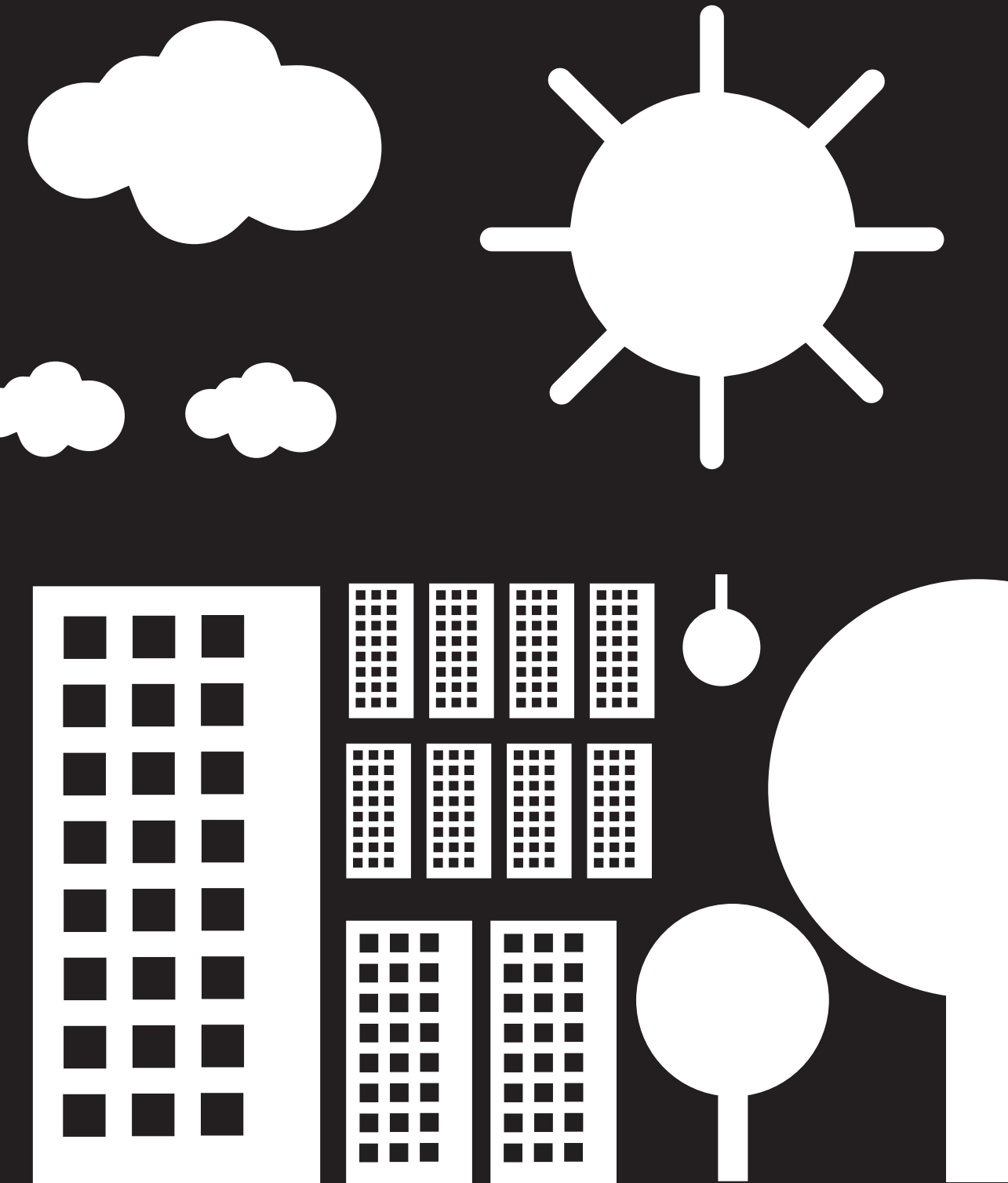


VÝROČNÍ ZPRÁVA 07





OBSAH

Úvodní slovo předsedy představenstva	4
Základní identifikační údaje	6
Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování	8
Další finanční a nefinanční informace	9
Schválení výroční zprávy nejvyšším orgánem družstva	9
Zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2007	10
Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2007	12
Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu k 31. 12. 2007	16
Příloha v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky k 31. 12. 2007	18
Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy k 31. 12. 2007	34



ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

VÁŽENÍ DRUŽSTEVNÍCI, KLIENTI A PARTNEŘI NAŠEHO DRUŽSTVA,

tato výroční zpráva dostatečně podrobně zobrazuje stav hospodaření **SBD POKROK** v roce 2007. Jako každoročně potvrzuje, že naše hospodaření je stabilní a vyrovnané, v souladu s posláním stavebního bytového družstva, jehož hlavním cílem není maximalizace zisku, ale uspokojování potřeb členů a klientů.

Během uplynulých šesti let jsme prošli přerodem z klasické, snad až trochu těžkopádné organizace v moderní subjekt, zaměřený stále více na správu bytového fondu. Jsme už dávno zvyklí hospodařit s reálnými, ekonomicky zdůvodněnými náklady natolik efektivně, aby finanční dopady na obyvatele námi spravovaných objektů byly minimální.

