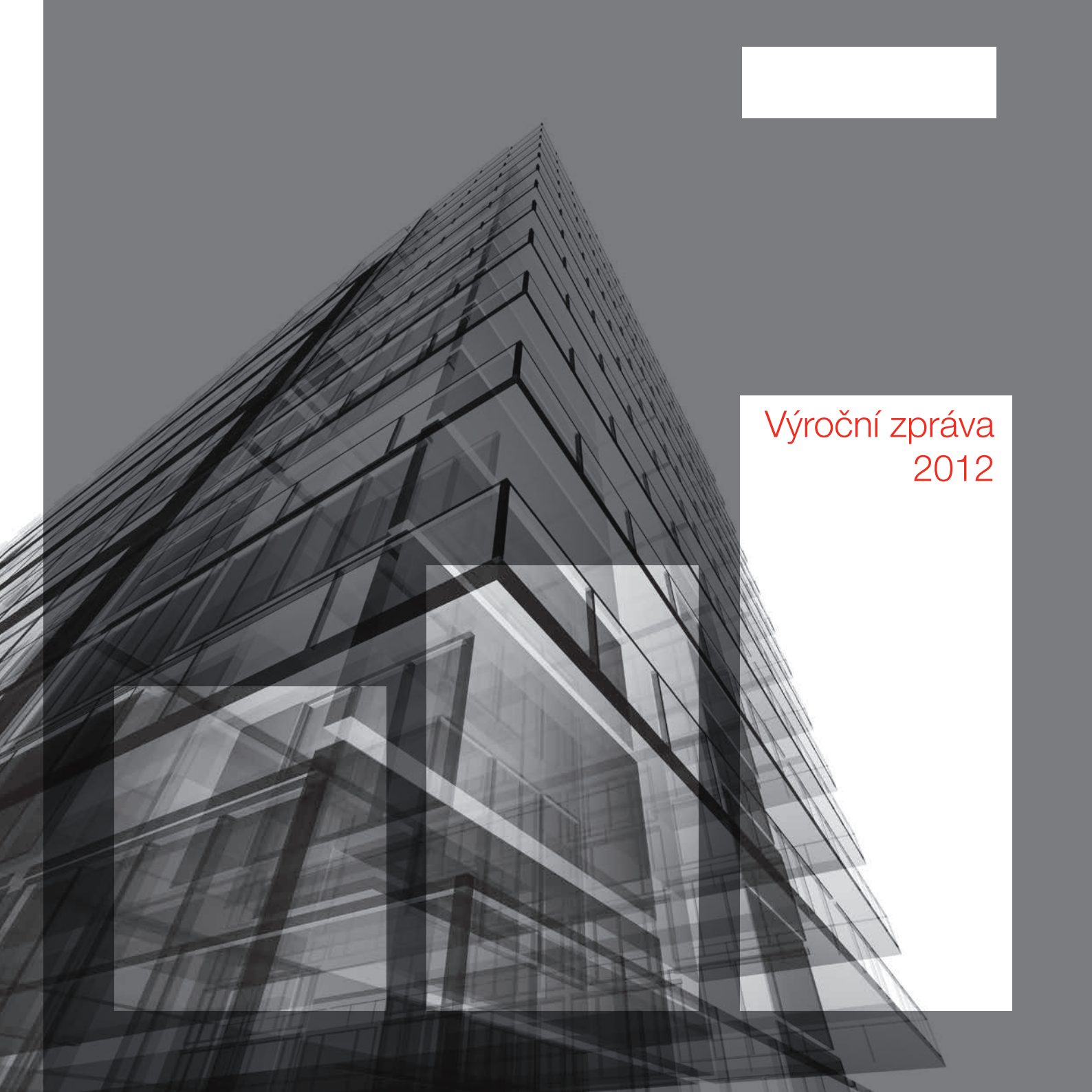
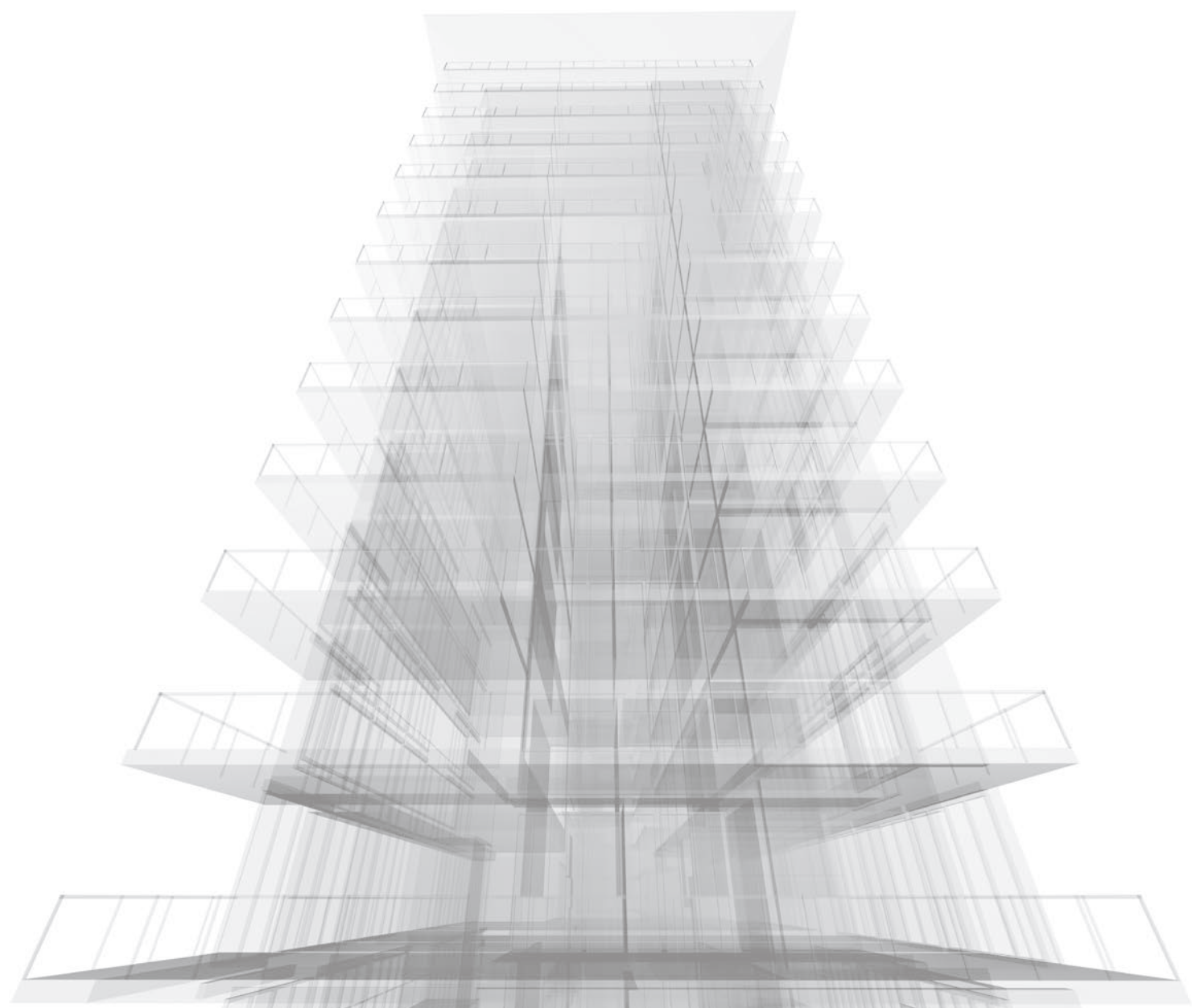
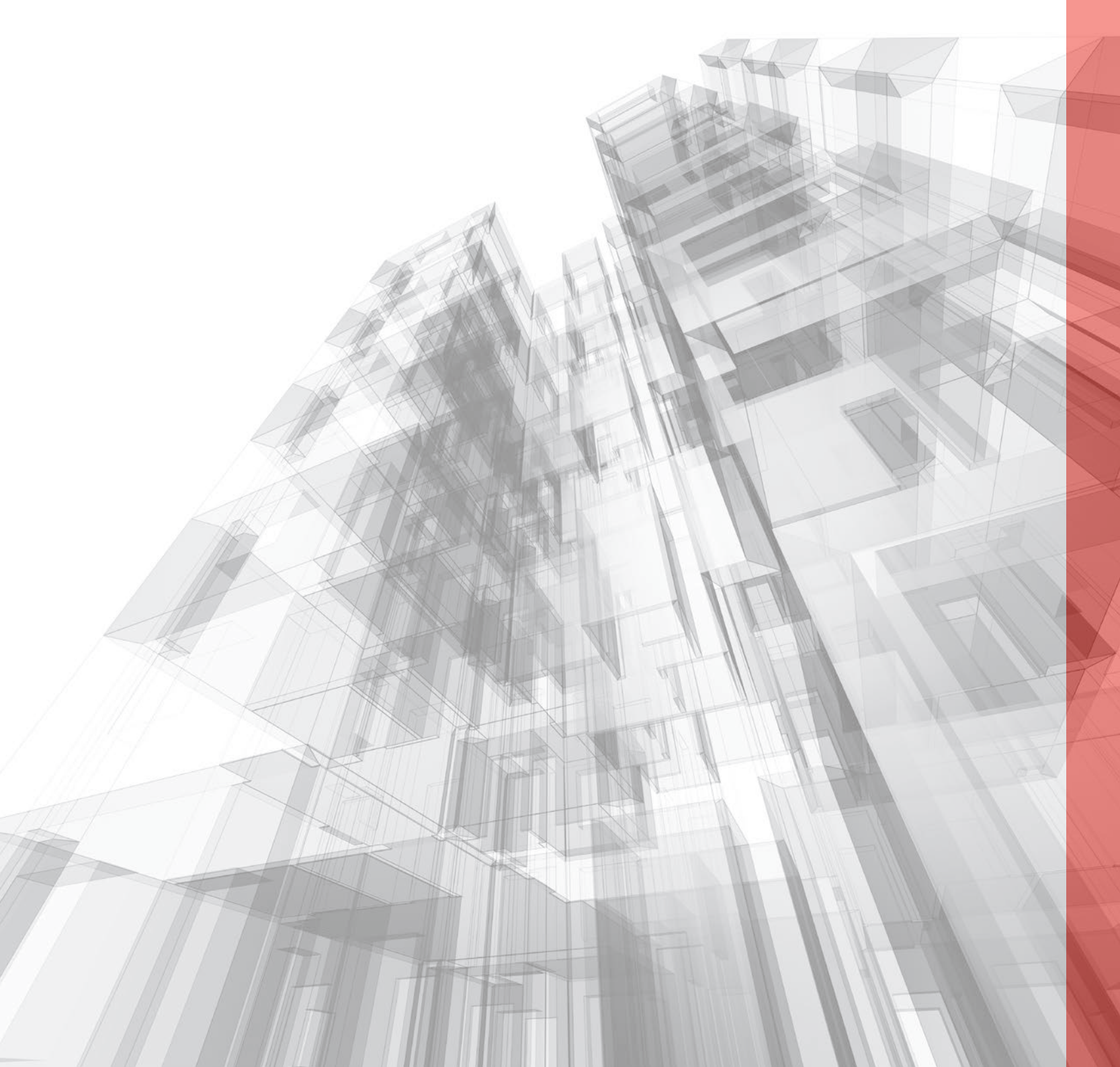




