

ROZVAHA

ke dni31.12.2008.....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2008	1 2	2 5 3 3 4 2 7 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ŽS REAL

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

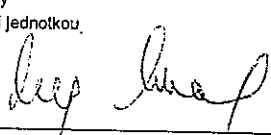

Heršpiská 813/5

Brno

63900

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	29 691	-1 583	28 108	22 722
B.	Dlouhodobý majetek	003	16 626	-1 559	15 067	15 098
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	700		700	400
B. I. 7.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	700		700	400
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	3 755	-1 559	2 196	14 698
B. II. 1.	Pozemky	014	65		65	12 306
B. II. 3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	016	3 491	-1 554	1 937	2 194
B. II. 8.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	019	199	-5	194	198
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	12 171		12 171	
B. III. 2.	Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	025	12 171		12 171	
C.	Oběžná aktiva	031	12 697	-24	12 673	7 078
C. I.	Zásoby	032	469		469	
C. I. 2.	Nedokončená výroba a polotovary	034	469		469	
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	8 911	-24	8 887	2 355
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049	6 537	-24	6 513	1 293
C. III. 3.	Pohledávky - podstatný vliv	051	1 037		1 037	
C. III. 6.	Stát - daňové pohledávky	054	49		49	
C. III. 7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055	652		652	60
C. III. 9.	Jiné pohledávky	057	636		636	1 002
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	3 317		3 317	4 723
C. IV. 1.	Peníze	059	194		194	216
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	3 123		3 123	4 507
D. I.	Časové rozlišení	063	368		368	546
D. I. 1.	Náklady příštích období	064	239		239	527
D. I. 3.	Příjmy příštích období	066	129		129	19

a	PASIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé období
			5	6
	PASIVA CELKEM	067	28 108	22 722
A.	Vlastní kapitál	068	6 856	5 083
A. I.	Základní kapitál	069	1 000	1 000
A. I. 1.	Základní kapitál	070	1 000	1 000
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	2 400	580
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	200	180
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	080	2 200	400
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	543	
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	543	
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	2 913	3 503
B.	Cizí zdroje	085	21 252	17 561
B. I.	Rezervy	086	32	584
B. I. 4.	Ostatní rezervy	090	32	584
B. II.	Dlouhodobé závazky	091	141	33
B. II. 10.	Odložený daňový závazek	101	141	33
B. III.	Krátkodobé závazky	102	21 079	16 944
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	3 946	332
B. III. 3.	Závazky - podstatný vliv	105	12 612	
B. III. 4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	106	870	
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	1 183	985
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	775	662
B. III. 7.	Stát - daňové závazky a dotace	109	810	1 608
B. III. 8.	Krátkodobé přijaté zálohy	110	695	
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112	139	1 053
B. III. 11.	Jiné závazky	113	49	12 304
C. I.	Časové rozlišení	118		78
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119		78

vyveno dne: 2 0 . 0 4 . 2 0 0 9		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou. 	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání správa nemovitostí		ŽS REAL, a.s. Brno, M-Palác Heršpická 813/5a PSČ 639 00

IČO: 253 34 271

DIČ: CZ25334271



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v druhovém členění
ke dni**31.12.2008**.....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2008	1 2	2 5 3 3 4 2 7 1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ŽS REAL

a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště

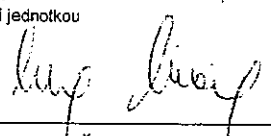

Heršpiská 813/5

Brno

63900

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2
II.	Výkony	04	36 657	31
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05	36 188	31
II. 2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06	469	
B.	Výkonová spotřeba	08	11 936	6
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	2 344	2
B. 2.	Služby	10	9 592	4
+	Přidaná hodnota	11	24 721	24
C.	Osobní náklady součet	12	20 338	19
C. 1.	Mzdové náklady	13	13 981	13
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14	150	
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	5 225	4
C. 4.	Sociální náklady	16	982	
D.	Daně a poplatky	17	51	
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18	863	
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19		
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		
F.	Zůstatková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	22		
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	- 529	
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	327	
	Ostatní provozní náklady	27	234	
*	Provozní výsledek hospodaření	30	4 091	4
X.	Výnosové úroky	42	35	
N.	Nákladové úroky	43	376	
O.	Ostatní finanční náklady	45	18	
*	Finanční výsledek hospodaření	48	- 359	
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49	819	1
Q. 1.	- splatná	50	711	1
Q. 2.	- odložená	51	108	
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	2 913	3
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	2 913	3
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	3 732	4

