

15



Zpráva auditora

Červen 2002

**Určeno akcionářům obchodní společnosti
ŽS REAL, a.s.**

Vypracoval :

DANEKON, spol. s r.o.
Č osvědčení KAČR č. 204
zapsaná v OR vedeném KOS
v Brně oddíl C, vložka 10594
Ing. Stanislav Chaloupka
auditor, č.osvědčení KAČR 1461
Brněnská 1257, Kuřim
tel./ fax. 05/43210999

Your

**A u d i t
Consulting
Partner**



Audit Consulting Partner

Provedli jsme audit přiložené roční účetní závěrky společnosti ŽS REAL, a.s. se sídlem v Olomouci, Hodolany, Tovačovského 655/22, PSČ 772 00, IČ: 25334271 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, číslo vložky 2540, ke dni 31. prosince 2001. Za sestavení účetní závěrky je odpovědný statutární orgán společnosti. Naší úlohou je vyjádřit na základě auditu výrok o této účetní závěrce.

Uplatněné auditorské postupy

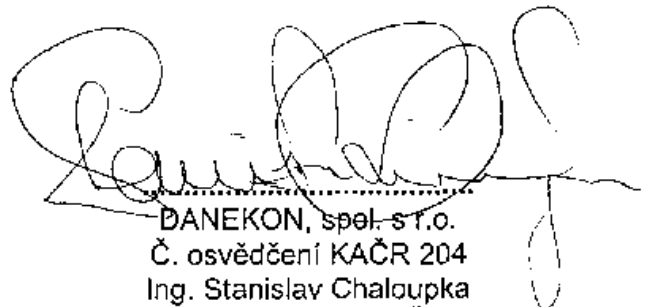
Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech auditorskými směrnicemi Komory auditorů České republiky. Tyto směrnice vyžadují, aby byl audit naplánován a proveden tak, aby auditor získal přiměřenou míru jistoty, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit rovněž zahrnuje výběrovým způsobem provedené ověření úplnosti a průkaznosti částek a informací uvedených v účetní závěrce. Audit rovněž zahrnuje posouzení správnosti a vhodnosti použitých účetních zásad a významných odhadů učiněných podnikem a zhodnocení celkové prezentace účetní závěrky. Jsme přesvědčeni, že provedený audit poskytuje přiměřený základ pro vyjádření výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka zobrazuje věrně ve všech významných ohledech majetek, závazky a vlastní kapitál společnosti ŽS REAL, a.s. k 31. prosinci 2001, výsledek hospodaření a finanční situaci za rok 2001 v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými předpisy České republiky.

V Brně 26.6.2002




DANEKON, spol. s r.o.
Č. osvědčení KAČR 204
Ing. Stanislav Chaloupka
auditor, č. osvědčení KAČR 1461



Audit Consulting Partner

Příloha :

1. Rozvaha v plném rozsahu
2. Výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu
3. Příloha k roční účetní závěrce

Číslo MK ČR:
2002/701/1999
Účetní jednotka daná
přiznáním současně s
příjmy daně z příjmů
příjmové daně z příjmů

ROZVAHA
ve plném rozsahu
k 31.12.2001
(v celých tisících Kč)

Rozvaha Úč POD 1:01

Název a sídlo účetní jednotky:

ŽS REAL, a.s.