Výroční zpráva
2012



...stavební bytové
družstvo založené
ustavením, které bylo
schváleno rozhodnutím rady
ONV v Praze 7. Usnesením
ustavující schůze členů dne 21. 7.
1959 byly přijaty stanovy družstva
a bylo založeno Stavební bytové družstvo
občanů v Praze 7. Později v polovině 80tých let
bylo Stavební bytové družstvo občanů v Praze 7
přejmenováno na Stavební bytové družstvo Pokrok.



Obsah

Úvodní slovo předsedy představenstva	4
Základní identifikační údaje	6
Informace o účetních metodách, obecných účetních zásadách a způsobu oceňování	8
Další finanční a nefinanční informace	8
Schválení výroční zprávy nejvyšším orgánem družstva	8
Zpráva nezávislého auditora o ověření roční účetní závěrky k 31. 12. 2012	10
Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2012	12
Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu k 31. 12. 2012	16
Příloha v plném rozsahu tvořící součást účetní závěrky k 31. 12. 2012	18
Zpráva nezávislého auditora o ověření výroční zprávy k 31. 12. 2012	40



Vážení členové, klienti a partneři našeho bytového družstva,

dovolte, abych vás seznámil s výsledky hospodaření Stavebního bytového družstva POKROK (SBD POKROK), které najdete v této Výroční zprávě 2012. Současná neklidná a nestabilní politická situace je velmi nepříznivá ke stavebnictví a zejména k bytové výstavbě. Státní podpůrné programy Panel, později Nový panel a Zelená úsporám v minulosti přinesly mnoho zajímavých příležitostí stavebním firmám, pochopitelně i vlastníkům bytů a jiných nemovitostí. Také některá společenství vlastníků jednotek, sdružená pod hlavičkou SBD POKROK, dosáhla na státní dotace a mohla s jejich přispěním provést zateplení domů, výměnu starých oken za moderní plastová nebo renovovat společné prostory.

Státní programy Panel 2013+ a Nová zelená úsporám, které navazují na předcházející a osvědčené programy, s podporou bytových domů nepočítají. A to nejen v roce 2013, ale ani v roce dalším. Prozatím je otevřený jen projekt pro rodinné domy. To znamená, že na opravy a modernizace družstevního majetku se v nejbližší době nedostane.

Situace je dána tím, že ve státním rozpočtu nejsou potřebné finance na širší záběr programů, ale i tím, že politici nejsou ochotni zabývat se chátrajícím bytovým fondem, který nutně vyžaduje renovace a rekonstrukce. Přitom jde o jednoduché počty: každá státem investovaná koruna přinese zpátky do státního rozpočtu minimálně 2-3 koruny prostřednictvím realizovaných projektů.

