

## ROZVAHA

ke dni .....**31.12.2010**.....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2010	1   2	2   5   3   3   4   2   7   1

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**ŽS REAL**

**a.s.**

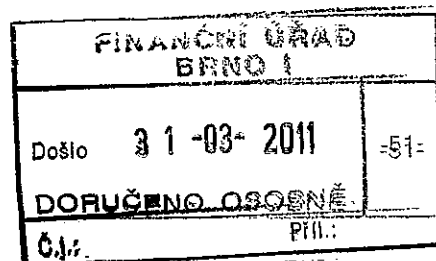
Sídlo nebo bydliště účetní jednotky  
a místo podnikání liší-li se od bydliště

**Heršpiská 813/5**



**Bmo**

**63900**

Označ. a	AKTIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	001	<b>+ 114 225</b>		<b>+ 114 225</b>	<b>+6 345</b>
B.	Dlouhodobý majetek	003	<b>+ 108 602</b>		<b>+ 108 602</b>	<b>+ 620</b>
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	013	<b>+ 108 182</b>		<b>+ 108 182</b>	<b>+ 200</b>
B. II. 1.	Pozemky	014	<b>+72 629</b>		<b>+72 629</b>	
B. II. 7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	020	<b>+35 553</b>		<b>+35 553</b>	<b>+ 200</b>
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	023	<b>+ 420</b>		<b>+ 420</b>	<b>+ 420</b>
B. III. 3.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	026	<b>+ 420</b>		<b>+ 420</b>	<b>+ 420</b>
C.	Oběžná aktiva	031	<b>+5 623</b>		<b>+5 623</b>	<b>+5 725</b>
C. III.	Krátkodobé pohledávky	048	<b>+ 594</b>		<b>+ 594</b>	<b>+ 289</b>
C. III. 1.	Pohledávky z obchodních vztahů	049				<b>+12</b>
C. III. 6.	Stát – daňové pohledávky	054	<b>+ 594</b>		<b>+ 594</b>	<b>+ 244</b>
C. III. 7.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	055				<b>+33</b>
C. IV.	Krátkodobý finanční majetek	058	<b>+5 029</b>		<b>+5 029</b>	<b>+5 436</b>
C. IV. 1.	Peníze	059	<b>+2</b>		<b>+2</b>	<b>+2</b>
C. IV. 2.	Účty v bankách	060	<b>+5 027</b>		<b>+5 027</b>	<b>+5 434</b>



Označ. a	PASIVA b	číslo řádku	Běžné účetní období 5	Minulé období 6
	PASIVA CELKEM	067	<b>+ 114 225</b>	<b>+6 345</b>
A.	Vlastní kapitál	068	<b>+ 101 908</b>	<b>+6 204</b>
A. I.	Základní kapitál	069	<b>+97 000</b>	<b>+1 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	070	<b>+97 000</b>	<b>+1 000</b>
A. III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	078	<b>+3 498</b>	<b>+3 497</b>
A. III. 1.	Zákonný rezervní fond/Nedělitelný fond	079	<b>+ 200</b>	<b>+ 200</b>
A. III. 2.	Statutární a ostatní fondy	080	<b>+3 298</b>	<b>+3 297</b>
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let	081	<b>+1 707</b>	<b>+ 957</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	082	<b>+1 707</b>	<b>+ 957</b>
A. V. 1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	084	<b>- 297</b>	<b>+ 750</b>
B.	Cizí zdroje	085	<b>+12 297</b>	<b>+ 141</b>
B. I.	Rezervy	086	<b>+7</b>	
B. I. 4.	Ostatní rezervy	090	<b>+7</b>	
B. III.	Krátkodobé závazky	102	<b>+12 290</b>	<b>+ 141</b>
B. III. 1.	Závazky z obchodních vztahů	103	<b>+7 172</b>	<b>+ 138</b>
B. III. 2.	Závazky - ovládající a řídicí osoba	104	<b>+5 049</b>	
B. III. 5.	Závazky k zaměstnancům	107	<b>+40</b>	
B. III. 6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	108	<b>+23</b>	
B. III. 7.	Stát -- daňové závazky a dotace	109	<b>+6</b>	
B. III. 10.	Dohadné účty pasivní	112		<b>+2</b>
B. III. 11.	Jiné závazky	113		<b>+1</b>
C. I.	Časové rozlišení	118	<b>+20</b>	
C. I. 1.	Výdaje příštích období	119	<b>+20</b>	