Uzivat.	VÝMAZ ZISKU A ZÍKALY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2

Sestaveno dne: 2 0 . 0 4 . 2 0 0 9		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání správa nemovitostí	 ŽS REAL, a.s. Brno, M-Palác Heršpická 813/5a PSČ 639 00 IČO: 253 34 271	DIČ: CZ25334271



PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE V PLNÉM ROZSAHU ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.LEDNA 2008 DO 31. PROSINCE 2008

1. Základní informace o společnosti

1. 1. Přílohu k účetní závěrce předkládá:

Obchodní firma:	ŽS REAL, a. s.
Sídlo:	Heršpická 813/5, 639 00 Brno
Identifikační číslo:	253 34 271
Daňové identifikační číslo:	CZ25334271
Právní forma:	akciová společnost
Datum vzniku účetní jednotky:	11. 4. 1997
Rozvahový den:	31. 12. 2008
Okamžik sestavení účetní závěrky:	20.4. 2009
Předmět podnikání :	<ul style="list-style-type: none"> - 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 - poskytování ubytování - poskytování leasingu - provádění staveb, jejich změn a odstraňování - správa nemovitostí

1. 2. Osoby, které mají rozhodující vliv v účetní jednotce:

Název / Jméno osoby	Výše vkladu (v %)
MCG FIN, s.r.o.	87 %

V průběhu roku 2008 došlo ke změně vlastníka. Společnost MCG FIN, s.r.o. odkoupila dne 5.5. 2008 rozhodující podíl 87% od původního majitele společnosti ICID, s.r.o.

1. 3. Jména a příjmení členů statutárního orgánu - představenstva:

Jméno a příjmení	Funkce
Miroslav Marenčák, Ing.	předseda představenstva
Jan Spurný, Ing..	člen představenstva
Oldřich Vlašic, Ing.	člen představenstva

1. 4. Jména a příjmení členů dozorčí rady:

Jméno a příjmení	Funkce
Štefan Malatín, JUDr.	předseda dozorčí rady
Jiří Čížek, Ing.	člen dozorčí rady
Michaela Nádeníčková, Ing.	člen dozorčí rady

1.5. Popis změn a dodatků zapsaných v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku:

V uplynulém účetním období nedošlo ve složení statutárních orgánů k žádným změnám

1. 6. Popis organizační struktury účetní jednotky:

Představenstvo jmenuje ředitele společnosti, který ji řídí. Pro výkon jednotlivých činností jsou zřízeny tyto úseky: úsek ředitele

úsek provozní (je členěn na střediska)

úsek energetiky

úsek ekonomicko - obchodní

úsek stavebně- investiční

Úseky řídí vedoucí úseků, kteří jsou podřízeni řediteli společnosti.

2. Identifikace společností, v nichž má účetní jednotka k rozvahovému dni podstatný vliv

Název a sídlo účetní jednotky	Výše podílu v % na základním kapitálu těchto účetních jednotek	Výše vlastního kapitálu těchto účetních jednotek za poslední účetní období v tis.	Výše účetního výsledku hospodaření těchto účetních jednotek za poslední účetní období v tis.
Investmanagement, s.r.o.	29 %	1 477	1 391

3. Zaměstnanci a osobní náklady

Kategorie	2008	2007
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců:	40	45
Z toho : řídící pracovníci	7	7
Osobní náklady (v tis. Kč):	20 338	19 039
V tom : Mzdové náklady	13 981	13 764
z toho: řídící pracovníci	4 555	4 362
Sociální a zdravotní pojištění	5 225	4 462
Odměny členů statutárních a dozorčích orgánů	150	79
Sociální náklady	982	734

Statutárním orgánům společnosti nebyla poskytnuta plnění v podobě půjček a úvěrů, zajištění ani jiná obdobná plnění v peněžité či nepeněžité podobě. Penzijní závazky ve prospěch členů vyjmenovaných orgánů přijaty nebyly.

4. Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a Českými účetními standardy pro podnikatele; vše v platném znění.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korun českých (Kč).

4.1. Přehled významných účetních pravidel a postupů

V porovnání s rokem 2007 nedošlo v roce 2008 k žádným významným změnám v použitých účetních pravidlech a postupech účtování.

4.1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovací cenou. Ocenění zahrnuje přímé i případné nepřímé náklady správního charakteru, které bezprostředně souvisí s vytvořením majetku.