Hospodaření SBD POKROK je na tom nesrovnatelně lépe než ekonomika státu. Díky rozváznému rozhodování představenstva a dalších orgánů je stejně jako v předcházejících letech vyrovnané. Nejsou tu žádné výkyvy v řízení ani v hospodaření, družstvo je stabilní. To by si určitě přál nejen stát, ale i řada firem, které se musejí potýkat s nemalými problémy. Podrobné informace najdete v této výroční zprávě – čísla jsou podobná jako v minulých vydáních. Na takový výsledek jsem opravdu pyšný a doufám, že i Vás tyto údaje potěší.

Udržet vyrovnané hospodaření není jednoduché. Stoupají vstupní náklady, jako je cena elektřiny, plynu nebo vody, zvyšují se i ceny navazujících komodit. SBD POKROK si přesto udrželo své postavení jednoho z nejvýznamnějších správců nemovitostí. Své dlouholeté zkušenosti družstvo uplatňuje při správě 21 tisíc jednotek, kterým spolehlivě poskytuje kvalitní služby. I přes nepříznivý vývoj trhu si dokázalo udržet příznivé ceny, a být tak silným partnerem na jedné straně a nepřijemným konkurentem na straně druhé.

Jsem také rád, že se družstvo vrátilo ke svému původnímu poslání a začalo se věnovat družstevní výstavbě. V současné době se blíží dokončení bytového domu v Chudenicke ulici v Praze 15 – Hostivaři. Stavba pokračuje podle stanoveného a schváleného harmonogramu a bude dokončena na přelomu října a listopadu. Většina bytů už je prodaných. Družstvo tedy netrpí podobnými problémy jako mnozí developři. Oproti nim máme výraznou výhodu: náš způsob financování, díky kterému nemusí členové družstva žádat o hypotéky, oslovuje zájemce o nové bydlení. Přejí jim, aby se jim v našem novém bytovém domě líbilo.

Vážení členové, klienti a partneři našeho bytového družstva, výroční zpráva za rok 2012 potvrzuje příznivý vývoj SBD POKROK. Díky zodpovědné práci vedení družstva, ale i chování všech jeho členů, se stále zvyšuje hodnota jeho značky. O tom ostatně svědčí i výsledky hospodaření družstva, o kterých se dočtete v této výroční zprávě. Přejí vám příjemné čtení a děkuji za vaši přízeň, kterou projevujete SBD POKROK.



Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK

Základní
identifikační údaje

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

Představenstvo

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

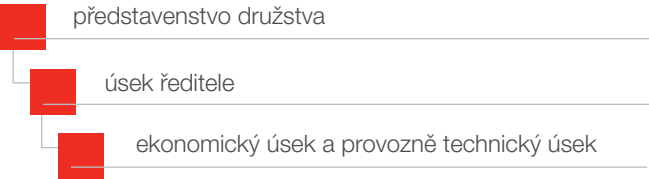
Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda nebo místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva. Právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma, podepisuje předseda (popř. místopředseda) a další člen představenstva.

Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2012 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. 2012 – 31. 12. 2012 družstvo neprovedlo zápis změn ve složení členů představenstva.

Popis organizační struktury účetní jednotky
Družstvo mělo k 31. 12. 2012 následující organizační strukturu:



Společnosti, v nichž má účetní jednotka k 31. 12. 2012 Větší než 20% podíl
na jejich základním kapitálu:

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

Informace o účetních
metodách, obecných
účetních zásadách
a způsobu oceňování

Další
finanční
a nefinanční
informace

Schválení
výroční zprávy
nejvyšším
orgánem
družstva

Použité účetní metody, způsoby oceňování a odpisování, které účetní jednotka používala při sestavování účetní závěrky za rok 2012, jsou podrobně uvedeny v Příloze k roční závěrce, která je součástí této výroční zprávy.

Skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

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

Předpokládaný vývoj účetní jednotky

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

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

Aktivity v zahraničí

Účetní jednotka nemá žádné aktivity v zahraničí.

Výroční zpráva byla schválena na Shromáždění delegátů dne 23. 11. 2013.

Zpráva nezávislého
auditora o ověření
roční účetní závěrky
k 31. 12. 2012

určená pro Stavební bytové družstvo POKROK
Obsah zprávy: 1. Právní skutečnosti, 2. Výrok auditora
Přílohy: Účetní výkazy: Rozvaha v plném rozsahu k 31. 12. 2012, Výkaz zisku a ztráty
k 31. 12. 2012, Příloha k účetní závěrce v plném rozsahu k 31. 12. 2012

1. Právní skutečnosti

1.1. Příjemce

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

1.2. Účetní jednotka

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

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

1.3. Zpráva o účetní závěrce

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti Stavební bytové družstvo POKROK, tj.
rozvahu k 31. 12. 2012, výkaz zisku a ztráty (přehled o změnách vlastního kapitálu za období
od 1. 1. 2012 do 31. 12. 2012) a přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých
významných účetních metod. Údaje o společnosti Stavební bytové družstvo POKROK jsou
uvezeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

1.4. Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

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

1.5. Odpovědnost auditora

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

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

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

2. Výrok auditora k účetní závěrce

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

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace
společnosti Stavební bytové družstvo POKROK k 31. 12. 2012 a nákladů, výnosů a výsledku jejího
hospodaření za rok 2012 v souladu s českými účetními předpisy.

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

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

V Praze dne 20. 5. 2013


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

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



Ing. Tomáš Brumovský
statutární auditor

Rozvaha v plném rozsahu k 31. prosinci 2012 (v tisících Kč)

Označ.	Aktiva	Řád.	Běžné účetní období			Min. úč. obd.
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM (02 + 03 + 31 + 63) = ř. 67	001	1 286 143	-34 054	1 252 089	1 378 525
A.	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	002	-	-	-	-
B.	Dlouhodobý majetek (ř. 04 + 13 + 23)	003	953 321	-30 562	922 759	1 004 340
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř. 05 až 12)	004	3 627	-2 848	779	291
B. I. 1.	Zřizovací výdaje	005	-	-	-	-
B. I. 2.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	006	-	-	-	-
B. I. 3.	Software	007	3 627	-2 848	779	291
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	949 653	-27 713	921 940	1 004 009
B. II. 1.	Pozemky	014	5 233	-	5 233	5 585
B. II. 2.	Stavby	015	914 121	-19 244	894 877	996 959
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	9 619	-8 469	1 150	1 365
B. II. 4.	Pěstitelské celky trvalých porostů	017	-	-	-	-
B. II. 5.	Základní stádo a tažná zvířata	018	-	-	-	-
B. II. 6.	Jiný dlouhodobý majetek	019	-	-	-	-
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	232	-	232	100
B. II. 8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	021	20 448	-	20 448	-
B. II. 9.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku (+/-)	022	-	-	-	-
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř. 24 až 30)	023	40	-	40	40
B. III.1.	Podíly v ovládaných a řízených osobách	024	25	-	25	25
B. III. 2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	15	-	15	15
B. III. 3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	-	-	-	-
B. III. 4.	Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	027	-	-	-	-
B. III. 5.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	028	-	-	-	-
B. III. 6.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	029	-	-	-	-
B. III. 7.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	030	-	-	-	-
C.	Oběžná aktiva (ř. 32 + 39 + 48 + 58)	031	330 317	-3 493	326 824	371 345
C. I.	Zásoby (ř. 33 až 38)	032	-	-	-	-
C. I. 1.	Materiál	033	-	-	-	-
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	-	-	-	-