Tovačovského 665/22

Hodolany

772 00 Olomouc

Čís. ř.	IKF	Rok	Měsíc	ČO
01	801096	2001	12	25334271

znač.	AKTIVA	řad.	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
a	b	c				
	AKTIVA CELKEM (ř. 02 + 03 + 28 + 55)	001	1 679	-184	1 495	3 714
	Pohledávky za upsané vlastní jmění	002	1 100		1 100	
	Stálá aktiva (ř. 04 + 12 + 22)	003	184	-184	0	30
B. I.	Nehmotný investiční majetek (ř. 05 až 11)	004	184	-184	0	30
B. I.	1. Zřizovací výdaje	005	149	-149	0	30
	2. Nehmotné výsledky výzkumné a obdobné činnosti	006				
	3. Software	007	35	-35	0	0
	4. Ocenitelná práva	008				
	5. Jiný nehmotný investiční majetek	009				
	6. Nedokončené nehmotné investice	010				
	7. Poskytnuté zálohy na nehmotný investiční majetek	011				
B. II.	Hmotný investiční majetek (ř. 13 až 21)	012	0	0	0	0
B. II.	1. Pozemky	013				
	2. Budovy, haly a stavby	014				
	3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	015				
	4. Pěstlivelské celky trvalých porostů	016				
	5. Základní stádo a tažná zvířata	017				
	6. Jiný hmotný investiční majetek	018				
	7. Nedokončené hmotné investice	019				
	8. Poskytnuté zálohy na hmotný investiční majetek	020				
	9. Opravná položka k nabytému majetku	021				
B. III.	Finanční investice (ř. 23 až 27)	022	0	0	0	0
B. III.	1. Podílové cenné papíry a vklady v podnicích s rozhodujícím vlivem	023				
	2. Podílové cenné papíry a vklady v podnicích s podstatným vlivem	024				
	3. Ostatní investiční cenné papíry a vklady	025				
	4. Půjčky podnikům ve skupině	026				
	5. Jiné finanční investice	027				

Finanční úřad
v Olomouci
Došlo - 1 - 7 - 2002
Přílohy

označ. a	AKTIVA b	řad. c	Běžné účetní období			Minulé úč.období Netto 4
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	
C.	Oběžná aktiva (f. 26 + 36 + 42 + 51)	028	395	0	395	1 491
C. I.	Zásoby (f. 30 až 35)	029	0	0	0	0
C. I. 1.	Materiál	030				
	2. Nedokončená výroba a polotovary	031				
	3. Výrobky	032				
	4. Zvířata	033				
	5. Zboží	034				
	6. Poskytnuté zálohy na zásoby	035				
C. II.	Dlouhodobé pohledávky (f. 37 až 41)	036	5	0	5	0
C. II. 1.	Pohledávky z obchodního styku	037	5		5	
	2. Pohledávky ke společníkům a sdružení	038				
	3. Pohledávky v podnicích s rozhodujícím vlivem	039				
	4. Pohledávky v podnicích s podstatným vlivem	040				
	5. Jiné pohledávky	041				
C. III.	Krátkodobé pohledávky (f. 43 až 50)	042	333	0	333	1 156
C. III. 1.	Pohledávky z obchodního styku	043	324		324	1 143
	2. Pohledávky ke společníkům a sdružení	044				
	3. Sociální zabezpečení	045				
	4. Stát - daňové pohledávky	046	9		9	13
	5. Odložená daňová pohledávka	047				
	6. Pohledávky v podnicích s rozhodujícím vlivem	048				
	7. Pohledávky v podnicích s podstatným vlivem	049				
	8. Jiné pohledávky	050				
C. VI.	Finanční majetek (f. 52 až 54)	051	57	0	57	335
C. IV. 1.	Peníze	052	7		7	27
	2. Účty v bankách	053	50		50	308
	3. Krátkodobý finanční majetek	054				
D.	Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv (f. 56 + 60)	055	0	0	0	2 193
D. I.	Časové rozlišení (f. 57 až 59)	056	0	0	0	2 193
D. I. 1.	Náklady příštích období	057				
	2. Příjmy příštích období	058				2 193
	3. Kursové rozdíly aktivní	059				
D. II.	Dohadné účty aktivní	060				
	Kontrolní číslo (f. 01 až 60)	999	4 516	-736	3 780	14 856