Dlouhodobý majetek se účetně odepisuje rovnoměrně od následujícího měsíce po zařazení do užívání a to:

typ majetku	odepisování
Dopravní prostředky	4 – 5 let
Výpočetní a kancelářská technika	3 roky
Stavební úpravy pronajatých prostor	50 let

Drobný majetek v pořizovací ceně do Kč 40 000,- je považován za materiál, je účtován přímo do nákladů a vede se operativní evidenci. Je posuzováno hledisko významnosti, zařazení drobného majetku většího rozsahu do užívání se časově rozlišuje.

Pro účely výpočtu daňových odpisů je použita *zrychlená* metoda.

4.1.2. Zásoby

Materiál je pořizován pouze pro operativní potřebu a je účtován přímo do nákladů. Je oceňován pořizovací cenou, která zahrnuje přímé i případné vedlejší náklady.

4.1.3. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

4.1.4. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky si vyžádalo použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty závazků, k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti je přesvědčeno, že použité odhady se nebudou významným způsobem lišit od skutečných hodnot vyúčtovaných v následném účetním období.

4. 2. Tvorba rezerv a opravných položek majetku

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak zpravidla není jistá částka a datum, k němuž vzniknou.

Jsou vytvářeny opravné položky na pohledávky po lhůtě splatnosti a to ve výši 100% na položky více jak 365 dnů po splatnosti.

4. 3. Ostatní

Společnost nevládní majetek, který by vyžadoval ocenění reálnou hodnotou.

5. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

5. 1. Dlouhodobý majetek

5. 1. 1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Pořizovací cena:

Druh majetku	Stav k 1.1.2008	Přirůstky	Úbytky	Zůstatek k 31.12.2008
Nedokončený nehmotný majetek	400	769	469	700
Pozemky	12 306	0	12 240	65
Stroje, přístroje a zařízení	251	0	0	251
Dopravní prostředky	2 639	601	0	3 240
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	199	0	0	199
Celkem	15 795	1 370	12 709	4 456

Oprávký:

Druh majetku	Stav k 1.1.2008	Přirůstky	Úbytky	Zůstatek k 31.12.2008
Nedokončený nehmotný majetek	0	0	0	0
Pozemky	0	0	0	0
Stroje, přístroje a zařízení	41	84	0	125
Dopravní prostředky	654	775	0	1 429
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1	4	0	5
Celkem	696	863	0	1 559

Zůstatková hodnota:

Druh majetku	K 1.1.2008	K 31.12.2008
Nedokončený nehmotný majetek	400	700
Pozemky	12 306	65
Stroje, přístroje a zařízení	209	126
Dopravní prostředky	1 985	1 811
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	198	194
Celkem	15 098	2 896

V průběhu vykazovaného období byl pořízen 1 nákladní automobil. Byla uhrazena analýza k zavedení informačního systému pro oblast řízení správy majetku a na základě Smlouvy k zavedení a

implementaci systému byla uhrazena první splátka na cenu díla; celková částka nedokončeného nehmotného majetku činí Kč 700 tis. V červnu 2008 společnost vložila pozemky do společnosti Investmanagement, s.r.o.

5. 1. 2. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost vlastnila k rozvahovému dni 29 % podíl ve společnosti Investmanagement, s.r.o. v pořizovací ceně Kč 12 171 tis. .

5.1. 3. Majetek zatížený zástavním právem

Společnost nevlastní žádný majetek zatížený zástavním právem.

5. 2. Pohledávky:

Společnost vykazuje krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů Kč 6 537 tis. (k 31.12..2007 – 1 293 tis.).

Časová struktura k 31.12.2008:

splatnost	tis. Kč
Pohledávky před lhůtou splatnosti a do 30 dnů	6 007
Pohledávky po lhůtě splatnosti od 30 do 90 dnů	155
Pohledávky po lhůtě splatnosti od 90 do 180 dnů	315
Pohledávky po lhůtě splatnosti od 180 do 365 dnů	36
Pohledávky po lhůtě splatnosti nad 365 dnů	24
Pohledávky ŽS REAL, a.s. celkem	6 537

K pohledávce víc jak rok po lhůtě splatnosti 24 tis. Kč byla vytvořena 100% opravná položka.