Označ.	Aktiva	Řád.	Běžné účetní období			Min. úč. obd.
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
C. I. 3.	Výrobky	035	-	-	-	-
C. I. 4.	Zvířata	036	-	-	-	-
C. I. 5.	Zboží	037	-	-	-	-
C. I. 6.	Poskytnuté zálohy na zásoby	038	-	-	-	-
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (ř. 40 až 47)	039	-	-	-	-
C. II. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	040	-	-	-	-
C. II. 2.	Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	041	-	-	-	-
C. II. 3.	Pohledávky – podstatný vliv	042	-	-	-	-
C. II. 4.	Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	043	-	-	-	-
C. II. 5.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	044	-	-	-	-
C. II. 6.	Dohadné účty aktivní	045	-	-	-	-
C. II. 7.	Jiné pohledávky	046	-	-	-	-
C. II. 8.	Odložená daňová pohledávka	047	-	-	-	-
C. III.	Krátkodobé pohledávky (ř. 49 až 57)	048	144 710	-3 493	141 217	143 057
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	108 279	-3 493	104 786	113 015
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	3 003	-	3 003	2 872
C. III. 5.	Sociální zabezpečení a zdravotní zajištění	053	-	-	-	-
C. III. 6.	Stát – daňové pohledávky	054	306	-	306	515
C. III. 7.	Ostatní poskytnuté zálohy	055	7 557	-	7 557	8 985
C. III. 8.	Dohadné účty aktivní	056	307	-	307	585
C. III. 9.	Jiné pohledávky	057	25 258	-	25 258	17 085
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek (ř. 59 až 62)	058	185 607	-	185 607	228 288
C. IV. 1.	Peníze	059	502	-	502	500
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	185 105	-	185 105	227 788
C. IV. 3.	Krátkodobé cenné papíry a podíly	061	-	-	-	-
C. IV. 4.	Pořizovaný krátkodobý finanční majetek	062	-	-	-	-
D. I.	Časové rozlišení (ř. 64 až 66)	063	2 506	-	2 506	2 840
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	1 185	-	1 185	1 266
D. I. 2.	Komplexní náklady příštích období	065	-	-	-	-
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	1 321	-	1 321	1 574

Označ.	Pasiva	Řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
	PASIVA CELKEM (ř. 68 + 85 + 118) = ř. 01	067	1 252 089	1 378 525
A.	Vlastní kapitál (ř. 69 + 73 + 78 + 81 + 84)	068	834 287	917 775
A. I.	Základní kapitál (ř. 70 až 72)	069	1 510	10 449
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1 510	10 449
A. I. 2.	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (-)	071	-	-
A. I. 3.	Změny základního kapitálu (+/-)	072	-	-
A. II.	Kapitálové fondy (ř. 74 až 77)	073	777 030	851 704
A. II. 1.	Emisní ážio	074	-	-
A. II. 2.	Ostatní kapitálové fondy	075	777 030	851 704
A. II. 3.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	076	-	-
A. II. 4.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách (+/-)	077	-	-
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku (ř. 79 + 80)	078	49 711	49 740
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	49 309	49 309
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	080	402	431
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř. 82 + 83)	081	5 615	4 923
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	5 615	4 923
A. IV. 2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	083	-	-
A. V.	Výsledek hospodaření běžného úč. období (+/-) ř. 01 - (+ 69 + 73 + 78 + 81 + 85 + 118) = ř. 60	084	421	959
B.	Cizí zdroje (ř. 86 + 91 + 102 + 114)	085	393 966	460 280
B. I.	Rezervy (ř. 87 až 90)	086	770	851
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	770	851
B. II.	Dlouhodobé závazky (ř. 92 až 101)	091	91 672	110 413
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	91 672	110 413
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	169 136	208 808
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	47 423	63 193
B. III. 2.	Závazky – ovládající a řídicí osoba	104	-	-
B. III. 3.	Závazky – podstatný vliv	105	-	-
B. III. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	-	-
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	23	-11
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	1 402	1 312
B. III. 7.	Stát – daňové závazky a dotace	109	3 335	1 784
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	77 806	93 208
B. III. 9.	Vydané dluhopisy	111	-	-
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	2 292	5 204
B. III. 11.	Jiné závazky	113	36 855	44 118
B. IV	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 115 až 117)	114	132 338	140 208
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	115	132 388	140 208
B. IV. 2.	Krátkodobé bankovní úvěry	116	-	-
B. IV. 3.	Krátkodobé finanční výpomoci	117	-	-
C. I.	Časové rozlišení (ř. 119 až 120)	118	23 836	470
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	-	-
C. I. 2.	Výnosy příštích období	120	23 836	470

Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu k 31. 12. 2012 (v tisících Kč)

Označ.	Řád.	Skutečnost v účetním období		
		sledovaném	minulém	
I.	Tržby za prodej zboží	1	–	–
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	2	–	–
+	Obchodní marže (ř. 01 - 02)	3	–	–
II.	Výkony (ř. 05 + 06 + 07)	4	76 264	77 979
II.1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	5	73 614	72 479
II.2.	Změny stavu zásob vlastní činnosti	6	–	–
II.3.	Aktivace	7	2 650	5 500
B.	Výkonová spotřeba (ř. 09 + 10)	8	68 734	82 688
B.1.	Spotřeba materiálu a energie	9	3 461	4 072
B.2.	Služby	10	65 273	78 616
+	Přidaná hodnota (ř. 03 + 04 - 08)	11	7 530	-4 709
C	Osobní náklady (ř. 13 až 16)	12	42 572	41 715
C.1.	Mzdové náklady	13	28 527	28 494
C.2.	Odměny členům orgánu společnosti a družstva	14	1 989	1 693
C.3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	11 077	10 568
C.4.	Sociální náklady	16	979	960
D.	Daně a poplatky	17	2 708	2 970
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	2 167	2 228
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a (ř. 20 + 21)	19	95 654	152 992
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20	95 654	152 992
III.2.	Tržby z prodeje materiálu	21	–	–
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého (ř. 23 + 24)	22	95 620	152 817
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23	95 620	152 817
F.2.	Prodaný materiál	24	–	–
G.	Změna stavu rezerva opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	-608	-108
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	59 460	70 128
H.	Ostatní provozní náklady	27	16 127	16 991
V.	Převod provozních výnosů	28	–	–
I.	Převod provozních nákladů	29	–	–
*	Provozní výsledek hospodaření [ř. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 22 - 25 - 26 + 27 + (-28) - (29)]	30	4 058	1 798
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31	–	–
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32	–	–