Označ. a	PASIVA b	řad. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
	PASIVA CELKEM (ř. 62 + 79 + 105)	061	1 495	3 714
	Vlastní jmění (ř. 63 + 66 + 71 + 75 + 78)	062	1 019	123
	Základní jmění (ř. 64 - 65)	063	1 000	1 000
	Základní jmění	064	1 000	1 000
	Vlastní akcie	065		
	Kapitálové fondy (ř. 67 až 70)	066	-1 100	0
	Emisní ážio	067		
	Ostatní kapitálové fondy	068	1 100	
	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku	069		
		070		
	Fondy ze zisku (ř. 72 - 73 + 74)	071	100	100
	Zákonný rezervní fond	072	100	100
	Neodělitelný fond	073		
	Statutární a ostatní fondy	074		
	Hospodářský výsledek minulých let (ř. 76 + 77)	075	-977	-1 704
	Nerozdělený zisk minulých let	076	727	
	Neuhrazená ztráta minulých let	077	-1 704	-1 704
	Hospodářský výsledek běžného účetního období (+/-) (ř. 01 - (+63 + 66 + 71 + 75 + 79 + 105))	078	-204	727
	Cizí zdroje (ř. 80 + 84 + 91 + 101)	079	419	2 373
	Rezervy (ř. 81 + 82 + 83)	080	0	0
	Rezervy zákonně	081		
	Rezerva na kursové ztráty	082		
	Ostatní rezervy	083		
	Dlouhodobé závazky (ř. 85 až 90)	084	0	2 301
	Závazky k podnikům s rozhodujícím vlivem	085		
	Závazky k podnikům s podstatným vlivem	086		
	Dlouhodobé přijaté zálohy	087		2 301
	Emitované dluhopisy	088		
	Dlouhodobé směnky k úhradě	089		
	Jiné dlouhodobé závazky	090		

Označ. a	PASIVA b	řád. c	Stav v běžném účet. období 5	Stav v minulém účet. období 6
B. III.	Krátkodobé závazky (ř. 92 až 100)	091	419	72
B. III. 1.	Závazky z obchodního styku	092	419	5
2.	Závazky ke společníkům a sdružení	093		
3.	Závazky k zaměstnancům	094		
4.	Závazky za sociálního zabezpečení	095		
5.	Stát - daňové závazky a dotace	096		67
6.	Odložený daňový závazek	097		
7.	Závazky k podnikům s rozhodujícím vlivem	098		
8.	Závazky k podnikům s podstatným vlivem	099		
9.	Jiné závazky	100		
B. IV.	Bankovní úvěry a výpomoci (ř. 102 až 104)	101	0	0
B. IV. 1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	102		
2.	Běžné bankovní úvěry	103		
3.	Krátkodobé finanční výpomoci	104		
C.	Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv (ř. 106 + 110)	105	57	1 218
C. I.	Časové rozlišení (ř. 107 až 109)	106	42	0
C. I. 1.	Výdaje příštích období	107	42	
2.	Výnosy příštích období	108		
3.	Kursová rozdíly pasivní	109		
C. II.	Dohadné účty pasivní	110	15	1 218
	Kontrolní číslo (ř. 61 až 110)	999	6 169	12 911



Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
		Ing. Kalová Hana 	Ing. Kalová Hana
			tel.: 606161389 linka:

ŽS REAL o.s.
REAL o.s.
Tovačovského 565/22, 772 00 OLOMOUČ
tel.: 068/531 34 63

Obchodní firma
 IČO: 25334271
 Sídlo: Tovačovského 666/22
 Hodolany
 772 00 Olomouc

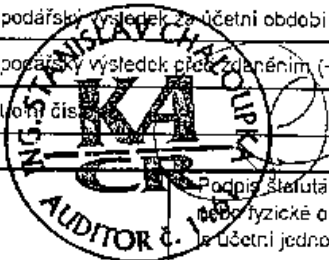
VÝKAZ ZISKŮ A ZTRAT
 v plném rozsahu
 k 31.12.2001
 (v celých tisících Kč)