V položce pohledávky –podstatný vliv 1 037 tis. Kč (k 31.12..2007 – 0) je vykazována půjčka včetně příslušenství poskytnutá společnosti Investmanagement, s.r.o. Úroky byly sjednány v souladu s platnou legislativou ve výši 140% diskontní sazby platné v době uzavření smlouvy. Půjčka byla splacena v únoru 2009.

Další krátkodobé pohledávky:

49 tis. Kč – rozdíl mezi výslednou povinností k dani z příjmů za rok 2008 a zaplacenými zálohami, 652 tis. Kč (k 31.12..2007 – 60 tis.) zaplacené zálohy na energie a záruky k platebním kartám CCS, 636 tis. Kč (k 31.12..2007 – 1 002 tis.) spotřebované energie a služby v objektu MPalác, jehož správu společnost zajišťuje, přeúčtované spoluvlastníkům v lednu 2009

Dlouhodobé pohledávky nejsou evidovány.

5. 3. Časové rozlišení

V nákladech příštích období Kč 239 tis. (k 31.12.2007 – 527 tis.) je vykázáno předplatné odborné literatury na rok 2009 uhrazené v roce 2008 (41 tis.) a poradenství k zavedení integrovaného systému správy nemovitosti (198 tis.), které bude zúčtováno do nákladů společnosti po jeho zavedení. Příjmy příštích období Kč 129 tis. (k 31.12.2007 – 19 tis.) představují výnosy za správu MPaláce za prosinec 2008, vyfakturované v lednu 2009 a náhrady z pojistných událostí roku 2008 zaplacené v roce 2009.

5. 4. Vlastní kapitál

K 31.12.2008 činil vlastní kapitál Kč 6 856 tis. (k 31.12.2007 – 5 083 tis.). Základní kapitál Kč 1 000 000,- se v průběhu účetního období nezměnil. Je rozdělen na 100 kusů akcií na majitele ve jmenovité hodnotě jedné akcie Kč 10 000,-. Přehled o změnách vlastního kapitálu – viz příloha.

5. 4. 1. Rozdělení zisku předcházejícího účetního období

Valná hromada rozhodla dne 25.6. 2008 rozdělit zisk za rok 2007 takto:

příděl	Kč
Příděl do rezervního fondu	19 443,98
Příděl do fondu odměn	100 000,00
Příděl do investičního fondu	1 500 000,00
Příděl do fondu reprezentace	40 000,00
Příděl do sociálního fondu	200 000,00
Dividendy	1 000 000,00
Tantiémy	100 000,00
Nerozdělený zisk	543 412,97
celkem	3 502 856,95

5. 5. Rezervy

Byla vytvořena rezerva 32 tis. Kč (k 31.12.2007 - 584 tis.) na úhradu sociálního a zdravotního pojištění k odměně vztahující se k roku 2008, ale vyplacené ve mzdách roku 2009.

5. 6. Závazky

Rozpis dlouhodobého závazku z odložené daně Kč 141 tis.:

Výše pohledávky (v tis. Kč)	Popis
147	Závazek z rozdílu mezi daňovými a účetními odpisy
-6	Úspora z rezervy na sociální a zdravotní pojištění z odměn

5. 7. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů 3 946 tis. Kč (k 31.12.2007 - 332 tis.) se týkají zejména subdodávky za demoliční a úpravárenské práce k externí zakázce (2 422 tis.) a běžných provozních výdajů souvisejících se správou objektů pro smluvní zákazníky splatných a zaplacených v roce 2009.

Závazky – podstatný vliv Kč 12 612 tis. (k 31.12.2007 - 0) představují investiční půjčky včetně příslušenství poskytnuté společností Investmanagement, a.s. Úroky byly sjednány dle zákonných předpisů (140 % diskontní úrokové sazby platné ke dni poskytnutí půjčky), půjčky včetně příslušenství byly splaceny v únoru 2009.

K rozvahovému dni nebyly vyplaceny dividendy za rok 2007 v částce Kč 870 tis. Závazky k zaměstnancům, ze sociálního a zdravotního pojištění a daně ze závislé činnosti (2 191 tis.) se týkají mzdových nároků zaměstnanců za prosinec 2008. Daňový závazek z daně z přidané hodnoty za prosinec 2008 (575 tis.) byl uhrazen v zákonném termínu v lednu 2009.

Krátkodobé zálohy Kč 695 tis. byly přijaty od spoluvlastníků spravovaného objektu M-Palác na energie a služby za prosinec 2008. Byly vyúčtovány v lednu 2009.