Označ.	Řád.	Skutečnost v účetním období		
		sledovaném	minulém	
VII.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku (ř. 34 + 35 + 36)	33	–	–
VII.1.	Výnosy z podílů ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	34	–	–
VII.2.	Výnosy z ostatních dlouhodobých cenných papírů a podílů	35	–	–
VII.3.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	36	–	–
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	37	–	–
K.	Náklady z finančního majetku	38	–	–
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	39	–	–
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	40	–	–
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti	41	–	–
X.	Výnosové úroky	42	1 806	2 112
N.	Nákladové úroky	43	3 307	1 859
XI.	Ostatní finanční výnosy	44	–	–
O.	Ostatní finanční náklady	45	363	392
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	-1 864	-139
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost (ř. 50 + 51)	49	468	674
Q. 1.	– splatná	50	468	674
Q. 2.	– odložená	51	–	–
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost (ř. 30 + 48 - 49)	52	1 726	985
XIII.	Mimořádné výnosy	53	–	–
R.	Mimořádné náklady	54	1 305	26
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	-1 305	-26
T.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	59	–	–
***	Výsledek hospodaření za účetní období (ř. 52 + 58 - 59)	60	421	959
****	Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 30 + 48 + 53 - 54)	61	889	1 633

Obsah

1.	Obecné informace
1.1.	Popis účetní jednotky
1.2.	Fyzické a právnické osoby, které se podílely 20 a více procenty na ZK účetní jednotky
1.3.	Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku
1.4.	Popis organizační struktury účetní jednotky
1.5.	Členové statutárních orgánů
2.	Informace o významných kapitálových vkladech
2.1.	Společnosti, v nichž má účetní jednotka větší než 20 procentní podíl na jejich ZK
2.2.	Dohody mezi společníky o rozhodovacích právech
2.3.	Výše vlastního kapitálu a účetní výsledek hospodaření
2.4.	Uzavřené ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku
3.	Údaje o osobních nákladech a odměnách
4.	Výše poskytnutých půjček, úvěrů a ostatních plnění
5.	Obecné účetní zásady
5.1.	Právní normy platné pro sestavení účetní závěrky
5.2.	Princip cen použitý v účetní závěrce
5.3.	Informace o účetních zásadách
5.4.	Konkrétní údaje k bodům 5.3.1. – 5.3.9.
5.4.1.	Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek
5.4.2.	Finanční majetek

5.4.3.	Zásoby
5.4.4.	Pohledávky
5.4.5.	Přijaté úvěry
5.4.6.	Devizové operace
5.4.7.	Finanční deriváty
5.4.8.	Účtování nákladů a výnosů
5.4.9.	Daň z příjmů
5.4.10.	Dotace
5.4.11.	Výzkum a vývoj
5.4.12.	Přeměny společností
6.	Doplňující informace k rozvaze
6.1.	Dlouhodobý nehmotný majetek
6.2.	Dlouhodobý hmotný majetek
6.3.	Dlouhodobý finanční majetek
6.3.1.	Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem, tj. více než 50%
6.3.2.	Přehled ostatních dlouhodobých cenných papírů a vkladů
6.3.3.	Dlouhodobé půjčky
6.3.4.	Jiný dlouhodobý finanční majetek
6.4.	Zásoby
6.5.	Dlouhodobé pohledávky
6.6.	Krátkodobé pohledávky
6.7.	Krátkodobý finanční majetek
6.8.	Ostatní aktiva
6.9.	Opravné položky
6.10.	Vlastní kapitál
6.10.1.	Přehled o změnách vlastního kapitálu v průběhu účetního období
6.10.2.	Kapitálové fondy
6.10.3.	Nedělitelný fond
6.10.4.	Ostatní fondy ze zisku
6.11.	Rezervy
6.12.	Dlouhodobé závazky
6.13.	Krátkodobé závazky
6.14.	Bankovní úvěry a výpomoci
6.14.1.	Krátkodobé bankovní úvěry a půjčky
6.14.2.	Dlouhodobé bankovní úvěry
6.15.	Ostatní pasiva
6.16.	Daň z příjmů
6.16.1.	Daň splatná
6.16.2.	Daň odložená
6.17.	Leasing
6.18.	Závazky nevykázané v rozvaze
6.19.	Výnosy běžného roku
6.20.	Výdaje na odměnu auditora
6.21.	Výdaje na výzkum a vývoj
6.22.	Mimořádné náklady a výnosy
6.23.	Informace o spřízněných osobách
6.24.	Finanční nástroje
6.25.	Události po datu účetní závěrky
6.26.	Údaje o přeměnách
6.27.	Přehled o peněžních tocích

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



1. Obecné informace

1.1. Popis účetní jednotky

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

Předmět podnikání:

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

Registrace:

Městský soud v Praze oddíl DrXCVIII, vložka 53
Datum vzniku: 21. září 1959
Rozvahový den: 31. prosinec 2012

1.2. Fyzické a právnické osoby, které se k 31. 12. 2012 podílely 20 a více procenty na základním kapitálu účetní jednotky

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

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

V roce 2012 nedošlo ke změně složení představenstva, ani k jiným změnám v obchodním rejstříku.

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. 2012

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

Představenstvo je oprávněno jednat jménem družstva ve všech věcech. Jménem představenstva jedná předseda nebo místopředseda nebo jiný pověřený člen představenstva. Právní úkony 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. 2012 větší než 20% podíl na jejích základním kapitálu

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

2.2. Dohody mezi společníky o rozhodovacích právech

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

2.3. Výše vlastního kapitálu a účetní výsledek hospodaření

Podíly v podnicích s rozhodujícím vlivem – jednání ve shodě (v tis. Kč):

	Podíl na základním kapitálu v podniku s podst. vlivem	Výše vlastního kapitálu	Účetní hospodářský výsledek
Bytové družstvo Pokrok Barrandov	50%	50	-1

2.4. Uzavřené ovládací smlouvy nebo smlouvy o převodech zisku

Společnost neuzavřela ovládací smlouvy ani smlouvy o převodech zisku.

3. Údaje o osobních nákladech a odměnách

	Celkem	Z toho: v hl. pracovním poměru	Statutární a dozorčí orgány	Členové výborů samospráv	Delegáti SD
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	84*	84	12**	66	125
Osobní náklady (tis. Kč)	38 785***	38 019	–	–	472
Odměny satutárních org. a členů VS (tis. Kč)	–	–	1 850	139	–

* 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 a zdravotního a sociálního pojištění členů statutárních orgánů 40 583 tis. Kč

4. Výše poskytnutých půjček, úvěrů a ostatních plnění

V roce 2012 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.** Odchyly od metod podle § 7
- 5.3.3.** Způsob stanovení opravných položek
- 5.3.4.** Způsob stanovení oprav 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 2012, 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 oprav (odpisovaný). Reprodukční pořizovací cena tohoto majetku byla stanovena na základě znaleckého posudku.