Výsledková Úč. Pád. 1-01
 Název a sídlo účetní jednotky
 ZS REAL, a.s.
 Tovačovského 666/22
 Hodolany
 772 00 Olomouc

Čís. l.	IKP	Rok	Měsíc	ICO
01	803095	2001	12	25334271

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
I.	Tržby za prodej zboží	01		
A.	Náklady vynaložené na prodání zboží	02		
+	Obchodní marže (I.01 - 02)	03	0	0
II.	Výkony (II.05 - 06 + 07)	04	167	2 639
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	167	2 683
2.	Změna stavu vnitropodnikových zásob vlastní výroby	06		-44
3.	Aktivace	07		
B.	Výkony spotřebitelů (I.03 + 10)	08	232	1 741
B. 1.	Spotřební materiálu a energie	09	22	41
B. 2.	Služby	10	210	1 700
+	Přidaná hodnota (I.03 + 04 - 08)	11	65	698
C.	Daňové náklady (I.13 - 16)	12	0	132
C. 1.	Mázdové náklady	13		81
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družství	14		51
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení	15		
C. 4.	Sociální náklady	16		
	Dane a poplatky	17	7	1
E.	Odply bahnotočno a hmotného investičního majetku	18	30	34
III.	Tržby z prodeje investičního majetku a materiálu	19		
F.	Zústravná cena prodávaného investičního majetku a materiálu	20		
IV.	Zúčtování rezerv a časového rozlišení provozních výnosů	21		
G.	Tvorba rezerv a časového rozlišení provozních nákladů	22		
V.	Zúčtování opravných položek do provozních výnosů	23		
H.	Zúčtování opravných položek do provozních nákladů	24		
VI.	Ostatní provozní výnosy	25	3	
I.	Ostatní provozní náklady	26	100	
VII.	Převod provozních výnosů	27		
J.	Převod provozních nákladů	28		
	Provozní hospodářský výsledek (II. 11 - 12 - 17 - 18 + 19 - 20 + 21 - 22 + 23 - 24 + 25 - 26 + (-27) - (-28))	29	-198	731

Označení a	TEXT b	Číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném 1	minulém 2
VIII.	Tržby z prodeje cenných papírů a vkladů	30		
K.	Prodané cenné papíry a vklady	31		
IX.	Výnosy z finančních investic (ř. 33 + 34 + 35)	32	0	0
IX. 1.	Výnosy z cenných papírů a vkladů v podnicích ve skupině	33		
2.	Výnosy z ostatních investičních cenných papírů a vkladů	34		
3.	Výnosy z ostatních finančních investic	35		
X.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	36		
XI.	Zúčtování rezerv do finančních výnosů	37		
L.	Tvorba rezerv na finanční náklady	38		
XII.	Zúčtování opravných položek do finančních výnosů	39		
M.	Zúčtování opravných položek do finančních nákladů	40		
XIII.	Výnosové úroky	41	1	2
N.	Nákladové úroky	42		
XIV.	Ostatní finanční výnosy	43		
O.	Ostatní finanční náklady	44	6	6
XV.	Převod finančních výnosů	45		
P.	Převod finančních nákladů	46		
.	Hospodářský výsledek z finančních operací (ř. 30 - 31 + 32 + 36 - 37 - 38 + 39 - 40 + 41 - 42 + 43 - 44 + (-45) - (-46))	47	-5	-4
R.	Dan z příjmů ze běžné činnosti (ř. 48 - 49)	48	0	0
R. 1.	splatná	49		
2.	odložena	50		
		51		
**	Hospodářský výsledek za běžnou činnost (ř. 29 + 47 - 48)	52	-204	-227
XVI.	Mimofácné výnosy	53		
S.	Mimofácné náklady	54		
T.	Dan z příjmů za mimofácnou činnost (ř. 55 - 56)	55	0	0
T. 1.	splatná	56		
2.	odložena	57		
*	Mimofácný hospodářský výsledek (ř. 53 - 54 - 55)	58	0	0
U.	Převod podílu na hospodářském výsledku společníků (+/-)	59		
***	Hospodářský výsledek za účetní období (+/-) (ř. 52 + 58 - 59)	60	-204	-227
	Hospodářský výsledek před zdaněním (+/-) (ř. 29 + 47 + 53 - 54)	61	-204	-227
	Kontrolní číslo (ř. 01 až 61)	999	64	12 875