Dohadné účty pasivní Kč 139 tis. (k 31.12.2007: - 1 053 tis.) zachycují odhady závazků za služby k 31.12.2008 poskytnuté, ale dodavateli nevyfakturované.

5. 8. Nezúčtované závazky, případná rizika

V účetní evidenci jsou uvedeny veškeré známé závazky. Společnost se neúčastní žádných aktivních ani pasivních soudních sporů.

6. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

V porovnání s rokem 2007 společnost zahájila od ledna 2008 v plném rozsahu správu obchodně administrativního komplexu MPalác a od března 2008 správu vybraných železničních stanic Českých drah pro společnost OKIN, a.s. Tato skutečnost ovlivnila strukturu a výši tržeb a nákladů.

6. 1. Náklady

Náklady v celkové výši 34 106 tis. Kč (v roce 2007 – 27 429 tis.) byly vynaloženy na zajištění běžného provozu firmy, pronájem prostor a služby související, opravy a údržbu některých spravovaných prostor, které jsou dle smluv zahrnuty v odměně za správu, subdodávku demoličních prací, osobní náklady, odpisy dlouhodobého majetku a úroky z půjček. Účetnictví společnosti bylo auditováno, náklady za služby auditora činily v roce 2008 Kč 80 tis. V průběhu vykázaného období nebyly vynaloženy žádné prostředky na výzkum a vývoj.

6. 2. Výnosy

Hlavní podnikatelskou činností společnosti je správa nemovitostí smluvních obchodních partnerů. Za rok 2008 byly realizovány výnosy Kč 37 019 tis. (v roce 2007 - Kč 31 396 tis.).

6.2.1. Tržby z prodeje služeb a ostatní výkony

popis/ tis. Kč	2008	2007
Tržby za správu majetku	30 014	28 821
Tržby za zprostředkování pronájmu	1 510	486
Tržby za služby energetika	1 195	1 297
Tržby za zprostředkování prací a služeb	2 669	0
Tržby za ostatní služby	800	572
Změna stavu nedokončené výroby	469	0
celkem	36 657	31 176

6.2.2. Ostatní výnosy

popis/ tis. Kč	2008	2007
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	80
Náhrady od pojišťovny	281	66
Ostatní provozní výnosy	46	74
Úroky z půjčky a běžného účtu	35	0
celkem	362	220

7. Přehled o peněžních tocích

Sestavený podle par. 40 – 43 Vyhlášky č. 500/2002 Sb. je uveden v samostatné tabulce v příloze této Přílohy k účetní závěrce.

7. Výzkum a vývoj

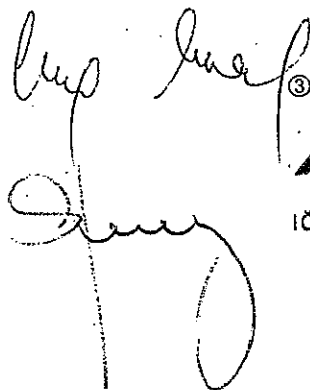
V období od 1.1.2008 do 31.12.2008 nebyly vynaloženy žádné náklady na výzkum a vývoj.

8. Události, které nastaly po datu účetní závěrky

V únoru 2009 byl odprodán podíl ve společnosti Investmanagement, a.s. stávajícímu většinovému vlastníkovi. Společnost ŽS REAL, a.s. si ponechala v držení 1% podíl v této společnosti.

Datum sestavení přílohy k účetní závěrce:	20.4 2009
Přílohu sestavil (jméno a příjmení):	Ing. Marie Procházková, Ing.Karel Kalášek
Za statutární orgán účetní jednotky (jméno a příjmení):	Ing. Miroslav Marenčák, předseda představenstva Ing. Jan Spurný, člen představenstva

Podpis statutárního orgánu:



IČO: 253 34 271

ŽS REAL, a.s.
Brno, M-Palác
Heršpická 813/5a
P S Č 6 3 9 0 0
DIČ: CZ25334271



PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni **31.12.2008**

jednotky 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2008	1 2	2 5 3 3 4 2 7 1

CASH FLOW

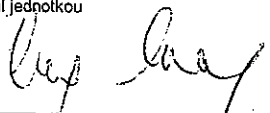

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ŽS REAL,**a.s.**Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště**Heršpiská 813/5****Brno****63 900**