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

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

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

Odpisování:

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

Dlouhodobý nehmotný majetek se odpisuje rovnoměrně po dobu 36 měsíců od měsíce po zařazení do používání. Drobný nehmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně do 60 tis. Kč se účtuje do nákladů jako Ostatní služby. Dále je tento majetek veden v operativní evidenci.

Hmotný majetek byl do prosince 2007 odpisován rovnoměrně od měsíce po zařazení do používání po dobu předpokládané životnosti – viz tabulka. Od 1.1. 2008 je hmotný majetek odpisován zrychleně od měsíce po zařazení do používání – viz tabulka. O drobném hmotném majetku s dobou použitelnosti delší než jeden rok a v pořizovací ceně do 40 tis. Kč se účtuje do nákladů. Dále je tento majetek veden v operativní evidenci.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

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

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

Opravná položka k nabytému majetku

Společnost o opravné položce k nabytému majetku neúčtovala.

Finanční pronájem

Společnost leasingové služby nevyužívá.

5.4.2. **Finanční majetek**

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

Společnost nevlastní žádné cenné papíry.

5.4.3. **Zásoby**

Oceňování zásob

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

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

5.4.4. **Pohledávky**

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

Způsob výpočtu opravných položek:

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

Odepsané pohledávky trvale snížené hodnoty z důvodu nevymahatelnosti, tj. úmrtí dlužníka, konkurzní řízení apod. jsou vedeny v nominální hodnotě v podrozvahové evidenci. Na pohledávky po lhůtě splatnosti byly vytvořeny účetní opravné položky na základě individuálního vyhodnocení rizika návratnosti.

5.4.5. **Přijaté úvěry**

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

5.4.6. **Devizové operace**

Společnost nemá majetek ani pohledávky nebo závazky v cizí měně.

5.4.7. **Finanční deriváty**

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

5.4.8. Účtování nákladů a výnosů

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

5.4.9. Daň z příjmů

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

Odložená daň z příjmů se zjišťuje u společností, které tvoří skupinu podniků, a u všech účetních jednotek, na které se vztahuje povinnost ověření účetní závěrky auditorem. Vychází z rozvahového přístupu, tj. z přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiv popřípadě pasiv a jejich účetní hodnotou v rozvaze přepočtených předpokládanou sazbou daně z příjmů pro následující období. Společnost dosud o odložené dani z příjmů neúčtuje, protože výše uvedené skutečnosti dosud nenastaly.

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

5.4.10. Dotace

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

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

V současné době společnost o dotacích neúčtuje.

5.4.11. Výzkum a vývoj

Společnost nevynakládá náklady na výzkum a vývoj.

5.4.12. Přeměny společností

Společnost nemá pro tento bod náplň.

6. Doplnující informace k rozvaze

6.1. Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

	Počítač. software	Ocenitelná práva	Nedokončený DNM	Celkem DNM
Pořizovací cena				
Stav k 1. lednu 2012	2 901	–	–	2 901
Přirůstky	726	–	–	726
Převody	–	–	–	–
Úbytky	–	–	–	–
Stav k 31. 12. 2012	3 627	–	–	3 627
Oprávky				
Stav k 1. 1. 2012	2 611	–	–	2 611
Roční odpis	237	–	–	237
Zařazení, vyřazení majetku	–	–	–	–
Opravné položky k nab. maj. (+ -)	–	–	–	–
Stav k 31. 12. 2012	2 848	–	–	2 848
Účetní zůstatkové hodnoty				
Stav k 1. 1. 2012	290	–	–	290
Stav k 31. 12. 2012	779	–	–	779

Odpisy dlouhodobého nehmotného majetku zúčtované do nákladů činily 237 tis. Kč

6.2. Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

	Pozemky budovy a stavby	Dopravní prostředky	Stroje, přístroje a zařízení	Inventář	Nedokončený DHM	Celkem DHM
Pořizovací cena						
Stav k 1. 1. 2012	1 020 627	3 059	4 388	2 174	100	1 030 348
Přirůstky	433	369	9	-	943	1 754
Převody	101 705	-	-	-	-	101 705
Úbytky	-	380	-	-	811	1 191
Stav k 31.12. 2012	919 355	3 048	4 397	2 174	232	929 206
Oprávk						
Stav k 1. 1. 2012	18 083	2 278	3 989	1 989	0	26 339
Roční odpis	1 337	289	236	68	-	1 930
Zařazení, vyřazení majetku	-176	-380	-	-	-	-556
Opravné položky k nab. maj.	-	-	-	-	-	-
Stav k 31.12. 2012	19 244	2 187	4 225	2 057	0	27 713
Účetní zůstatkové hodnoty						
Stav k 1. 1. 2012	1 002 544	781	399	185	100	1 004 009
Stav k 31.12. 2012	900 111	861	172	117	232	901 493
Zálohy						
K 1. 1. 2012	0	0	0	0	0	0
K 31.12. 2012	20 448	0	0	0	0	20 448

Pozemky a budovy obytné včetně dalších zařízení v pořizovací ceně 879 209 tis. Kč se neodpisují. Odpisy dlouhodobého hmotného majetku, zúčtované do nákladů, činily 1 930 tis. Kč. Účetní odpisy nejsou od roku 2006 shodné s daňovými. V roce 2012 byl zhodnocen bytový dům Písková o 187 tis. Kč, pořizovací cena je 93 512 tis. Kč. V roce 2012 byla zaplacená záloha na nákup bytového domu Chudenická 20 448 tis. Kč.

6.3. Dlouhodobý finanční majetek

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

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

K datu sestavení účetní závěrky má společnost majetkovou účast v Bytovém družstvu Pokrok – Barrandov ve výši 25 tis. Kč (50 %). Se Stavebním bytovým družstvem Stavbař – majetková účast ve výši 25 tis. Kč (50 %) – jedná ve shodě.

6.3.2. 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.

6.3.3. Dlouhodobé půjčky (tis. Kč)

Společnost neposkytuje dlouhodobé půjčky.

6.3.4. Jiný dlouhodobý finanční majetek (tis. Kč)

Společnost nevlastní dlouhodobé termínované vklady ani depositní směnky.

6.4. Zásoby

Společnost od roku 2010 o zásobách účtuje způsobem „B”.

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 3 493 tis. Kč (2011: 4 129 tis. Kč.), z toho 1 637 tis. Kč tvoří pohledávky za SVJ (2011: 1 641 tis. Kč).

Opravné položky

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné a neprodejné zásoby byly v roce 2012 vytvořeny opravné položky na vrub nákladů v celkové výši 1 087 tis. Kč (rok 2011: 1 156 tis.), z toho daňově uznatelné 465 tis. Kč a účetní (daňově neuznatelné) 622 tis Kč.

Zrušení opravných položek bylo zúčtováno v celkové výši 1 615 tis. Kč, z toho daňových 983 tis. Kč. Důvodem pro zrušení opravných položek bylo uhrazení pohledávek.

Odpis pohledávek

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

6.7. Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek je tvořen finančními prostředky v české měně: peníze a ceniny ve výši 502 tis. Kč a účty v bankách ve výši 185 105 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 (rozdíly z vyúčtování) a SIPO.