Stále platí, že velké poděkování patří v této souvislosti výborům samospráv a společenství vlastníků jednotek. Jejich obětavá práce přispívá k dobrému jménu „**SBD POKROK**“, obyvatelé dvaceti tisíc bytů v námi spravovaných domech by jistě bez nich nacházeli větší počet důvodů k nespokojenosti a stížnostem.

Stojí však za zamyšlení, zda se po letech stabilizace a následně transformace a modernizace **SBD POKROK** završené získáním certifikátu kvality ISO 9001 opět neblíží přelomová doba, kdy bychom měli přikročit k dalšímu rozvoji moderního bydlení na družstevním principu.

K této úvaze nás vede celosvětový vývoj v segmentu nemovitostí. Zdá se, že dosavadní principy bytové výstavby, jak je známe z posledních dvaceti let, jsou částečně překonány. Potvrdila to tzv. hypoteční krize let 2007 a 2008. Skutečnost, že v rámci České republiky nebyl její dopad tak tvrdý jako jinde, oprávněnost této myšlenky nijak nezpochybňuje. Zvažme tedy, zda by se nastávající roky neměly stát obdobím renesance družstevních forem výstavby a bydlení. **SBD POKROK** jako největší organizace svého druhu v ČR i ve střední Evropě nemůže takové úvahy ignorovat. Souvisí to i s úkolem uspokojit ve větší míře potřeby našich dosud nebydlících členů. Pro ně se šance získat byt jinou než družstevní formou pro další roky pravděpodobně podstatně zhorší. K myšlence o dalším rozvoji Stavebního bytového družstva **POKROK** nás vede i skutečnost, že představenstvo hodnotí letopočet 2007 jako příznivý rok, dobrá je i prognóza pro léta následující.

Nechceme přitom ovšem podléhat přehnanému velikášství – hlavním cílem vedení je zlepšovat i nadále služby členům družstva a jeho klientům. Tento úkol družstva je stále jednoznačný a prvořadý.

Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název	Stavební bytové družstvo POKROK
Právní forma	družstvo
Sídlo	Kollárova 157/18, 186 00 Praha 8
IČ	00034398
DIČ	CZ00034398
Registrace	Obchodní rejstřík, vedený Městským soudem v Praze, odd. Dr. XCVIII, číslo vložky 53, ze dne 21. 9. 1959

PŘEDSTAVENSTVO



Předseda	Ing. Oldřich Sova
Místopředseda	Ing. František Svoboda
Místopředseda	Ing. Jan Vokrouhlecký
Místopředseda	JUDr. Jaroslav Ledvína
Člen	Miloš Průcha
Člen	Věra Hrdinová
Člen	Mgr. Bc. Lucie Helmová

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

Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2007 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. 2007–31. 12. 2007 družstvo provedlo zápisy změn ve složení představenstva. V lednu 2007 byla provedena změna složení představenstva: Ing. Jan Duspěva odstoupil z funkce člena a místopředsedy představenstva, funkce zanikla k 17. 1. 2007. Členem představenstva se stal Miloš Průcha, funkce vznikla 17. 1. 2007.

Popis organizační struktury účetní jednotky

Družstvo mělo k 31. 12. 2007 následující organizační strukturu:



Společnosti, v nichž má účetní jednotka k 31. 12. 2007 větší než 20% podíl na jejich základním kapitálu:

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



INFORMACE O ÚČETNÍCH METODÁCH, OBECNÝCH ÚČETNÍCH ZÁSADÁCH A ZPŮSOBU OCEŇOVÁNÍ



Použité účetní metody, způsoby oceňování a odpisování, které účetní jednotka používala při sestavování účetní závěrky za rok 2007, jsou podrobně uvedeny v Příloze k roční účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy.

DALŠÍ FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE



Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni v září 2008 odstoupila z funkce členky představenstva Věra Hrdinová.

Předpokládaný vývoj účetní jednotky

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

Aktivita v oblasti výzkumu a vývoje

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Aktivita v zahraničí

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v zahraničí.

SCHVÁLENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY NEJVYŠŠÍM ORGÁNEM DRUŽSTVA



Výroční zpráva byla schválena na Shromáždění delegátů dne 22. 11. 2008.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ ROČNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31. 12. 2007

určená pro statutární orgány a družstevníky společnosti.

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

Přílohy: Účetní výkazy: Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2007, Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2007, Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu k 31. 12. 2007

1. PRÁVNÍ SKUTEČNOSTI

1.1. Auditorská firma: NBG, spol. s r.o., Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4, číslo osvědčení Komory auditorů ČR 134, registrace: MS v Praze – oddíl C, vložka 34055

Realizační tým: odpovědný auditor Ing. Tomáš Brumovský, číslo osvědčení KA ČR 0587, asistent Ing. Jiří Voldán

1.2. Účetní jednotka:

Název: Stavební bytové družstvo POKROK, **Právní forma:** družstvo, **Sídlo:** Praha 8, Kollárova 157/18, PSČ 18600, IČ: 00034398

Registrace: Obchodní rejstřík, vedený Městským soudem v Praze, oddíl Dr. XCVIII, číslo vložky 53, ze dne 21. září 1959

Předseda představenstva: Ing. Oldřich Sova

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

1.3. Předmět a druh ověření:

Provedení auditu přiložené účetní závěrky za období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2007. Povinnost auditora je na základě provedeného auditu vyjádřit výrok o této účetní závěrce. Auditor ověřuje 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 nezabývá účetní jednotku odpovědností za správnost vykázaných výsledků a za důsledky, které vyplynou z jiných kontrol, provedených příslušnými kompetentními orgány.