Sestaveno dne:  <b>1 7 . 0 2 . 2 0 1 1</b>		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  	
Právní forma účetní jednotky  <b>akciová společnost</b>	Předmět podnikání  <b>Přípravné a koordinační činnosti při výstavbě</b>	Pozn.: 	<b>ŽS REAL, a.s.</b> Brno, M-Palác. Heršpická 813/5. PSČ 639 00  IČO: 253 34 271      DIČ: CZ25334271

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**v druhovém členění**  
**ke dni 31.12.2010**  
jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2010	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

**FINANČNÍ ÚŘAD  
BRNO I**

Došlo 31.12.2010  
Skutecnost v číselném období 2010  
minulém

**DOPLUČENO OSOBNĚ**

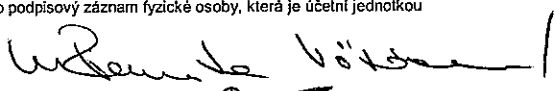

Č.j.:

+ 932

Příj. +22 659

+23 428

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku		
a	b			
II.	Výkony	04		
II. 1.	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	05		
II. 2.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	06		- 469
II. 3.	Aktivace	07	+ 932	
B.	Výkonová spotřeba	08	+ 332	+7 652
B. 1.	Spotřeba materiálu a energie	09	+4	+1 249
B. 2.	Služby	10	+ 328	+6 403
+	Přidaná hodnota	11	+ 600	+15 007
C.	Osobní náklady součet	12	+ 904	+15 117
C. 1.	Mzdové náklady	13	+ 672	+10 530
C. 2.	Odměny členům orgánů společnosti a družstva	14		+ 190
C. 3.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15	+ 222	+3 586
C. 4.	Sociální náklady	16	+10	+ 811
D.	Daně a poplatky	17		+53
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	18		+ 392
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	19		+4 776
III. 1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	20		+3 651
III. 2.	Tržby z prodeje materiálu	21		+1 125
F.	Zůstalková cena prod. dlouhodobého majetku a materiálu	22		+3 113
F. 1.	Zůstalková cena prodaného dlouhodobého majetku	23		+3 113
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	25	+7	-55
IV.	Ostatní provozní výnosy	26	+21	+96
H.	Ostatní provozní náklady	27	+3	+ 225
*	Provozní výsledek hospodaření	30	- 293	+1 034
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	31		+11 751
J.	Prodané cenné papíry a podíly	32		+11 751
X.	Výnosové úroky	42	+1	+18
N.	Nákladové úroky	43		+33
XI.	Ostatní finanční výnosy	44		+3
O.	Ostatní finanční náklady	45	+5	+24
*	Finanční výsledek hospodaření	48	-4	-36
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	49		+ 248
Q. 1.	- splatná	50		+ 388
Q. 2.	- odložená	51		- 140
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	52	- 297	+ 750

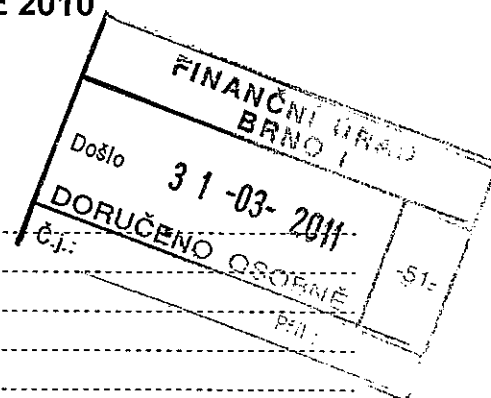
Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v běžném účetním období	
			sledovaném	minulém
a	b		1	2
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	60	- 297	+ 750
****	Výsledek hospodaření před zdaněním	61	- 297	+ 998
Sestaveno dne:  1 7 . 0 2 . 2 0 1 1		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  		
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  Přípravné a koordinační činnosti při výstavbě	Pozn.:  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 2010 DO 31. PROSINCE 2010

### 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. 2010
Okamžik sestavení účetní závěrky:	17. 2. 2011
Předmět podnikání :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- projektová činnost ve výstavbě</li> <li>- provádění staveb, jejich změn a odstraňování</li> <li>- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona</li> <li>- činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence</li> </ul>



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

Název / Jméno osoby	Výše vkladu (v %)
STAVCOM – HP a.s.	100 %

V průběhu roku 2010 došlo ke změně vlastníka. Společnost STAVCOM – HP a.s. odkoupila od společnosti MORÁVKA INVEST, a.s. 100% podíl a stala se jediným akcionářem.