Odesláno dne:	Podpis statutárního orgánu fyzické osoby, která je účetní jednotkou	Osoba odpovědná za účetnictví (jméno a podpis)	Osoba odpovědná za účetní závěrku (jméno a podpis)
		Ing. Kalová Hana 	Ing. Kalová Hana
		tel.:	linka:

Příloha k účetní závěrce účetní jednotky ŽS REAL, a.s. za rok 2001

ČL I Obecné údaje

Název účetní jednotky: ŽS REAL, a.s.

Sídlo: Olomouc, Hodolany, Tovačovského 665/22, PSČ 772 00

Identifikační číslo: 25 33 42 71

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: - zprostředkovatelská činnost mimo činnost vyžadující zvláštní povolení
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej
- nákup a prodej nemovitostí
- poradenská činnost v oblasti bydlení a realit
- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb včetně jejich změn, udržovacích prací na nich a jejich odstraňování
- poskytování ubytování
- provozování tělovýchovných zařízení a zařízení sloužících k regeneraci
- poskytování leasingu
- správa nemovitostí mimo činností uvedených v příloze I-III živn.zák.

Vznik společnosti: 11. dubna 1997

Vlastník akcií 100% :

ŽS Brno a.s., Burešova 17, 660 02 Brno IČO 46342796, DIČ 288-46342796

Změny v obchodním rejstříku za zdaňovací období 2001:

změna sídla společnosti, změna členů statutárních orgánů, změna členů dozorčí rady

Statutární orgán:

Představenstvo:

- předseda představenstva: Ing. Jiří Šotek, RČ 410929/410, Brno, Ve Vilkách 128/8
- místopředseda představenstva: Ing. Jiří Lešenar, RČ 440817/158, Brno, Sosnová 6
- členka představenstva: Marie Hajná, RČ 455626/408, Olomouc, Polská 41

Dozorčí rada:

- předsedkyně: Zdeňka Wöhlová, RČ 505522/373, Brno, Drobného 74
- člen: Ing. Václav Grüber, RČ 480928/420, Brno, Sevastopolská 5
- člen: Zbyněk Nečas, RČ 650225/1448, Šitbořice, Nikolčická 586

Průměrný počet zaměstnanců:

0 zaměstnanců

Finanční úřad v Olomouci	
Došlo. - 1 - 07 - 2002	19
Č.j.:	
Přílohy:	

Účasti v jiných společnostech - žádné

Nebyly vyplaceny žádné odměny statutárních a dozorčích orgánů.

Půjčky, úvěry, záruky ani žádné jiné plnění, jak peněžní, tak v naturální formě nebylo nikomu poskytnuto.

ČL. II Použité účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Účetní jednotka při používání účetních metod a zásad se řídí obecně platnými předpisy, zejména Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví a Opatřením FMF čj. V/20 100/1992, kterým se stanoví účtová osnova a postupy účtování pro podnikatele.

Účetní jednotka používá odpisy HIM a NIM podle Zákona ČNR č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

Nakoupené zásoby a hmotný majetek se oceňují pořizovacími cenami, hmotný majetek vytvořený vlastní činností není evidován, cenné papíry nejsou evidovány, nedokončená výroba se v účetnictví nevyskytuje.

Vedlejšími pořizovací náklady nejsou.

V účetním období nedošlo ke změně způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období.

Při přepočtu údajů v cizích měnách na českou měnu je používán pevný kurz stanovený směrnici o pevných kurzech, k 31. 12. 2001 jsou veškeré závazky, pohledávky a zůstatky na finančních účtech v cizí měně přepočteny kurzem ČNB k tomuto datu a případné kurzové rozdíly zachyceny dle zákonných výše uvedených předpisů.