2. VÝROK AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Audit jsme sestavili v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními autorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl audit tak, aby získal přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit též zahrnuje posouzení použitých účetních metod a významných odhadů provedených vedením a dále zhodnocením vypovídací schopnosti účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že provedený audit účetní jednotky Stavební bytové družstvo POKROK, Praha 8, poskytuje přiměřený doklad pro vyjádření následujícího výroku auditora bez výhrad:

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti k 31. 12. 2007 a nákladů, výnosů a výsledků hospodaření za rok 2007 v souladu s účetními předpisy platnými v České republice.

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

V Praze dne 13. 6. 2008


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

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



Ing. Tomáš Brumovský
odpovědný auditor

ROZVAHA V PLNÉM ROZSAHU

K 31. 12. 2007

(v celých tisících Kč)

Označ.	AKTIVA	Řád.	Běžné účetní období			Min. úč. obd.	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM (02 + 03 + 31 + 63) = ř. 67	001	2 435 338	-64 441	2 370 897	2 544 004	
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002	4	–	4	3	
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)	003	1 672 333	-38 553	1 633 780	1 763 409	
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	7 387	-7 231	156	119	
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	–	–	–	–	
B. I. 2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	–	–	–	–	
B. I. 3.	Software	007	7 387	-7 231	156	119	
B. I. 4.	Ocenitelná práva	008	–	–	–	–	
B. I. 5.	Goodwill (+/-)	009	–	–	–	–	
B. I. 6.	Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	010	–	–	–	–	
B. I. 7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	–	–	–	–	
B. I. 8.	Poskytnuté zálohy dlouhodobý nehmotný majetek	012	–	–	–	–	
B. II	Dlouhodobý hmotný majetek (ř. 14 až 22)	013	1 664 931	-31 322	1 633 609	1 763 275	
B. II. 1.	Pozemky	014	6 933	–	6 933	7 054	
B. II. 2.	Stavby	015	1 642 058	-17 204	1 624 854	1 754 003	
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	15 940	-14 118	1 822	2 218	
B. II. 4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	–	–	–	–	
B. II. 5.	Základní stádo a tažná zvířata	018	–	–	–	–	
B. II. 6.	Jiný dlouhodobý majetek	019	–	–	–	–	
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý majetek	020	–	–	–	–	
B. II. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	–	–	–	–	
B. II. 9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022	–	–	–	–	
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023	15	–	15	15	
B. III. 1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	–	–	–	–	
B. III. 2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	15	–	15	15	
B. III. 3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	–	–	–	–	
B. III. 4.	Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	–	–	–	–	
B. III. 5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	–	–	–	–	
B. III. 6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	–	–	–	–	
B. III. 7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	–	–	–	–	
C.	Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)	031	761 978	-25 888	736 090	779 498	
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	267	-267	–	486	
C. I. 1.	Materiál	033	267	-267	–	486	
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	–	–	–	–	

Označ.	AKTIVA	Řád.	Běžné účetní období			Min. úč. obd.	
			Brutto	Korekce	Netto	Netto	Netto
C. I. 3.	Výrobky	035	–	–	–	–	
C. I. 4.	Zvířata	036	–	–	–	–	
C. I. 5.	Zboží	037	–	–	–	–	
C. I. 6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	–	–	–	–	
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	–	–	–	–	
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	–	–	–	–	
C. II. 2.	Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	041	–	–	–	–	
C. II. 3.	Pohledávky – podstatný vliv	042	–	–	–	–	
C. II. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky	043	–	–	–	–	
C. II. 5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	–	–	–	–	
C. II. 6.	Dohadné účty aktivní	045	–	–	–	–	
C. II. 7.	Jiné pohledávky	046	–	–	–	–	
C. II. 8.	Odložená daňová pohledávka	047	–	–	–	–	
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	373 832	-25 621	348 211	412 318	
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	49	326 674	-3 233	323 441	355 889	
C. III. 2.	Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	050	–	–	–	–	
C. III. 3.	Pohledávky – podstatný vliv	051	–	–	–	–	
C. III. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	052	1 345	–	1 345	275	
C. III. 5.	Sociální zabezpečení a zdravotní zajištění	053	–	–	–	–	
C. III. 6.	Stát – daňové pohledávky	054	48	–	48	235	
C. III. 7.	Ostatní poskytnuté zálohy	055	22 717	–	22 717	33 085	
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	056	–	–	–	–	
C. III. 9.	Jiné pohledávky	057	23 048	-22 388	660	22 834	
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	387 879	–	387 879	366 694	
C. IV. 1.	Peníze	059	578	–	578	461	
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	387 301	–	387 031	366 233	
C. IV. 3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	–	–	–	–	
C. IV. 4.	Pořizovací krátkodobý finanční majetek	062	–	–	–	–	
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	1 023	–	1 023	1 094	
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	494	–	494	357	
D. I. 2.	Komplexní náklady příštích období	065	–	–	–	–	
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	529	–	529	737	