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

Jméno a příjmení	Funkce
Vörösová Renata, Ing..	předseda představenstva

Společnost má jediného akcionáře a v souladu se stanovami má jednoho člena představenstva.

#### 1. 4. Jména a příjmení členů dozorčí rady:

Jméno a příjmení	Funkce
Lucie Gottwaldová	předseda dozorčí rady
Jan Pelíšek, M.A.	člen dozorčí rady
Hana Tauwinkelová	člen dozorčí rady

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

V říjnu 2010 společnost STAVCOM - HP a.s. jako jediný akcionář společnosti ŽS REAL, a.s. rozhodla o zvýšení základního kapitálu společnosti o Kč 96 000 000,- na novou výši Kč 97 000 000,-. Důvodem tohoto rozhodnutí bylo posílení majetkové stability a zvýšení vlastních zdrojů společnosti. Zvýšení základního kapitálu bylo zapsáno do obchodní rejstříku 18. 11. 2010.

30. 12. 2010 byla zapsána změna jmenovité hodnoty akcií, 9700 ks akcií na jméno ve jmenovité hodnotě 10 000,- bylo nahrazeno 97 ks akcií v jmenovité hodnotě 1 000 000,-

**1. 6. Popis organizační struktury účetní jednotky:**

V současné době není společnost vnitřně členěna. Je řízena představenstvem, které zajišťuje veškeré činnosti.

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

Společnost nemá rozhodující ani podstatný vliv na podnikání jiných osob. Nemá uzavřeny žádné ovládací ani jiné smlouvy, ze kterých by vyplývaly nějaké povinnosti nebo budoucí závazky.

**3. Zaměstnanci a osobní náklady**

Od února 2010 má společnost 1 zaměstnance v hlavním pracovním poměru.

Kategorie	2010	2009
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců:	1	24
Z toho : řídicí pracovníci	1	4
Osobní náklady (v tis. Kč):	904	15 117
V tom : Mzdové náklady	672	10 530
z toho: řídicí pracovníci	672	3 757
Sociální a zdravotní pojištění	222	3 586
Odměny členů statutárních a dozorčích orgánů	0	190
Sociální náklady	10	811

V průběhu roku 2009 společnost změnila předmět činnosti. Původní hlavní činnost – správa majetku byla převedena včetně zaměstnanců od 1.8.2009 do společnosti MCG REAL, a.s.

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

Vzhledem k omezené struktuře rozvahy postupuje společnost při účtování podle obecných účetních zásad. V porovnání s rokem 2009 nedošlo v roce 2010 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 náklady, které bezprostředně souvisí s vytvořením majetku.

Majetek pořízený vkladem je oceněn hodnotou stanovenou znalcem pro účely uskutečnění vkladu.

K datu sestavení účetní závěrky společnost nevlastní žádný dokončený odepisovaný majetek.

##### 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 byly účtovány kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

##### 4.1.4. Časové rozlišení

Při vykazování účetních případů je respektováno hledisko časové a věcné souvislosti. V pasivech rozvahy, v položce „výdaje příštích období“ jsou vykázány odměny vyplácené čtvrtletně v měsíci následujícím po uzavření období, kterého se týkají.

#### 4. 2. Tvorba rezerv a opravných položek majetku

Společnost vytváří opravné položky k majetku, pokud je na základě inventarizace zjištěno, že ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá reálnému stavu. Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí závazků a výdajů, u nichž je pravděpodobné, že nastanou.

V účetním období byla vytvořena rezerva na pojistné k odměnám za IV. čtvrtletí 2010, vyplacným v roce 2011.

#### 4. 3. Ostatní

Společnost nevlastní majetek, který by vyžadoval ocenění reálnou hodnotou.