6.9. Opravné položky

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

	Zůstatek k 1. 1. 2012	Tvorba opravné položky	Zúčtování opravné položky	Zůstatek k 31. 12. 2012
Opravné položky k DHM a DNM	–	–	–	–
Opravné položky k dlouhodobému finančnímu majetku	–	–	–	–
Opravné položky k zásobám	0	0	0	0
Opravné položky k pohledávkám	4 021	1 087	1 615	3 493
Opravné položky ke krátkodobému finančnímu majetku	–	–	–	–
Celkem	4 021	1 087	1 615	3 493

6.10. Vlastní kapitál

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

Základní kapitál společnosti se skládá ze základního členského vkladu a` 100,- Kč v celkové částce 1 510 tis. Kč (v roce 2011: 10 450 tis. Kč). Upsaný základní kapitál činí 500 tis. Kč. V roce 2012 byl základní kapitál snížen o 743 tis. Kč z důvodu vystoupení členů družstva a dále byl snížen o 8 197 tis. Kč přeúčtováním do kapitálových fondů reagujícím na úpravu stanov provedenou v roce 2012. Změny vlastního kapitálu jsou uvedeny v samostatné příloze.

6.10.2. Kapitálové fondy (účtová skupina 413)

FDV – Fondy dodatečných vkladů	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2012	851 704
Zvýšení	28 315
Snížení	102 989
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2012	777 030

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

6.10.3. Nedělitelný fond

Nedělitelný fond	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2012	49 309
Příděl ze zisku	–
Další povinné příděly	–
Úhrada ztráty	–
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2012	49 309

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

6.10.4. Ostatní fondy ze zisku

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

	Sociální fond
Zůstatek k 1. lednu 2012	431
Zvýšení ze zisku	266
Použití	295
Ostatní změny	–
Zůstatek fondu k 31. prosinci 2012	402

Sociální fond byl zřízen za účelem zajištění sociálních požadavků zaměstnanců.

6.11. Rezervy

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

	Rezervy zákonné	Rezervy ostatní
Zůstatek k 1. lednu 2012	–	850
Tvorba rezervy	–	–
Použití rezervy	–	80
Zůstatek k 31. prosince 2012	–	770

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

6.12. Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé zálohy ve výši 91 672 tis. Kč byly přijaty na opravu a údržbu bytových objektů a pořízení pozemků pod budovami (2011: 110 413 tis. Kč) z toho DZ na opravu a údržbu činí 91 081 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. 2012 nevykazuje společnost krátkodobé závazky po lhůtě splatnosti 180 a více dnů.
Společnost eviduje krátkodobé závazky v celkové výši 169 136 tis. Kč. Z toho: závazky z obchodních vztahů ve výši 47 423 tis. Kč a ostatní krátkodobé závazky ve výši 121 713 tis. Kč. Jedná se zejména o přijaté krátkodobé zálohy ve výši 77 806 tis. Kč, dohadné položky ve výši 2 292 tis. Kč, dále závazky

ze sociálního zabezpečení ve výši 919 tis. Kč, zdravotního zabezpečení a penzijního připojištění ve výši 483 tis. Kč, závazků vůči zaměstnancům ve výši 23 tis. Kč, závazků vůči SVJ ve výši 36 169 tis. Kč, ostatní závazky (z účtu 379) ve výši 686 tis. Kč a o daňové závazky a dotace – daň z příjmu zaměstnanců a DPH v celkové výši 3 335 tis. Kč.
V případě daňových závazků a závazků ze sociálního a zdravotního pojištění se jedná o účetní případy za prosinec 2012 splatné v lednu 2013.

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

Věřitel	Lhůta splatnosti	Popis poskytnutého zajištění nebo záruky
Obchodní	–	–
Ostatní	–	–

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. 2012

Společnost nemá uzavřeny žádné krátkodobé bankovní úvěry.

6.14.2. Dlouhodobé bankovní úvěry – stav k 31. 12. 2012

Zajištěné úvěry	v tis. 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 30ti let)	71 118
Úvěr u ČS a.s. pro objekt 505	3 200
Úvěr u Wüstenrot pro objekt 536	0
Úvěr u ČS a.s. pro objekt 303 (Písková)	41 175
Úvěr u Wüstenrot pro objekt 590	10 282
Úvěr u KB a.s. pro objekt 665	6 613
Celkem	132 388

Náklady na úroky vztahující se k bankovním úvěrům a výpomocím činily 3 307 tis. Kč (2011: 1 859 tis. Kč).
Zajištění je provedeno zástavním právem k nemovitostem (bytový dům, pozemek).

6.15. Ostatní pasiva

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

6.16. Daň z příjmů

6.16.1. Daň splatná

Výpočet splatné daně z příjmů (tis. Kč):

	2012
Zisk (ztráta) před zdaněním	889
Připočitatelné položky (+)	80 864
Odpočitatelné položky (-)	79 288
Základ daně (daňová ztráta)	2 465
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	2 465
Sazba daně	19%
Sleva na dani (-)	–
Daň z příjmu	468

Daň z příjmů byla zaúčtována na základě daňového přiznání. V roce 2012 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):

	2012
Poplatky za převody bytů apod.	5 078
Poplatky z prodlení	5 103
Poplatek za správu	37 791
Úroky z TV	1 806
Tržby celkem	49 778

Poplatek za správu se skládá z poplatku za správu od nájemců bytů ve výši 5 005 tis. Kč, poplatku od vlastníků bytů ve výši 4 712 tis. Kč, poplatku za správu SVJ na základě mandátních smluv ve výši 27 077 tis. Kč a poplatku za správu nebytových prostor ve výši 997 tis. Kč.

6.20. Výdaje na odměnu auditora

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

	2012
Povinný audit	191
Průběžné ekonomické poradenství	74
Daňové poradenství	63
Výdaje celkem	328

6.21. Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj společnost finanční prostředky nevynakládá.

6.22. Mimořádné náklady a výnosy

O mimořádných výnosech nebylo v roce 2012 účtováno. Mimořádné náklady jsou tvořeny z oprav účtování minulého období v celkové výši 1 305 tis. Kč.

6.23. Informace o spřízněných osobách

Společnost neprovádí žádné transakce se spřízněnými stranami.

Vzájemné obchody mezi společnostmi ve skupině

V průběhu roku společnost neprováděla obchody se spřízněnými stranami.

6.24. Finanční nástroje

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

6.25. Události po datu účetní závěrky

Po termínu sestavení účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

6.26. Údaje o přeměnách

Společnost nemá pro tento řádek náplň.

6.27. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích nebyl zpracován.