Označ.	PASIVA	Řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118) = ř. 01	067	2 370 897	2 544 004
A.	Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)	068	1 486 526	1 577 897
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	12 922	13 109
A. I. 1.	Základní kapitál	070	12 922	13 109
A. I. 2.	Vlastní akcie a vlastní podíly (-)	071	-	-
A. I. 3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072	-	-
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	1 419 201	1 510 956
A. II. 1.	Emisní ážio	074	-	-
A. II. 2.	Ostatní kapitálové fondy	075	1 419 201	1 510 956
A. II. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	-	-
A. II. 4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077	-	-
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 až 80)	078	49 799	49 692
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	49 308	49 309
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	080	491	383
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82 až 83)	081	3 956	3 956
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	3 956	3 956
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083	-	-
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-) ř. 01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 118) = ř. 60	084	648	184
B.	Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)	085	884 371	966 107
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	900	-
B. I. 1.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	087	-	-
B. I. 2.	Rezerva na důchody a podobné závazky	088	-	-
B. I. 3.	Rezerva na daň z příjmu	089	-	-
B. I. 4.	Ostatní rezervy	090	900	-
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	189 887	243 963
B. II. 1.	Závazky z obchodních vztahů	092	-	-
B. II. 2.	Závazky – ovládající a řídicí osoba	093	-	-
B. II. 3.	Závazky – podstatný vliv	094	-	-

Označ.	PASIVA	Řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
B. II. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	095	-	-
B. II. 5.	Dlouhodobé přijaté zálohy	096	189 887	243 963
B. II. 6.	Vydané dluhopisy	097	-	-
B. II. 7.	Dlouhodobé směnky k úhradě	098	-	-
B. II. 8.	Dohadné účty pasivní	099	-	-
B. II. 9.	Jiné závazky	100	-	-
B. II. 10.	Odložený daňový závazek	101	-	-
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 103 až 113)	102	512 439	503 218
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	206 111	204 467
B. III. 2.	Závazky – ovládající a řídicí osoba	104	-	-
B. III. 3.	Závazky – podstatný vliv	105	-	-
B. III. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	62	-2
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	9	11
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	1 784	1 833
B. III. 7.	Stát – daňové závazky a dotace	109	669	608
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	212 545	259 904
B. III. 9.	Vydané dluhopisy	111	-	-
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	2 876	765
B. III. 11.	Jiné závazky	113	88 383	35 632
B. IV	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	181 145	218 926
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	181 145	218 926
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	-	-
B. IV. 3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117	-	-
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	-	-
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	-	-
C. I. 2.	Výnosy příštích období	120	-	-

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

V PLNÉM ROZSAHU K 31. 12. 2007

(v celých tisících Kč)

Označ.		Řád.	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej zboží	1	–	–
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	–	–
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3	–	–
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	79 302	101 358
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	79 302	101 358
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6	–	–
II.3.	Aktivace	7	–	–
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 - 10)	8	70 484	108 488
B.1.	Spotřeba materiálu	9	5 558	8 108
B.2.	Služby	10	64 926	100 380
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	8 818	-7 130
C	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	37 833	46 798
C.1.	Mzdové náklady	13	25 175	31 086
C.2.	Odměny členům orgánu společenstva a družstva	14	2 239	3 303
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	9 557	11 562
C.4.	Sociální náklady	16	862	847
D.	Daně a poplatky	17	2 187	2 804
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2 647	2 309
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20 - 21)	19	129 343	486 167
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	129 234	486 036
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	109	131
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23 + 24)	22	129 316	486 129
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	129 182	486 018
F.2.	Prodaný materiál	24	134	111
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-2 898	2 532
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	58 102	87 581
H.	Ostatní provozní náklady	27	21 926	31 056
V.	Převod provozních výnosů	28	7 388	9 172
I.	Převod provozních nákladů	29	7 388	9 172
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 + 25 + 26 - 27 + (-28) - (29)]	30	-544	54
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	–	–
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	–	–

Označ.		Řád.	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33	–	–
VII.1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	–	–
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	–	–
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého majetku	36	–	–
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	–	–
K.	Náklady z finančního majetku	38	–	–
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	–	–
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	–	–
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	–	–
X.	Výnosové úroky	42	6 347	5 226
N.	Nákladové úroky	43	2 150	2 372
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	–	3
O.	Ostatní finanční náklady	45	521	588
XII.	Převod finančních výnosů	46	–	–
P.	Převod finančních nákladů	47	–	–
*	Finanční výsledek hospodaření (ř. 31 - 32 + 33 + 37 + 38 + 39 - 40 + 41 + 42 - 43 + 44 - 45 + (-46) - (47))	48	3 676	2 270
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	1 127	1 435
Q. 1.	– splatná	50	1 127	1 435
Q. 2.	– odložená	51	–	–
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	2 005	890
XIII.	Mimořádné výnosy	53	6	–
R.	Mimořádné náklady	54	1 363	705
S.	Daň z příjmů z mimořádné činnosti (ř. 56 + 57)	55	–	–
S. 1.	– splatná	56	–	–
S. 2.	– odložená	57	–	–
*	Mimořádný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58	-1 357	-705
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	–	–
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	648	184
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48 + 53 - 54)	61	1 775	1 619