### 5. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisků a ztrát

Strukturu a výši majetku, nákladů a výnosů běžného období v porovnání s rokem 2009 ovlivnila změna podnikatelského záměru společností. Do 31.7.2009 byla hlavní činností společnosti správa majetku smluvních partnerů. Od 1. 8. 2009 byla tato činnost převedena do firmy MCG REAL, a.s. a společnost se zaměřila na přípravu záměru "Výstavba komplexu Moravia THERMAL" v Pasohlávkách.

#### 5. 1. Dlouhodobý majetek

##### 5. 1 .1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Pořizovací cena:

Druh majetku	Stav k 1.1.2010	Přírůstky	Úbytky	Zůstatek k 31.12.2010
Nedokončený hmotný majetek	200	35 353	0	35 553
Pozemky	0	72 629	0	72 629

<b>Celkem</b>	<b>200</b>	<b>107 982</b>	<b>0</b>	<b>108 182</b>
---------------	------------	----------------	----------	----------------

Za vykazované období se zvýšila hodnota nedokončených investic o 35 353 tis. Kč. Bylo odkoupeno právo užít rozpracovanou projektovou dokumentaci a inženýrsko-archeologický průzkum pro stavbu komplexu Moravia THERMAL a projektová příprava dále pokračovala (výdaje na projekty a průzkum k 31.12.2010 Kč 32 656 tis., ostatní související výdaje Kč 2 536 tis.). Byla dokončena projektová dokumentace pylonu s reklamní plochou a zahájena realizace (výdaje k 31.12.2010 Kč 361 tis.). Jediný akcionář vložil do společnosti pozemky v hodnotě Kč 72 629 tis. nutné pro realizaci investičního záměru

### 5. 1. 2. Dlouhodobý finanční majetek

Společnost vlastní k rozvahovému dni 1 % podíl ve společnosti Investmanagement, s.r.o. v pořizovací ceně Kč 420 tis.

### 5.1. 3. Majetek zatížený věcným břemenem

K vybraným pozemkům pořízeným k realizaci výstavby komplexu Moravia THERMAL je zřízeno věcné břemeno. Jedná se o tyto parcely a věcná břemena:

- parcela č. 250 - právo chůze a vjezdu mechanismů za účelem přístupu k nadzemní mycí rampě a za účelem možnosti odvozu odpadů . Stavba na parcele je nyní ve vlastnictví společnosti STAVCOM – HP, a.s., bude odstraněna před zahájením výstavby komplexu.
- parcela č. 3164/111 - právo chůze, pohybu a dopravy mechanismů za účelem údržby a případných oprav veřejného osvětlení a kanalizace
- parcela č. 3164/192 - umístění vodovodní šachty a rozvodu vody dle geometrického plánu
  - omezení vyplývající z existence stavby
  - právo vstupu, vjezdu a provádění veškerých prací při výstavbě, správě, kontrole, údržbě, opravách a rekonstrukcích vodovodní šachty a rozvodu vody

### 5. 2. Pohledávky:

Společnost vykazuje krátkodobé pohledávky ke státu Kč 594 tis. – nadměrný odpočet daně z přidané hodnoty.

Společnost nemá pohledávky k podnikům ve skupině.

### 5. 3. Časové rozlišení

K 31.12. 2010 nevznikly náklady ani příjmy, které by souvisely s příštími obdobími.

### 5. 4. Vlastní kapitál

K 31.12.2010 činí vlastní kapitál Kč 101 907 tis. (k 31.12.2009 – 6 204 tis.). Základní kapitál Kč 1 000 tis. byl navýšen o 96 000 tis. upsáním 9.600 ks akcií na jméno. Akcie byly upsány předem určeným zájemcem – jediným akcionářem, společností STAVCOM – HP, a.s.. Je rozdělen na 97 kusů listinných akcií na majitele ve jmenovité hodnotě jedné akcie Kč 1.000 000,-.

V předchozích účetních obdobích byly ze zisku vytvořeny statutární fondy v celkové výši 3.297 tis.Kč. Součástí těchto fondů je i fond ke krytí investic (zůstatek k 31.12. 2009 – 2.900 tis.). V souvislosti se změnou předmětu činnosti společnosti od roku 2009 byli v běžném období do tohoto fondu převedeny též zůstatky ostatních statutárních fondů vytvořených v předchozích obdobích ze zisku ve výši Kč 398 tis..