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

Položka vlastního kapitálu	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek	Vyplacené dividendy
Základní kapitál (účet 411)	10 449	–	8 939	1 510	–
Základní kapitál (+/- účet 419)	–	–			–
Vlastní akcie (- účet 252)	–	–			–
Součet (411 + 419 - 252)	10 449	–	8 939	1 510	–
Emisní ážio (účet 412)	–	–	–	–	–
Kapitálové fondy (účtová skup. 413)	851 704	28 315	102 989	777 030	–
Rozdíly z přecenění nezahrnované do HV (účty 414, 418)	–	–	–	–	–
Nedělitelný fond (účet 422)	49 309	–	–	49 309	–
Ostatní fondy ze zisku (účtová skupina 427)	431	266	295	402	–
Zisk minulých účetních období (účet 428, 431)	5 882	692	959	5 615	–
Ztráta minulých účetních období (účet 429)	–	–	–	–	–
Zisk/ztráta za běžné účetní období po zdanění (účet 710)	–	421	–	421	–
Vlastní kapitál celkem	917 775	29 694	113 182	834 287	–

**Zpráva
nezávislého auditora
o ověření
výroční zprávy
k 31.12. 2012**

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

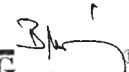
Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti Stavební bytové družstvo POKROK, Praha 8, k 31. 12. 2012 ve všech významných ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

Auditorská společnost

NBG, spol. s r.o.
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4
Registrace: MS v Praze – oddíl C, vložka 34055
Číslo oprávnění Komory auditorů ČR 134

Realizační tým:
Statutární auditor: Ing. Tomáš Brumovský, číslo oprávnění KA ČR 0578
Asistenti: Ing. Jiří Voldán

V Praze dne 24. 9. 2013


NBG spol. s r.o.
Na Pankráci 1618/30, 140 00 Praha 4
DIČ: CZ62567358, email: nbg@nbg.cz
Tel.: 234633231, Fax: 234633240

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



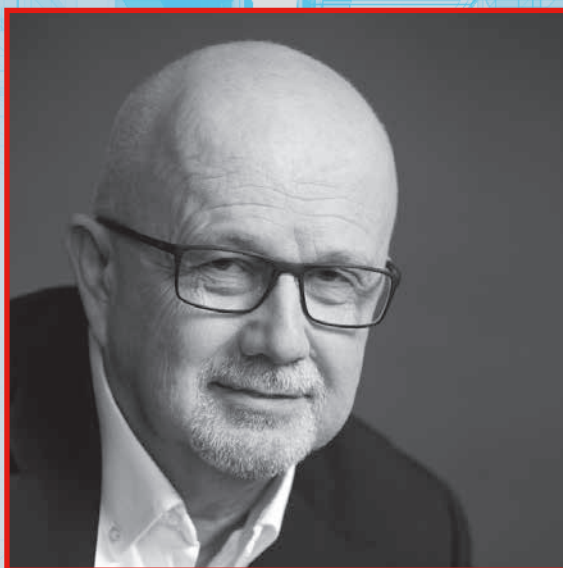
Ing. Tomáš Brumovský
statutární auditor

Stavební bytové družstvo POKROK

Kollárova 157/18
186 00 Praha 8

tel.: +420 225 339 200
fax: +420 225 339 333
e-mail: info@pokrok.cz
www.pokrok.cz

IČ: 00034398
DIČ: CZ00034398



Vážení členové, klienti a partneři našeho bytového družstva,

dovolte, abych vás seznámil s výsledky hospodaření Stavebního bytového družstva POKROK (SBD POKROK), které najdete v této Výroční zprávě 2012.

Současná neklidná a nestabilní politická situace je velmi nepříznivá ke stavebnictví a zejména k bytové výstavbě. Státní podpůrné programy Panel, později Nový panel a Zelená úsporám v minulosti přinesly mnoho zajímavých příležitostí stavebním firmám, pochopitelně i vlastníkům bytů a jiných nemovitostí. Také některá společenství vlastníků jednotek, sdružená pod hlavičkou SBD POKROK, dosáhla na státní dotace a mohla s jejich přispěním provést zateplení domů, výměnu starých oken za moderní plastová nebo renovovat společné prostory.

Státní programy Panel 2013+ a Nová zelená úsporám, které navazují na předcházející a osvědčené programy, s podporou bytových domů nepočítají. A to nejen v roce 2013, ale ani v roce dalším. Prozatím je otevřený jen projekt pro rodinné domy. To znamená, že na opravy a modernizace družstevního majetku se v nejbližší době nedostane.

Situace je dána tím, že ve státním rozpočtu nejsou potřebné finance na širší záběr programů, ale i tím, že politici nejsou ochotni zabývat se chátrajícím bytovým fondem, který nutně vyžaduje renovace a rekonstrukce. Přitom jde o jednoduché počty: každá státem investovaná koruna přinese zpátky do státního rozpočtu minimálně 2-3 koruny prostřednictvím realizovaných projektů.

Hospodaření SBD POKROK je na tom nesrovnatelně lépe než ekonomika státu. Díky rozvážnému rozhodování představenstva a dalších orgánů je stejně jako v předcházejících letech vyrovnané. Nejsou tu žádné výkyvy v řízení ani v hospodaření, družstvo je stabilní. To by si určitě přál nejen stát, ale i řada firem, které se musejí potýkat s nemalými problémy. Podrobné informace najdete v této výroční zprávě – čísla jsou podobná jako v minulých vydáních. Na takový výsledek jsem opravdu pyšný a doufám, že i Vás tyto údaje potěší.

Udržet vyrovnané hospodaření není jednoduché. Stoupají vstupní náklady, jako je cena elektřiny, plynu nebo vody, zvyšují se i ceny navazujících komodit. SBD POKROK si přesto udrželo své postavení jednoho z nejvýznamnějších správců nemovitostí. Své dlouholeté zkušenosti družstvo uplatňuje při správě 21 tisíc jednotek, kterým spolehlivě poskytuje kvalitní služby. I přes nepříznivý vývoj trhu si dokázalo udržet příznivé ceny, a být tak silným partnerem na jedné straně a nepřijemným konkurentem na straně druhé.

Jsem také rád, že se družstvo vrátilo ke svému původnímu poslání a začalo se věnovat družstevní výstavbě. V současné době se blíží dokončení bytového domu v Chudenické ulici v Praze 15 – Hostivaři. Stavba pokračuje podle stanoveného a schváleného harmonogramu a bude dokončena na přelomu října a listopadu. Většina bytů už je prodaných. Družstvo tedy netrpí podobnými problémy jako mnozí developeři. Oproti nim máme výraznou výhodu: náš způsob financování, díky kterému nemusejí členové družstva žádat o hypotéky, oslovuje zájemce o nové bydlení. Přejí jim, aby se jim v našem novém bytovém domě líbilo.

Vážení členové, klienti a partneři našeho bytového družstva, výroční zpráva za rok 2012 potvrzuje příznivý vývoj SBD POKROK. Díky zodpovědné práci vedení družstva, ale i postoji a chování všech jeho členů, se stále zvyšuje hodnota jeho značky. O tom ostatně svědčí i výsledky hospodaření družstva, o kterých se dočtete v této výroční zprávě. Přejí vám příjemné čtení a děkuji za vaši přízeň, kterou projevujete SBD POKROK.


Ing. Oldřich Sova
předseda představenstva
SBD POKROK