PŘÍLOHA
V PLNÉM ROZSAHU
TVOŘÍCÍ SOUČÁST
ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
K 31. 12. 2007

OBSAH

1. OBECNÉ INFORMACE

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

- 2. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH KAPITÁLOVÝCH VKLADECH
 - 2.1. Společnosti, v nichž má účetní jednotka větší než 20 procentní podíl na jejich základním kapitálu
 - 2.2. Dohody mezi společníky o rozhodovacích právech
 - 2.3. Výše vlastního kapitálu a účetní výsledek hospodaření
 - 2.4. Uzavřené ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku
- 3. ÚDAJE O OSOBNÍCH NÁKLADECH A ODMĚNÁCH

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

- 6. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ROZVAZE
 - 6.1. Dlouhodobý nehmotný majetek
 - 6.2. Dlouhodobý hmotný majetek
 - 6.3. Dlouhodobý finanční majetek
 - 6.3.1. Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem, tj. více než 50%
 - 6.3.2. Podíly v podnicích s podstatným vlivem, tj. 20–50%
 - 6.3.3. Přehled ostatních dlouhodobých cenných papírů
 - 6.3.4. Dlouhodobé půjčky
 - 6.3.5. Jiný dlouhodobý finanční majetek
 - 6.4. Zásoby
 - 6.5. Dlouhodobé pohledávky
 - 6.6. Krátkodobé pohledávky
 - 6.7. Krátkodobý finanční majetek
 - 6.8. Ostatní aktiva
 - 6.9. Opravné položky
 - 6.10. Vlastní kapitál
 - 6.10.1. Přehled o změnách vlastního kapitálu v průběhu účetního období
 - 6.10.2. Kapitálové fondy
 - 6.10.3. Nedělitelný fond
 - 6.10.4. Ostatní fondy ze zisku
 - 6.11. Rezervy
 - 6.12. Dlouhodobé závazky
 - 6.13. Krátkodobé závazky
 - 6.14. Bankovní úvěry a výpomoci
 - 6.14.1. Krátkodobé bankovní úvěry a půjčky
 - 6.14.2. Dlouhodobé bankovní úvěry
 - 6.15. Ostatní pasiva
 - 6.16. Daň z příjmů
 - 6.16.1. Daň splatná
 - 6.16.2. Daň odložená
 - 6.17. Leasing
 - 6.18. Závazky nevykázané v rozvaze
 - 6.19. Výnosy běžného roku
 - 6.20. Výdaje na 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
- Přehled o změnách vlastního kapitálu společnosti

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
- Realitní činnost
- Činnost podnikatelských, finančních, organizačních a ekonomických poradců
- Zpracování dat, služby databank, správa sítí
- Správa a údržba nemovitostí

Registrace:
Městský soud v Praze oddíl DrXCVIII,
vložka 53
Datum vzniku: 21. září 1959
Rozvahový den: 31. prosinec 2007

1.2. Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2007 podílely 20 a více procenty na základním kapitálu účetní jednotky

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

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

V roce 2007 byla provedena změna složení představenstva: Ing. Jan Duspěva odstoupil z funkce člena a místopředsedy představenstva, zánik funkce k 17. 1. 2007. V lednu se stal členem představenstva Miloš Průcha, vznik funkce 17. 1. 2007.

1.4. Popis organizační struktury účetní jednotky

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

1.5. Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2007

Představenstvo

Ing. Oldřich Sova	předseda
Ing. František Svoboda	místopředseda
Ing. Jan Vokrouhlecký	místopředseda
JUDr. Jaroslav Ledvína	místopředseda
Miloš Průcha	člen
Věra Hrdinová	člen
Mgr. Bc. Lucie Helmová	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. 2007 větší než 20 procentní podíl na jejich základním kapitálu

Společnost nemá u žádné společnosti podíl na jejím základním kapitálu.

2.2. Dohody mezi společníky o rozhodovacích právech

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

2.3. Výše vlastního kapitálu a účetní výsledek hospodaření

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

2.4. Uzavřené ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku

Společnost neuzavřela ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku.

3. ÚDAJE O OSOBNÍCH NÁKLADECH A ODMĚNÁCH

	Celkem	Z toho:	Statutární	Členové výborů	Delegáti SD
	v hl. pracovním poměru		a dozorčí orgány	samospráv	
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	89*	88	11**	118	226
Osobní náklady (tis. Kč)	34 413***	33 038	1 028		
Odměny statutárních orgánů a členů VS (tis. Kč)			1 552	320	367

* bez zaměstnanců pracujících na základě DPČ, kteří nejsou započtení do evidenčního stavu
** členové představenstva, členové kontrolní komise a ostatních komisí
*** osobní náklady bez nákladů na zaměstnance bytových objektů pracujících na základě DPČ; osobní náklady včetně DPČ 37 832 tis. Kč

4. VÝŠE POSKYTNUTÝCH PŮJČEK, ÚVĚŘŮ A OSTATNÍCH PLNĚNÍ

V roce 2007 neobdrželi členové statutárních orgánů žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy, další výhody a nevlastní žádné akcie společnosti.

5. OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

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

5.2. Účetní závěrka byla vypracována na principu historických cen.

5.3. Informace o účetních zásadách
Konkrétní údaje k následujícím metodickým bodům 5.3.1.–5.3.9. jsou uvedeny v jednotlivých částech kapitoly 5.4.

- 5.3.1. Způsob oceňování a odpisování
- 5.3.2. 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 2007, 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. 6.11. Rezervy). Tyto rezervy jsou zúčtovány do výnosů v období, ve kterém dochází k provedení oprav.

■ Odpisování:
Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se odpisuje na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti – viz tabulka – rovnoměrně měsíčně, první odpis se uplatňuje v měsíci zařazení do používání. U nehmotného majetku v pořizovací ceně od 20 tis. Kč do 60 tis. Kč pořízeného do prosince 2005 se pokračovalo v započatém způsobu odpisování (tj. rovnoměrně po dobu 4 let). Dlouhodobý nehmotný majetek pořízený od 1. 1. 2006 se odpisuje rovnoměrně po dobu 36 měsíců od měsíce zařazení do používání. Drobný nehmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně do 60 tis. Kč se účtuje do nákladů jako Ostatní služby. Dále je tento majetek veden v operativní evidenci.

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

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

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

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

■ **Opravná položka k nabytému majetku**
Společnost o opravné položce k nabytému majetku neúčtovala.

■ **Finanční pronájem**
Společnost leasingové služby nevyužívá.

5.4.2. Finanční majetek
Cenné papíry jsou oceněny při nabytí pořizovací cenou včetně nákladů s pořízením souvisejících (tj. poplatky a provize makléřům, poradcům, burzám).

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

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

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

Způsob výpočtu opravných položek:

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

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

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

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

5.4.6. Devizové operace
Společnost nemá majetek ani pohledávky nebo závazky v cizí měně.

5.4.7. Finanční deriváty
Společnost uzavřela rámcové smlouvy s bankami ČSOB, KB 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 nepře počítává.

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

5.4.9. Daň z příjmů
■ **Splatná daň z příjmů**
se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy) v členění na daň z činnosti běžné a mimořádné.

■ **Odložená daň z příjmů**
se zjišťuje u společností, které tvoří skupinu podniků a u všech účetních jednotek, na které se vztahuje povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Vychází z rozvahového přístupu, tj. z přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv 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. DOPLŇUJÍCÍ 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 2007	7 486	–	–	7 486
Přírůstky	115	–	–	115
Převody	–	–	–	–
Úbytky	215	–	–	215
Stav k 31. prosinci 2007	7 386	–	–	7 386
Oprávk				
Stav k 1. lednu 2007	7 368	–	–	7 368
Roční odpis	135	–	–	135
Zařazení, vyřazení majetku	-272	–	–	-272
Opravné položky k nab. maj. (+ -)	–	–	–	–
Stav k 31. prosinci 2007	7 231	–	–	7 231
Účetní zůstatkové hodnoty				
Stav k 1. lednu 2007	118	–	–	118
Stav k 31. prosinci 2007	155	–	–	155
Zálohy				
K 1. lednu 2007	0	–	–	0
K 31. prosinci 2007	0	–	–	0

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku zúčtované do nákladů činily 135 tis. Kč.

6.2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

	Pozemky budovy a stavby	Dopravní prostředky	Stroje, přístroje a zařízení	Inventář	Celkem DHM
Pořizovací cena	–	–	–	–	–
Stav k 1. lednu 2007	1 777 088	2 692	11 500	1 814	1 793 094
Přírůstky	4 264	569	187	78	5 098
Převody	-132 361	–	–	–	-132 361
Úbytky	–	-764	-136	–	-900
Stav k 31. prosinci 2007	1 648 991	2 497	11 551	1 892	1 664 931
Oprávk					
Stav k 1. lednu 2007	16 031	2 320	10 864	604	29 819
Roční odpis	1 428	237	366	498	2 529
Zařazení, vyřazení majetku	-255	-635	-136	–	-1 155
Opravné položky k nab. maj. (+ -)	–	–	–	–	–
Stav k 31. prosinci 2007	17 204	1 922	11 094	1 102	31 322
Účetní zůstatkové hodnoty					
Stav k 1. lednu 2007	1 761 057	372	636	1 210	1 763 275
Stav k 31. prosinci 2007	1 631 787	575	457	790	1 633 609
Zálohy					
K 1. lednu 2007	0	0	0	0	0
K 31. prosinci 2007	0	0	0	0	0

Pozemky a budovy obytné vč. dalších zařízení v pořizovací ceně 1 598 071 tis. Kč se neodpisují. Odpisy dlouhodobého hmotného majetku, zúčtované do nákladů, činily 2 512 tis. Kč. Účetní odpisy nejsou od roku 2006 shodné s daňovými.

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

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

Společnost nemá žádné podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem.

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

Společnost nemá žádné podíly v podnicích s podstatným vlivem.