Přehled o změnách vlastního kapitálu – viz příloha.

### 5. 5. Rezervy

V účetním období byla vytvořena rezerva Kč 7 tis. na pojistné k odměnám za IV. čtvrtletí 2010, vyplacným v roce 2011.



## 5. 6. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky v celkové výši Kč 12.291 tis. jsou tvořeny:

- závazky z obchodních vztahů 7 172 tis. Kč (k 31.12.2009 – 138 tis.) za služby související s přípravou výstavby komplexu Moravia THERMAL, z toho Kč 4.636 tis. k jedinému akcionáři STAVCOM –HP, a.s. Žádný závazek nebyl k 31.12. 2010 víc jak 14 dnů po lhůtě splatnosti.
- závazkem Kč 5.049 tis. k jedinému akcionáři STAVCOM –HP, a.s. za převzetí dluhu, který vznikl dle Smlouvy o půjčce ve výši Kč 5.000.000,- + příslušenství; závazek je splatný do 31. 12. 2011.
- závazky k zaměstnancům a ze zúčtování mezd za prosinec 2010 v celkové výši Kč 70 tis.

## 5. 7. Časové rozlišení

V položce „výdaje příštích období“ jsou vykázány odměny za IV. čtvrtletí 2010 (Kč 20 tis.) vyplacené v lednu 2011.

## 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

### 6. 1. Náklady

Náklady v celkové výši 1 251 tis. byly vynaloženy na výrobní režii související s přípravou nosného investičního záměru (932 tis.) a správní režii (319 tis.), tj. zejména vedení účetnictví, audit, notářské a právní služby. Účetnictví společnosti běžného roku bylo auditováno, odměna za služby auditora dle smlouvy činí Kč 35 tis. V průběhu vykázанého období nebyly vynaloženy žádné náklady na výzkum a vývoj.

### 6. 2. Výnosy

Výnosy ve výši Kč 954 tis. představuje aktivace výrobní režie na nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (932 tis.) a ostatní výnosy Kč 20 tis.

## 7. Přehled o peněžních tocích

v samostatné tabulce v příloze této Přílohy k účetní závěrce.

Datum sestavení přílohy k účetní závěrce:

17. 2. 2011

Přílohu sestavil (jméno a příjmení):

Ing. Marie Procházková

Za statutární orgán účetní jednotky (jméno a příjmení):

Ing. Renata Vörösová, předseda představenstva



Podpis statutárního orgánu:



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. 2010 .....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2010	1   2	2   5   3   3   4   2   7   1

### BĚŽNÉ OBDOBÍ

PŘEHLED ZMĚN VK

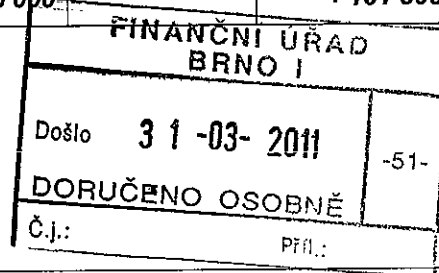
Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**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	+96 000		+97 000
B. Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku (419)				
C.1 Základní kapitál (411+/- 419)	+1 000	XXX	XXX	XXX
C.2 Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)				
C. Základní kapitál (C.1 + C.2)	XXX	XXX	XXX	+97 000
D. Emisní ážio (412)				
E. Rezervní fondy (421)	+ 200			+ 200
F. Oslatní fondy ze zisku (422, 423, 427)	+3 298			+3 298
G. Kapitálové fondy (413)				
H. Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku				
I. Zisk účetních období (428 + D 431)	+1 707			+1 707
J. Ztráta účetních období (429 + MD 431)				
K. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	XXX	XXX	XXX	- 297
Vlastní kapitál celkem (součet C až K)	+6 205	+96 000		+ 101 908



Sestaveno dne:  <p style="text-align: center;">1 7 . 0 2 . 2 0 1 1</p>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  
Právní forma účetní jednotky  <p style="text-align: center;"><b>akciová společnost</b></p>	Předmět podnikání  <p style="text-align: center;"><i>Přípravné a koordinační činnosti při výstavbě</i></p>
Pozn.: <b>ŽS REAL, a.s.</b> Brno, M-Palác Heršpická 813/5a PSČ 63 9 0 0 IČO: 253-34-271      DIČ: CZ26334271	

