
Kancelář: Na Parkovi 30, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ62687356 Tel: 234633231

Ing. Tomáš Brumovský

odpovědní auditor



Výrok auditora k výroční zprávě za rok 2004

účetní jednotky

Stavební bytové družstvo POKROK

Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ: 186 00

určeno pro

statutární orgány a družstevníky společnosti

Za zpracování, uložení a zveřejnění výroční zprávy odpovídá statutární orgán účetní jednotky. Povinnosti auditora je na základě provedeného ověření vyjádřit názor na výroční zprávu.

Na základě výsledků provedeného ověření je udělen účetní jednotce Stavební bytové družstvo POKROK, Praha 8, následující výrok :

"Výroční zpráva za rok 2004 obsahuje všechny údaje stanovené platnými právními předpisy České republiky. Údaje uvedené ve výroční zprávě jsou v souladu s účetní závěrkou."

V Praze dne 29.8. 2005

NBG, spol. s r.o.

Ing. Tomáš Beumovský

jednatel společnosti

NBG

s.r.o.

Sídlo: Bělehradská 18, 140 00 Praha 4
Kancelář: Na Pankraci 30, 140 00 Praha 4
DIČ CZ2687356 Tel. 234633231

Ing. Tomáš Beumovský

odpovědný auditor



Prohlášení vedení účetní jednotky k auditu

Toto prohlášení je poskytováno v souvislosti s auditem roční účetní závěrky za rok 2004 prováděným auditorskou společností NBG, s. r. o. se sídlem v Praze 4, Bělehradská 18, IČO: 62587358, číslo osvědčení Komory auditorů ČR o zápisu do seznamu auditorských společností 134, za účelem vydání výroku o tom, zda účetní jednotka podává věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace této společnosti.

Vydáváme, podle našeho nejlepšího vědomí a svědomí, toto prohlášení:

1. Uznáváme svou odpovědnost za účetní závěrku v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, včetně všech zveřejňovaných informací, které jsou právními předpisy požadovány.
2. Nedošlo k nesprávnostem vzniklým z viny vedení nebo zaměstnanců, které by mohly mít významný vliv na účetní závěrku.
3. Poskytli jsme Vám přístup ke všem účetním a dalším písemnostem a ke všem zápisům z valných hromad akcionářů a porad představenstva.
4. Účetní jednotka vyhověla všem smlouvám, které by, pokud by nebyly splněny, mohly mít významný vliv na účetní závěrku. Nedošlo k žádným jednáním mezi účetní jednotkou a státními orgány, týkající se výjimky z platných předpisů a jejich porušení.
5. Účetní závěrka a účetnictví řádně zachycují:
 - a) Zůstatky a operace s podniky ve skupině
 - b) Ztráty z uzavřených smluv
 - c) Závazky o zpětném odkoupení prodaných aktiv
 - d) Přijaté a poskytnuté záruky
6. Nemáme žádné záměry, které by mohly významně ovlivnit hodnotu a klasifikaci aktiv a pasiv, které jsou zobrazeny v účetní závěrce.
7. Zjistili jsme a předložili veškeré informace o pohledávkách po lhůtě splatnosti.
8. Účetní jednotka vlastní všechna vykázaná aktiva a neexistují žádná zástavní práva na aktiva společnosti, neuvedená v příloze.
9. Zaznamenali jsme a vykazali všechny závazky, jak skutečné, tak potencionální a v příloze uvedli záruky, které jsme poskytli třetím stranám.
10. Nevyskytly se jiné události po datu účetní závěrky, které by vyžadovaly její úpravu nebo doplnění, než události uvedené v příloze.
11. Závazky vyplývající ze soudních sporů jsou řádně vykázané v účetní závěrce. Předpokládané závazky v souvislosti s právními spory jsou uvedeny v příloze.
12. Neexistují žádné formální ani neformální kompenzační zůstatky na kterémkoliv z našich vkladových nebo investičních účtů. S výjimkou těch, které jsou vedeny v účetnictví, nemáme žádné jiné poskytnuté úvěry.
13. V účetní závěrce jsme správně uvedli možnosti odkoupení akcií a smlouvy a akcie rezervované na opční práva, konverze a jiné požadavky.
14. Jsme si vědomi toho, že pokud by došlo v období po vydání Vaší zprávy o ověření účetní závěrky naší společnosti (ještě před její schválením valnou hromadou) ke znovuotevření již uzavřených účetních knih (z důvodu potřeby opravit některé účetní zápisy), vystane podle §17(7) zákona o účetnictví nutnost sestavit novou účetní závěrku za toto účetní období, včetně ověření nové účetní závěrky auditorem. O případných změnách popsanych v tomto bodě budeme Vaši firmu informovat.

Účetní jednotka potvrzuje, že zpráva o ověření roční účetní závěrky s ní byla auditorem projednána.

V Praze dne 30. 6. 2005