6.3. 3. Přehled ostatních dlouhodobých cenných papírů a vkladů (tis. Kč)

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

6.3.4. Dlouhodobé půjčky (tis. Kč)

Společnost neposkytuje dlouhodobé půjčky.

6.3.5. Jiný dlouhodobý finanční majetek (tis. Kč)

Společnost nevlastní dlouhodobé termínované vklady ani depositní směnky.

6.4. Zásoby

Vykázané zásoby ve výši 267 tis. Kč představují hodnotu materiálu na skladě (2006: 486 tis. Kč). K zásobám byla na základě výsledku inventarizace vytvořena účetní opravná položka ve výši 100 %.

6.5. Dlouhodobé pohledávky

Společnost nevykazuje dlouhodobé pohledávky.

6.6. Krátkodobé pohledávky

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

Pohledávky po lhůtě splatnosti více než 180 dnů činily 4 429 tis. Kč (2006: 5 868 tis. Kč.), z toho 1 726 tis. Kč tvoří pohledávky za SVJ (2006: 1 778 tis. Kč).

■ Opravné položky

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, a neprodejné zásoby byly v roce 2007 vytvořeny opravné položky na vrub nákladů v celkové výši 5 833 tis. Kč (rok 2006: 3 402 tis. Kč), z toho daňově uznatelné 1 325 tis. Kč a účetní (daňově neuznatelné) 4 505 tis. Kč.

Zrušení opravných položek bylo zúčtováno v celkové výši 3 834 tis. Kč, z toho daňových 1 283 tis. Kč. Důvodem pro zrušení opravných položek bylo uhrazení pohledávek nebo odpis nevymahatelných nebo promlčených pohledávek.

■ Odpis pohledávek

Odpis nevymahatelných a promlčených pohledávek byl k datu účetní závěrky proveden ve výši 896 tis. Kč. Odepsané nedobytné pohledávky: Pohledávka IBC ve výši 124 tis. Kč a pohledávka z reklamací ve výši 769 tis. Kč.

6.7. Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek je tvořen finančními prostředky v české měně: peníze a ceniny ve výši 578 tis. Kč a účty v bankách ve výši 387 301 tis. Kč.

6.8. Ostatní aktiva

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

Příjmy příštích období obsahují nájemné placené složenkami a SIPO.

6.9. Opravné položky

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

	Zůstatek k 1. 1. 2007	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2007
Opravné položky k DHM a DNM	–	–	–	–
Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku	–	–	–	–
Opravné položky k zásobám	0	267	0	267
Opravné položky k pohledávkám	23 889	5 566	-3 834	25 621
Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku	–	–	–	–
Celkem	23 889	5 833	-3 834	25 888

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 12 821 tis. Kč (v roce 2006: 13 108 tis. Kč). Upsaný základní kapitál činí 500 tis. Kč.

V roce 2007 byl základní kapitál snížen o 187 tis. Kč z důvodu vystoupení nebydlících členů.

Změny vlastního kapitálu jsou uvedeny v samostatné příloze.

6.10.2. Kapitálové fondy (účtová skupina 413)

Fondy dodatečných vkladů	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2007	1 510 956
Zvýšení	38 410
Snížení	130 165
Zůstatek k 31. prosinci 2007	1 419 201

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

6.10.3. Nedělitelný fond

	tis. Kč
Nedělitelný fond	–
Zůstatek k 1. lednu 2007	49 309
Příděl ze zisku	–
Další povinné příděly	–
Úhrada ztráty	–
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2007	49 309

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

6.10.4. Ostatní fondy ze zisku

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

	Sociální fond
Zůstatek k 1. lednu 2007	383
Zvýšení ze zisku	184
Použití	77
Ostatní změny	–
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2007	490

Sociální fond byl zřízen za účelem zajištění sociálních požadavků zaměstnanců.

6.11. Rezervy

Společnost k datu účetní uzávěrky netvořila rezervy na opravu hmotného majetku. Společnost vytvořila rezervu na rizika spojená s probíhajícím soudním sporem ve výši 900 tis. Kč.

6.12. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy ve výši 189 887 tis. Kč byly přijaty na opravu a údržbu bytových objektů a pořízení pozemků pod budovami (2006: 243 964 tis. Kč). Zálohy jsou roz-pouštěny v souladu s vnitrodružstevními pravidly dle skutečné potřeby.

6.13. Krátkodobé závazky

Obvyklá doba splatnosti závazků dle smluv činí 30 dnů. K 31. 12. 2007 nevykazuje společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti 180 a více dnů. Společnost eviduje krátkodobé závazky v celkové výši 512 439 tis. Kč. Z toho: závazky z obchodních vztahů ve výši 206 111 tis. Kč a ostatní krátkodobé závazky ve výši 306 328 tis. Kč. Jedná se zejména o přijaté krátkodobé zálohy ve výši 212 545 tis. Kč, dohadné položky

ve výši 2 876 tis. Kč, dále závazky ze sociálního zabezpečení ve výši 1 221 tis. Kč, zdravotního zabezpečení a penzijního připojištění ve výši 563 tis. Kč, závazků vůči členům družstva a zaměstnancům ve výši 71 tis. Kč, závazků vůči SVJ ve výši 85 491 tis. Kč, ostatní závazky (z účtu 379) ve výši 2 892 tis. Kč a o daňové závazky – daň z příjmu zaměstnanců a DPH ve výši 669 tis. Kč. V případě daňových závazků a závazků ze sociálního a zdravotního pojištění se jedná o účetní případy za prosinec 2007 splatné v lednu 2008.