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

ke dni ..... **31.12.2010** .....

jednotky: 1000 Kč

Rok	Měsíc	IČ
2010	1   2	2   5   3   3   4   2   7   1

### MINULÉ OBDOBÍ

		Počáteční zůstatek	Zvýšení	Snížení	Konečný zůstatek
A.	Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku (411)	<b>+1 000</b>			<b>+1 000</b>
B.	Základní kapitál nezapsaný v obchodním rejstříku (419)				
C.1	Základní kapitál (411+/- 419)	<b>+1 000</b>	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>
C.2	Vlastní akcie a vlastní obchodní podíly (- 252)				
C.	Základní kapitál (C.1 + C.2)	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>	<b>+1 000</b>
D.	Emisní ážio (412)				
E.	Rezervní fondy (421)	<b>+ 200</b>			<b>+ 200</b>
F.	Ostatní fondy ze zisku (422, 423, 427)	<b>+2 200</b>	<b>+1 154</b>	<b>+56</b>	<b>+3 298</b>
G.	Kapitálové fondy (413)				
H.	Rozdíly z přecenění nezahrnuté do hospodářského výsledku				
I.	Zisk účetních období (428 + D 431)	<b>+3 456</b>		<b>+2 500</b>	<b>+ 956</b>
J.	Ztráta účetních období (429 + MD 431)				
K.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>	<b>XXX</b>	<b>+ 750</b>
	Vlastní kapitál celkem (součet C až K)	<b>+6 856</b>	<b>+1 154</b>	<b>+2 556</b>	<b>+6 204</b>

**FINANČNÍ URAD  
BRNO I**

Došlo **31-03-2011**

-51-

**DORUČENO OSOBNĚ**

Č.j.:

Příl.:

Sestaveno dne:  <p style="text-align: center;"><b>17.02.2011</b></p>	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  
Právní forma účetní jednotky  <b>akciová společnost</b>	Předmět podnikání  <b>Přípravné a koordinační činnosti při výstavbě</b>
Pozn.: <b>ŽS REAL, a.s.</b> Brno, M-Palác Heršpická 813/5a PSČ 639 00 IČO: 253 34 271      DIČ: CZ25334271	

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**

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)

ke dni ..... 31. 12. 2010 .....

jednotky 1000 Kč

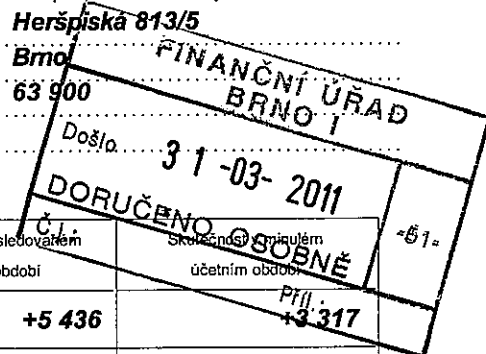
Rok	Měsíc	IČ
2010	1   2	2   5   3   3   4   2   7   1

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**Heršpiska 813/5****Brno  
63 900**Došlo **31-03-2011****DORUČENO OSOBNĚ**Číslo příj. **13 317**

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	<b>+5 436</b>	
	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)	<b>- 297</b>	<b>+ 998</b>
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	<b>+6</b>	<b>- 186</b>
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zúst. ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		<b>+ 392</b>
A.1.2.	Změna stavu opravných položek, rezerv	<b>+7</b>	<b>-55</b>
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+) (vyúčtování do výnosů "-", do nákladů "+")		<b>- 538</b>
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků, a vyúčtované výnosové úroky (-)	<b>-1</b>	<b>+15</b>
A.1.6.	Úpravy o ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	<b>- 291</b>	<b>+ 812</b>
A.2.	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	<b>+11 866</b>	<b>-11 355</b>
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	<b>- 324</b>	<b>+9 134</b>
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	<b>+12 190</b>	<b>-20 958</b>
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		<b>+ 469</b>
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	<b>+11 575</b>	<b>-10 543</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)		<b>-33</b>
A.4.	Přijaté úroky (+)	<b>+1</b>	<b>+18</b>
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulá období (-)		<b>- 514</b>
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	<b>+11 576</b>	<b>-11 072</b>