ČL. III Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

⇒ Hmotný a nehmotný investiční majetek

v Kč

Účet	Název IM	Požizovací cena	Oprávký
NIM - 013	software	35.388	35.388
- 011	zřizovací náklady	148.648	148.648

Žádný majetek není zastaven, zatížen věcným břemenem ani nemá odlišnou tržní hodnotu.

⇒ Pohledávky dle lhůty splatnosti, pohledávky k podnikům ve skupině

Splatnost pohledávek	výše pohledávek v tis. Kč	z toho k ŽS Brno a.s.
ve splatnosti + posk.zálohy	9	0
1 měsíc po splatnosti	17	17
2 měsíce po splatnosti	0	0
3 měsíce po splatnosti	0	0
4 měsíce po splatnosti	0	0
5-6 měsíců po splatnosti	0	0
více než 6 měsíců po splatnosti	298	158

Dlouhodobá pohledávka - záloha Eurotel 5000 Kč

⇒ Závazky dle lhůty splatnosti, závazky k podnikům ve skupině

Splatnost závazků	výše závazků v tis. Kč	z toho k ŽS Brno, a.s.
ve splatnosti + přij. zálohy	3	0
1 měsíc po splatnosti	27	0
2 měsíce po splatnosti	48	45
3 měsíce po splatnosti	0	0
4 měsíce po splatnosti	7	7
5-6 měsíců po splatnosti	0	0
více než 6 měsíců po splatnosti	334	334

⇒ Výnosy z běžné činnosti

V roce 2001 byla omezena činnost společnosti. Původní kanceláře byly pronajaty firmou ŽS Brno, a.s. a veškeré náklady jsou přefakturovány, tzn. výnosy jsou pouze ve výši přefakturace.

ČL. V Přehled o peněžních tocích (cash flow)

viz strana 4 „Přílohy k účetní závěrce na r. 2001“

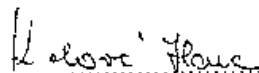
Datum sestavení účetní závěrky 27.6.2002

Podpis statutárního orgánu:



ŽS REAL a.s.
REAL a.s.
Tovačovskeno 666/22, 772 00 OLOMOUC
tel.: 068/531 34 63

Podpis osoby odpovědné za účetní závěrku:



Přehled o peněžních tocích za období 1.1.2001-31.12.2001

P.	Stav peněžních prostředků na začátku účetního období	335
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-204
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	1 061
A.1.1.	odpisy stálých aktiv, odpis pohl.	30
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, čas.rozliš.nákl.a výn.	1 032
A.1.3.	Zisk z prodeje stálých aktiv	0
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku	0
A.1.5.	vyúčt.nákladové úroky a výnosové úroky	-1
A.*	Čistý peněžní tok z prov.činnosti před zdaněním	857
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	1 165
A.2.1.	Změna stavu pohl.z prov.činnosti	818
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti	347
A.2.3.	Změna stavu zásob	0
A.2.4.	Změna stavu krátk.fin.majetku	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	2 022
A.3.	vyplacené úroky	0
A.4.	přijaté úroky	1
A.5.	Zaplacená daň z příjmů	0
A.6.	Příjmy a Výdaje spojené s mim.uc.výsl.	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	2 023
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0
Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Změna stavu dlouhodobých závazků	-2 301
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peň.toky	0
C.2.1.	Zvýšení peň.prostředků z titulu zvýšení ZJ	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vl.jmění	0
C.2.3.	Peněžní dary a dotace do vl.jmění a další vklady spol.	0
C.2.4.	Úhrada ztráty spolčeniky	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondu	0
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-2 301
F.	Čisté zvýšení, resp.snížení peněžních prostředků	-278
R.	Stav peněžních prostředků na konci období	57