Krátkodobé závazky kryté podle zástavního práva nebo zárukami:

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

Společnost neeviduje žádné závazky kryté podle zástavního práva.

6.14. Bankovní úvěry a výpomoci

6.14.1. Krátkodobé bankovní úvěry a půjčky – stav k 31. 12. 2007

Společnost nemá uzavřeny žádné krátkodobé bankovní úvěry.

6.14.2. Dlouhodobé bankovní úvěry – stav k 31. 12. 2007

Zajištěné úvěry	Kč
Úvěr u ČSOB a.s. na výstavbu bytů jištěný zástavním právem, splatný do roku 2031 (úvěry uzavírané pro každý bytový objekt zvlášť v průběhu 30-ti let)	181 173 740
Úvěr u ČS a.s. pro objekt 505 (dosud nečerpán)	280
Úvěr u Wüstenrot pro objekt 536 (dosud nečerpán)	-29 349
Celkem	181 144 671

Náklady na úroky vztahující se k bankovním úvěrům a výpomocím činily 2 150 tis. Kč (2006: 2 372 tis. Kč).

6.15. Ostatní pasiva

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

6.16. Daň z příjmů

6.16.1. Daň splatná

Výpočet splatné daně z příjmů (tis. Kč):

	2007
Zisk (ztráta) před zdaněním	1 775
Připočitatelné položky (+)	81 091
Odpočitatelné položky (-)	78 025
Základ daně (daňová ztráta)	4 841
Odečet daňové ztráty (-) podle § 34 odst. 1 zákona o daních z příjmu	–
Odečet 10% HIM podle § 34 odst. 3 zákona o daních z příjmu	–
Odečet ostatních položek (-)	–
Základ daně z příjmu	4 841
Sazba daně	24 %
Sleva na dani (-)	35
Daň z příjmu	1 127

Daň z příjmů byla zaúčtována na základě daňového přiznání. V roce 2007 nebyly společnosti předepsány žádné doměrky daně z příjmů.

6.16.2. Daň odložená

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

6.17. Leasing

Společnost nemá najatý investiční majetek.

6.18. Závazky nevykázané v rozvaze

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

6.19. Výnosy běžného roku

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

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

	2007
Poplatky za převody bytů apod.	6 577
Poplatky z prodlení	7 348
Poplatek za správu	33 649
Úroky z TV	6 133
Tržby celkem	53 707

Poplatek za správu se skládá z poplatku za správu od nájemců bytů ve výši 8 822 tis. Kč, poplatku od vlastníků bytů ve výši 13 783 tis. Kč, poplatku za správu SVJ na základě mandátních smluv ve výši 10 120 tis. Kč a poplatku za správu nebytových prostor ve výši 924 tis. Kč.

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 5 657 Kč tvoří opravy účtování z minulých období. Mimořádné náklady jsou tvořeny z oprav účtování minulého období a odstupného v celkové výši 1 363 tis. Kč, z toho odstupné 351 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 nebyl zpracován.

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

Položka vlastního kapitálu	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek	Vyplacené dividendy
Základní kapitál (účet 411)	13 109	197	384	12 922	–
Základní kapitál (+/- účet 419)	–	–	–	–	–
Vlastní akcie (- účet 252)	–	–	–	–	–
Součet (411 + 419 - 252)	13 109	197	384	12 922	–
Emisní ážio (účet 412)	–	–	–	–	–
Kapitálové fondy (účtová skup. 413)	1 510 956	38 410	130 165	1 419 201	–
Rozdíly z přecenění nezahrnované do HV (účty 414, 418)	–	–	–	–	–
Nedělitelný fond (účet 422)	49 309	–	–	49 309	–
Ostatní fondy ze zisku (účtová skupina 427)	383	84	77	490	–
Zisk minulých účetních období (účet 428, 431)	4 140	–	184	3 956	–
Ztráta minulých účetních období (účet 429)	–	–	–	–	–
Zisk/ztráta za běžné účetní období po zdanění (účet 710)	–	648	–	648	–
Vlastní kapitál celkem	1 577 897	39 439	130 810	1 486 526	–



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA O OVĚŘENÍ VÝROČNÍ ZPRÁVY K 31. 12. 2007



Ověřili jsme soulad výroční zprávy s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědné vedení společnosti. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření výrok o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

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

Jsme přesvědčeni, že provedené ověření účetní jednotky Stavební bytové družstvo POKROK, Praha 8 poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora:

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě za rok 2007 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 17. 10. 2008

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

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


Ing. Tomáš Brumovský
odpovědný auditor

Stavební bytové družstvo POKROK

Kollárova 157/18

186 00 Praha 8

IČ 00034398

DIČ CZ00034398

tel.: +420 225 339 200

fax: +420 225 339 333

e-mail: info@pokrok.cz

www.pokrok.cz

© Konzultace obsahu, design, produkce a tisk:  TOP Partners, s.r.o., 2009