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	-12 181	- 808
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv		+15 402
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám		
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-12 181	+14 594
	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	+ 198	-1 403
C.2.1.	Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z tit. zvýšení zákl. kapitálu, emisního ažia, event. rezervního fondu včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	+ 198	
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)		
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)		
C.2.4.	Úhrada ztráty společníky (+)		
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)		-43
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. (-)		-1 360
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	+ 198	-1 403
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	- 407	+2 119
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	+5 029	+5 436

Sestaveno dne:  1 7 . 0 2 . 2 0 1 1		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou  	
Právní forma účetní jednotky  akciová společnost	Předmět podnikání  Přípravné a koordináční činnosti při výstavbě	Pozn.:  akciová společnost	ŽS REAL, a.s. Brno, M-Palác Heršpická 813/5a PSČ 639 00
		IČO: 253 34 271	DIČ: CZ25334271

# ZPRÁVA

## o vztazích mezi propojenými osobami za rok 2010

podle ustanovení § 66 a, odst. 9 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění sestavuje statutární orgán společnosti ŽS REAL, a. s. tuto zprávu.

### 1. Popis účetní jednotky:

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. 2010
Předmět podnikání :	- projektová činnost ve výstavbě - provádění staveb, jejich změn a odstraňování - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona - činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence

### 2. Vztahy mezi propojenými osobami:

#### Seznam osob ovládajících společnost

Firma (název, sídlo) ovládající osoby	Důvod statutu ovládající osoby	Podíl
STAVCOM – HP, a.s., IČ 25308980, Lidická 2030/20, 602 00 Brno	jediný vlastník	100 %

STAVCOM – HP, a.s. nevlastní podíly na podnikání jiných osob.

Vlastníky akcií STAVCOM – HP, a.s. jsou fyzické a právnické osoby z nichž žádná nevlastní podíl vyšší jak 20 %.

#### Seznam osob ovládaných společností ŽS REAL, a.s.

Společnost nevykonává podstatný ani rozhodující vliv na řízení jiné osoby.

### 3. Přehled o poskytnutém plnění v roce 2010 mezi propojenými osobami:

Společnost ŽS REAL, a. s. neposkytla žádná plnění mateřské společnosti.

### 4. Přehled o přijatém plnění a závazcích mezi propojenými osobami v roce 2010

ŽS REAL, a. s. přijala od mateřské společnosti tato plnění:

1) Převod projektové dokumentace a jiných práv souvisejících se stavbou „komplex Moravia THERMAL“ a postoupení pohledávek na základě smlouvy ze dne 15.10.2010. Cena byla stanovena znaleckým posudkem ze dne 5.10.2010 č. 1604-174/10 zpracovaným společností A&CE Consulting, s.r.o. Společnost A&CE Consulting, s.r.o. byla k ocenění převodu jmenována Krajským soudem v Brně.

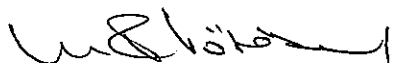
2) Na základě Smlouvy o upsání akcií a započtení ze dne 10.11.2010 byl navýšen základní kapitál ŽS REAL, a.s. o Kč 96.000.000,-. Část emisního kurzu ve výši Kč 72.620.000,- byla splacena nepeněžitým vkladem – pozemky, který byl oceněn znaleckým posudkem číslo 1605-175/10 společností A&CE Consulting, s.r.o. Znalec byl ustanoven Krajským soudem v Brně.

3) Smlouvou o převzetí dluhu ze dne 1.8. 2010 se STAVCOM – HP, a.s. zavázal převzít závazek ŽS REAL, a.s. ve výši Kč 5.049.315,10 vzniklý smlouvou o půjčce. Závazek zaplatit za převzetí dluhu je splatný do 31.12.2011.

○ Představenstvo prohlašuje, že ve sledovaném období společnost ŽS REAL, a.s. neuzavřela s mateřskou společností žádné smlouvy, ani nebyly učiněny jiné právní úkony či opatření, které by byly nevýhodné nebo ze kterých by zúčastněným společností vznikla újma.

V Brně dne 10. 2. 2011

Za statutární orgán:

  
.....  
Ing. Renata Vörösová  
předseda představenstva