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	4 723	4 815
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596)	3 732	4 619
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	676	1 162
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zúst. ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	863	669
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	- 528	447
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		-16
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	341	62
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	4 408	5 781
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-2 550	9 122
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-6 292	-2 590
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	3 742	11 712
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	1 858	14 903
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků, (-)		
A.4.	Přijaté úroky (+)		1
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)	-1 691	- 591
A.6.	Příjmy a výdaje spojené s mimoř. účet. případy, které tvoří mimořádný výsledek hosp. včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti		
A.7.	Přijaté dividendy a podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	167	14 313

Označ.	T E X T	Skutečnost ve sledovaném účetním období	Skutečnost v minulém účetním období
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 301	-13 865
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		80
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 301	-13 785
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků spadajících do oblastí finančních činností na peněžní prostředky a ekvivalenty		
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	- 272	- 620
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákl. kapitálů, emisního ažia, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)		
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		- 600
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-42	-20
C.2.6.	Vyplacené dividendy nebo podíly na zisku včetně zaplacené sráž. daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky v.o.s. a komplementáři u k.s. (-)	- 230	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 272	- 620
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-1 406	-92
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	3 317	4 723



Sestaveno dne: 2 0 . 0 4 . 2 0 0 9		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou 	
Právní forma účetní jednotky akciová společnost	Předmět podnikání správa nemovitostí		ZS REAL, a.s. Brno, M-Palác Heršpická 813/5a PSČ 639 00
		ICO: 253 34 271	DIČ: CZ25334271

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni **31.12.2008**

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2008	1 2	2 5 3 3 4 2 7 1

BĚŽNÉ OBDOBÍ

PŘEHLED ZMĚN VK

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ŽS REAL,**a.s.**Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště**Heršpická 813/5****Brno****63 900**

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (411)	1 000	0	0	1 000
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku (419)	0	0	0	0
C.1 Základní kapitál (411+/- 419)	1 000	XXX	XXX	XXX
C.2 Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)	0	0	0	0
C. Základní kapitál (C.1 + C.2)	XXX	XXX	XXX	1 000
D. Emisní ážio (412)	0	0	0	0
E. Rezervní fondy (421)	180	20	0	200
F. Ostatní fondy ze zisku (422, 423, 427)	400	1 842	42	2 200
G. Kapitálové fondy (413)	0	0	0	0
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	0	0	0	0
I. Zisk účetních období (428 + D 431)	0	0	0	0
J. Ztráta účetních období (429 + MD 431)	3 503	0	2 960	543
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XXX	XXX	XXX	2 913
Vlastní kapitál celkem (součet C až K)	5 083	1 862	3 002	6 856



Sestaveno dne:

2 0 . 0 4 . 2 0 0 9

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky
nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání

správa nemovitostí

Pozn.:

ŽS REAL, a.s.

Brno, M-Palác

Heršpická 813/5a

PSČ 639 00

IČO: 253 34 271

DIČ: CZ25334271

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH
VLASTNÍHO KAPITÁLU**ke dni **31.12.2008**

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2008	1 2	2 5 3 3 4 2 7 1

MINULÉ OBDOBÍ

PŘEHLED ZMĚN VK

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

ŽS REAL**a.s.**Sídlo nebo bydliště účetní jednotky
a místo podnikání liší-li se od bydliště**Heršpická 813/5****Brno****63 900**

	Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (411)	1 000	0	0	1 000
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku (419)	0	0	0	0
C.1 Základní kapitál (411+/- 419)	1 000	XXX	XXX	XXX
C.2 Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)	0	0	0	0
C. Základní kapitál (C.1 + C.2)	XXX	XXX	XXX	1 000
D. Emisní ážio (412)	0	0	0	0
E. Rezervní fondy (421)	100	80	0	180
F. Ostatní fondy ze zisku (422, 423, 427)	0	420	20	400
G. Kapitálové fondy (413)	0	0	0	0
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku	0	0	0	0
I. Zisk účetních období (428 + D 431)	1 579	0	1 579	0
J. Ztráta účetních období (429 + MD 431)	- 478	478	0	0
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XXX	XXX	XXX	3 503
Vlastní kapitál celkem (součet C až K)	2 201	978	1 599	5 083



Sestaveno dne:

2 0 . 0 4 . 2 0 0 9

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky

nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou

Právní forma účetní jednotky

akciová společnost

Předmět podnikání

správa nemovitostí


ŽS REAL, a.s.
 Brno, M-Palác
 Heršpická 813/5a
 PSČ 639 00

ČO: 253 34 271

DIČ: CZ25334271